

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Ramygalos sen. Butkiškių k. 2A;

Projekto tikslai: suformuoti kitos paskirties žemės sklypą;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-153494;

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;
- Panevėžio rajono Aukštadvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999m. gruodžio 16d. Panevėžio apskrities viršininko įsakymu Nr.1432Ž ir jo papildymai;
- Panevėžio rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2024m. lapkričio 7d. sprendimu Nr. T-261;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024m. lapkričio 14d. įsakymas Nr.A-447 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;
- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2024m. gruodžio 4d. Nr.TP.195-24-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024m. lapkričio 29d. Nr.6PLS-130-(15.6.39 E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2024m. lapkričio 28d. Nr.153494/11-28 parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D452/D1-513;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas LR žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr.3D-37/D1-40;
- 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 rajono savivaldybėje, Ramygalos seniūnijoje, Butkiškių kaime Nr.2A. Nagrinėjamoje teritorijoje pastatytas pastatas - transformatorinė (unik.Nr.6697-6027-5013, paskirties grupė - pramonės ir sandėliavimo, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gamybos, pramonės). Teritorijoje įrengtos 10kV, 0,4kV orinės elektros linijos, nutiestas požeminis elektros kabelis. Dalis teritorijos melioruota, visa teritorija patenka į pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinę apsaugos zoną. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar kitas saugomas teritorijas.

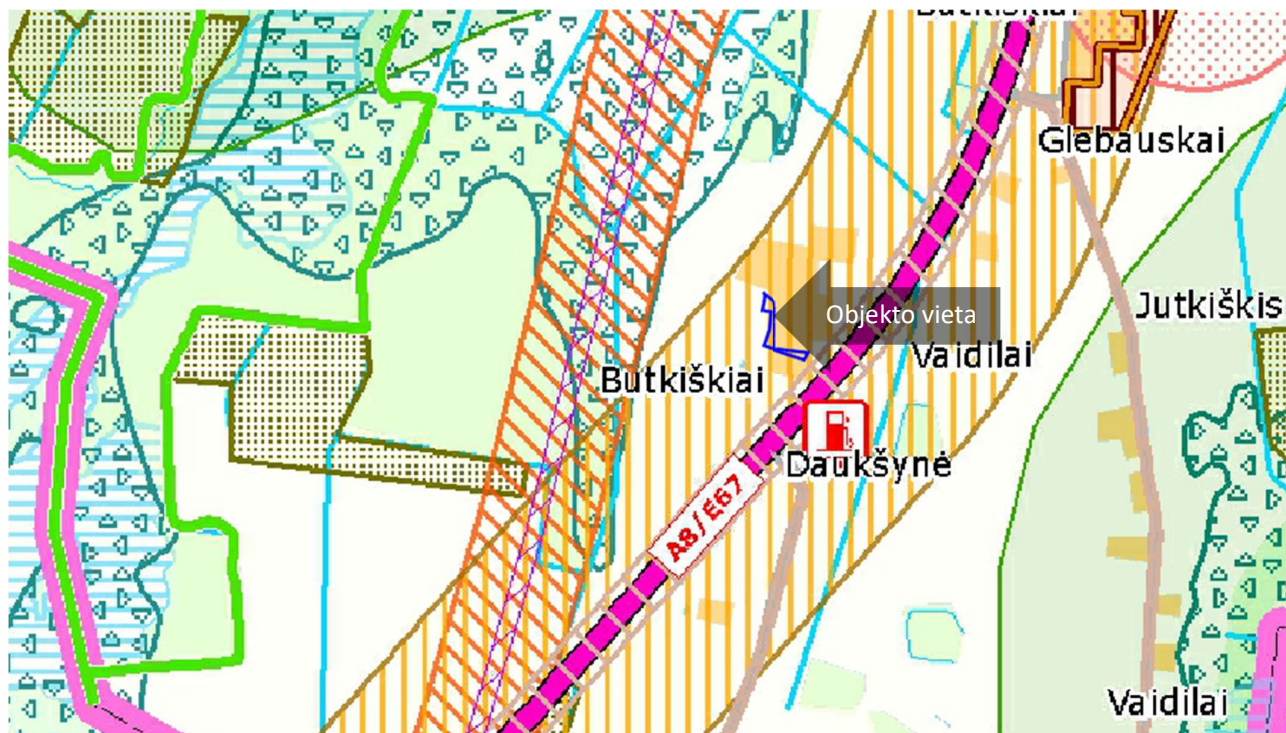
Gretimi žemės sklypai:

Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-2	6601/0004:0239 4400-0691-7396	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
2-5	6601/0004:0133 4400-2589-8544 Butkiškių k. 2	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
5-7	6601/0004:0375 4400-5080-7799 Butkiškių k. 1	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
7-8	4m. pločio kelias			
8-10	6601/0004:0233 4400-0590-7400	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Preliminarūs matavimai
10-11	6601/0004:0228 4400-0524-7161	Žemės ūkio paskirties žemė	Privati	Preliminarūs matavimai
11-14	6601/0004:0238 4400-0691-7213	Žemės ūkio paskirties žemė, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Privati	Kadastriniai matavimai
14-1	8-9m. pločio kelias			

REGLAMENTŲ, PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Statybos techniniame reglamente STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nurodoma, kad atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimus. Aukštesniems kaip 8,5 m. statiniams, statomiems 3 m. ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo (kai besiribojančio žemės sklypo naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija) savininko ar valstybinės žemės valdytojo rašytinį sutikimą.

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius dalis žemės sklypo patenka į esamą užstatytą teritoriją, kurioje gyvenamųjų namų teritorijos žemė gali būti naudojama gyvenamiems namams statyti, smulkaus ir vidutinio verslo ir viešųjų paslaugų (švietimo, sveikatos, sporto) patalpoms įrengti arba statiniams statyti, bendro naudojimo želdynams ir inžineriniams tinklams, įrenginiams statyti ir eksploatuoti. Kita dalis sklypo patenka į žemės ūkio plėtros teritoriją, kurioje numatytas ekstensyvi statybos plėtra. Šioje teritorijoje žemės sklypai gali būti naudojami infrastruktūros plėtrai, ekstensyviai gyvenamųjų namų, komercinei ir kitai statybai, turizmo ir viešosioms paslaugoms bei smulkiam ir vidutiniam verslui, bendro naudojimo teritorijoms plėtoti. Taip pat sklypas patenka į infrastruktūros koridorių teritorijas. Čia leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, bet kuri ūkinė veikla, neprieštaraujanti teisės aktuose nustatytiems apribojimams.



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 tarsištinio stabilizavimo ašys (geoekologinės takoskyros)
- Rajoninio tarsištinio 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

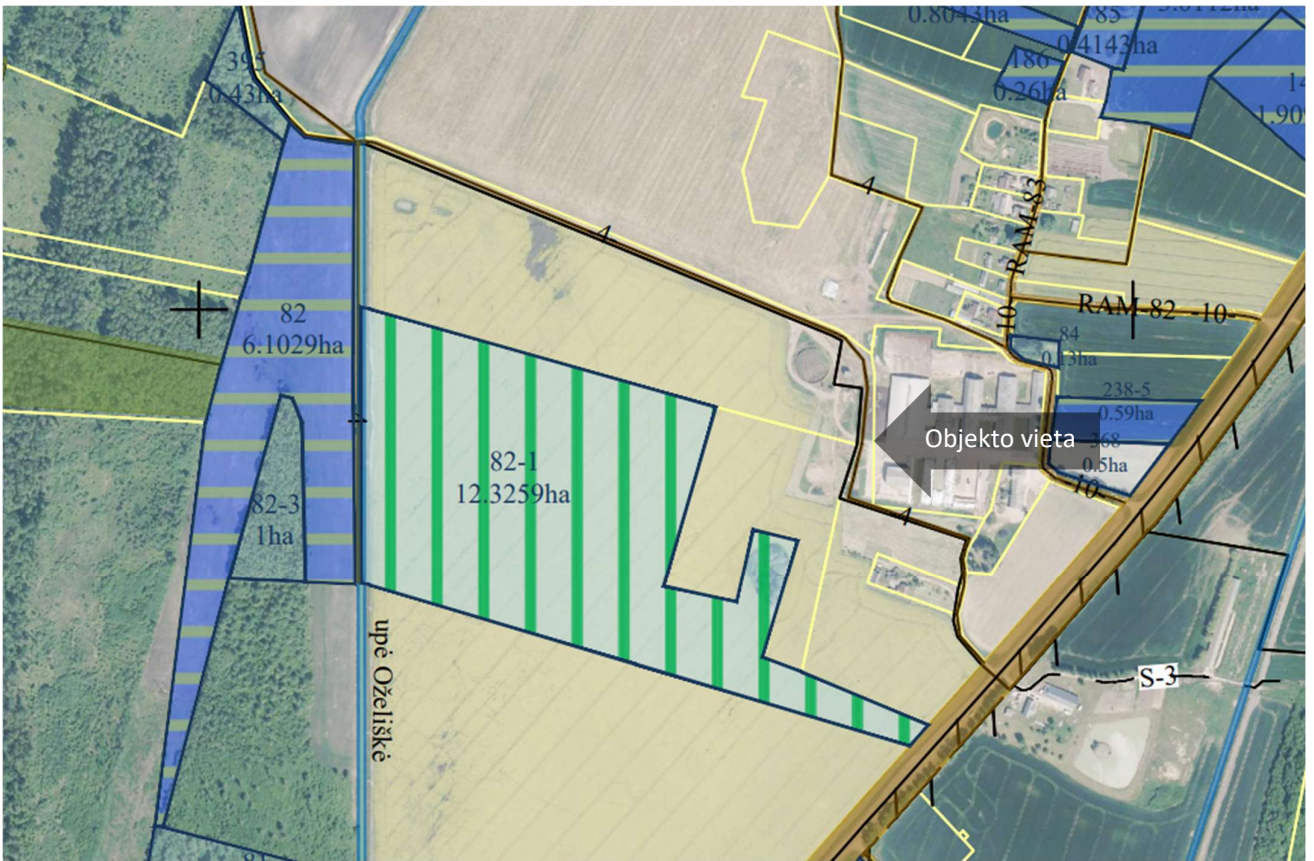
Statybų plėtros zonos

- 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

VEIKLOS APRIBOJIMAI

- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
 - Inžinerinės infrastruktūros koridorius
 - Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
 - Naudingųjų iškasenų išžvalgyta teritorija
 - Naudingųjų iškasenų prognozinė teritorija
 - Teritorija, kurioje išplitę karštiniai procesai (nuo 5 iki 20 karštinių 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 klūtis ribojanti zona
 - Elektros oro linijos apsaugos zona
 - Dujotiekio įrenginių apsaugos zona
- #### Vandenvietės apsaugos zonos
- Griežto naudojimo
 - Sugriežtinto naudojimo
 - Apriboto naudojimo
 - Kapinių apsaugos zona
 - Krašto apsaugos sistemos žemės sklypai
 - Hidrometeorologijos stotis (apsaugos zona - 200 m pločio žemės juosta aplink aikštelės ribą)
 - Projektuojamas aplinkkelis
 - Viešųjų paslaugų plėtojimas

1pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio



2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Aukštadvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



3pav. ištrauka iš Panevėžio rajono žemėlapis, vietinės reikšmės keliai ir gatvės



4 pav. Ištrauka iš Panevėžio rajono teritorijų planavimo žemėlapiu (melioracija)

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustačius (atsikasus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo.

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

PROJEKTO SPRENDINIAI

Sklypas formuojamas pagal Panevėžio rajono savivaldybės numatytas preliminaras formuojamo sklypo ribas. Atliekant suformuoto sklypo kadastrinius matavimus sklypo ribos bus derinamos su gretimų sklypų savininkais. Suformuoto sklypo ribos gali būti koreguojamos atsižvelgiant į ženklinimo metu pateiktas pastabas.

Pagal žemės sklypų naudojimo būdų aprašą kitos paskirties, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų būdo sklypai skirti gamybos, remonto ir pramonės įmonių ar dirbtuvių, sandėlių statiniams, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniams, energetikos objektams, įskaitant branduolinės energetikos objektus ir statinius (atominė elektrinė, branduolinis reaktorius, branduolinių medžiagų ir radioaktyviųjų atliekų saugykla, jų perdirbimo objektas, taip pat radioaktyviųjų atliekų tvarkymo įrenginys radioaktyviųjų atliekų kapinynas ir kita), atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtoms atliekoms laikyti ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtoms atliekoms laikyti ne ilgiau kaip 1 metus) statiniams ir (ar) įrenginiams. Įvertinus pastato paskirtį, apsaugos zonų veiklos apribojimus, formuojamas žemės sklypas, kurio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Pagal Panevėžio rajono Aukštadvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą per sklypą numatytas 4m. pločio kelias. Projektu siūlomas nustatyti kelio servitutas S2. Taip pat projektu siūlomas nustatyti servitutas S1 tinkamam statinio - transformatorinės eksploatavimui.

Siūlomi nustatyti servitutai:

S1 7 Servitutas - teisė statinių savininkui naudotis žemės sklypu, plotas - 110m², viešpataujantis servitutas numatomas transformatorinės (unik.Nr.6697-6027-5013) savininkams/naudotojams.

S2 214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas - 1403m², viešpataujantis servitutas numatomas gretimų sklypų savininkams/naudotojams ir transformatorinės (unik.Nr.6697-6027-5013) savininkams/naudotojams.

Įvažiavimai į suprojektuotą žemės sklypą numatomi iš sklypo ribos taškuose 7-8 ir 14-1 esančių kelių.

Suformuoti žemės sklypai:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 6288m²

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdas- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) , plotai- 97, 476, 618, 222, 42, 48, 135, 155, 1029, 448, 25m²

115-Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), plotas- 6288m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 3358m²

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

Parengto projekto viešinimas vykdomas ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali pateikti nurodytiems asmenims raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Parengė matininkė Vaida Taurienė