

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Formuojamas žemės sklypas: Panevėžio raj. Krekenavos sen. Valmoniškių k. Valmoniškio g. 5A;

Projekto tikslai: Suformuoti žemės sklypą, reikalingą savininko nuosavybės teise valdomam pastatui (unikalus Nr. 6698-4017-4091:0002) eksploatuoti;

Projekto Nr. ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-181992;

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;

- Krekenavos miestelio bendrasis planas (reg. Nr. 000661092064, T00065542) patvirtintas 2011m. gruodžio 13d Panevėžio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-254);

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025m. liepos 7d. įsakymas Nr.A-273 dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- Panevėžio rajono savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2025m. liepos 24d. Nr.TP.124-25-Ž parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025m. liepos 16d. Nr.1PLS-1617-(5.84 E) parengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai;

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regiono 2025m. liepos 10d. Nr.181992/07-10 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;

- Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta LR aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247;

- 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, Krekenavos seniūnijoje, Valmoniškių kaime, Valmoniškio gatvėje Nr.5A. Nagrinėjamoje teritorijoje pastatytas pastatas - mechaninės dirbtuvės (unik.Nr. 6698-4017-4091, paskirties grupė - pramonės ir sandėliavimo, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis - gamybos, pramonės). Pastate registruotos dvi patalpos. Patalpa esanti adresu Valmoniškio g. 5-1 (unik.Nr.6698-4017-4091:0001) yra suformuotame sklype kad.Nr.6629/0002:0232. Sklypas formuojamas pastatui unik.Nr.6698-4017-

4091:0002. Vakarinėje teritorijos pusėje registruota elektros tinklų apsaugos zona (teritorijos unik.Nr.100167438). Formuojamo sklypo ribose nutiesti vandens tiekimo, buitinių nuotekų surinkimo ir šalinimo tinklai. Teritorija melioruota. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar kitas saugomas teritorijas.

Gretimi žemės sklypai:

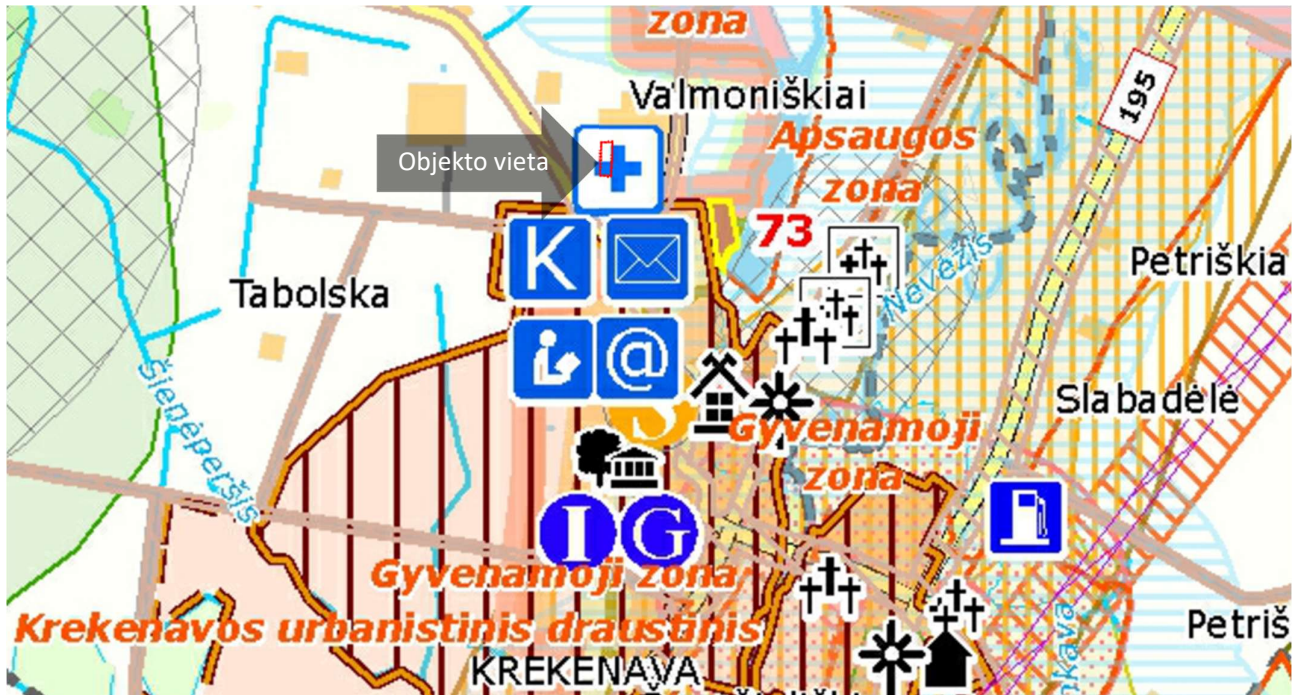
Gretimybė	Sklypo kadastrinis, unikalus Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Nuosavybės forma	Matavimo tipas
1-5	6629/0002:0232 6629-0002-0232 Valmoniškio g. 5	Kitos paskirties žemė Komerinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Privati	Kadastriniai matavimai
5-1	Valstybinė žemė			

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.



1 pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas



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

VEIKLOS APRIBOJIMAI

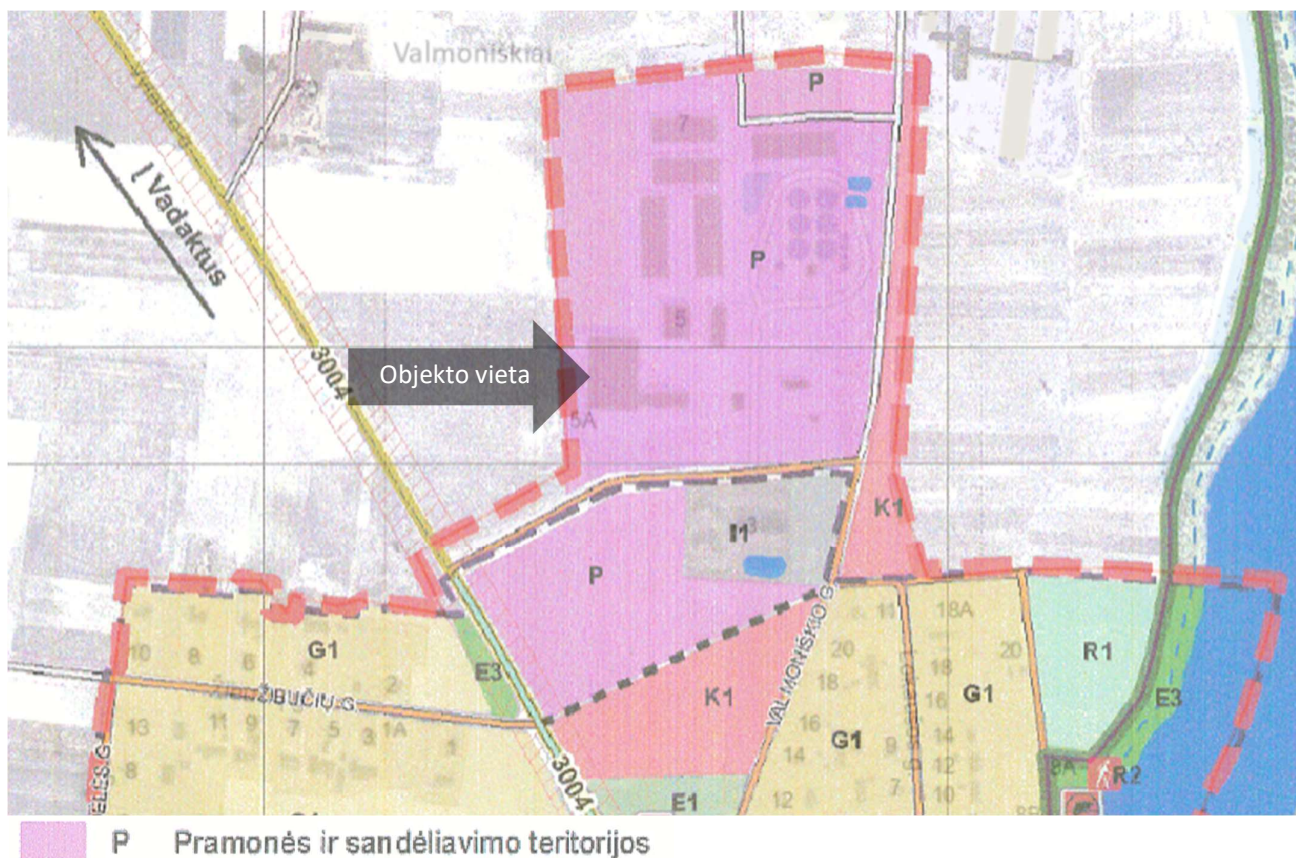
- Pakelės infrastruktūros plėtros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Naudingųjų iškasenų išžalgyta teritorija
- Naudingųjų iškasenų prognozė teritorija
- Teritorija, kurioje išplitę karstiniai procesai (nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių 100 hektarų plote)
- Vandens telkinių apsaugos zona
- Kelio sanitarinės apsaugos zona
- Sąvartyno apsaugos zona
- Nuotekų valymo įrenginių apsaugos zona
- Gyvulininkystės, paukštinkystės įmonės apsaugos zona
- Aerodromo klijūtis 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

2pav. ištrauka iš Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

Pagal Panevėžio rajono bendrojo plano sprendinius žemės sklypas 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.



3pav. ištrauka iš Panevėžio rajono Kremenavos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



4pav. ištrauka iš Kremenavos miestelio teritorijos bendrojo plano, teritorijų naudojimo reglamentų ir veiklos apribojimų brėžinys

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 rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo.

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 nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių apsaugos zonų ribose.

PROJEKTO SPRENDINIAI

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 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 $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$. Pamatuotas mechaninių dirbtuvių užstatytas plotas $A_{stat} = 1001m^2$. Statiniui prižiūrėti reikalingas plotas $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00 = 570m^2$. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas gyvenamajam namui eksploatuoti $S_{min} = 1001 + 570 = 1571m^2$.

Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše mažiausias želdynų įrengimui sklype numatytas dydis - 10% nuo sklypo ploto. Suformuoto sklypo želdynams reikalingas plotas $373m^2$.

Gamybos, pramonės paskirties pastatų grupei pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje numatytas automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius - 1 vieta $100 m^2$ darbo patalpų ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams.

Krekenavos miestelio teritorijos bendrojo plano sprendiniuose formuojamo sklypo vietoje numatyta pramonės ir sandėliavimo teritorija. Didelę sklypo dalį užima esami privažiavimai prie pastato pietinėje ir šiaurinėje pusėse esančių vartų. Sklypas formuojamas artimas stačiakampio formai. Ateityje sklypą planuojama sujungti su žemės sklypu kad.Nr.6629/0002:0232. Galimas žemės sklypo naudojimas nurodytas projektinių pasiūlymų brėžinyje.

Įvažiavimas į suprojektuotą žemės sklypą numatomas per gretimą žemės sklypą kad.Nr.6629/0002:0232 esamu servitutiniu keliu.

Suformuotas žemės sklypas:

Žemės sklypas proj. Nr. 1

Sklypo plotas- 3724m²

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) , plotas- 103m²

121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas- 3724m²

149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas- 581m²

Siūlomi nustatyti servitutai: nėra.

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.

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

Parengė matininkė Vaida Taurienė