

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto pavadinimas: Valstybinės žemės ploto, esančio Ramunių g. 36, Panevėžys, Panevėžio miesto sav., Panevėžio apskr., žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas, rengiamas Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (www.zpdri.lt), paslaugos bylos Nr. ZSFP-166431 (toliau – Projektas).

Projekto tikslas: suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Planuojama teritorija: valstybinės žemės sklypas adresu Ramunių g. 36, Panevėžys. Planuojamos teritorijos plotas apie 0,0620 ha.

Projekto organizatorius: Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius.

Projekto iniciatorius: fizinis asmuo (E.M.).

Projekto rengėjas: MB “Žemės kontūras”, j.k. 305623602. Projekto vadovė Diana Dimavičienė (kval. patv. dok. Nr. TPV0038), tel. +370 689 73682, el. paštas: diana.dimaviciene@zemeskonturas.lt.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-17 įsakymu Nr. ADP-100 „Dėl žemės sklypo (Ramunių g. 36, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui“;
2. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus Žemėtvarkos poskyrio 2025-02-19 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. ŽPRR-10;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Kauno regiono 2025-02-19 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 166431/02-19;
4. Telia Lietuva. Resursų 2 komandos 2025-02-19 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 250219;
5. UAB “Aukštaitijos vandenys” 2025-02-19 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimais Nr. 1.6-ŽP-R252.

Teisės aktais:

- Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas 1993-11-09, Nr. I-301;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas 1994-04-26, Nr. I-446;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymas 1994-11-22, Nr. I-671;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įstatymas 1994-12-22, Nr. I-733;
- Lietuvos Respublikos kelių įstatymas 1995-05-11 Nr. I-891;
- Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas 1995-07-05 Nr. I-1034;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas 1995-12-12, Nr. I-301;
- Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymas 2000-07-20, Nr. VIII-1881;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019-06-06 Nr. X111-2166;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-18 nutarimas Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimas Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymas Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymas Nr. D1-199 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymas Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“;

Valstybinės žemės ploto, esančio Ramunių g. 36, Panevėžys, Panevėžio miesto sav., Panevėžio apskr., žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas	Lapas	Lapų
	1	7

- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024-07-19 įsakymas Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-489 „Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikacijos patvirtinimo“.

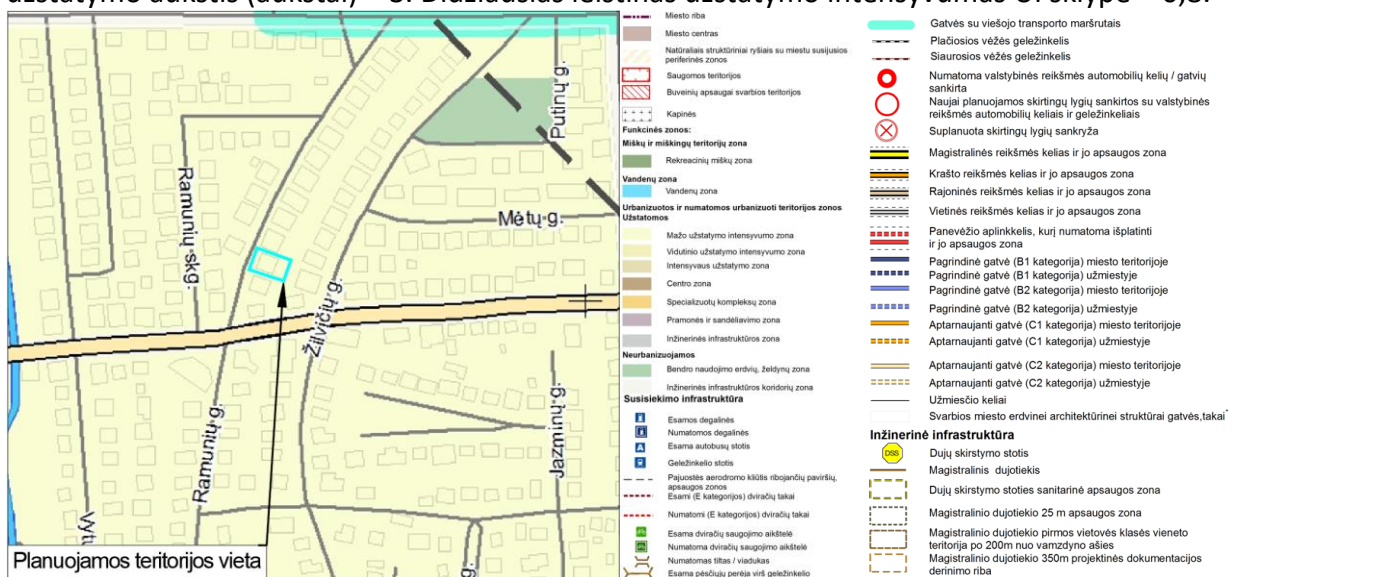
Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga:

Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr. T00079711) ir jo korektūra, patvirtinta Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161 (Reg. Nr. T00089337).



1 pav. Ištrauka iš Pagrindinio (reglamentų) brėžinio

Pagal šio plano keitimo ir jo korektūros sprendinius (žr. 1 pav.) planuojama teritorija patenka T17 nagrinėjamos teritorijos mažo užstatymo intensyvumo zoną, kurioje galima mišrios gyvenamosios teritorijos funkcinė zona. Galimi žemės naudojimo būdai (indeksai) – G1/G2/K/V/B/E/11/I2. Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai) – 3. Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklype – 0,8.



2 pav. Ištrauka iš Susisiekimo infrastruktūros brėžinio

Pagal Susisiekimo infrastruktūros brėžinio (žr. 2 pav.) sprendinius planuojama teritorija iš vakarų dalies ribojasi su D kategorijos Ramunių gatve. Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“, 33 punktą D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp

gatvės raudonųjų linijų (RL) yra 12 m. Ties planuojama teritorija Ramunių gatvės atstumas tarp gatvės RL yra nuo 12,6 m iki 14,0 m.

Rengiamo Projekto sprendiniai neprieštarauja Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo ir jo korektūros sprendiniams.

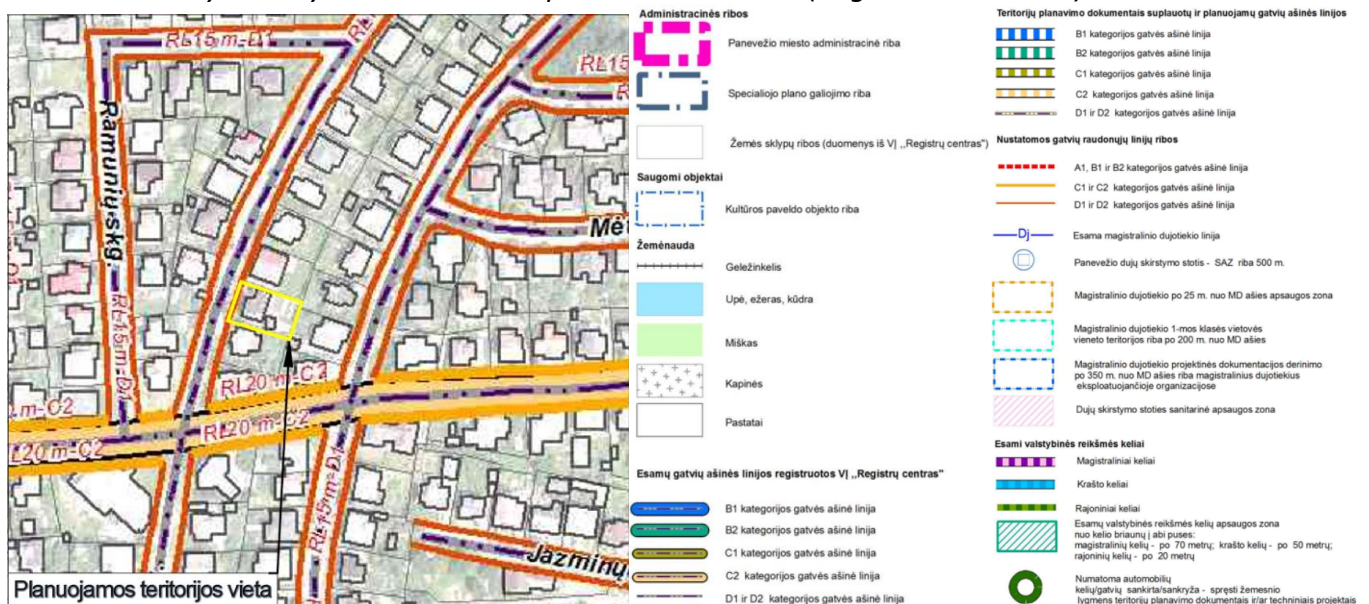
Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-12-28 sprendimu Nr. 1-140 (Reg. Nr. T00090325)



3 pav. Ištrauka iš sprendinių brėžinio

Pagal šio plano sprendinius (žr. 3 pav.) planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso ir želdynų teritorijas. Šio plano sprendiniai neprieštarauja Projekto tikslams.

Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2015-11-26 sprendimu Nr. 1-330 (Reg. Nr. T00077538)



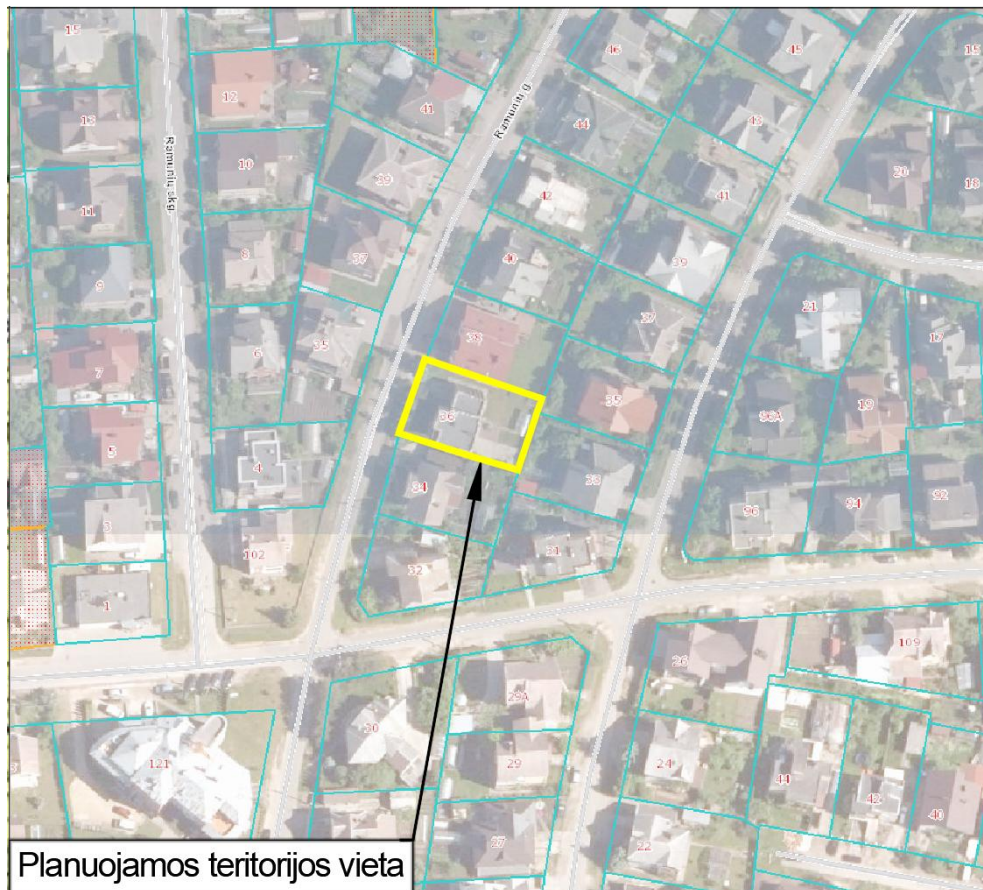
4 pav. Ištrauka iš sprendinių brėžinio

Pagal šio plano sprendinius (žr. 4 pav.) planuojama teritorija iš vakarų dalies ribojasi su D kategorijos gatvės raudonosiomis linijomis. Šio plano sprendiniai neprieštarauja Projekto tikslams.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Lapas	Lapų
3	7

Planuojama teritorija yra Panevėžio miesto savivaldybės teritorijoje, urbanizuotame gyvenamųjų namų kvartale tarp Ramunių, Aguonų, Žilvičių ir Bijūnų gatvių. Planuojamos teritorijos adresas yra Ramunių g. 36, Panevėžys. Šiuo adresu sklypas nesuformuotas (žr. 5 pav.). Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,0620 ha. Planuojamą teritoriją sudaro vienbutis gyvenamasis namas; kiemas; daržai (įskaitant šiltnamį); priklausomųjų želdynų plotai. Planuojama teritorija aptverta tvora.



5 pav. ištrauka iš www.regia.lt

Planuojamoje teritorijoje, NT registre Nr. 35/63681, įregistruoti šie pastatai/ statiniai:

- Pastatas – gyvenamasis namas, pažymėjimas plane 1A2p; Unikalus Nr. 2798-4002-9011;
- Paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių, Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Vienbučių;
- Užstatytas plotas – 118.00 kv.m.
- Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora); Unikalus Nr. 2798-4002-9022;
- Inžinerinio statinio grupė – Kiti inžineriniai statiniai, Inžinerinio statinio pogrupis (paskirtis): Kitos paskirties.

Visų statinių nuosavybės teisė priklauso fiziniam asmeniui (E.M.)

Planuojamoje teritorijoje ir/ar šalia jos yra nutiestos 0,4 kV ir 10 kV elektros kabeliai, 0,4 kV elektros oro linijos, skirstomasis dujotiekis, vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, ryšių tinklai. Šiems inžineriniams tinklams apsaugos zonos nustatomos pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr. X111-2166, nuostatas. Į planuojamą teritoriją patenka 0,4 kV elektros oro linijos, vandentiekio tinklų, buitinių nuotekų tinklų ir ryšių tinklų apsaugos zonos.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš inventorizuotos Ramunių gatvės (unikalus Nr. 4400-2101-8900), esama įvažė. Ramunių gatvė įregistruota kaip pagalbinė D kategorijos gatvė. Pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2011-12-02 įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“, 33 punktą D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) yra 12 m. Ties planuojama teritorija Ramunių gatvės RL sutampa su statinio inventorinėmis ribomis, tarp kurių atstumas yra nuo 12,6 m iki 14,0 m. Ramunių gatvė yra Panevėžio miesto D kategorijos gatvė ir nuosavybės teise valdo Panevėžio miesto savivaldybė. Atsižvelgiant, kad Ramunių gatvei kelio kategorija nesuteikta ir nėra galimybės jos nustatyti, todėl gatvei kelių apsaugos zona nenustatoma. Ramunių gatvei nustatomos gatvės RL ir gatvės techniniai parametrai pagal STR 2.06.04:2014, 33 punktą.

Kultūros paveldas, Saugomos teritorijos:

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis (<https://kvr.kpd.lt>) planuojama teritorija nepatenka į Kultūros paveldo objektų teritorijas bei jų apsaugos zonas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>) planuojamoje teritorijoje nėra gamtos saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų, zonavimo ar Natura 2000 teritorijų.

Formuojamo žemės sklypo gretimybės:

Planuojama teritorija šiaurės dalyje ribojasi su žemės sklypu:

Adresas	kadastro Nr.	Plotas, ha	Naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybės teisė	Matavimo tipas
Panevėžys, Ramunių g. 38	2701/0004:237	0,0616	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	K.R.	Kadastriniai

Planuojama teritorija rytų dalyje ribojasi su 2 žemės sklypais:

Adresas	kadastro Nr.	Plotas, ha	Naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybės teisė	Matavimo tipas
Panevėžys, Žilvičių g. 35	2701/0004:398	0,0610	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	V.Š., V.Š.	Kadastriniai
Panevėžys, Žilvičių g. 33	2701/0004:279	0,0609	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	S.Š.	Kadastriniai

Planuojama teritorija pietų dalyje ribojasi su žemės sklypu:

Adresas	kadastro Nr.	Plotas, ha	Naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Nuosavybės teisė	Matavimo tipas
Panevėžys, Ramunių g. 34	2701/0004:210	0,0627	Kita/ Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)	R.K.	Kadastriniai

Planuojama teritorija vakarų dalyje ribojasi su inventorinėmis Ramunių gatvės (unikalus Nr. 4400-2101-8900) ribomis.

SPRENDINIAI

Projekto sprendiniai rengiami ant topografinės nuotraukos. Sprendiniuose nurodomos formuojamo žemės sklypo ir gretimų žemės sklypų ribos, kadastriniai numeriai, žemės sklypų plotai, pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir žemės sklypų naudojimo būdai (informacija gauta iš www.registrucentras.lt), specialiosios žemės naudojimo sąlygos, esami ir siūlomi servitutai, jų plotai.

Projekto tikslas yra suformuoti naują valstybinį žemės sklypą esamų statinių eksploatacijai, todėl vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos LR Aplinkos ministro 2024-07-19 įsakymu Nr. D1-247 (toliau – Metodika), 8 punktu pateikiami mažiausio valstybinio žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniams ir/ar įrenginiams eksploatuoti, skaičiavimai: $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$, kur:

A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos);

$S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, $S_{priež} = 6VA_{stat} * 2,00$;

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2000 \text{ m}^2$, $S_{priež} = 6VA_{stat} * 3,00$;

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 2000 \text{ m}^2$, $S_{priež} = 6VA_{stat} * 10,00$.

Pateikiami skaičiavimai: bendras visų pastatų S_{min} (1A2p) = ~ 248 m².

Pagal Metodikos paskaičiavimus mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio (-ių) ar įrenginio (-ių) užimamas plotas ir statiniui (-iams) ar įrenginiui (-iams) prižiūrėti (prie jo privažiuoti, priėti) reikalingas plotas - 248 m². Tačiau šis apskaičiuotas plotas realios situacijos neatitinka ir namų valdos žemės sklypas formuojamas pagal Metodikos 12.1 punktą bei Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 str. 2 dalį. Namų valdos sklypą sudaro ne tik statiniais užstatyta teritorija, t.y. (plotas 118 kv.m.) bet ir kiemas, privažiavimas prie jo, priėjimai prie statinių (plotas apie 300 kv.m.);

Lapas	Lapų
5	7

sąlygos (nustatytos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166)	109. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas ~0,0018 ha (objektas – skirstomasis dujotiekis)
	149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas ~0,0075 ha (objektas – vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai)
	101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas ~0,0101 ha (objektas – ryšių tinklai)
Žemės sklype esami pastatai	Pastatas – gyvenamasis namas, pažymėjimas plane 1A2p; Unikalus Nr. 2798-4002-9011
	Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora); Unikalus Nr. 2798-4002-9022
Žemės sklype esančio servituto plotas	0 m ²
Žemės sklype esami ir numatomi servitutai	nėra
Žemės sklypo savininkas (-ia), valdytojai	Lietuvos Respublika (Naudotojai: statinių adresu Ramunių g. 36, Panevėžys, savininkas (-ai))

Projektu sklype Nr. 1 naujų pastatų statyba nenumatoma. Statant, rekonstruojant pastatus vadovautis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo ir jo korektūros sprendiniais bei galiojančiais teisės aktais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų ir gretimų sklypų ribų.

Formuojamame žemės sklype siūlomi servitutai: Išanalizavus planuojamą bei gretimas teritorijas, formuojamame žemės sklype Nr. 1 servitutai nesiūlomi.

Eismo organizavimas: Patekimas į formuojamą žemės sklypą bei gretimus sklypus atvaizduotas sprendinių brėžinyje. Į formuojamą žemės sklypą įvažiuojama ir išvažiuojama iš inventorizuotos Ramunių gatvės (unikalus Nr. 4400-2101-8900), esama įvažė.

Formuojamo (-ų) žemės sklypo (-ų) linijų ilgiai ir koordinatės: linijų ilgiai ir koordinatės nurodytos sprendinių brėžinyje bei žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos (ŽPDRIS) erdviniuose duomenyse.

Projektinių sprendinių įgyvendinimas: Projekto patvirtinimo atveju planavimo iniciatorius, įgyvendinant projekto sprendinius, savo lėšomis organizuos projektuojamo sklypo Nr. 1 kadastrinius matavimus, kadastro duomenų bylos (-ų) parengimą. Atliekant sklypo kadastrinius matavimus bus derinamos ribos su gretimų pastatų (statinių) savininkais ir/ar naudotojais bei kitomis institucijomis. Sklypas bus įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu, po to privatizuojamas.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Inžinerinių tinklų perspektyvinė plėtra vykdoma pagal poreikį ir vadovaujantis tinklus eksploatuojančių organizacijų techninių sąlygų reikalavimais. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridorių, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, tiesti, rekonstruoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. X111-2166 (TAR, 2019-12-19, Nr. 20591).

Tikslios formuojamo žemės sklypo taškų koordinatės, sklypo bei žemės naudmenų plotai bus tikslinami kadastrinių matavimų rengimo metu.

Parengto projekto viešinimas. Parengtas Projektas svarstomas ir derinamas teisės aktų nustatyta tvarka. Informacija apie parengtą Projektą, jo dokumentacija bei galimybes su juo susipažinti skelbiama Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje www.zpdris.lt, paslaugos byla Nr. ZSFP-166431, kur suderinus su organizatoriumi, skelbiamas sprendinių viešinimas. Susipažinimui su parengto Projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu projekto rengėjui arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto vadovė
Diana Dimavičiūtė



Lapas	Lapų
7	7