

# **ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Planuojamas objektas** – žemės sklypo, Ramunių g. 42, Panevėžio m sav., formavimo ir pertvarkymo projektas.

**Planavimo iniciatorius:** A. M.

**Planavimo organizatorius:** Panevėžio miesto savivaldybė.

**Projekto rengėjas:** MB „Geolaukas“, direktorius Dainius Pukalskas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-384).

**Projekto tikslas:** suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

## **Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (Ramunių g. 42, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui, 2023-11-07, Nr. ADP-438, Panevėžys;
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2023-11-09, Nr. ŽPRR-24, Panevėžys;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2023-11-13, Nr. 23SD-8044-(14.23.137 E.), Panevėžys;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2023-11-08, Nr. 127225/11-08;
- Telia Lietuva. Resursų 2 komanda, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai, 2023-11-09, Nr. 2-I-0864/23;
- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr. 1-408; Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu, patvirtintu Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161;
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas (Nr. T00077538), patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015-11-26, sprendimu Nr. 1-330.

## **ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ**

Formuojamas valstybinės žemės sklypas Ramunių g. 42, Panevėžio m. sav., prie nekilnojamojo turto registre registruotų statinių: gyvenamasis namas (1A2p, unik. Nr. 2798-4003-0010), kiti inžineriniai

statiniai – kiemo statiniai (šulinys, kiemo aikštelė, kanaliz. šulinys unik. Nr. 2798-4003-0021) nuosavybės teise statiniai priklauso: A. M.

### **Gretimi žemės savininkai (naudotojai)**

Vakarinėje pusėje (brėžinyje taškai 1-2) ribojasi su kadastriniais matavimais pamatuotu, inžineriniu statiniu unikalus Nr. 4400-2101-8900, Ramunių gatvė, Panevėžio miesto savivaldybė;

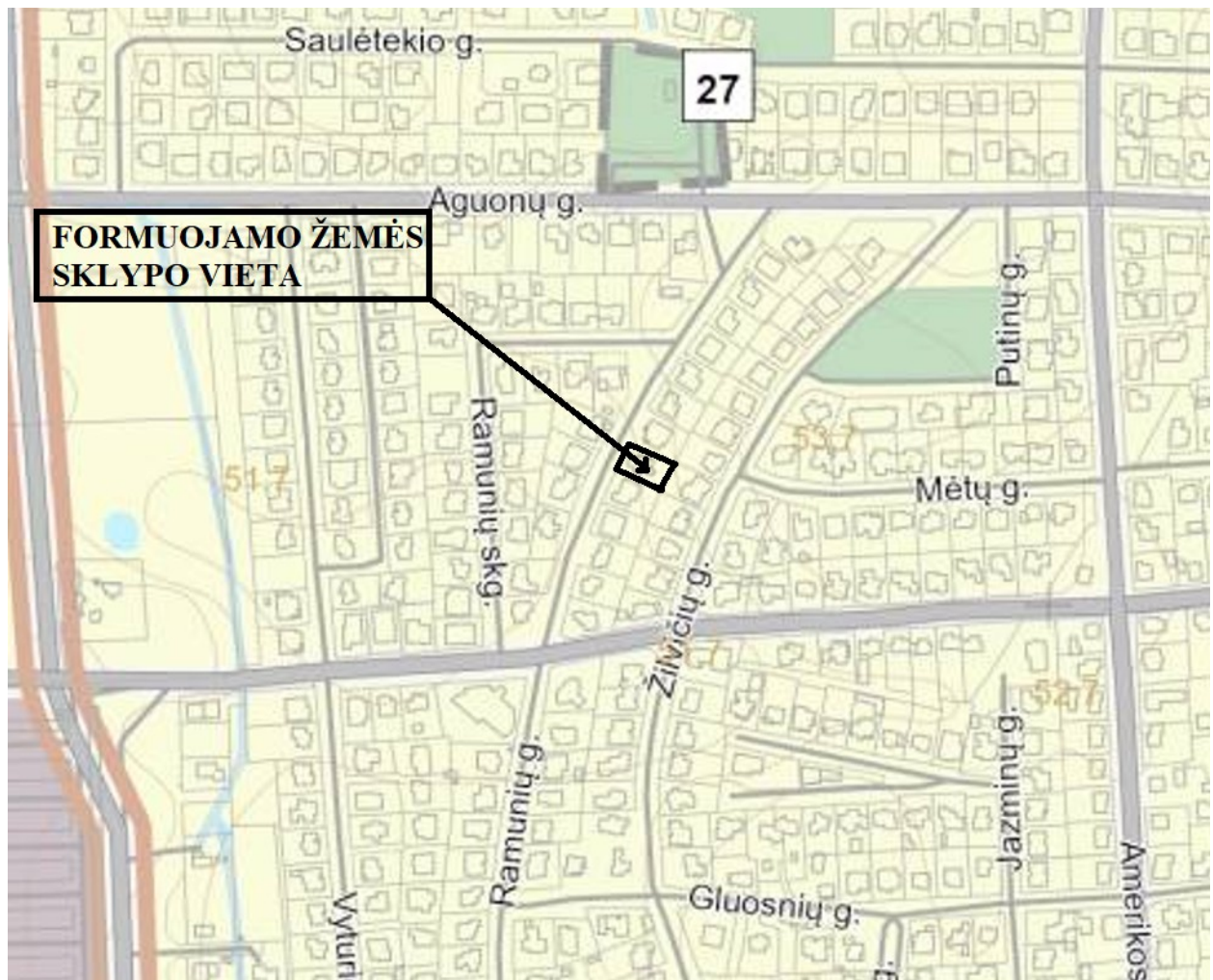
Šiaurinėje pusėje (brėžinyje taškai 2-3) juridškai neįteisinta valstybinė žemė, adresas Ramunių g. 44;

Rytinėje pusėje (brėžinyje taškai 3-4) ribojasi su privačiu, kadastriniais matavimais pamatuotu ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0004:440 (Žilvičių g. 39);

Pietinėje pusėje (brėžinyje taškai 4-1) ribojasi su privačiu, kadastriniais matavimais pamatuotu ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0004:353 (Ramunių g. 40).

### **Žemės sklypui (teritorijai) taikomi teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai**

1. Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano keitimą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr. 1-408; Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161.



- Teritorijos galimai žemės būdo konversijai
- Teritorijos numeris
- Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
- Kapinės
- Funkcinės zonos:**
- Miškų ir miškingų teritorijų zona**
- Rekreacinių miškų zona
- Vandenų zona**
- Vandenų zona
- Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos**
- Užstatomos**
- Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Centro zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Neurbanizuojamos**
- Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

- B1/B2 kategorijos gatvė
- B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų
- C1/C2 kategorijos gatvė
- C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų
- D1/D2 kategorijos gatvė
- D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų
- Planuojama D kategorijos gatvė
- Kitos gatvės/ privažiavimai

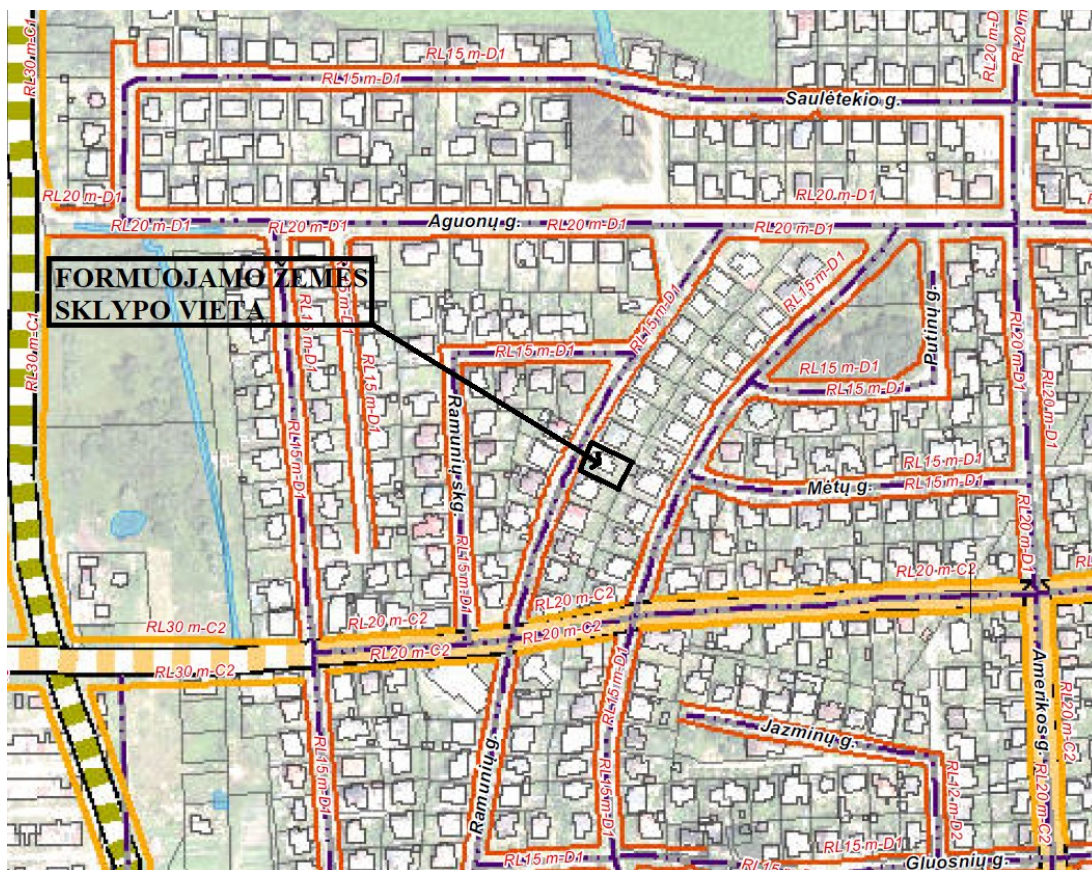
**Inžinerinė infrastruktūra**

- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vam. ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritoriją kurioje yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai.
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies)
- Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
- Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
- Prioritetinės plėtros teritorijos
- Aerodromo apsaugos zona
- Požeminio vandens vandenvietės
- 1 VAZ juosta
- 2 VAZ juosta
- 3 VAZ juosta

Teritorijos numeris	Teritorijos pavadinimas	Teritorijos funkcija	Teritorijos kodas	Teritorijos aukštis (m)	Teritorijos plotas (ha)	Teritorijos pastatų tankumas (1/ha)	Teritorijos pastatų aukštis (m)	Teritorijos pastatų plotas (ha)	Teritorijos pastatų tūris (m³)	Teritorijos pastatų energijos reikavimas (kWh/m²/yr)	Teritorijos pastatų energijos reikavimas (kWh/m²/yr)
T13	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K/V/B/E/I2/I1	3	1,2	-	-	-	-	-	Teritorijoje yra didžiųjų atliekų aikštelė (S).
T14	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K/I1/I2/B/E	5	2	-	-	-	-	-	-
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/I2/I1/E/B	5	2	-	-	-	-	-	-
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija	I2/I1/E	-	-	-	-	-	-	-	-
T15	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	K/P/I1/I2/B/E	5	2	-	-	-	-	-	-
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/K/I2/I1 E	3	0,8	-	-	-	-	-	-
T16	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G1/G2/K/V/B/E/I1/I2	3	1,2	-	-	-	-	-	Su esama gamyba.
T17	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K/V/B/E/I1/I2	3	0,8	-	-	-	-	-	-
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/I2/B/I1/I2	5	2	-	-	-	-	-	-
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/E/I2/I1	-	1,4	-	-	-	-	-	Pagal specialiuosius/ detaliuosius planus
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/B/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
T18	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/G2/K/I1/I2/E	3	0,8	-	-	-	-	-	-
	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/E/I2	-	1,4	-	-	-	-	-	Miškų ūkio paskirties žemė keičiama į kitą paskirtį (Prioritetas B/E).
	Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/R/B/E/I1/I2	3	0,3	-	-	-	-	-	-
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/R/V/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
T19	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija	I1/I2/E/K	3	1,2	-	-	-	-	-	-
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K/I1/I2/B/E	5	2	-	-	-	-	-	-
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija	G1/G2/K/V/B/E/I1/I2	3	1,2	-	-	-	-	-	Miškų ūkio paskirties žemė keičiama į kitą paskirtį (Prioritetas B/E).
T20	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/R/V/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	K/P/I1/I2/B/E	5	2	-	-	-	-	-	-
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K/V/B/E/I1/I2	3	1,2	-	-	-	-	-	-
T21	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	K/P/I1/I2/B/E	5	2	-	-	-	-	-	-
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K/I1/I2/B/E	5	2	-	-	-	-	-	-
T22	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/B/E/I2/I1	-	1,4	-	-	-	-	-	Miškų ūkio paskirties žemė keičiama į kitą paskirtį (Prioritetas K/P), pagal parengto detaliojo plano sprendinius.
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės infrastruktūros teritorija	I1/I2/B/E/K	3	0,8	-	-	-	-	-	-
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/I1/I2	-	-	-	-	-	-	-	-

Pagal bendrojo plano sprendinius, formuojamas valstybinės žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo zonas (teritorija T18), vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kur maksimalus užstatymo aukštis 3 aukštai (apie 10 m), didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose  $u_{max} = 0,8$

2. Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą (Nr. T00077538), patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015-11-26, sprendimu Nr. 1-330, formuojamas valstybinės žemės sklypas ribojasi su Ramunių gatve (pagalbinė, kategorija – D1, RL=15,0 m), inžinerinio statinio unikalus Nr. 4400-2101-8900.



## SPRENDINIAI

### 1. Formuojamo žemės sklypo duomenys

Formuojamas valstybinės žemės sklypas projektinis Nr. 1. Vadovaujantis sklypo raudonųjų linijų planu bei Panevėžio miesto savivaldybės situacijos schema, formuojamas sklypo plotas – 604 m<sup>2</sup>, esantis adresu Ramunių g. 42, Panevėžio m sav., (toliau – Pertvarkomas žemės sklypas). Žemės sklypo savininkas (valdytojai) – A. M.

### 2. Pertvarkomo žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija

1 lentelė

Žemės sklypo numeris sprendinių brėžinyje	Žemės naudmenų eksplikacija (ha)												Nusausinta žemė (ha)	
	Žemės ūkio naudmenos								Kita žemė					
	Iš viso	arama	sodas	pievos	miškas	keliai	užstatyta teritorija	vandenys	želdiniai	pelkės	pažeista	nenaudojama		
Skl. Nr. 1	-	-	-	-	-	-	0,0604	-	-	-	-	-	-	-

### 3. Pertvarkomo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis

2 lentelė

Žemės sklypo numeris sprendinių brėžinyje	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
Skl. Nr. 1	995 – Kita (KT)	330 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

#### 4. Pertvarkomam žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

3 lentelė

Žemės sklypo numeris sprendinių brėžinyje	Specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai	Plotas (ha)
Skl. Nr. 1	101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0054
	106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0038
	109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)	0,0009
	149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0,0054

#### 5. Servitutai

Žemės sklypui adresu Ramunių g. 42, Panevėžio m. sav., servitutai neprojektuojami.

Atstumai nuo formuojamo žemės sklypo iki visuomeninės paskirties objektų:

- 1,75 km iki Panevėžio Rožyno progimnazijos;
- 2,3 km iki Panevėžio lopšelio-darželio Rūta;
- 5,5 km iki Panevėžio miesto savivaldybės;
- 230 m iki viešojo transporto stotelės; 3,65 km iki Panevėžio geležinkelio stoties;
- 1,54 km iki VŠĮ Rožyno šeimos klinikos ir Žalgirio gatvės klinikos;

**Pastaba: Tikslios formuojamo žemės sklypo ribų posūkio taškų koordinatės, sklypo bei naudmenų plotai, bus tikslinami atliekant kadastrinius matavimus.**

#### VIEŠINIMAS

Parengto projekto rengimo, viešinimo, derinimo bei tikrinimo ir tvirtinimo procedūros vykdomos vadovaujantis žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, ŽPDRIS informacinėje sistemoje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt), paslaugos bylos Nr. 127225).

#### SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas neprieštarauja aukštesniojo ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Projekto rengėjas  
(Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-284)

Dainius Pukalskas

2024-04-16