

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant tikslingai nustatyti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, nekeičiant žemės naudojimo paskirties.

Statinių statybos vieta suprojektuota atsižvelgiant į esamos būklės įvertinimą, nurodytą aiškinamojo rašto 1 dalyje „*Planavimo pagrindas*“ bei 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. Bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50 %.

Suprojektuota statinių statybos zona:

- Nr.1 zona sudaro 0,2971 ha.

Statybos zona sudaro ~28 % 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 pastatus.

Projektuojamoje statybos zonoje numatoma statyti kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo ir kt.) pastatus, reikalingus ūkininko veiklai vykdyti, taip pat pagalbinio ūkio statinius. Sklypą naudoti pagal sklypo paskirtį, atsižvelgiant į reglamentines tvarkos zonas.

Teritorijos veiklos pobūdis: planuojama ūkinė veikla – mišrus žemės ūkis. Smulkus ūkininkavimas nesispecializuojant į konkrečią ūkininkavimo šaką ir neplečiant veiklos apimčių. Planuojama, kad organizatorius teritoriją naudos savo smulkioms, ūkinėms reikmėms. Planuojama statyti ūkinius pastatus, reikalingus smulkiam ūkiui vystyti. Likusi sklypo dalis bus naudojama žemės ūkiui. Vykdyti veiklos, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos – neplanuojama.

Su planuojamu žemės sklypu (kadastro Nr. 8195/0004:0284) ribojasi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti sklypai:

- Šiaurės pusėje:
 - Piliakalnių g.
- Rytinėje pusėje:
 - kad. Nr. 8195/0004:0140;
- Pietinėje pusėje:
 - kad. Nr. 8195/0004:0283;
- Vakarinėje pusėje:
 - kad. Nr. 8195/0004:0287.

Pagal kadastro žemėlapi ir jame nurodytas SŽNS teritorijas, pateikiami SŽNS plotai esantys planuojamoje teritorijoje:

- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0416 ha.)
- 132 - Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) (0,7134 ha.)
- 135 - Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis) (0,7134 ha.)

Statinių statybos zona (Nr. 1) suprojektuota taip, kad nepatektų į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, kuriose draudžiama statyba, taip pat 3 metrai nuo sklypo ribos. Pateikiama schema kurioje atvaizduojamos visos statinių statybos zonai įtakos turinčios teritorijos (pav. 1).



1 pav. Suprojektuota statybos zona

Privažiavimas į projektuojamą statinių statybos zoną galimas nuo vietinės reikšmės kelio (Piliakalnių gatvės) (pav. 2).



2 pav. Įvažiavimo-išvažiavimo į sklypą schema

Piliakalnių gatvė yra vietinės reikšmės kelias. Šiai gatvei nėra nustatyta kelių apsaugos zona (102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), kadangi žemės sklypo plote šio kelio plotis nurodytas 6 metrai. Be to, šis kelias yra inžinerinis, registruotas kaip plotinis statinys, kurio plotis tarp statinio ribų siekia 7 metrus. Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos projekte nurodytas kelio plotis yra 4 metrai.

Pagal turimus duomenis, statinių statybos zonoje nustatyti keli augantys krūmai. Vadovaujantis 2008-03-12 vyriausybės Nr. 206 nutarimo prieduose pateiktos lentelės 7.2 punktu, privačioje žemėje saugomi medžiai ir krūmai: „ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens“. Statinių statybos zonoje esantys krūmai/pušys nenustatomi kaip saugotini želdiniai.

Numatyta statinių statybos zona patenka į dvi skirtingas reglamentines teritorijas (pav. 3):

- Ž1., R1., ZU_F- žemės ūkio teritorijos, kurios gali būti priskirtos prie rekreacinių teritorijų. Šia zoną galima priskirti poilsiui, sportui ir kitoms laisvalaikio veikloms, šiose vietose statiniai statomi, kurie susiję su kaimo turizmu, aktyviu ar pasyviu poilsiu.
- Ž1., ZU_F- žemės ūkio teritorijos, kuriose vyrauja žemės ūkio veikla. Teritorijoje gali būti statomi kitos paskirties statiniai (fermos, ūkiniai, šiltnamiai, kaimo turizmo pastatai).



3 pav. Reglamentinės teritorijos

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

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama statybos teritorijos riba. Tiksliai pastatų vieta ir jų užimamas plotas nenumatyti, todėl užstatymo tankis skaičiuojamas nebuvo. Kaimo plėtros projekte žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus (jeigu tai bus privaloma) bei gavus statybos leidimą (jeigu privaloma), bus galima statyba. Iki 8,5m. aukščio pastatų, priestatų atstumas iki ribos – ne mažesnis kaip 3,0m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Pastatai projektuojami išlaikant tradicines architektūros formas ir naudojant tradicines statybos medžiagas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą galima rasti <http://www.vtpsi.lt/STRRS>, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šiame projekte nenurodomos buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje (jeigu jis bus rengiamas). Vykdam visi darbus reikia vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu. Prieš pradedant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. 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 visavertę gyvenimo sąlygas. Taip pat turi būti užtikrinama patalpose esančių asmenų 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 nesukelianti ir toksinio poveikio sveikatai neturinti augalija; natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas; gyvenamųjų patalpų ir/ar ūkinių patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras; kitos priemonės. Projekto organizatorius su šiomis priemonėmis susipažinęs, todėl vystant darbus jos pažeidžiamos nebus, o galimos neigiamos įtakos nenumatoma.

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; atsižvelgti į triukšmo prevencijos klausimus vadovaujantis „Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu“ patvirtintu 2004-10-26 įsakymu Nr. IX-2499. Gaminant, vežant, saugant ir naudojant įrangą, prietaisus, kurie gamybos, paskirstymo, saugojimo ar naudojimo metu kelia triukšmą, privaloma pasirinkti tokį būdą, kuris sudarytų galimybę nevirsyti triukšmo ribinių dydžių, naudoti tik tokius judrius triukšmo šaltinius, kurie nevirsija kompetentingų valstybės institucijų nustatytų triukšmo ribinių dydžių. 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 nevirsytų 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 (jeigu bus rengiamas), 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	-	-	-	
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,0138	0,6845	-0,2039	0,4806*
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-		+0,2971	0,2971*
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0601	0,3894	-0,0932	0,2962*
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,0739	1,0739		1,0739

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

Išvados: Suprojektuota statybos zona:

- Nr.1 zona sudaro 0,2971 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 TPDRIS. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui viešinimo procedūra vykdoma bendrąja 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“. 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