

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŪKININKO SODYBOS VIETAI (ir/ar) ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ
STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo kadastro Nr.: 8192/0001:0031

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Želvos sen., Rasališkių k.

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypo plotas, ha: 15,8071 ha.

Planavimo organizatorius (inic.): *privatus asmuo*

Projekto rengėjas: Eimantas Plavinskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-677

Planavimo lygmuo: vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

ŽPDRIS paslaugos Nr.: KPZP-118910

II. TEKSTINĖ DALIS

1. Planavimo pagrindas

1. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429;
2. Ukmergės rajono savivaldybės 2023-04-27 parengtu dokumentu „Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. (20.14)AR7-8;
3. Telia Lietuva, Kauno regiono 2023-05-02 parengtu dokumentu „Pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. 2-I-0355/23.
4. Valstybinė miškų tarnyba 2023-05-03 perengtu dokumentu „Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. R2-1694.
5. Lietuvos automobilių kelių direkcija 2023-05-04 perengtu dokumentu „ Pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. PS-293.
6. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas 2023-04-27 pažyma „Apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. 118910/04-27

Taip pat teritorija buvo planuojama atsižvelgiant į kitus teisės aktus, nuostatas, planavimo darbų programą, tikslus bei planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

Planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti išdavė: Ukmergės rajono savivaldybė; Valstybinė miškų tarnyba; Telia Lietuva Vilniaus regionas; Lietuvos automobilių kelių direkcija; AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas.

Planavimo sąlygas išduoti pavėlavo, todėl pagal metodiką jų atsakymas laikomas teigiamu: (AAD) Aplinkos apsaugos departamentas prie Aplinkos ministerijos; Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Vilniaus departamento Ukmergės skyrius; UAB „Ukmergės vandenys“.

Planavimo sąlygų išdavimas neaktualus: NŽT Ukmergės skyrius.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį - vietovės lygmens, pagal tvirtinančią instituciją - savivaldybės lygmens.

Informacija apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa paskelbta Želvos seniūnijos skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliekamas nebuvo, nes parengiamajame etape organizatorius nustatė, kad šiam kaimo plėtros žemėtvarkos projektui, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti SPAV atlikti neprivaloma ir nereikalinga. Vadovautasi Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo 1996 m. rugpjūčio 15 d. įstatymu Nr. I-1495 ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 19 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Planavimo organizatorius turi tik teritorijos plėtojimo idėją, kuri nebūtinai bus įgyvendinta ir gali keistis, todėl ateityje rengiant techninį projektą jau konkrečioms pastatams ir žinant konkrečias statinių statybos vietas, bus reikalinga iš naujo įvertinti SPAV arba atrankos atlikimo reikalingumą.

2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslai ir uždaviniai:

- Parinkti ūkininko sodybos vietą.
 - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.
- Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą
 - Suplanuoti kelių išdėstymą
 - Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas

- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypo juridinis plotas – 15,8071 ha.

NTK žemėlapyje išbraižytas plotas – 15,8071 ha.

Žemės naudmenos.

- Ariama – 6,5771 ha.
- Miškas – 3,7701 ha.
- Vandenyms – 0,3110 ha.
- Želdiniai – 5,1489 ha.

Dirvožemis. Planuojamoje ūkininko sodybos vietoje dirvožemio charakteristikos pagal geoportal.lt duomenis.:

- Dirvožemio tipas: slynžemiai; smėlžemiai; išplautžemiai.
- Vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis: rišlus smėlis; priemolis; smėlingas lengvas priemolis.
- Vyraujanti dirvodarinė granulimetrinė sudėtis: smėlis; priemolis; smėlingas lengvas priemolis.

Našumo balas. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas: 23,6.

Teritorijoje, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žymos):

- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 1,5018 ha. (2023-01-01);
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 3,7701 (2023-01-01);
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 6,5771 ha. (2023-01-01);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 15,8071 ha. (2023-01-01);
- Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 1,5018 ha. (2023-01-01);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,4959 ha. (2023-01-01);
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) 0,3110 ha. (2023-01-01);

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (patvirtintas 2019-01-31), TPDR sistemoje dokumento registravimo numeris: T00083123. Pagal bendrojo plano sprendinius planuojama ūkininko sodybos teritorija patenka į neurbanizuojamas teritorijas žemės ūkio teritorijų zonas – Ž1, dalinai patenka į žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zonas – Ž, miškų ir miškingų teritorijų zoną – M1 (pav. 1).



TERITORIJŲ FUNKCINĖS ZONOS				
Žymėjimas	NR (indeksas)	Funkcinės zonos	Teritorijų naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
	M1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	<i>Dominuojantis:</i> miškai ir miškinga teritorija <i>Papildantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	<i>Dominuojanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė <i>Papildanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė
	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija <i>Papildantis:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija	<i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė <i>Papildanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė
		Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona		

1 pav. Ukmergės rajono bendrojo plano pagrindinis brėžinys

Bendrojo plano reglamentai:

M1 - Miškų ir miškingų teritorijų zona:

- Zona su vyraujančiomis miškų teritorijomis. Į zoną įjungiamos esamos sodybos. Zonoje esančiose sodybose galima naujų pastatų statyba.
- Miško žemėje ūkinė veikla vykdoma pagal LR Miškų įstatymą.
- Zonai priskirtini visų grupių miškai: ekosistemų apsaugos miškai, rekreaciniai miškai, apsauginiai miškai, ūkiniai miškai.
- Zonai nustatyti galimi funkciniai prioritetai: intensyvus miškų ūkis (ūkiniuose miškuose) bei tausojantis miškų ūkis (ekosistemų apsaugos miškuose, rekreaciniuose miškuose ir apsauginiuose miškuose).

Z1 – Žemės ūkio teritorijų zona:

- Zonose vyrauja agrarinės teritorijos. Į teritorijos sudėtį įeina pavienių miškų teritorijų dalys, esamos sodybos, jų grupės, specializuoti žemės ūkio kompleksai, kapinės, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektai. Zonose esančiose sodybose galima naujų pastatų statyba, jų pritaikymas rekreacijai.
- Zonose galimos ūkininkų sodybos pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą ir pagal kaimo plėtros projektus. Ūkininkų sodybų pastatų aukštų skaičius ne daugiau kaip 1 aukštas.
- Ūkininkų sodybos, tame tarpe kiti žemės ūkio gamybos objektai, kurių vieno pastato užstatymo plotas daugiau nei 500 m², o bendras sodybos ar gamybinio komplekso užstatymo plotas daugiau nei 800 m², negali būti statomi numatomų rekreacinių parkų teritorijose, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose.
- Esamose užstatytose sodybose bei kitose užstatytose teritorijose gali būti formuojami komercinės bei rekreacinės paskirties objektai turizmo, amatų, poilsio paslaugų (nakvynės paslaugos <6 nuomojamų kambarių) vystymo tikslais, išlaikant esamą kraštovaizdžio tvarkymo pobūdį. Tokiems objektams gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė.
- Prie transporto kelių, suderinus su kelius prižiūrinčiomis įmonėmis, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos gali būti įrengiamos pakelės poilsio aikštelės bei transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai (degalinės, moteliai) pagal Susisiekimo infrastruktūros brėžinyje nurodytą rekomenduojamų kelio aptarnavimo objektų išdėstymą. Be brėžinyje nurodytų objektų, šioje zonoje taip pat galimas pakelės poilsio aikštelių, tualetų, degalinių išdėstymas kitose vietose neprieštaraujant ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo reikalavimams, susisiekimo infrastruktūros vystymo reikalavimams. Kitose vietose degalinės negali būti išdėstomos kultūros paveldo objektų apsaugos zonose ar vietose, kuriose jos užstotų vaizdingą kraštovaizdį ar kliudytų jį apžvelgti. Kelio aptarnavimo objektų teritorijoms gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.
- Zonose numatomų bei išdėstomų inžinerinės infrastruktūros objektų, degalinių ir pan. objektų užstatymas formuojamas pagal šių objektų technologinius reikalavimus.
- Zonose galimas miško įveisimas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklių reikalavimus.
- Kultūros paveldo objektų apsaugos zonose teritorijos naudojamos pagal LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą; miško žemėje - pagal LR Miškų įstatymą; gamtinio karkaso teritorijose – pagal Gamtinio karkaso nuostatus.

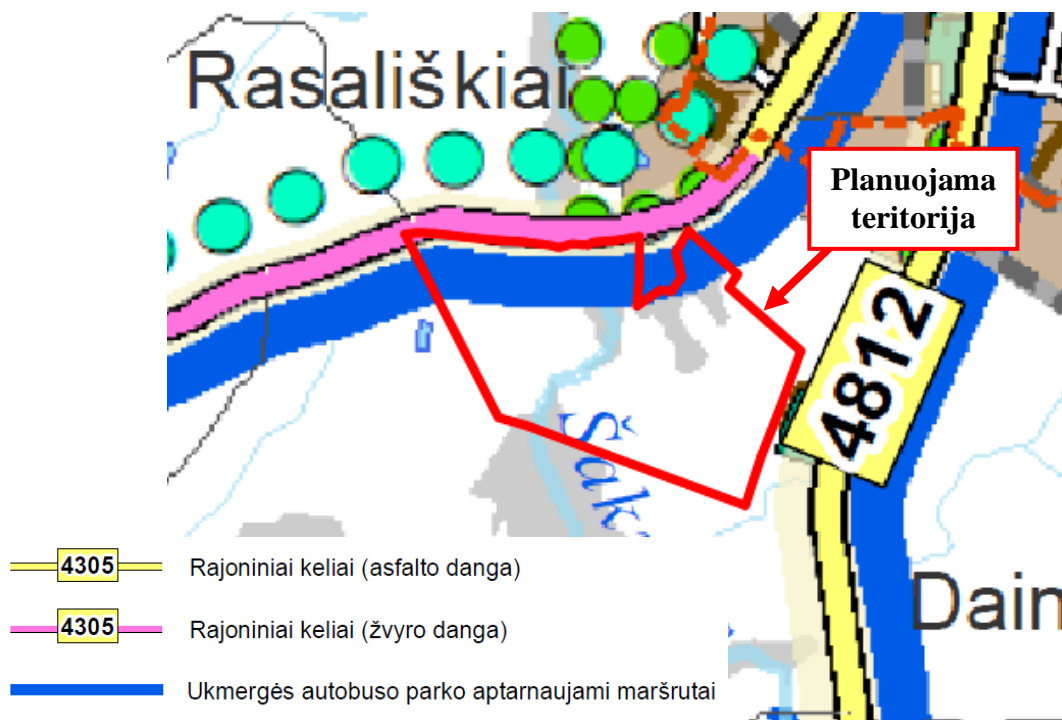
- Zonai nustatyti funkciniai prioritetai: intensyvus žemės ūkis; tausojantis žemės ūkis (gamtinio karkaso teritorijose), ekstensyvi rekreacija, tausojantis miškų ūkis.
- Visose gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, vykdoma renatūralizacija ir ekosistemų atkūrimas, bei ekstensyvi rekreacija, palaikoma ir didinama biologinė įvairovė bei bendras teritorijos miškingumas, saugomi bei plečiami želdynai ir želdiniai agrarinėse bei urbanizuotose teritorijose, vykdomi teritorijų ir akvatorių rekultivacijos bei išvalymo nuo užteršimo darbai ir mažinamas vizualiai agresyvių objektų poveikis. Gamtinės aplinkos stabilumo užtikrinimas palaikant, formuojant ar gausinant gamtinio karkaso elementų kokybę teritorijoje savo ruožtu garantuoja didesnę teritorijos ūkinį potencialą bei geresnę gyvenamosios aplinkos kokybę.
- Gamtinio karkaso teritorijoje galimos visos žemės naudojimo paskirtys. Šiose teritorijose veiklą reglamentuoja Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos, saugomų teritorijų, teritorijų planavimo, miškų ir kiti įstatymai, Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, saugomų teritorijų planavimo dokumentai, saugomų teritorijų bendrieji ir individualūs nuostatai, Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 (Žin., 2010, Nr.87-4619). Leistina inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatai ir smulkūs pagalbiniai verslai (bitininkystė, žvejyba, medžio apdirbimas, žemės ūkio produkcijos perdirbimas ir kt.). Plėtojant gamybą ir gyvenamąją statybą, amatus ir smulkų verslą būtina įrengti vietinius nuotekų valymo įrenginius arba statomus objektus prijungti prie veikiančios centralizuotos nuotekynės. Statyba galima tik Bendrajame plane pažymėtose statybų plėtros zonose. Draudžiama laistyti laukus žemės ūkio produktų gamybos atliekomis (skystu mėšlu), statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamuosius kvartalus. Skatintinas ekologinių ūkių kūrimas. Būtinai žemėnaudos sąskaidos didinimas, sukuriant priešerozinius, laukų ir vandens apsauginius želdinius, taip pat mažesnio našumo žemių pavertimas į pievas ir ganyklas. Taip pat pateikiamos papildomos bendrojo plano brėžinių ištraukos (pav. 2, pav. 3, pav. 4, pav. 5, pav. 6)

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros brėžinys (pav. 2)



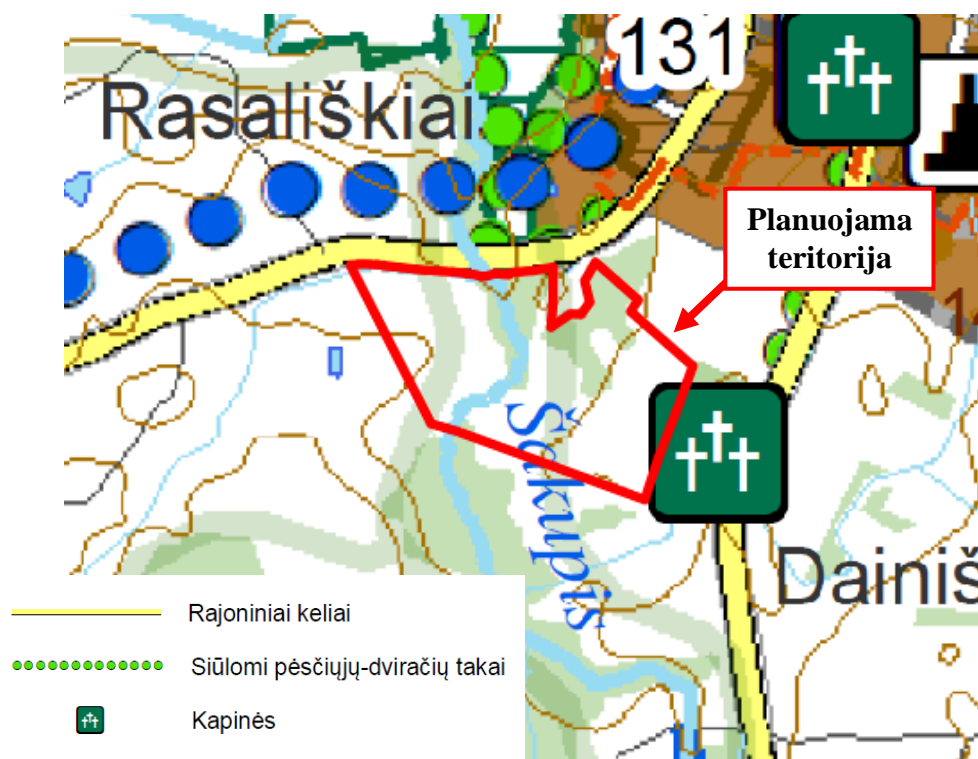
2 pav. Inžinerinės infrastruktūros brėžinio ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano susiekimo sistemos brėžinys (pav.3).



3 pav. Susiekimo sistemos brėžinio ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano nekilnojamojo kultūros paveldo, turizmo vystymo brėžinys (pav. 4).



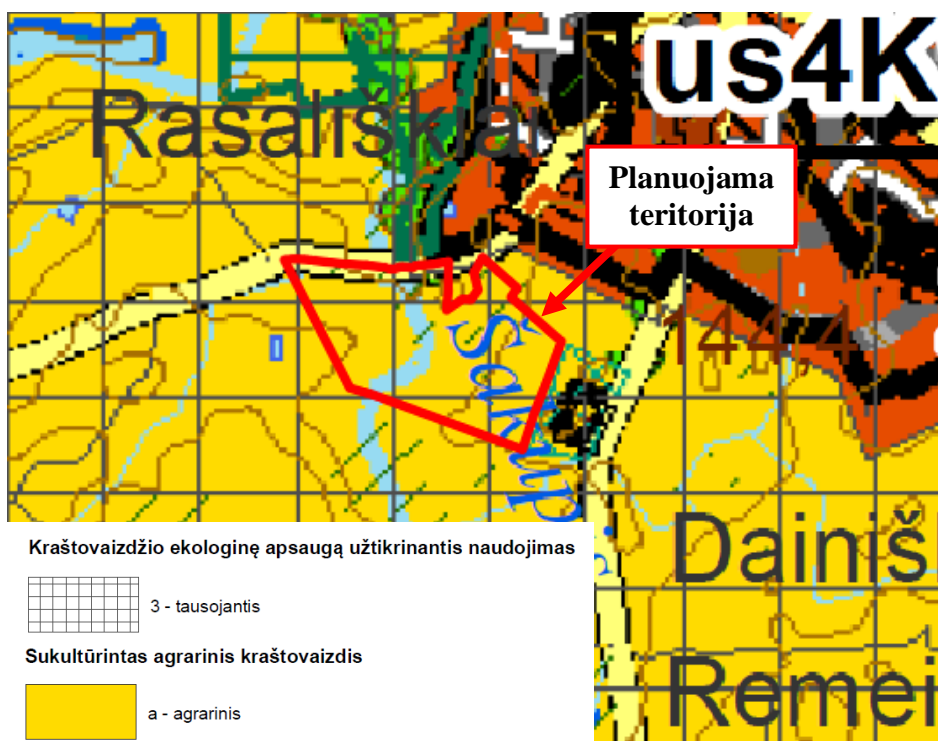
4 pav. Nekilnojamojo kultūros paveldo, turizmo vystymo brėžinio ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinė aplinka brėžinys (pav. 5).



5 pav. Gamtinė aplinka brėžinio ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano kraštovaizdžio formavimas brėžinys (pav. 6).



6 pav. Kraštovaizdžio formavimo brėžinio ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (patvirtintas 2021-08-26), TPDR sistemoje dokumento registravimo numeris: T00086683 (pav. 7).



7 pav. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas (patvirtintas 2014-12-19), TPDR sistemoje dokumento registravimo numeris: T00074610 (pav. 8)



8 pav. Gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiojo plano ištrauka

Ukmergės rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, TPDR sistemoje dokumento registravimo numeris: T00002513 (pav. 9)



9 pav. Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos ištrauka

Apibendrinant, galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, įstatymai ir kiti nuostatai neprieštaruoja ūkininko sodybos formavimui, tačiau savininkui reikalinga vadovautis galiojančiais reglamentais.

Su planuojamu žemės sklypu (kadastro Nr. 8192/0001:0031) ribojasi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti sklypai:

- Šiaurinėje pusėje:
 - žemės sklypas kad. Nr. 8192/7001:0005;
 - žemės sklypas kad. Nr. 8192/0001:0288
- Rytinėje pusėje:
 - žemės sklypas kad. Nr. 8192/0001:0295;
 - žemės sklypas kad. Nr. 8192/0001:0006
- Pietinėje pusėje:
 - laisva valstybinė žemė;
- Vakarinėje pusėje:
 - žemės sklypas kad. Nr. 8192/0001:0081;

Kartografinis pagrindas: projektavimui panaudoti naujausias Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos Respublikos teritorijos georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys GRPK, 2021-08-06 UAB „Geosirus“ parengtas žemės sklypo planas, 2023-04-17 MB „Geolitis“ geodezinių matavimų duomenys.

5. Sprendiniai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant tikslingai parinkti ūkininko sodybos teritoriją ir nustatyti ūkininko sodybos statinių statybos zoną, nekeičiant žemės naudojimo paskirties.

Statinių statybos vieta suprojektuota atsižvelgiant į 1 dalyje „Planavimo pagrindas“ nurodytus dokumentus, 4 dalyje „Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais“ nurodytus reglamentus, įstatymus bei nuostatas, pateiktas planavimo sąlygas, taip pat žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, žemės sklypo juridinis plotas – 15,8071 ha, NTK žemėlapyje išbraižytas plotas – 15,8071 ha.

Suprojektuota ūkininko sodyba sudaro 5,2628 ha.

Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50 %.

Suprojektuota viena statinių statybos zona:

- Nr.1 zona sudaro 5,2628 ha.

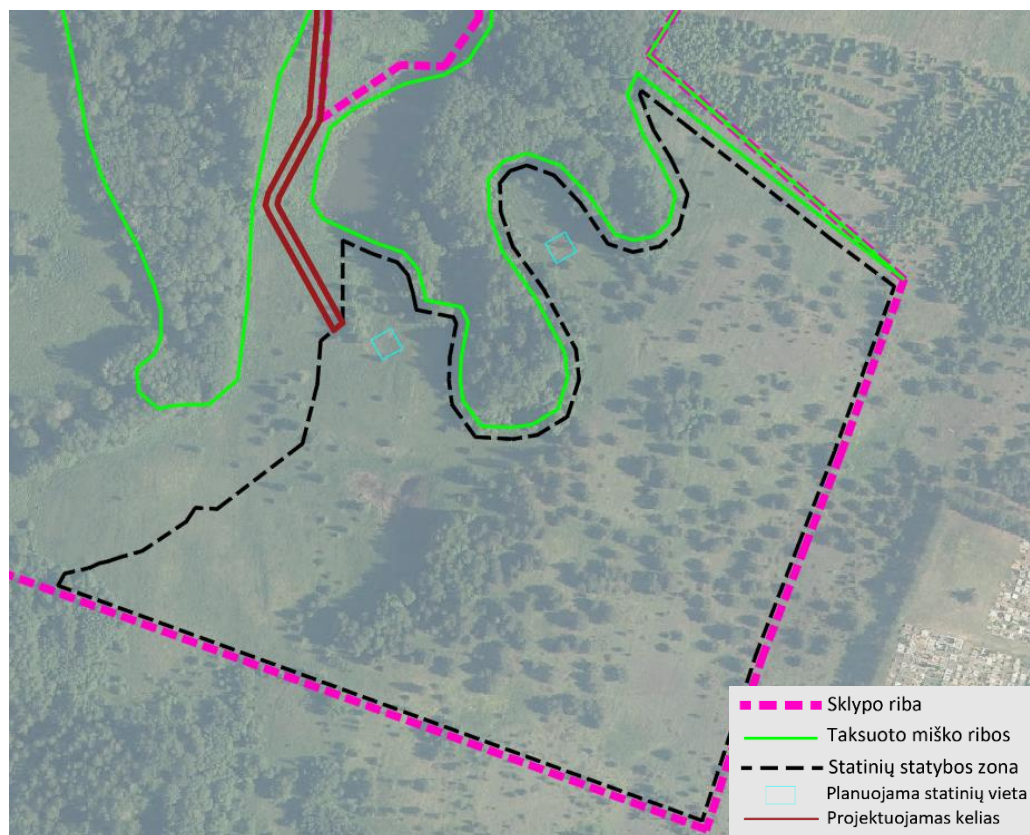
Statybos zona sudaro ~33 % viso žemės sklypo ploto, taip organizatoriui paliekant laisvę tvarkingai ir racionaliai išdėstyti pastatus. Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta, tai tik zona, kurioje bus galima statyba, tačiau pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kt.

Pagal organizatoriaus pageidavimą projektuojama kuo didesnė statybos zona, nepažeidžiant teisės aktų nuostatų ir taip paliekant ūkininkui galimybę racionaliai vystyti ūkį bei racionaliai išdėstyti sodybos statinius.

Sąvoka iš Ūkininko ūkio įstatymo: Ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti.

Teritorijos veiklos pobūdis: planuojama ūkinė veikla – gyvenamasis pastatas su pagalbiniu ūkio pastatais. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti mažaaukštį gyvenamosios paskirties pastatą ir pagalbiniu ūkio, ūkininko sodybai naudoti reikalingus statinius, o likusią žemę naudoti pagal paskirtį. Planuojama, kad organizatorius teritoriją naudos savo smulkioms, ūkinėms reikmėms. Vykdyti veiklos, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos – neplanuojama.

Pateikiama schema, kurioje atvaizduojama organizatoriaus planuojamų statinių statybos vieta. Tačiau šios statinių statybos vietos yra tik preliminarios (pav.10).



10 pav. Planuojama statinių vieta

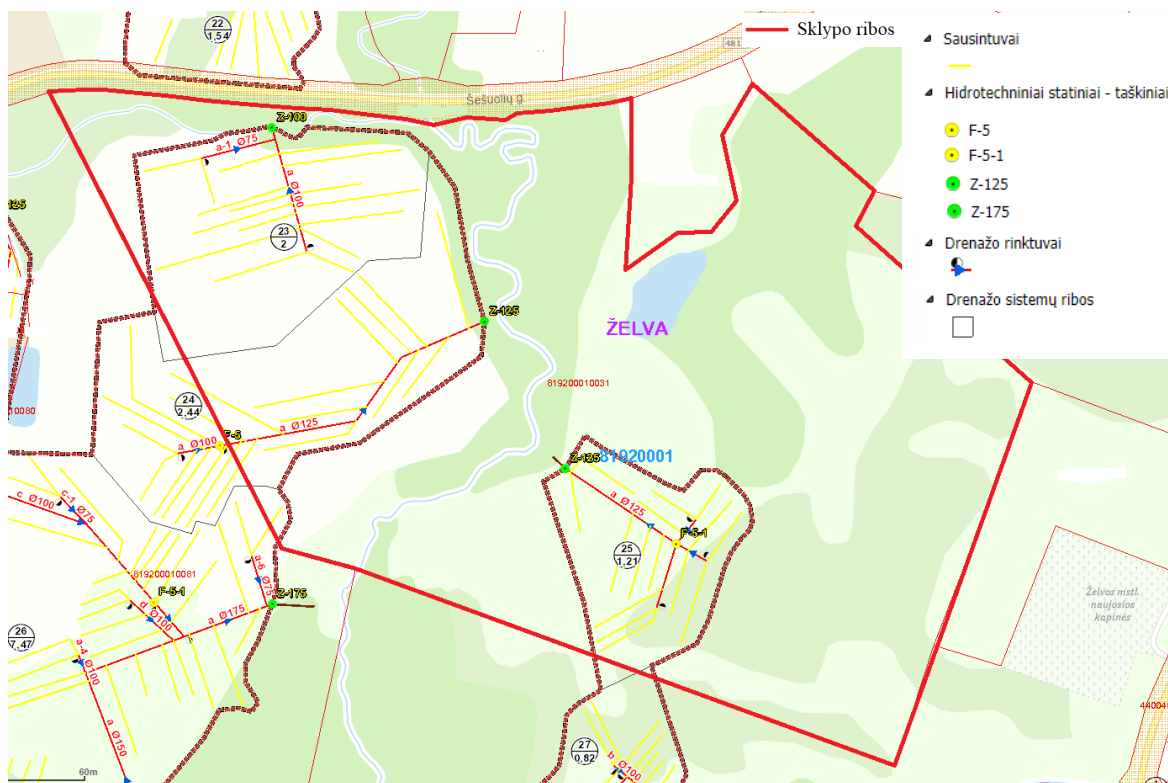
Teritorijoje, kurioje taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (0,0035 ha. + 0,0159 ha. = 0,0194 ha.).
- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0,4959 ha.).
- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (15,8071 ha.).
- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (0,0352 ha. + 1,7987 ha. + 1,9362 ha. = 3,7701 ha.).
- 128 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) (0,2763 ha.).
- 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (4,4565 ha.).
- 163 - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zona (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (3,7411 ha. + 3,7143 ha. + 0,3208 ha. = 7,7762 ha.).
- 164 - Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (0,2686 ha. + 0,2723 ha. + 0,3208 ha. = 0,8617 ha.).

Statinių statybos zona (Nr.1) suprojektuota 3 metrai nuo sklypo ribos, 5 metrai nuo taksuoto miško ribos, atstumai pažymėti sprendinių brėžinyje sluoksnyje „Matmenys“, taip pat, kad

nepatektų į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, išskyrus į melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zoną.

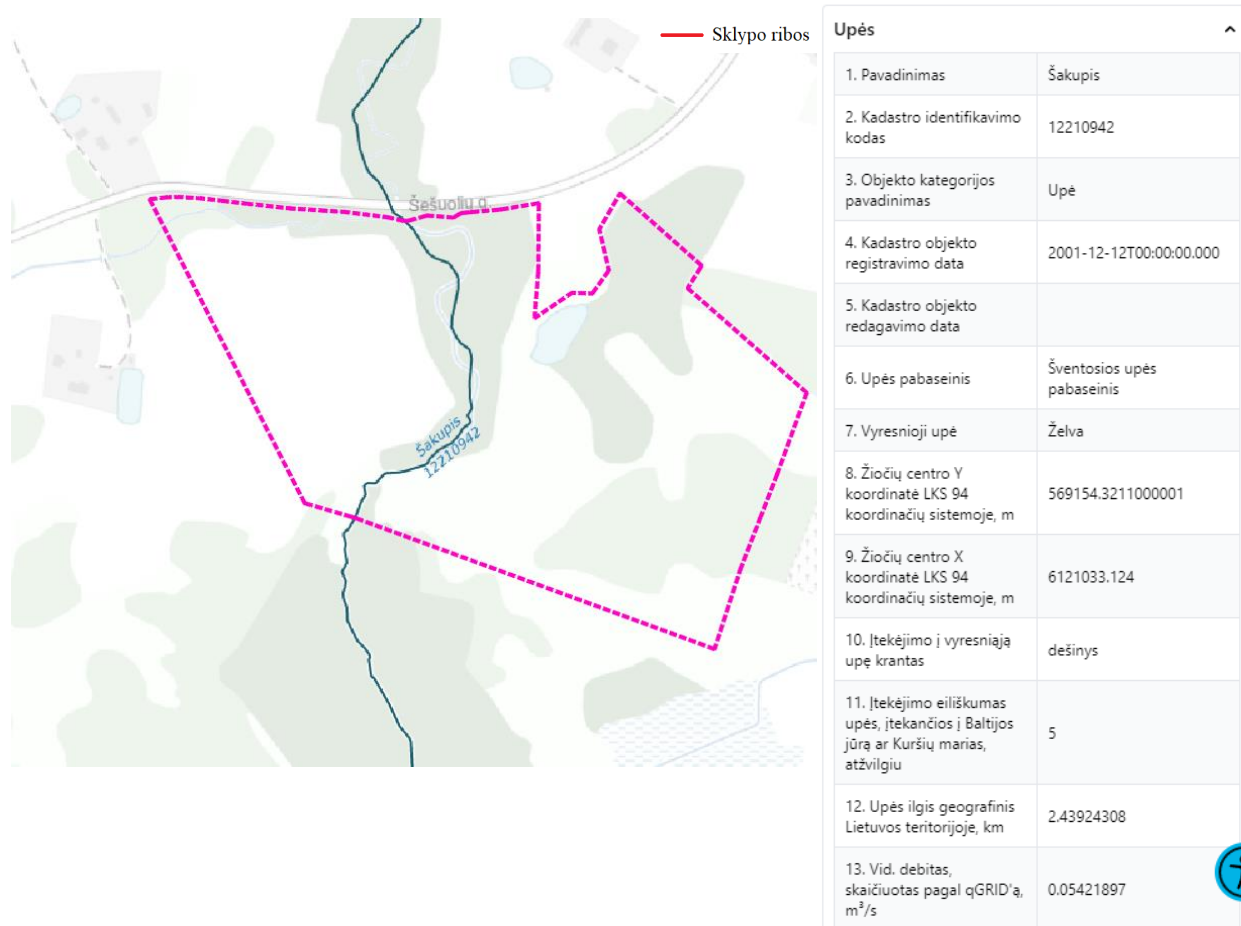
Sklype nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga (Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)). Melioracijos techniniame reglamente yra nuostatos: nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių drenažo rinktuvų nustatoma po 15 m pločio į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, tik tiksliai nustačius (atsikarus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo; saugant požeminį drenažo tinklą draudžiama be žemės savininko žinios ir derinimo su institucijomis, patikėjimo teise valdančiomis valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius, kasti melioruotą žemę giliau kaip 0,7 m. Todėl prieš pradėdant statinių statybos darbus, reikia susiderinti su reikiamomis institucijomis. Papildomai pateikiama melioracijos statinių schema (pav. 11). Projekto metu nesprenžiamas jų iškėlimo ar perprojektavimo klausimas, dėl to, kad nėra aiški būsimų statinių vieta. Sprendiniai dėl melioracijos statinių panaikinimo arba iškėlimo (jeigu to prireiks) bus sprendžiami techninio projekto metu.



11 pav. Melioracijos statiniai (<https://www.geoportal.lt/map/>)

Apibendrinant, arčiau nei 15 m (arba atsikarus arčiau kaip 5 m) nuo rinktuvų statinių statyba be melioracijos iškėlimo projekto negalima, o statybos zonos šias teritorijas apima todėl, kad esant poreikiui būtų galima statyti pastatus prieš tai parengus melioracijos iškėlimo projektą ir susiderinus su reikiamomis institucijomis.

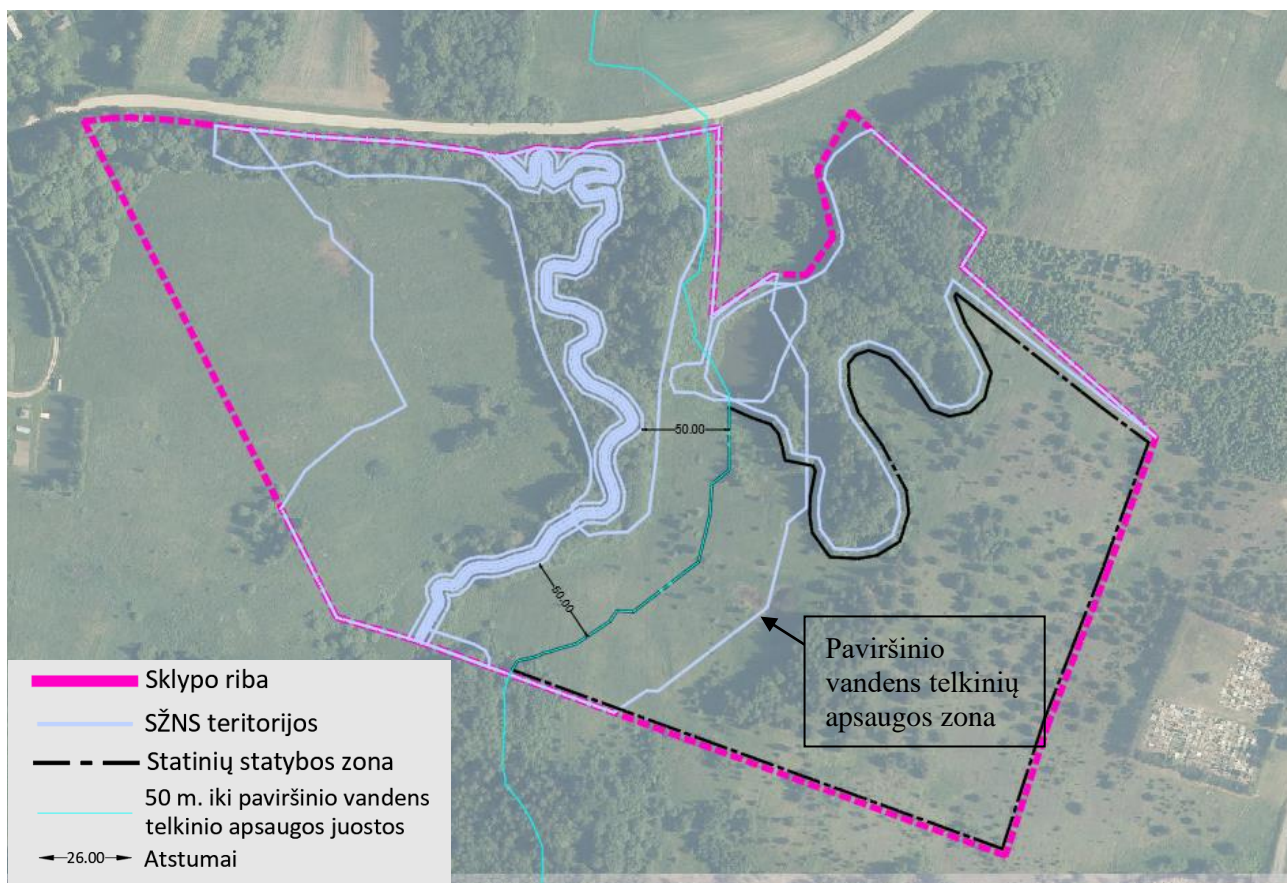
Planuojamoje teritorijoje yra Upė Šakupis. Upės ilgis ~ 2,4 km. (pav. 12)



12 pav. Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro ištrauka ((<https://uetk.biip.lt>))

Vadovaujantis 2001-11-07 įsakymu „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Suvestinė redakcija nuo 2023-01-01), apskaičiuojama paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos taip pat ir paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos skaičiuojamos nuo upės Šakupis georeferencinio pagrindo kadastre nustatytos paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribos (kuri prilyginama vietovėje esančiai paviršinio vandens telkinio vandens paviršiaus ribai su sausumos teritorija). Kaip minėta, upės ilgis ~2,4 km. – paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos dydis - 100 m., paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos dydis 5 m.

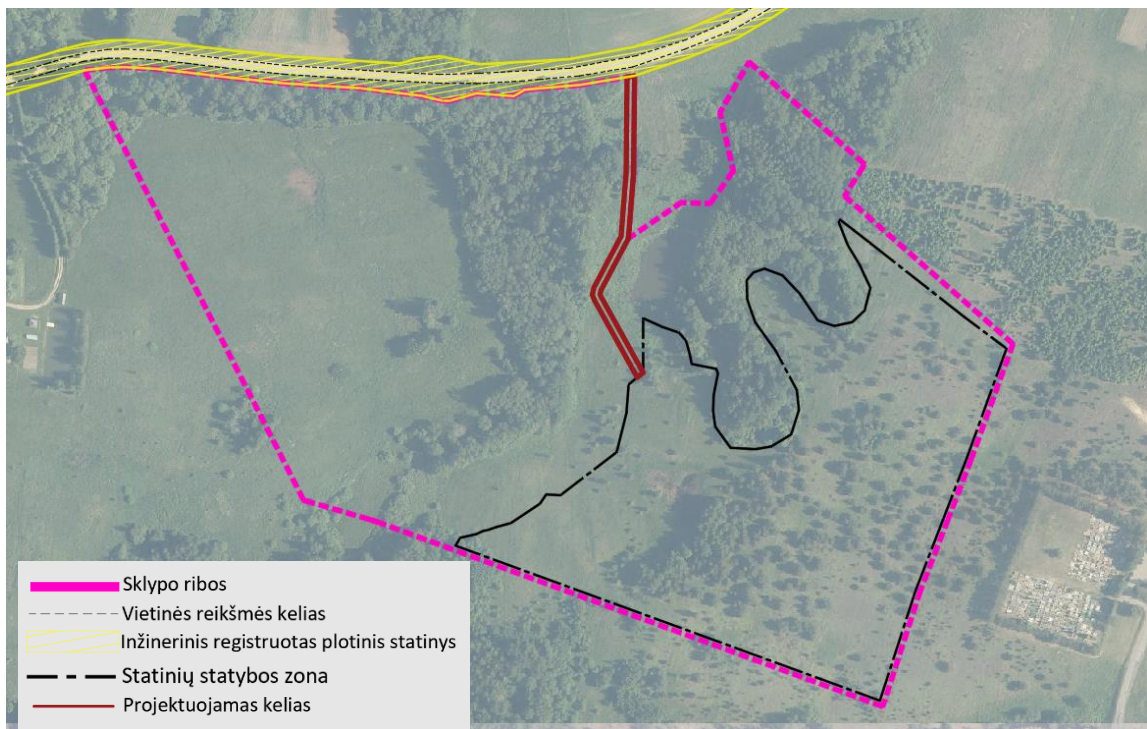
Pateikiama schema su atvaizduotomis specialiujų žemės naudojimo sąlygų zonomis, kurios yra artimiausios statinių statybos zoni (pav. 13).



13 pav. Suprojektuota statybos zona

Tai pat, atvaizduojamas 50 metrų atstumas iki paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos (pav. 13).

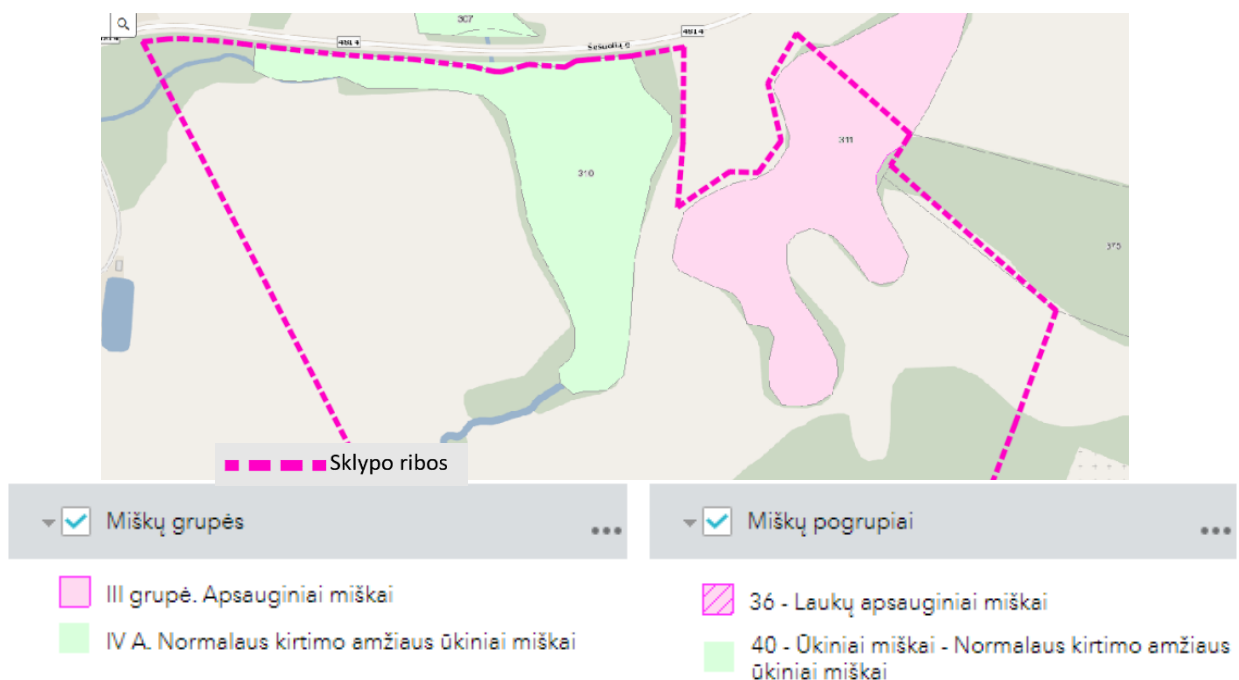
Privažiavimas į sklypą numatomas per rajoninį kelią ir jame esančią nuvažą. Taip pat, planuojamoje teritorijoje yra projektuojamas 5 metrų pločio kelias, kuris skirtas įvažiavimui-išvažiavimui iš numatytos statinių statybos zonos (pav. 14).



14 pav. Privažiavimo schema

Pagal miškų kadastro duomenis žemės sklype esantys miškai priklauso skirtingiems miškų grupėms/pogrūpiams (pav. 15):

- Apsauginiai miškai
- Ūkiniai miškai



15 pav. Miškų grupės ir pogrupiai (<https://kadastras.amvmt.lt/vartai/>)

Teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB trasos su esamais ryšių kabeliais. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasas į naujus objektus.

Sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimams, tačiau rengiant techninį projektą ir projektuojant konkrečius pastatus, reikės iš naujo įvertinti žemės tvarkymo priemones.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šiame projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje. Visus darbus vykdant reikia vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje statybos vietoje bus patikslintas rengiant statinių techninį projektą. Rekomenduojama teritoriją plėtoti su naujais želdiniais. Padidėjus želdinių plotams pagerės kraštovaizdžio estetika, oro kokybės parametrai, sumažės aplinkos keliamas triukšmas. Įgyvendinant sprendinius reikia taip pat kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas. Taip pat turi būti užtikrinama asmenų gyvenamosios aplinkos sauga šiomis priemonėmis: jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas; pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis; sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas; teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis augalija; tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas; natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas; gyvenamųjų patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras; kitos priemonės. Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje numatomų objektų sukeliamas triukšmo lygis gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose ir gyvenamojoje aplinkoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kuri patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Projekto organizatorius su šiomis priemonėmis susipažinęs, todėl vystant darbus jos pažeidžiamos nebus, o galimos neigiamos įtakos nenumatoma.

Techninio projekto rengėjas ir organizatorius privalo užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose; įvertinti planuojamos ūkinės veiklos poveikį (triukšmo ir oro taršos) gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius; užtikrinti, kad dėl planuojamos ir esamos ūkinės veiklos gyvenamųjų, visuomeninių ir rekreacinių teritorijų bei žemės

ūkiui naudojamame dirvožemyje nebūtų viršijamos Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, reglamentuojamos pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės; Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai; įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Užtikrinti, kad iš planuojamos ar esamos ūkinės veiklos objektų kylančio kvapo koncentracija gyvenamosiose ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose ir teritorijose neviršytų Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“, reglamentuojamos ribinės vertės. Geriamojo vandens tiekimui numatomą šaltinį ir buitinių nuotekų surinkimo bei apvalymo būdą pateikti techniniame projekte, nurodant inžinerinių įrenginių tipus ir pajėgumus.

1 lentelė. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte+-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	6,5771	4,4565	-	4,4565
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	3,7701	3,7701	-	3,7701
5.	Keliai	-	-	+0,1045	0,1045
6.	Užstatyta	-	-	+5,2628	5,2628
7.	Vandens telkiniai	0,3110	0,4856	-	0,4856
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	5,1489	7,0949	-5,3673	1,7276
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	15,8071	15,8071		15,8071

*Numatomi plotų pokyčiai projekte yra projektiniai. Projekte užstatytos teritorijos plotas neatitinka statybos zonos ploto, nes užstatytos teritorijos plotas bus nustatomas tik pastačius konkrečius pastatus ir kitą infrastruktūrą bei kai bus galima aiškiai identifikuoti šį plotą.

Išvados: Suprojektuotos ūkininko sodybos plotas - 5,2628 ha. Statybos zona – 5,2628 ha.

Tinkamai įgyvendinus kaimo plėtros projektą teritorija įgaus teigiamą ilgalaikį poveikį vystymo darnos, ekonominiu, socialinės aplinkos, gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio aspektais, o neigiamas trumpalaikis poveikis galimas tik statybos laikotarpiu ir greitai išnyks.

6. Projekto svarstymas ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas ir viešinamas per ŽPDRIS. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (žr. sprendinių brėžinį). Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus - nėra.

MB „Geolitis“ projekto rengėjas Eimantas Plavinskas