

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Ramygalos m. Malūno g. 4;

Projekto tikslai: Suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teisėmis valdomiems pastatams (unikalūs Nr. 6696-4000-3019, 6696-4000-3024, 6696-4000-3038, 6696-4000-3040, 6696-4000-3051, kiemo statiniai 6696-4000-3062) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-158875;

Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

- Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. Nr.000661001024), patvirtintas 2008m. liepos 3d. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T-154;

- Ramygalos miesto bendrasis planas (reg.Nr.000661092064), patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2011m. gruodžio 13d. sprendimu T-254;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. sausio 14d. įsakymas Nr.A-23 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. sausio 24d. Nr.TP.027-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. sausio 22d. Nr.158875 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27d. įsakymu Nr. D1-190;

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, patvirtintas Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

- Kiti teritorijų planavimą reglamentuojantys įsakymai, nutarimai, taisyklės.

ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Formuojamas žemės sklypas yra Panevėžio rajone, Ramygalos mieste, Malūno gatvėje Nr. 4. Nekilnojamojo turto registre registruoti statiniai: gyvenamas namas (unik.Nr.6696-4000-3019, žym. plane 1A1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6696-4000-3024, žym. plane 2I1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6696-4000-3038, žym. plane 3I1p), ūkinis pastatas (unik.Nr.6696-4000-3040, žym. plane 4I1ž), ūkinis pastatas (unik.Nr.6696-4000-3051, žym. plane 5I1ž), kiemo statiniai: šuliniai 2vnt., tvora (unik.Nr.6696-4000-3062). Gyvenamasis namas elektros energija aprūpinamas nuo 0,4kV orinės elektros linijos. Į pastatą nutiesti elektroninių ryšių tinklai, vandens tiekimo tinklai, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Sklypas yra Ramygalos I (Panevėžio r.) vandenvietės apsaugos zonos 3B juostoje. Teritorija nemelioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritoriją ar kitas saugomas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas	Pastabos
1-2	Malūno gatvė (Ds kategorija)				Registruotas kelio statinys unik.Nr.4400-1471-4768
2-4	6667/0003:0203 4400-6331-6054 Malūno g. 6	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Mišri	Kadastriniai matavimai	Suformuotas ZSFP-109372
4-8	Valstybinė žemė				
8-9	6667/0003:0160 4400-1840-7133 Dariaus ir Girėno g. 75	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	
9-1	6667/0003:0137 4400-0886-6468 Malūno g. 2	Kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai	

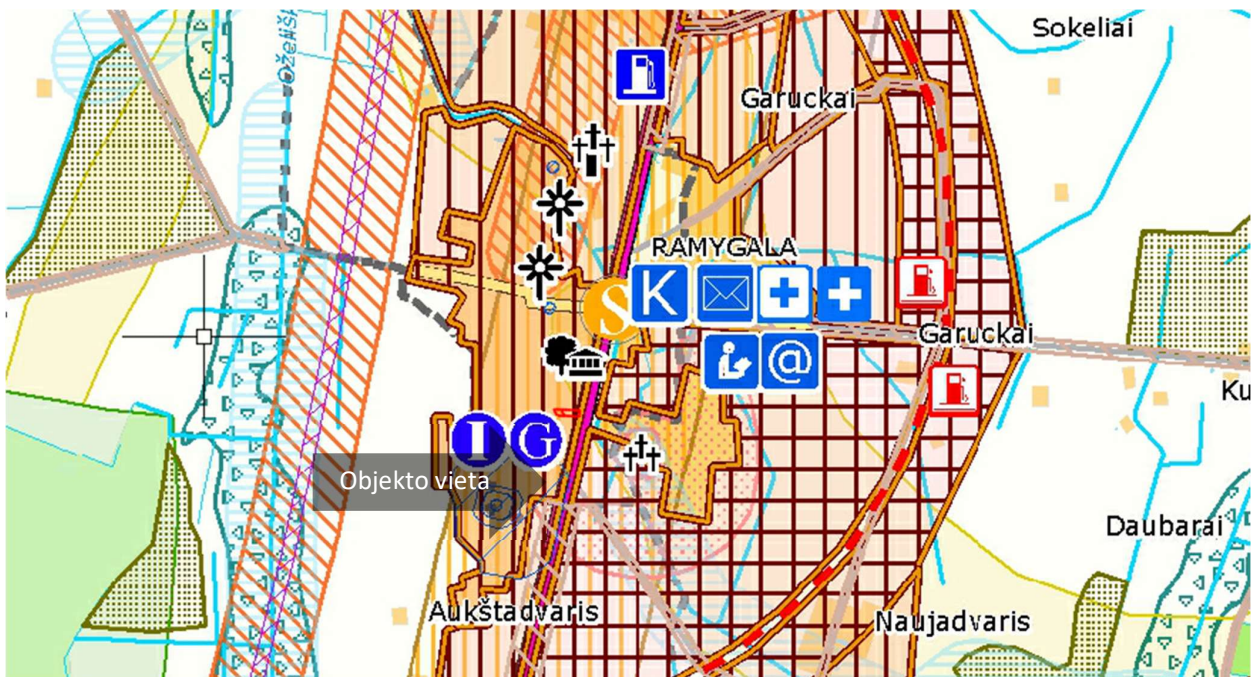
REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodoma, kad minimalus atstumas nuo atskirai statomo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės 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 atstumas didinamas 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.

Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamuosiuose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu 75 str. 3p. nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į intensyvios statybų plėtros teritoriją. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami naudingų iškasenų gavybai, pramonės ir infrastruktūros plėtrai, intensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo paslaugoms, verslui ir viešosioms paslaugoms, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Užstatymo aukštingumas neturi būti didesnis kaip 3 a., užstatymo intensyvumo rodikliai neturi viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4. Gyvenamosios statybos plotas turi būti ≥ 9 arai. Pakelės infrastruktūros plėtros zonoje leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, leistina bet kuri ūkinė veikla, neprieštaraujanti teisės aktuose nustatytiems apribojimams. Veiklą reglamentuoja specialiuji žemės naudojimo sąlygų įstatymas.



SPRENDINIAI

VEIKLOS PRIORITETŲ TERITORIJOS

Miškų ūkio paskirties žemė

- Ekosistemų apsaugos miškai
- Rekreaciniai miškai
- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai
- Valstybinės reikšmės miškas

Projektuojami plotai miškui įveisti

- plotas < 5 ha
- plotas ≥ 5 ha

Gamtinis karkasas

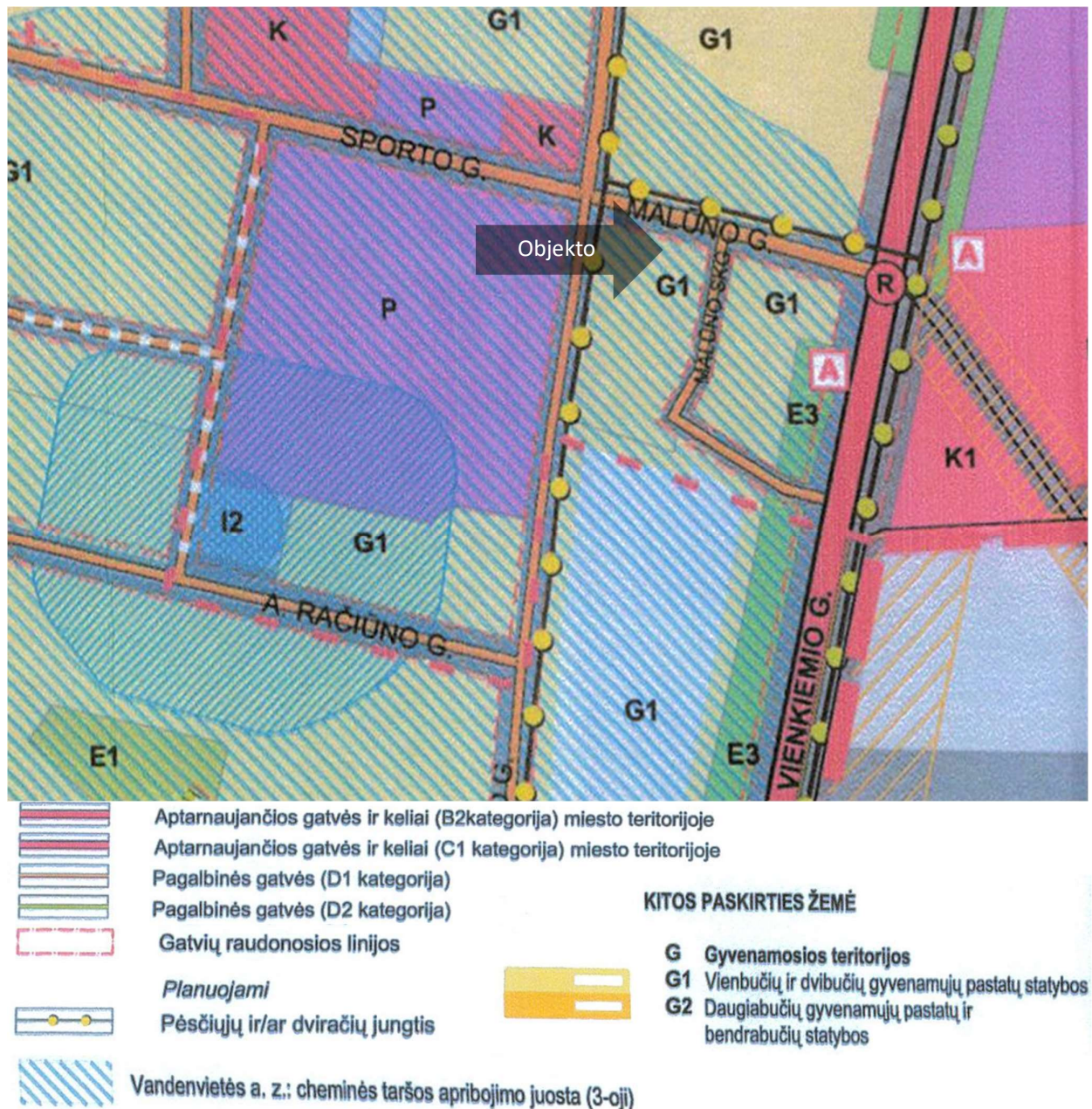
- Regioninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsisteminio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos
- Regioniniai ir svarbiausi rajoniniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai
- Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai slėninės bei dubakloninės migracijos koridoriai

Statybų plėtros zonos

- Intensyvaus užstatymo >9 a
- Vidutinio užstatymo >15 a
- Mažo intensyvumo užstatymo >25 a
- Ekstensyvaus užstatymo >40 a
- Negyvenamos statybos
- Intensyvi rekreacinė statyba
- Rekreacinė statyba
- Specializuota žemės ūkio veikla - medelynas
- Projektuojamas rekreacinis miškas
- Kapinių plėtrai rezervuojama teritorija
- Rezervuojamos visuomenės poreikiams viešo naudojimo poilsio teritorija
- Užstatyta teritorija

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išvalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštininkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo kliūtis ribojanti zona
- Elektros oro linijos apsaugos zona
- Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- Vandenvietės apsaugos zonos**
 - Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Atriboto naudojimo
- Kapinių apsaugos zona
- Krašto apsaugos sitemos žemės sklypai
- Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės riba)
- Projektuojamas aplinkkelis
- Viešųjų paslaugų plėtojimas
- Valstybinės reikšmės miškas



2 pav. ištrauka iš Ramygalos miesto bendrojo plano, teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų brėžinio

Teritorijos G1 reglamentai:

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona): Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos.

Vyraujantys teritorijos požymiai ir žemės naudojimo būdas ar pobūdis: Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių pastatų statyba su jos aptarnavimui reikalinga paslaugų ir kita infrastruktūra.

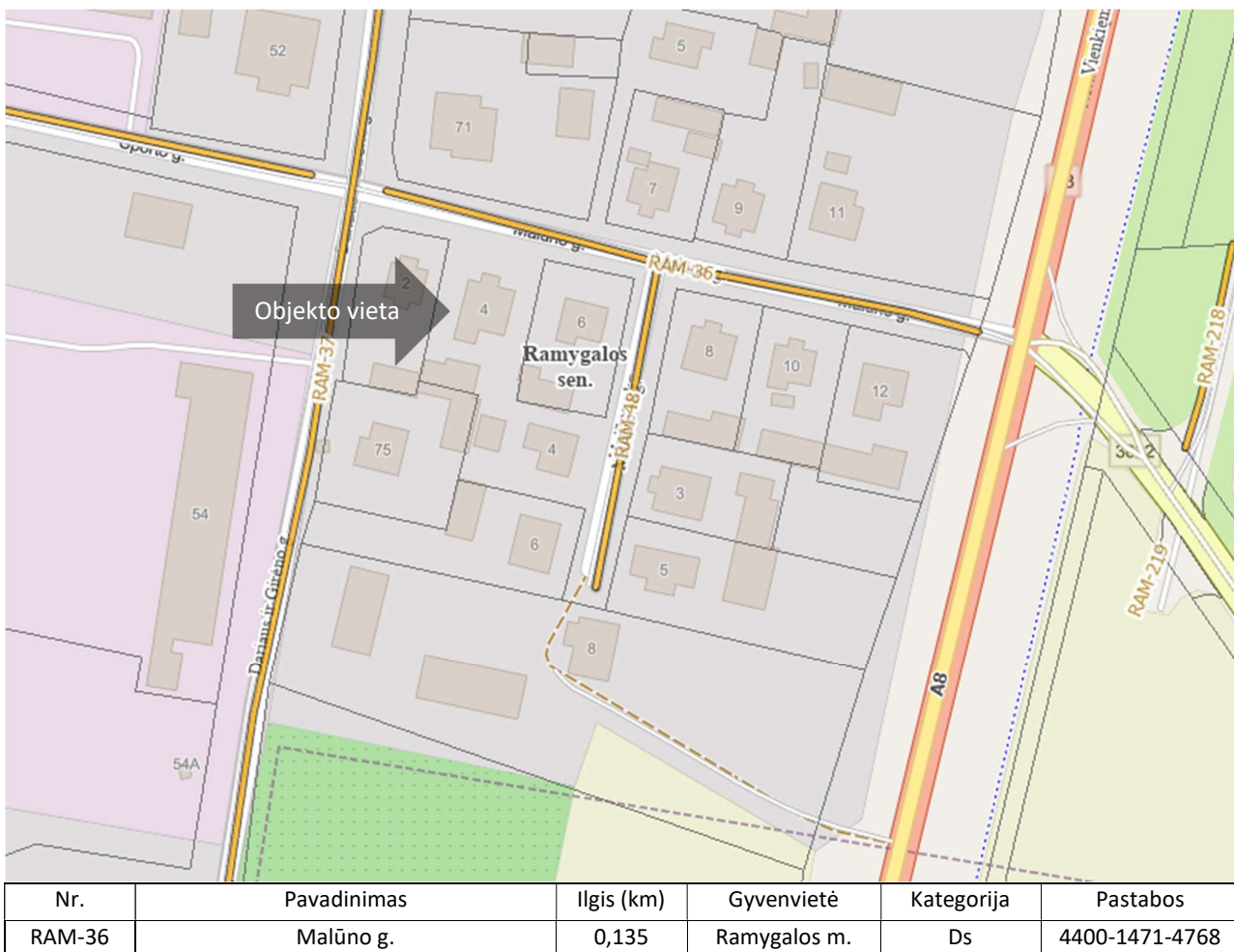
Galimi kiti žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai: Visuomeninės paskirties objektų, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tiesinių bei objektų, urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių, atskirųjų želdynų.

Užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai ir rekonstrukcijai):

Maksimalus užstatymo intensyvumas $UI \max 1,0$;

Maksimalus pastatų aukštingumas $h \max \leq 2a, \leq 10m$.

Specialieji nurodymai: Tikslios naujų gatvių trasos turi būti nustatomos detaliesiais planais, projektuojant visą gatvių ilgį.



3 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapiu, vietinės reikšmės keliai ir gatvės

PROJEKTO SPRENDINIAI

Formuojamas žemės sklypas gyvenamajam namui ir jo priklausiniams, esantiems Panevėžio rajono savivaldybėje, Ramygalos seniūnijoje, Ramygalos mieste, Malūno gatvėje Nr.4, eksploatuoti. Suformuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų būdo žemės sklypai skirti vienbučių ir dvibučių paskirties grupės pastatams ir įvairių socialinių grupių paskirties pastatams, skirtiems socialinės globos ar socialinės priežiūros paslaugoms su apgyvendinimu ne daugiau kaip 10 paslaugų gavėjų, nurodytų prie konkrečios socialinės paslaugos socialinės apsaugos ir darbo ministro tvirtinamame socialinių paslaugų kataloge, teikti. Numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas neprieštaruoja Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Ramygalos miesto bendrojo plano sprendiniams.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti apskaičiuojamas pagal formulę $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$. Gyvenamojo namo užstatytas plotas $A_{stat} = 97m^2$. Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00 = 118,19m^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti $S_{min} = 97 + 119 = 216m^2$. Atitinkamai apskaičiuojamas mažiausias plotas

kitiems pastatams eksploatuoti: 2I1p $S_{\min} = 26+62=88\text{m}^2$; 3I1p $S_{\min} = 11+40=51\text{m}^2$; 4I1ž $S_{\min} = 18+51=69\text{m}^2$; 5I1ž $S_{\min} = 5+27=32\text{m}^2$. Visų statinių mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti $S_{\min} = 456\text{m}^2$.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 25% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas **177m²**.

Vienbučių pastatų paskirties grupei pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - **1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui**.

Pagal kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 12p. valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį, priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti) parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3, 4 dalis. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad miesto gyvenamosiose vietovėse fiziniams asmenims, turintiems nuosavybės teise priklausančius gyvenamuosius namus, parduodami jų namų valdų naudojami žemės sklypai, pažymėti namų valdos techninės apskaitos byloje, teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų, bet ne didesni kaip 0,3 ha (Ramygalos mieste). Parduodamo žemės sklypo plotas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančio Nacionalinės žemės tarnybos padalinio vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo sprendimu gali būti padidintas, bet ne daugiau kaip atitinkamai iki 0,4 ha ir gali būti parduotas visas naudojamas namų valdos žemės sklypas, jeigu šio žemės sklypo arba jo dalies pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus nenumatoma panaudoti miesto ūkio, visuomenės poreikiams ar individualiai statybai suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą.

Suformuotas sklypas atitinka mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį. Sklypo riba taškuose 1-2 formuojama pagal Malūno gatvės kelio statinį. Riba taškuose 7-8 formuojama pagal esamą aptvėrimą ir registruoto statinio 3I1p ribą. Ribos taškuose 2-4, 8-9, 9-1 sutampa su kadastriniai matavimais registruotų sklypų ribomis. Statiniai, esantys ties taškais 4-7, sklypo savininkui nepriklauso, todėl riba formuojama neįtraukiant šių statinių į sklypo plotą.

Įvažiavimas į suformuotą žemės sklypą numatomas iš Malūno gatvės.

Pastaba: rengiant statinių techninius projektus įvažos vieta gali būti keičiama.

Suformuotas valstybinės žemės sklypas proj.Nr. 1

Sklypo plotas- 706m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 43m²

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 31m²

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas- 25m², 32m², 31m²

120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas- 706m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 129m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra

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

Pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 3 str. 3 dalį vietinės reikšmės keliai skirstomi į viešuosius kelius ir vidaus kelius. Viešieji keliai - tai keliai, jungiantys rajoninius kelius, gyvenamąsias vietas, sąvartynus, rekreacijos objektus, lankomas gamtos, kultūros paminklus, taip pat gatvės gyvenamosiose vietovėse, jungiamieji ir kiti keliai, nepriskirti valstybinės reikšmės keliams. Pagal įstatymo 11str. 2 dalį vietinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis IV kategorijos keliams yra 8 metrai. Pagal įstatymo 2 str. 8 dalį kelio juosta – žemės juosta, kurioje nutiestas arba tiesiamas kelias. Malūno gatvės įrengtos asfalto dangos plotis yra apie 8 metrus. Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18str. 5 dalį nustatoma kelio apsaugos zona po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

Informacija apie parengtą projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinti su projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų arba kai visuomenei susipažinti projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Pastaba: dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų duomenų suapvalinimo projekte suprojektuotų žemės sklypų linijų ilgiai, koordinatės gali nežymiai skirtis su parengtų kadastrinių matavimų plane nurodytais linijų ilgiais ir koordinatėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė