

UAB „ŽEMĖS SIEKSNIS“

Linus Balčas

Kranto g. 9A-2, Panevėžys, tel. +370 688 15796, el p. balcasl@gmail.com

Kvalifikacijos pažymėjimas 2010-04-12 Nr. 2R-FP-568,

projekto rengimo 2025-11-19 sutartis Nr. S1-329

ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-190739

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025 m. lapkričio 12 d.

PROJEKTO TIKSLAS. Formuoti naujus valstybinės žemės sklypus.

ESAMA BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas, esantis Ramygalos mieste, Panevėžio rajono savivaldybėje, numatytas parduoti aukciono būdu. Naujai formuojamame žemės sklype statinių nėra. Servitutai ir melioracijos įrenginiai nenumatyti. Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtos, istorijos ar kultūros vertybių nėra. Šalia sklypo ribos, Gėlių gatvėje, nutiestos centralizuotos inžinerinio aprūpinimo sistemos: ryšių, elektros, dujotiekio, vandentiekio ir nuotekų tinklai. Rengiant techninius projektus, reikalinga gauti technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Esama ūkinė veikla, įgyvendinus techninius sprendinius (keliamus namų valdos statiniams) ir užtikrinus reikiamą statinio eksploatacijos priežiūrą, neigiamos įtakos gyvenamajai, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai neturės. Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodyta, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio sklypo savininko (naudotojo) interesai. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Gretimybės nurodytos lentelėje:

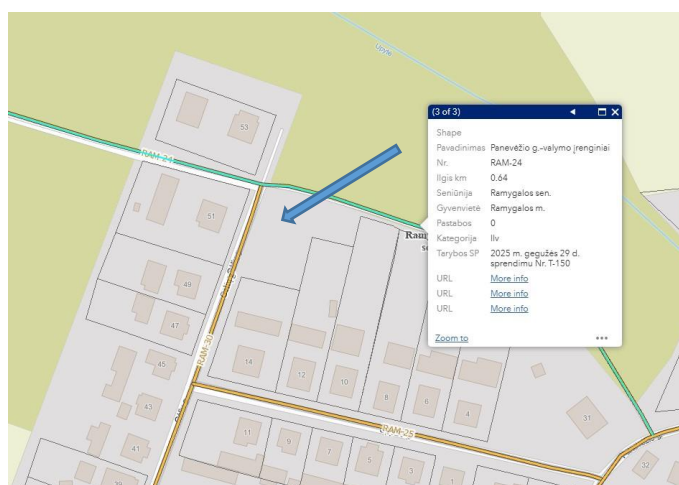
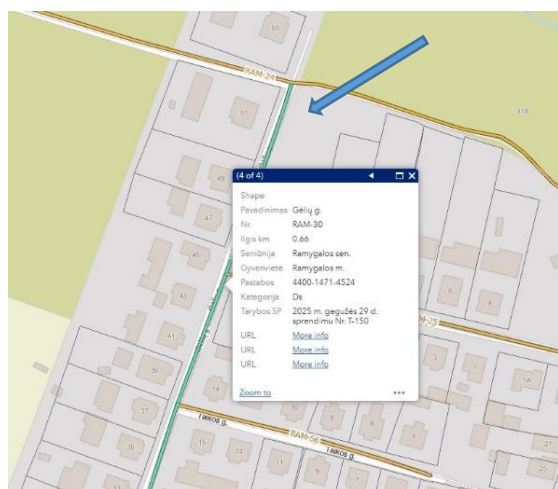
Lentelė 1

Sklypo Nr.	Gretimybė	Kadastr. Nr.	Nuosavybės forma	Adresas	Matavimo tipas, pastabos
1	1-2		valstybinė	Panevėžio r. sav., Ramygalos m.	Gėlių g. (RAM-30), Ds kategorija
2	2-3	-	valstybinė	Panevėžio r. sav., Ramygalos m.	Statinio un. Nr. 4400-1471-4524; (RAM-24), IIv kategorija
3	3-4	-	valstybinė		

Sklypo Nr.	Gretimybė	Kadastro Nr.	Nuosavybės forma	Adresas	Matavimo tipas, pastabos
4	4-5	6667/0001:82	privati	Panevėžio r. sav., Ramygala, Upytės g. 12	Kadastriniai matavimai
5	5-1	6667/0001:98	privati	Panevėžio r. sav., Ramygala, Upytės g. 14	Kadastriniai matavimai

SĄSAJA SU GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2025 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-150, vakarinėje formuojamo sklypo pusėje esanti Gėlių gatvė (RAM_30) priskirta Ds kategorijai. Šiaurinėje sklypo dalyje esanti gatvė (RAM_24) – IIV kategorijai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 32 dalimi vietinės reikšmės kelių ir gatvių priežiūra, taisymas, tiesimas ir saugaus eismo organizavimas priskiriami prie savarankiškųjų savivaldybių funkcijų. Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 4 straipsnio 2 ir 3 dalis valstybinės reikšmės keliai išimtinę nuosavybės teise priklauso valstybei, o vietinės reikšmės viešieji keliai ir gatvės nuosavybės teise priklauso savivaldybėms. Kelio apsaugos zonos nustatomos nuo kelio briaunų į abi puses pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnį. IIV kategorijos gatvei – keliui „Panevėžio g. – valymo įrenginiai“ – nustatoma 10 m pločio kelio apsaugos zona. Gėlių gatvės apsaugos zona sudaro po 3 m į abi puses nuo kelio briaunų.

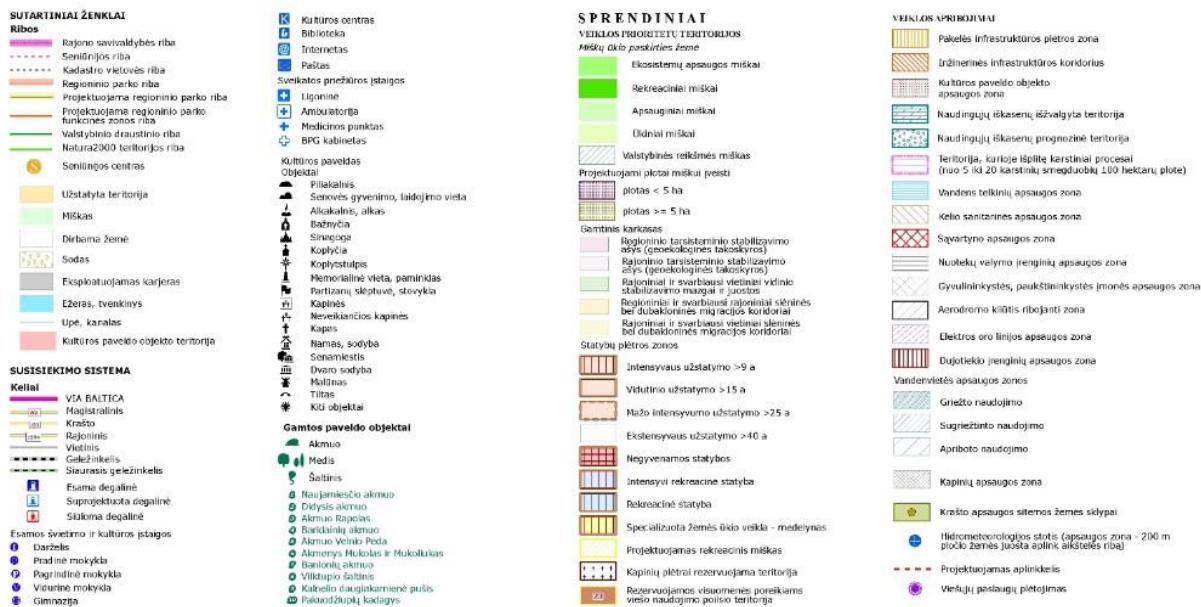


1 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių skaitmeninio žemėlapio (<https://gis.panrs.lt/portal/apps/webappviewer/index.html?id=fc04690106ea415ba0f338b0bb163a07>)

Pagal Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-154, pertvarkomas žemės sklypas patenka į intensyvaus užstatymo plėtros teritoriją. Vadovaujantis Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių grafine dalimi, planuojama teritorija yra Ramygalos miesto urbanizuotoje, intensyvios statybų plėtros teritorijos dalyje. Planuojamai teritorijai taikomi šie Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano tekstinės dalies sprendiniai:

- Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama prie kompaktiškai apstatytų (gatvinių, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomus kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą;

- Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2;
- Gyvenamosios statybos sklypų plotas turi būti ≥ 9 arai.



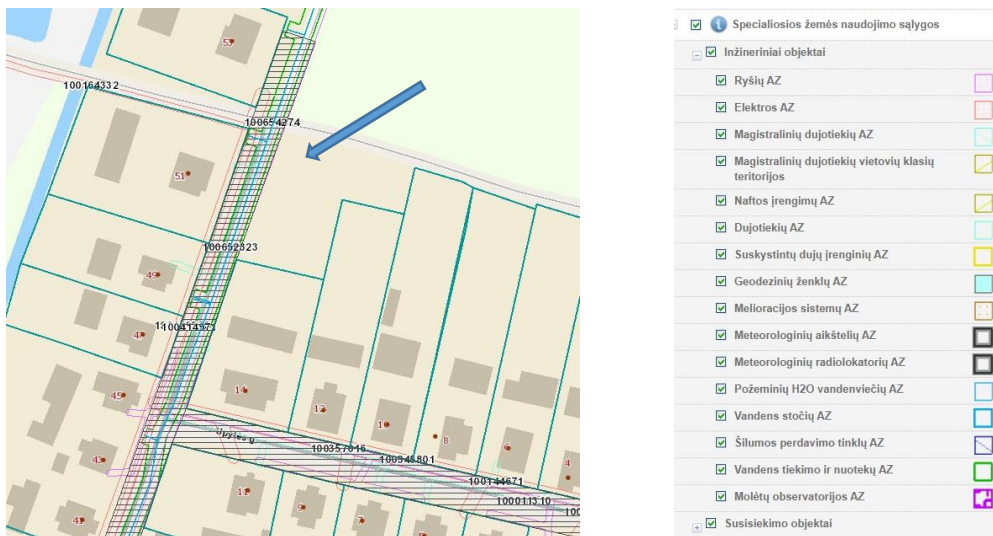
2 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Ramygalos teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. T-254 (toliau – Bendrasis planas), sprendimai dėl miesto teritorijos naudojimo ir veiklos joje plėtojimo, žemės naudojimo tikslinės paskirties nustatymo ir keitimo, veiklos apribojimų, specialiųjų sąlygų, nekilnojamojo turto rezervavimo ar paėmimo visuomenės poreikiams neprieštarauja Panevėžio rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniams. Pagal Bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas (G1). Ši teritorija skirta gyvenamajai teritorijai, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su jos aptarnavimui reikalinga paslaugų ir kita infrastruktūra. Maksimalus gyvenamosios ir negyvenamosios teritorijos užstatymo intensyvumas 1,0/1,4, pastatų aukštingumas $\leq 2a$ ($\leq 10m$).



3 pav. Ištrauka iš Ramygalos miesto bendrojo plano teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų brėžinio

Teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apribojimai nurodyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.



4 pav. <https://www.regia.lt/map/regia2>. Teritorijos, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

PROJEKTO SPRENDINIAI

Suformuotas 1037 m² ploto žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – *kitos paskirties žemė*.

Žemės naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*.

Teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, veiklos apribojimai nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 244 m² (nuo Gėlių gatvės – 5 m², IIV kategorijos kelio – 239 m²);

Įvažiavimas į žemės sklypą nuo IIV kategorijos kelio.

PASTABA. Įvažiavimo (išvažiavimo) vieta gali būti keičiama.

Žemės naudmenų eksplikacija

Lentelė 2

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Plotas (ha)
1	Ariama žemė	-
2	Sodai	-
3	Pievos	-
4	Miškai	-
5	Keliai	-
6	Užstatyta teritorija	0,1037
7	Vandenys	-
8	Želdiniai	-
9	Pelkės	-
10	Pažeista žemė	-
11	Kita nenaudojama žemė	-
	Viso:	0,1037

PROJEKTO SVARSTYMAS

Projekto rengimo iniciatoriui sutikus su parengto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais ir suderinus sprendinių planą su organizatoriumi, projektas teikiamas per www.zpdri.lt viešam svarstymui.

PASTABA. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinių duomenų plotų suapvalinimo, Projekte suprojektuotų žemės sklypų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, žemės naudmenų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Projekto rengėjas

Linus Balčas