

I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis 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, Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, 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.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 4 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projekto rengimo pagrindas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis 2021 m. rugsėjo mėn. 28 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo įsakymu

Nr. 47KPI-15-(14.47.125 E.) ir Ukmergės rajono savivaldybės administracijos 2021 m. spalio mėn. 20 d. išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. (20.14) AR7-10

Projekto tikslas – parinkti vietą naujai ūkininko sodybos vietai.

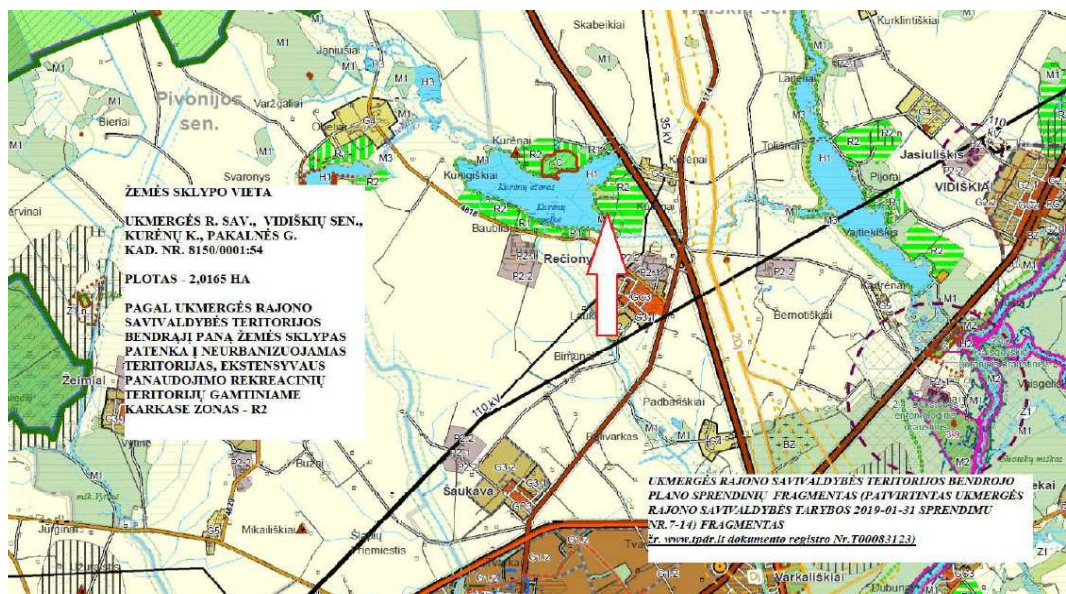
Projekto uždaviniai - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

Esamos būklės analizė

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Kadastriniais matavimais registruoto žemės sklypo plotas 2,0165 ha. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 36. Į planuojamą teritoriją patenkama 4 servitutiniu keliu.

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės administracijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į neurbanizuojamas teritorijas, ekstensyvaus panaudojimo rekreacinių teritorijų gamtiniame karkase zoną - R2. Teritorijoje dominuoja žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Pagal teritorijų naudojimo tipus dominuojantis rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos, o kaip papildantys specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos, specializuotų kompleksų teritorijos, socialinės infrastruktūros teritorijos, miškai ir miškingos teritorijos.

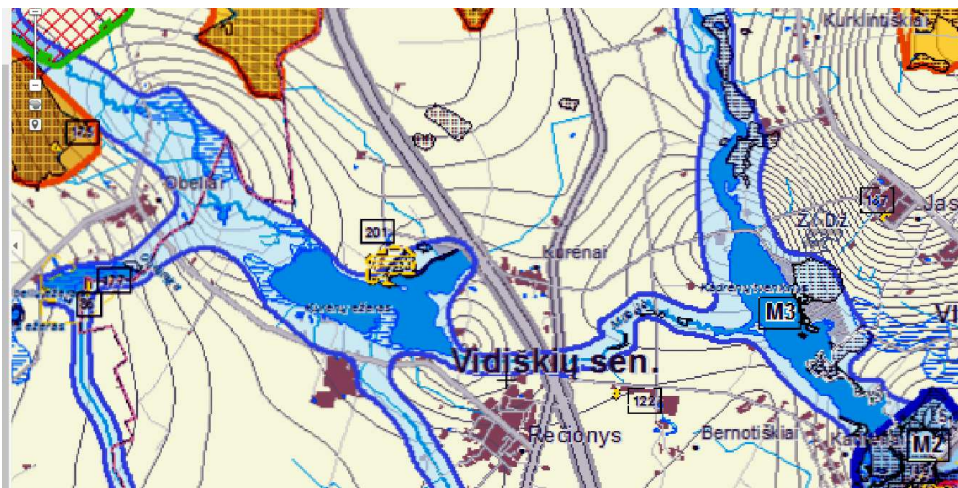
Ukmergės rajono savivaldybės bendrojo plano fragmentas



Planuojama ūkininko sodybos vieta ir statinių statybos zona nepatenka į kultūros paveldo

ar saugomas teritorijas.

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiojo plano fragmentas



Vadovaujantis Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiuoju planu, patvirtintu 2014 m. gruodžio 19 d. Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 7-329, žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso kraštovaizdžio formavimo migracijos koridorius (slėniai bei dubakloniai, kuriais vyksta intensyvi geodinaminė bei bioinformacinė apykaita) – M3 (gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 15p. “Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas“. Kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Nekilnojamojo turto registre žemės sklypui nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos: 163 Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Esami servitutai: 92 Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0479 ha.

92 Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,1647 ha.

Siūlomi servitutai: nėra

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai bei 2021 09 23 žemės sklypo topografinė nuotrauka.

Sprendiniai

Planuojama teritorija šiaurės ir rytų pusėje ribojasi su privačiais žemės sklypais. Pietų ir vakarų pusėje su Kurėnų ežeru. Į planuojamą ūkininko sodybos teritoriją paliekamas esamas servitutinis įvažiavimas iš vietinės reikšmės kelio servitutiniu keliuku. Ūkininko sodybos teritorijoje numatomas 4 m pločio vidaus kelias (takas) iki planuojamos užstatymo teritorijos.

Pietų ir vakarų 92,6 ha ploto Kurėnų ežeras. Remiantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantčių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu 2001-11-7 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 540 "Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantčių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo" 8 punktu, 10 metrų horizontalioje projekcijoje pakrantės posvyrio kampas 2-4,96 laipsniai, todėl ežerui turėtų būti taikoma 5 m apsaugos juosta nuo telkinio kranto linijos ir 200 m apsaugos zona nuo kranto linijos. Ūkininko sodybos užstatymo teritorija numatoma ne arčiau kaip 50 m nuo ežero apsaugos juostos. Remiantis specialiuųjų žemės naudojimo sąlygu įstatymo 99 str. 8 punkto 6 dalimi už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnė kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype, todėl numatyta statybos zona pirties statybai. Projekto sprendinių brėžnyje numatomas 4 m pločio patekimas iš užstatymo teritorijos gyvenamajam namui ir pagalbiniams statiniams statyti iki pirties statymo zonos, tačiau kelio vieta gali būti keičiama projektuojant tiksliai statinių vietas.

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

1. Nuo gretimų sklypų ribų paliekama ne mažiau kaip 3 m (sklypui atlikti kadastriniai matavimai);
2. Išsaugomi esami servitutai;
3. Ūkininko sodybos užstatymo teritorija numatoma ne arčiau kaip 50 m nuo ežero apsaugos juostos;
4. Numatoma statybos zona pirties statybai už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnė kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio

naudojimo pirtis be rūsio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo,“ ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Ūkininko sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0.5440 ha. Projekte ūkininko gyvenamojo namo ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, planavimo sąlygų sąvadą ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas: Statybos techninį reglamentą STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, Statybos techninį reglamentą STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr.184, Organizacinę tvarkomąją statybos techninį reglamentą STR1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310.

Projektiniai žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje

Eil.nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	1,2000	1,4056	-0,5199	0,8559
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4	Miškas	-	--	-	-
5	Keliai	-	-	+0,0173	0,0173
6	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,5440	0,5440
7	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0,8165	0,6109	-0,0116	0,5993
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
12	Iš viso:	2,0165	2,0165	-	2,0165

Inžineriniai tinklai

Elektros tiekimas bus planuojamas techninio projekto stadijoje pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas prisijungimo sąlygas.

Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Techninio projekto stadijoje bus numatomos vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų.

Centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Perspektyvoje, atsiradus lietaus nuotekų tinklams, turi būti pasijungiama prie jų.

Aplinkos apsauga

Visi inžineriniai tinklai ir įrenginiai turi būti statomi ir eksploatuojami nepažeidžiant aplinkos. Visos atliekos turi būti tvarkomos ir šalinamos įstatymais nustatyta tvarka. Požeminio vandens apsaugai nuo užterštumo klojant tinklus būtina vadovautis galiojančiomis normomis, išlaikyti nustatytus atstumus tarp geriamos kokybės vandentiekio tinklų ir kitų tinklų.

Priešgaisrinė sauga

Servituto nustatymo planu yra numatytas patogus privažiavimas prie planuojamos ūkininko sodybos. Kitose projekto stadijose turi būti numatyti normatyvus atitinkantys atstumai tarp būsimų statinių (priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės 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 įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

Derinimo procedūros

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 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr.112-4189; 2007, Nr.33-1190), 32-37 punktus. Derinimo ir viešinimo procedūros išlaikomos vykdant žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos paslaugos byloje. (bylos Nr. **KPZP-97176**).

Vykdytoja Asta Mozurienė