

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO ŪKIO SODYBOS VIETAI PARINKTI

Ukmergės r. sav., Pivonijos sen., Vileikių k.

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8124/0001:0036

Krikštėnų kadastro vietovė

2021m

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.BENDROJI DALIS

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (Žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004 Nr. 21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d. kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėvarkos projektai Žemės įstatymo ir teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t.y. žemės reformos žemėvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėvarkos projektą.

PLANUOJAMA TERITORIJA. Žemės sklypas yra Vileikių k., Pivonijos sen., Ukmergės r.sav. Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 8124/0001:36. Sklypo plotas – 2.0320 ha. Žemės sklypui yra atlikti kadastriniai matavimai(1997m).

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS. Privatus asmuo M.D.

PLANAVIMO RENGĖJAS. Matininkė Natalija Augūnienė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2R-KP-543). Tel. Nr.: 8 688 16182. Adresas: Kalvarijų g., 182-2, Vilnius, el. paštas: augunata@yahoo.com.

PLANAVIMO PAGRINDAS. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo 2021 m. gegužės 24 d. įsakymas Nr.: 47KPI-9-(14.47.125E.) dėl kaimo plėtros žemėvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

PLANAVIMO TIKSLAI. Parinkti ūkininko sodybos vietą

PLANAVIMO UŽDAVINIAI. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

PROJEKTO RENGIMO ETAPE TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA. Nerengiama.

PLANAVIMO SĄLYGOS.

2021 m. rugsėjo 3 d. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos išduotos planavimo sąlygos Nr.: (20.14) AR7-8 kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

2021m rugpjūčio 23d. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas išduotos planavimo sąlygos.

TEISĖS AKTAI

- Lietuvos Respublikos 1994 m. balandžio 26 d. Žemės įstatymas Nr. I-446.
- Lietuvos Respublikos 1995 m. gruodžio 12 d. Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120.
- Lietuvos Respublikos 1999 m. gegužės 4 d. Ūkininko ūkio įstatymas Nr.: VIII-1159.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gegužės 17 d. Įsakymas Nr. 705 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. Įsakymas Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo.
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. Įsakymas Nr. 3D-2018 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo.
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2017 m. vasario 14 d. įsakymas Nr.: D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. Nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. įsakymas Nr.: V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011m. birželio 13 d. įsakymas V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. Nutartimas Nr. 1079 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo priimanč sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

ADRESAS. Vileikių k., Pivonijos sen., Ukmergės r.sav. Krikštėnų kadastro vietovė, kadastrinis Nr.: 8124/0001:62.

PASKIRTIS, BŪDAS. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Naudojimo būdas – nenustatytas.

PLOTAS. Žemės sklypo plotas – 2.0320 ha.

NUOSAVYBĖS TEISĖ. Privatūs asmenys E.D ir M.D.

MATAVIMO TIPAS. kadastriniai matavimai

ŽEMĖS NAUDMENŲ EKSPLIKACIJA.

Žemės sklype įregistruotos naudmenos:

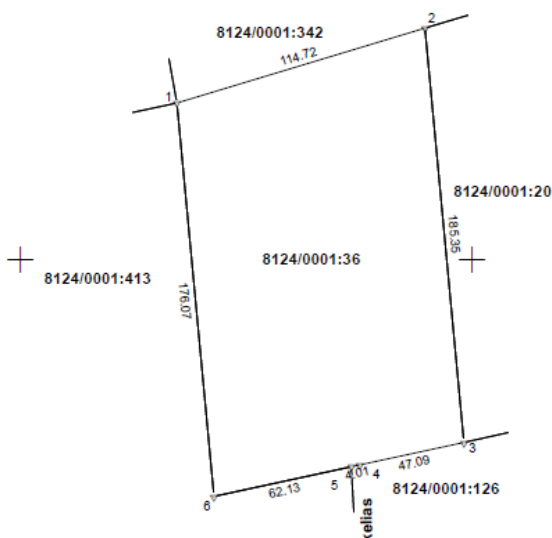
Žemės naudmenų eksplikacija (ha)												
Žemės ūkio naudmenos				miškas	keliai	užstatyta teritorija	vandenys	Kita žemė				Nusausinta žemė (ha)
iš viso	ariama	sodai	pievos					želdiniai	pelkės	pažeista	nenaudojama	
2.0320	2.0320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0320

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS

Eilės Nr.	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, m2
1	2	3	4
1	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	20300

SERVITUTAI. Nenustatyti.

GRETIMYBĖS:



1 pav. Žemės sklypo gretimybės schema

SĄSAJA SU TERITORIJŲ PLANAVIMODOKUMENTAIS

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. 7-14.

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinis brėžinys



2 pav. Ištrauka iš Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

TERITORIJŲ FUNKCINĖS ZONOS				
Žymėjimas	NR (indeksas)	Funkcinės zonos	Teritorijų naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
	M1	Miškingų ir miškingųjų teritorijų zona	Dominuojantis: miškai ir miškinga teritorija Papildantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškingo paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	M1.n	Miškingų ir miškingųjų ūkininkų teritorijų zona	Dominuojantis: miškai ir miškinga teritorija Papildantis: miškingųjų ūkininkų teritorijos	Dominuojanti: miškingo paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	M2	Šaunamųjų teritorijų miškų zona	Dominuojantis: miškai ir miškinga teritorija Papildantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškingo paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	M3	Didelių miškingųjų teritorijų zona	Dominuojantis: miškai ir miškinga teritorija Papildantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškingo paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: miškingo paskirties žemė
		Žemės ūkio teritorijų garsinimo ir karkaso zona		
	Z1.n	Žemės ūkio ir miškingųjų ūkininkų teritorijų zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: miškingųjų ūkininkų teritorijos, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė

3 pav. Ištraukos iš Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio sutartiniai žymėjimai

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinį brėžinį, planuojamas žemės sklypas patenka į neurbanizuotas ir neurbanizuojamas teritorijas Ž1 (žiūr. 2 pav., 3 pav.).

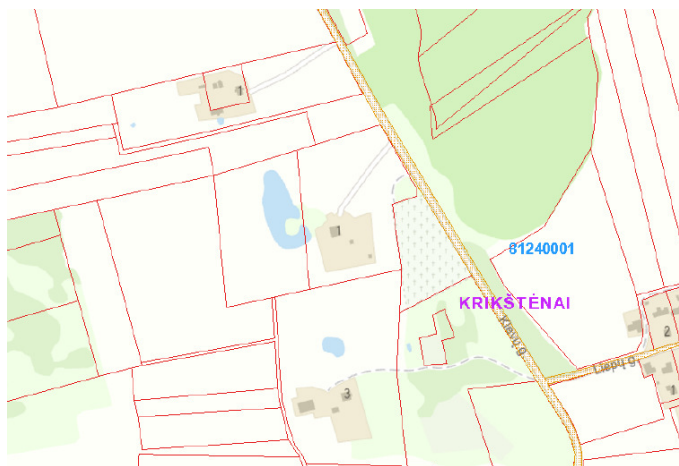
Nors Ukmergės rajono yra priskiriamas mažai palankių ūkininkauti žemių regionui, žemės ūkio naudmenos rajone užima 48 %, iš kurių 74,5 % sudaro ariama žemė.

Bendruoju planu žemės ūkio teritorijoms nustatytos žemės ūkio funkcinės zonos bei

rekreacinio prioriteto žemės ūkio teritorijų funkcinės zonos. Dalis žemės ūkio paskirties teritorijų taip pat patenka į kitų funkcinių zonų sudėtį. Jose palikta galimybė toliau vystyti žemės ūkį greta kitų alternatyvių veiklų. Įgyvendinant sprendinius, žemės ūkio teritorijose būtų išlaikyti žemės ūkio paskirties žemės plotai. Statyba juose būtų galima pagal LR ūkininko ūkio įstatymą bei kaimo plėtros projektus.

Sprendiniai

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, reljefas, kelių tinklas, planavimo organizatoriaus pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Ūkininko sodybos ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną sudaro žemės ūkio paskirties žemė. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama. Preliminarus ūkininko sodybos plotas – 0.5000 ha, tai yra 24.61 % užstatymo teritorijos nuo viso sklypo ploto.



Informacija iš www.geoportal.lt

Projektavimui panaudoti LR M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos), žemės sklypo kadastrinių matavimų planas M1:2000

Ūkininko sodybos ir ūkininko sodybos statinių statybos vieta parenkama:

- Išlaikant atstumus iki žemės sklypo ribų ne mažiau negu 3 m (minimalus atstumas iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m, kai žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus matavimus);
- Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui;
- Įvažiavimas į žemės sklypą numatomas nuo su planuojamu žemės sklypu besiribojančio 4m pločio bendro naudojimo kelio, suprojektuoto Krikštėnų k. ŽRŽP, šis kelias ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 4826 (Tuopų gatvė)

- Petekimui prie užstatymo zonos „1“ projektuojamas 5 m. vidaus kelias nuo su planuojama teritorija besiribojančio bendro naudojimo kelio.
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai, nenustatomos SAZ ribos. Vandentiekio ir nuotekų įrenginių statybinės zonos bei išvalytų nuotekų išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu, t.y. projektuojant statinius parinktoje teritorijoje.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kurioje galima ūkininko ūkio pastatų statyba. Sprendinių brėžinyje nurodytas sodybvietės teritorijos plotas nebus užstatytas 100%. Parengus ir patvirtinus rengiamą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, ūkininko sodybos statiniai nurodytoje teritorijoje turi būti projektuojami ir statomi, atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant norminiuose teisės aktuose nurodytų reikalavimų (atsižvelgti į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį toje teritorijoje ir kt.). Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 kv. m., o bendras užstatymo plotas – 50%. Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai.

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialiojo plano keitimą, dokumento registravimo Nr. T00086683, Vileikių kaime numatoma įrengti bendrą nuotekų surinkimo sistemą, rekonstruoti esamus nuotekų valymo įrenginius. Inžinerinių tinklų plėtra artimiausiu laiku nėra numatyta, todėl planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais. Pagal specialųjį planą planuojama teritorija patenka į dirbamos žemės plotus, kuriuose nėra centralizuotų vandens ir nuotekų tiekimo tinklų



Ištrauka iš Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinių brėžinio.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis planuojamoje teritorijoje (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal Projektą
	Ariamoji žemė	2,0320	-	-	1,1692
	Sodai	-	-	-	-
	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
	Miškai	-	-	-	-
	Keliai	-	-	+0,0372	0,0372
	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,5000	0,5000
	Vandens telkiniai	-	0.3256	-	0.3256
	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
	Pelkės	-	-	-	-
	Pažeista žemė	-	-	-	-
	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	IŠ VISO:	2.0320	2.0320	-	2.0320

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS.

121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).Plotas – 2,0312 ha;

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-0.0236ha

163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) -0.0746ha

164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)-0.0746ha

152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)- 1,1692 ha

128 Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)-0,3256 ha

SERVITUTAI. Projektuojamas S 222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0.0236ha

PASTABA: Atsižvelgiant į AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-08-23 išduotas planavimo sąlygas sklype esantiems elektros tinklams numatomas servitutas apsaugos zonos ribose. Kadangi šio projekto metu

nėra žinoma tiksli būsimų statinių vieta numatytoje statybos zonoje, inžinirinių tinklų komunikaciniai koridoriai neprojektuojami, tai turės būti spendžiamą techninių projektų ruošimo metu.

Dujų tinklų planuojamoje teritorijoje nėra.

ATLIEKOS. Buitinės ir ūkinės atliekos bus surenkamos į sklype stovinčius konteinerius ir pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais bus išvežamos į vietinių atliekų savartynus.

SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. rugpjūčio 19 d. Įsakymu Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“, planuojamame žemės sklypui sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Gretimuose žemės sklypuose veikiančių objektų sanitarinės apsaugos zonų nėra.

STATYBOS TECHNINIŲ REGLAMENTŲ REIKALAVIMAI. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1 – 338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo ūkininko ūkio pastatų (gyvenamojo namo ir jo priklausinių) statyba iki žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Nuo kaimyninių sklypų ir gatvės raudonosios linijos medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti:

- krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;
- žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio – 2 m;
- kitų medžių – 3 m;

formuojant gyvatvorę, jos aukštis sklypo šiaurės, šiaurės rytų ar šiaurės vakarų pusėse turi būti ne didesnis kaip 1,3 m

- atstumas nuo namų ūkio pastato, šiltnamio, garažo iki kaimyninio sklypo gyvenamojo namo turi būti ne mažesnis kaip 7 m;
- atstumas nuo gyvenamojo namo iki tvarto – 15 m;

Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo, STR nustatyta tvarka. Specialiojo plano sprendiniuose numatoma naujų pastatų statyba turi būti sprendžiama perimant geriausias statinių statybos tradicijas. Teritorijoje numatoma sutvarkyti gerbūvį, apsodinti želdiniais.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Gaisrinei saugai garantuoti, vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis, planuojamojoje teritorijoje pastatai ir statiniai turės būti projektuojami laikantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, statinių bei nuo žemės sklypo ribos.

BAIGIAMASIS ETAPAS

Ūkininko ūkio sodybos su priklausiniais 0,5000 ha plotas buvo nustatytas laikantis reikalavimų, kuriuos iškėlė sąlygas pateikusios institucijos.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, viešinamas ir derinamas per ŽPDRIS. Paslaugos Nr. KPZP-88447. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinamas supaprastinta tvarka Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip **10 darbo dienų** laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto organizatorius su parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais buvo supažindintas asmeniškai ir jiems pritarė.

Matininkė Natalija Augūnienė