

1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai - parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis www.zpdri.lt puslapiu, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos Ukmergės skyriaus Vedėjo tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą yra Ukmergės r. sav., Taujėnų sen., Palėnio k., skl. kad. Nr. 8172/0002:0150. *Žemės naudmenos*. Žemės sklypo plotas 6.3782 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (ariama) užima 5.1441 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype yra melioracijos įrenginiai.

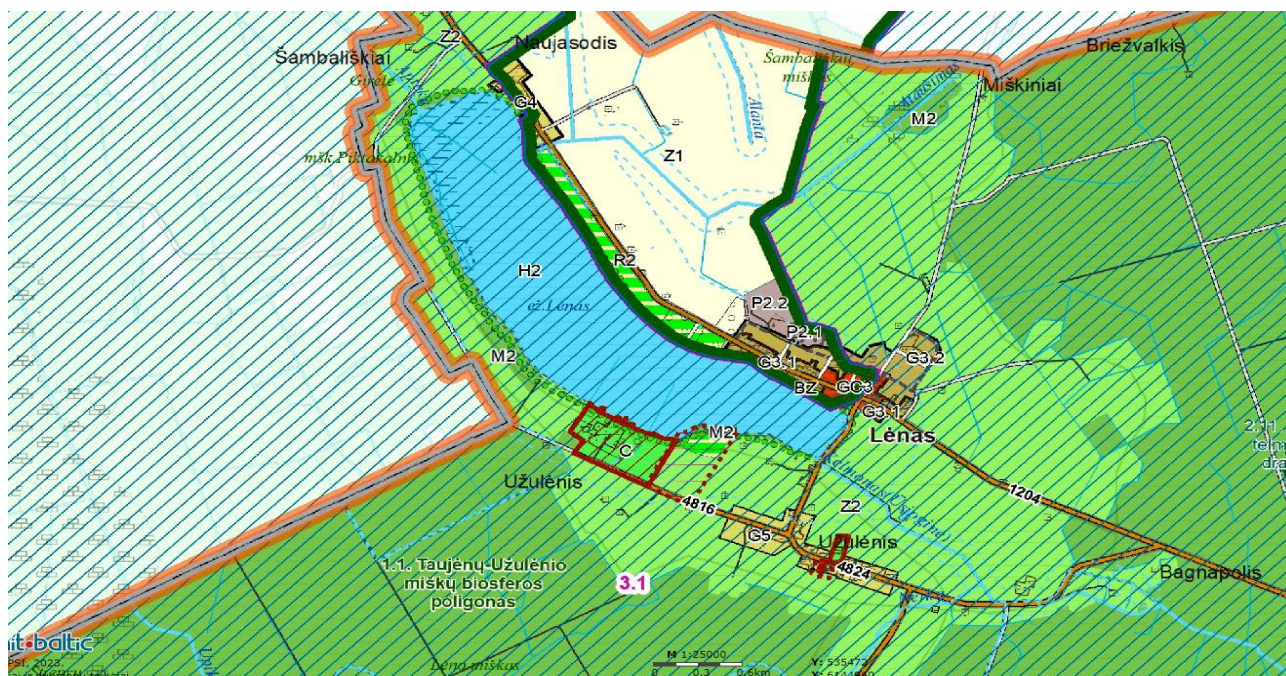
Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 49.0

Reljefas. Sklypo reljefas tolygus.

1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

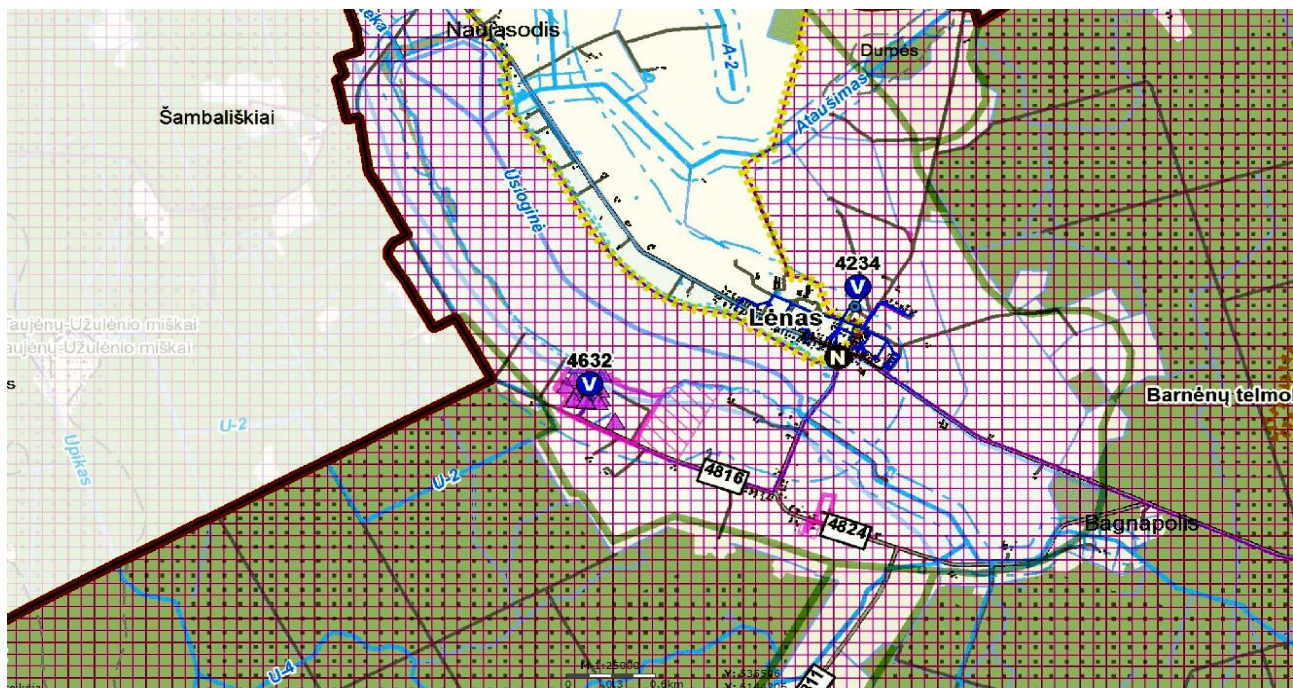
Bendruoju planu:

1.4.1 Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės r.sav. tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr. 7-14) TPDR T00083123. Žemės sklypas patenka į saugomų teritorijų miškų zonos teritoriją (M2), kurioje dominuoja miškai ir miškinga teritorija papildanti specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijomis.

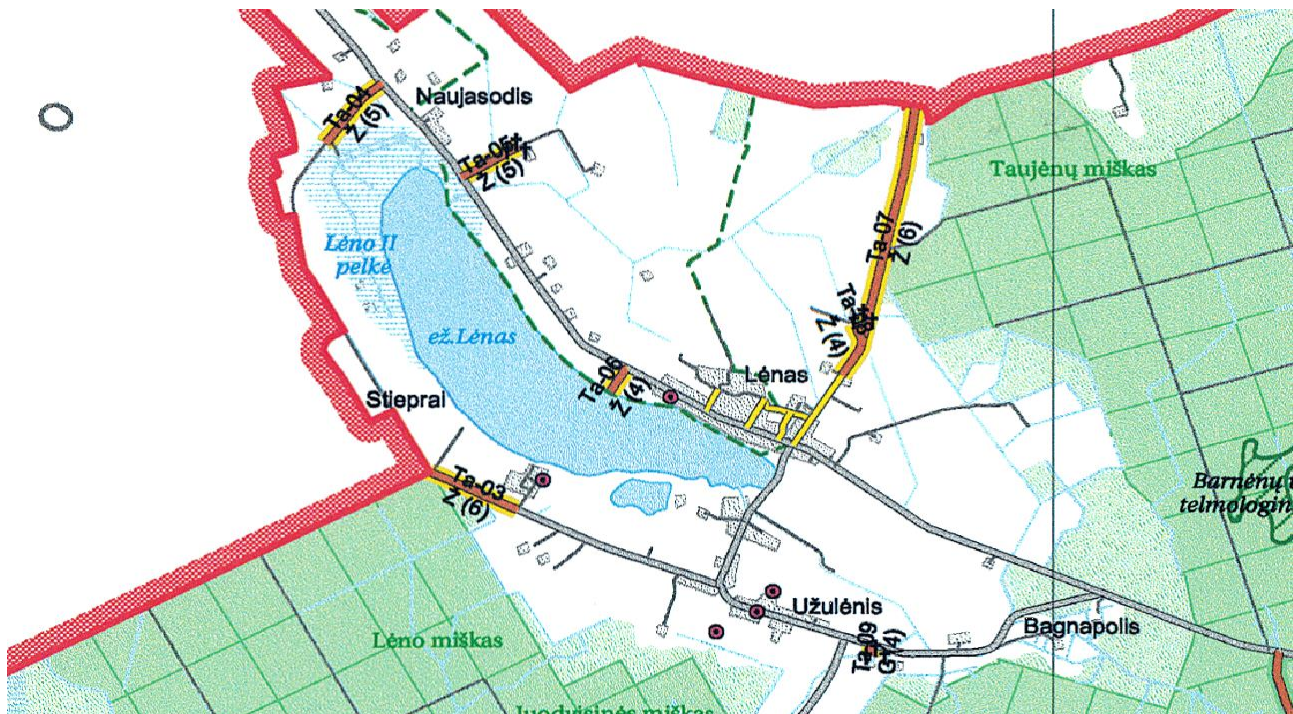


Specialiųjų planų:

1.4.2 Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (patvirtintas Ukmergės r. sav. tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. 7-192) TPDR T00086683. Teritoriją numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

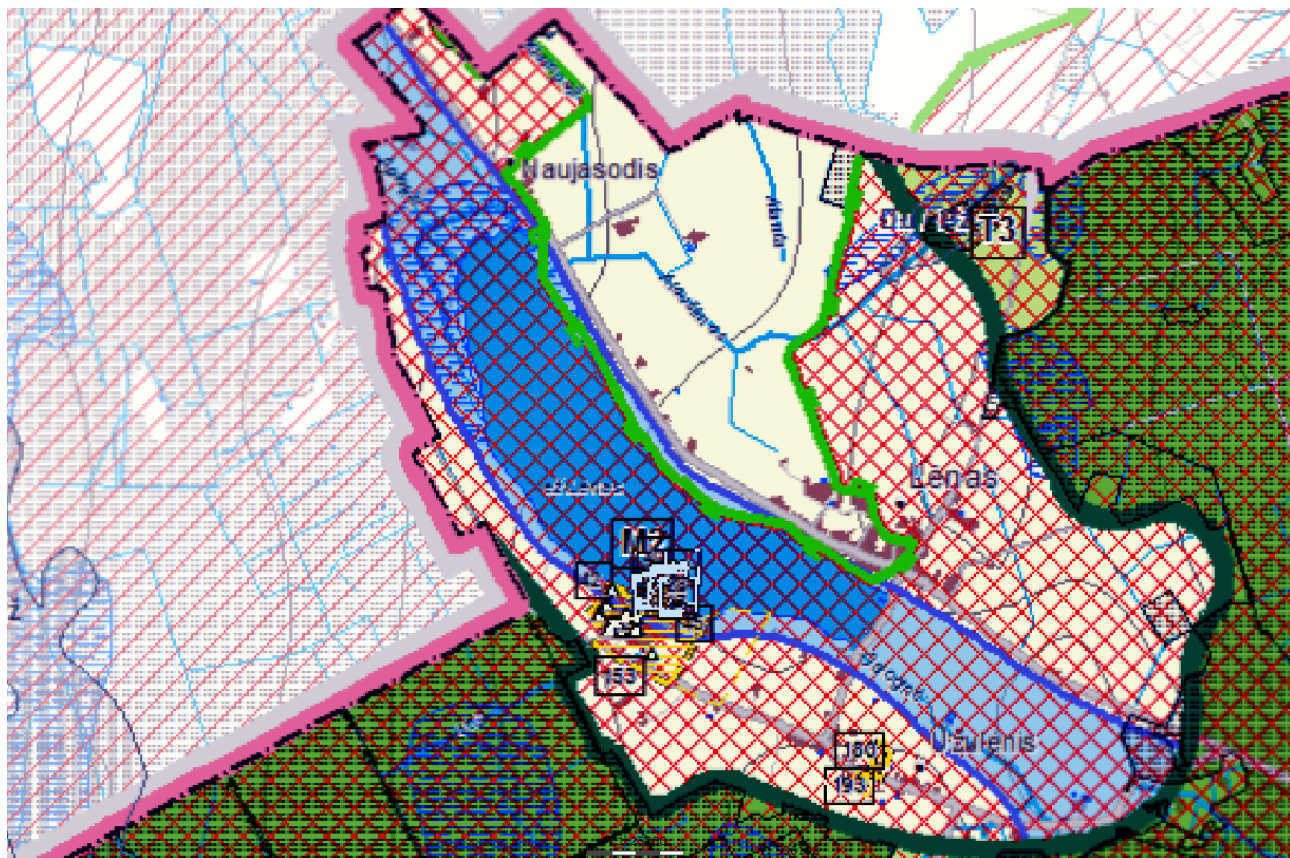


1.4.3 Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema. TPDR T00002513. Į žemės sklypą patenkama iš vietinės reikšmės IIIv kategorijos kelių Nr. Ta-03 ir Ta-04.



1.4.4 Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų specialusis planas (patvirtintas Ukmergės r. sav. tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329) TPDR T00074610. Žemės sklypas yra „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbioje teritorijoje. Buveinių ir paukščių apsaugai

svarbios teritorijos.



1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.1169 ha;

IIIv kategorijos vietinės reikšmės keliai Ta-03 ir Ta-04.

152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 5.2771 ha;

Žemės ūkio naudmenos.

126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 0.5628 ha;

Miškas.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 6.3782 ha;

Patvenktas ežeras Lėnas.

**164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
0.6378 ha;**

Patvenktas ežeras Lėnas yra 240.132 ha ploto. Remiantis aplinkos ministro įsakymu Nr. 540 Patvenkto ežero Lėno apsaugos juosta nustatoma 30 metrų nuo kranto linijos. Kranto linijos vieta nustatoma GRPK duomenimis.

**121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
5.5198 ha;**

Melioruota žemė.

112 – Biosferos rezervatai (V skyrius, dvidešimt penktasis skirsnis) 6.3782ha;

Taujėnų-Užulėnio miškai

1.6 Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei MB „ASAP“ 2022-02 parengta žemės sklypo topografinė nuotrauka (derinimo Nr. TIIS1-20220224-014200).

1.7 Sprendiniai

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta parinkta vietuose A – 2.0821 ha., B – 0.9074 ha. ir C – 0.0396 ha (Šioje vietoje planuojama statyti ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinį metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje).

1. A – planuojama ūkininko sodybos gyvenamajam namui ir ūkiniams pastatams statyti vieta.

A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 15 metrų nuo drenažo rinktuvo;
- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurės rytų riba projektuojama palei 50 metrų statybos ribojimo zoną nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietvakarinė riba projektuojama 15 metrų nuo melioracijos griovio krašto.

2. B – planuojama pagalbiniais ir kitos paskirties pastatams statyti vieta.

B - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos bei 15 metrų nuo drenažo rinktuvo;

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurės rytų riba projektuojama palei 50 metrų statybos ribojimo zoną nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 15 metru nuo drenažo rinktuvo;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietvakarinė riba projektuojama apie 67 metrai nuo sklypo ribos.

3. C – šioje vietoje planuojama statyti ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje.

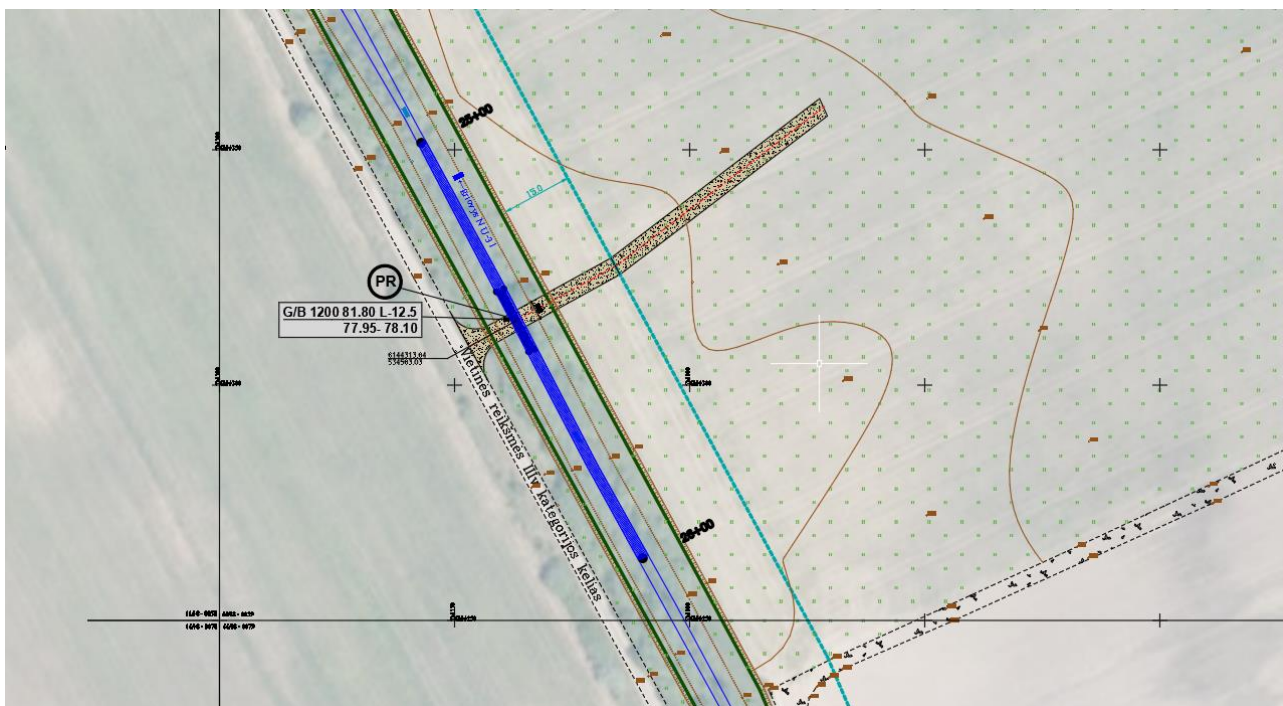
C - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurės vakarų riba projektuojama apie 81 metras nuo žemės sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurės rytų riba projektuojama 7 metrai nuo takuoto miško krašto;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietrytinė riba projektuojama apie 116 metrų nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietvakarinė riba projektuojama 24 metrai nuo B suplanuotos užstatymo teritorijos.

Planuojamos sodybos vieta neprojektuojama kelių apsaugos zonoje, takuoto miško teritorijoje ir ne arčiau kaip 7 metrai nuo takuotos miško ribos, 50 metrų statybos ribojimo zonoje nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos, 15 metrų melioracijos griovio ir melioracijos rinktuvų apsaugos zonoje. Planuojamas sklype bendras užstatymo plotas 2.9920 ha (užstatyta teritorija planuojama 2.9920, nes teritorijoje C bus užstatyta 0.0025 ha), tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto.

1.8 Planuojamas privažiavimas.

Prie projektuojamos ūkininko sodybos planuojama privažiuoti iš esamo IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (Ta-03 ir ta-04) per melioracijos griovį. Pralaidos projektas suderintas 2023.11.21.



Ištrauka iš pralaidos projekto.

1.9 Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	5.4004	5.1441	-2.9920	2.1521
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	0.1330	-	0.1330
4.	Miškas	0.5628	0.5628	-	0.5628
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0.2448	0.3315	+2.9920	3.3235
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.2068	-	0.2068
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	0.1702	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
	Viso:	6.3782	6.3782	-	6.3782

1.2.0

Planuojamas inžinerinių tinklų sprendimas

Sklypą planuojama prijungti prie kvartalo elektros tinklų pagal technines sąlygas. Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra. Vandens tiekimui projektuojamas gręžtinis šulinys. Didžiausias galimas vandens suvartojimas skaičiuojamas 9.6 kub. m/d. (ūkininko sodyba ir 12 poilsio paskirties namelių)

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų nuotekų tiekimo tinklų nėra. Buitinių nuotekų surinkimui projektuojami biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tiksliai nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginio vietai geologiniai tyrinėjimai.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama palei privažiavimą, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

1.2.1

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas pagal pastatams keliamus priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Nagrinėjamam sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimas numatomas iš šalia sklypo esančio Lėno ežero. Privažiavimas prie Lėno ežero galimas kietos dangos keliu.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESSE

2.1 Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

Matininkas

D.Vaičiulis