

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

KPZP-87004

## TEKSTINĖ DALIS

### Įvadas

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo aktualios redakcijos 5 straipsnio 4 punkto 1 papunkčiu, specialiojo teritorijų planavimo dokumentams priskiriami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai.

Vadovaujantis LR Žemės įstatymo aktualios redakcijos 37 straipsnio 2 punkto 2 papunkčiu, specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentams priskiriami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami šio Įstatymo 39 straipsnyje nustatyta tvarka.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 aktualia redakcija.

LR ūkininko ūkio įstatymo aktualios redakcijos 2 straipsnio 4 punktą apibrėžia kas tai yra ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti. Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnis numato ūkininko ūkio statybos sąlygas.

### I Juridinis planavimo pagrindas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas remiantis savininko prašymu, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo 2021 kovo 31 d. įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 47KPI-6-(14.47.125 E.) ir teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinio skyriaus 2021 m. birželio 30 d. raštas „Dėl prašymo išduoti planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“
- Ukmergės rajono savivaldybės 2021 m. birželio 30 d. „Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui (KPZP-87004)“ rengti Nr. (20.14)AR7-6 ;

- Lietuvos Respublikos Aplinkos Ministerijos Valstybinės miškų tarnybos direktoriaus 2018 m. gruodžio 21 d. įsakymas „Dėl valstybinės miškų tarnybos direktoriaus 2018 m. lapkričio 8 d. įsakymo Nr. 278-18-V „ Dėl valstybinės miškų tarnybos direktoriaus 2016 m. rugsėjo 5 d. įsakymo Nr. 191-16-V „Dėl valstybinės miškų tarnybos dalyvavimo teritorijų planavimo dokumentų rengimo procedūrose“ pakeitimo“ pakeitimo Nr. 328-18-V
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Vilniaus departamento Ukmergės skyriaus 2021 m. birželio 30 d. pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. (10-22 14.6.4 Mr)BSV-13958.

*Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto organizatorius: privatus asmuo.*

## **II Planavimo tikslai ir uždaviniai**

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Ukmergės rajono savivaldybės administracijai. Suprojektuota ūkininko sodybos vieta numatomai gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, statybai.

## **III Esamos padėties analizė**

Planuojamas sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr. 44/2371683.

Žemės sklypas, kuriame planuojama formuoti ūkininko sodybą, yra Ukmergės r. sav., Želvos sen., Karališkių k. Žemės sklypo kad. Nr. 8128/0002:169. Žemės sklypo plotas – 1,7112 ha. (ariamasis žemės plotas – 1,4873 ha; užstatytos teritorijos plotas – 0,0314 ha; kitos žemės plotas – 0,1925 ha). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypui atlikti kadastriniai matavimai.

Vidutinis žemės našumo balas – 27,4.

## IV Gretimybės

### Geografinė planuojamos teritorijos padėtis:

| Gretimybė | Žemės sklypo kadastro Nr.<br>Plotas (ha) | Pastabos  |
|-----------|--|---|
| 1-5       |  | VŽF   |
| 5-6       | 8128/0002:34<br>P-5,5000 ha              | Įregistruotas preliminariai matuotas sklypas<br>Paskirtis: Žemės ūkio<br>Būdas: -                                       |
| 6-13      | 8128/0002:168<br>P-5,6471 ha             | Įregistruotas kadastriškai matuotas sklypas<br>Paskirtis: Žemės ūkio<br>Būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai |
| 13-17     | 8128/0002:146<br>P- 7,5796 ha            | Įregistruotas kadastriškai matuotas sklypas<br>Paskirtis: Žemės ūkio<br>Būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai |
| 17-1      |  | 6 m pl. kelias  |

## V Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtino“, sklypui nustatyti šie apribojimai, kurių, projekto metu buvo patikslinti plotai, pagal topografinį planą:

106 – elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis – 0,2500 ha;

121 – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis – 0,1553 ha;

164 – paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0228 ha;

163 – paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,0228 ha;

Pagal topografinį planą patikslinus specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatėme, kad atsirado naujų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų: elektros tinklų apsaugos zonos, kadangi sklype yra atvesta elektra, pastatyta elektros kabelių spinta; remiantis portalo geoportal bei uetk.am.lt duomenimis, šalia esančiam grioviui yra nustatytos apsaugos zonos ir juostos.



## VI Privažiavimas

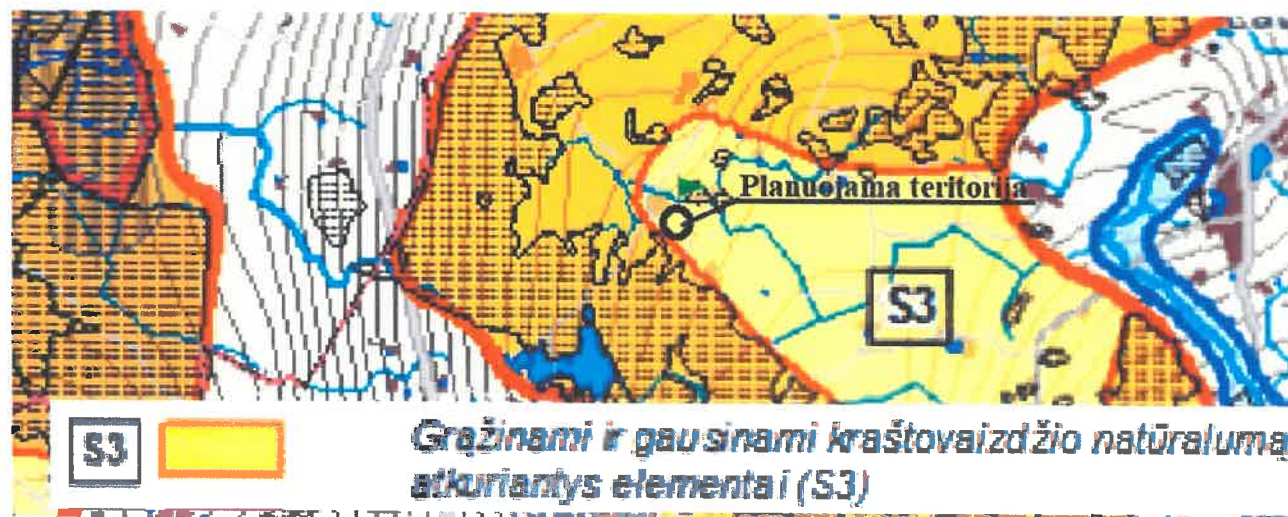
Į planuojamą teritoriją patenkama vietinės reikšmės keliais. Keliai yra patenkinamos būklės, privažiavimas yra iki žemės sklypo.

## VII Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Remiantis Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, patvirtintais Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 7-14 planuojama teritorija patenka į žemės ūkio gamtiniame karkase teritorijų zoną Z1. Šioje zonoje dominuojantis tipas yra specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos.



Remiantis Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos *Gamtinio karkaso teritorijų specialiuoju planu*, patvirtintu Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. 7-329, planuojama teritorija patenka į gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (S3 zona).



Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema patvirtinta Ukmergės rajono savivaldybės. Į planuojamą teritoriją patenkama vietinės reikšmės keliais Še-26; ŽI-27 ir ŽI-26. Keliai yra patenkinamos būklės, privažiavimas yra iki sklypo.



mo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka, iš kurios matyti, kad projekto sprendiniams įtakos nedaro.

Projekto  
sprendi  
niai  
nepriešt  
arauja  
planuoj  
amoje  
teritorij  
oje  
galiojan  
tiems



teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams. Taip pat, minėti teritorijų planavimo dokumentai nedaro įtakos planuojamai teritorijai.

## VIII Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2012-2014 m. ortofotografiniai M 1: 10000 žemėlapiai ORT10LB bei 2004 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10000 GDB10LT.

## IX Servitutai

Žemės sklypui registruotų ir nustatytų servitutų nėra.

## X Sprendiniai

Parentant ūkininko sodybos vietą, buvo atsižvelgta į išduotas planavimo sąlygas.

Sklype parinkta ūkininko sodybos vieta, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Sodybos vieta parinkta pagal savininkų pageidavimus, laikantis teritorijų planavimo reikalavimų.

Ūkininko sodybos statinių zona sutapdinta su ūkininko sodybos riba. Bendras projektuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos plotas – 1,3323 ha.

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išdėstymą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo, gyvenamosios paskirties pastato ir pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti vieta suprojektuota paliekant 3 m ruožą iki kaimyninio žemės sklypo ribų.

2. Planuojant užstatymo zoną išlaikytas 15 m. atstumas nuo šalia esančio griovio.

3. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkai planuoja statyti gyvenamąjį namą bei ūkio pastatus, padėsiančius geresniam ūkininkavimui.

Konkretei statinių statybos vieta bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais.

Aprūpinimas elektros energija, geriamuoju vandeniu, taip pat nuotekų surinkimas ir valymas, inžinerinių tinklų bei įrenginių išplanavimai bus įgyvendinami rengiant atskirus projektus.

Numatomas ūkinės veiklos pobūdis – daržovių auginimas atvirame grunte.

6. Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (aktualia redakcija).

Savininkų derinimas (žr. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinių brėžinį M 1:1000) ir derinimo raštas.

Ūkininko sodybos vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 1,3323 ha ploto.

Žemės naudmenos ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

| Žemės naudmenos                                 | Pagal NT<br>Registro<br>pažymėjimą | Pagal vietovėje<br>Patikslintą planą<br>(esama) padėtis | Numatomi<br>pokyčiai<br>Projekte | Pagal projektą |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|----------------|
| Ariamoji žemė                                   | 1,4873                             | 1,3275  | -1,0151                          | 0,3124         |
| Sodai   | -                                  | -   | -                                | -              |
| Pievos ir natūralios ganyklos                   | -                                  | -   | -                                | -              |
| Miškas  | -                                  | -   | -                                | -              |
| Keliai  | -                                  | -   | +0,0038                          | 0,0038         |
| Užstatyta teritorija<br>(sodybos vietos plotas) | 0,0314                             | 0,0314  | +1,3009                          | 1,3323         |
| Vandens telkiniai                               | -                                  | 0,0399  | -                                | 0,0399         |
| Medžių ir krūmų želdiniai                       | 0,1925                             | 0,3124  | -0,2896                          | 0,0228         |
| Pelkės  | -                                  | -   | -                                | -              |
| Pažeista žemė                                   | -                                  | -   | -                                | -              |
| Kita nenaudojama žemė                           | -                                  | -   | -                                | -              |
| Viso:   | 1,7112                             | 1,7112  | -                                | 1,7112         |

Direktorius

Armantas Petravičius