

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai – specialiojo planavimo dokumentai, rengiami siekiant kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės naudojimu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir jai alternatyvios veiklos subjektų žemėvaldas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas pagal teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančią instituciją yra savivaldybės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami teisės aktų nustatytais atvejais siekiant suplanuoti žemės racionalaus naudojimo ir apsaugos bei kitas žemės ūkio paskirties žemės tvarkymo priemones.

Teritorijos dislokacija – Žuvintės g.2, Knyzlaukio k., Verpių sen., Ukmergės r.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr.7-14
- Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2009-08-20 sprendimu Nr.7-173)
- Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiuoju planu (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr.7-329.
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862)
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis 2014 m. liepos 28 d. žemės ūkio ministro įsakymu Nr. 3D-438/D1-614.
- Ukmergės rajono savivaldybės 2019-07-17 išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. AR7-9.

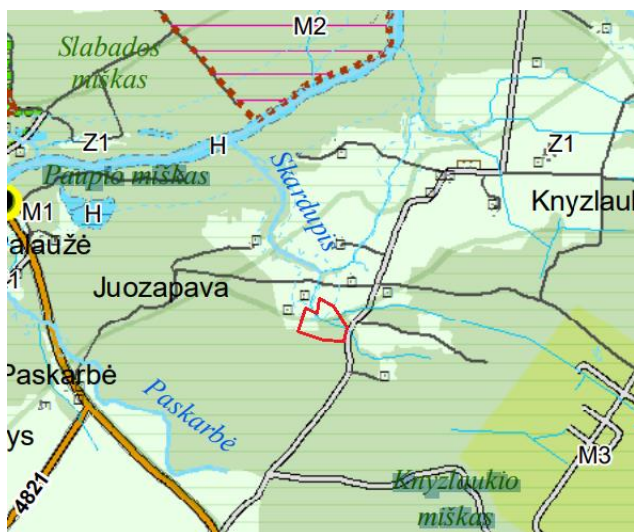
Projekto tikslai ir uždaviniai. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą ir įveisti mišką ne miško žemėje. Šį projektą tvirtina Nacionalinės žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Parinktoje sodybai teritorijoje – vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenamosios paskirties pastatą su ūkiniais pastatais.

Objekto charakteristika. Žemės sklypas Nr.8182/0003:14 plotas (pagal nekilnojamo turto daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamo turto registre pažymėjimą) – 3,93 ha. Iš jo žemės ūkio naudmenų plotas – 1,22 ha., kita žemė - 1,44 ha., vandens telkinių - 0,10 ha. ir miško žemė - 1,17 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius žemės sklypo matavimus.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas yra 30,0. Projektuojamoje teritorijoje žemės ūkio paskirties žemės dalis yra nusausta drėnažu.

Įvertinant planavimo tikslus ir uždavinius, planuojamai teritorijai buvo taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir kitų strateginių dokumentų bei programų (projektų) nuostatų reikalavimai.

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais. Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (pav.1) žemės sklypas patenka į paviršinio vandens telkinių apsaugos zonas. Vyraujanti žemės sklypų paskirtis - mišri, žemės ūkio ir miškų ūkio žemė.



	M1	Miškų ūkio teritorijos
	Z1	Žemės ūkio teritorijos

(1 pav.) Ukmergės rajono bendrojo plano ištrauka

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą planuojamas žemės sklypas patenka į perspektyvines viešojo vandens tiekimo teritoriją. (2 pav.)



(2 pav.) Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą ištrauka.

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialųjį planą (3pav.), planuojamas žemės sklypas patenka į S1 teritoriją, tai yra geosistemų vidutinio stabilizavimo ariai, kur išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.



(3 pav.) Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiojo plano ištrauka.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr.81/4485 ir žemės sklypo (kadastro Nr. 8182/0003:14) planą sklypui nenustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- 1) XXIX - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos.
- 2) XXIX - Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos.
- 3) XXVIII - Vandens telkiniai.
- 4) XXVI - Miško naudojimo apribojimai.

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Apžiūrint žemės sklypą nustatyta, kad upė "Skardupis" nesiriboja su planuojamu žemės sklypu, tai žemės sklypui taikomas tik paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos apribojimas, bei panaikinamas "Vandens telkinių" apribojimas.

Apžiūros metu taip pat nustatyta, kad žemės sklypas ribojasi su viešo naudojimo vietinės reikšmės keliu, bet per žemės sklypą yra nutiesta elektros oro linija. Todėl projektavimo metu nustatomos "(102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis)) ir (106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis)) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

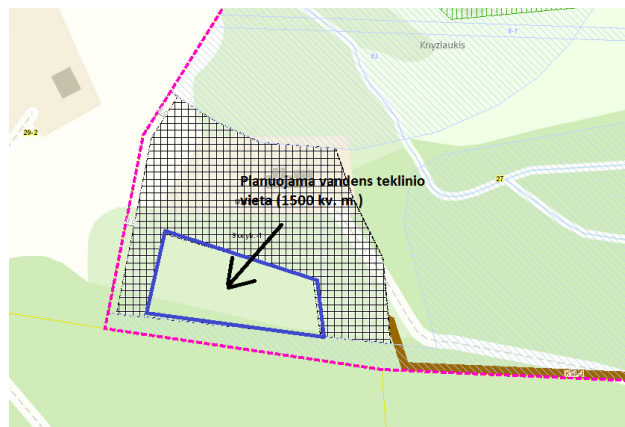
Servitutai. Planuojamam žemės sklypui servitutų nustatyta nebuvo. Kadangi žemės sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliu, tai naujų servitutų projektavimo metu numatyti nereikia.

Kartografinis pagrindas. Ūkininko sodybos vietai parinkti panaudoti Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeninis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, bei Lietuvos teritorijos

georeferencinio pagrindo duomenų bazė M1:10000 GDB10LTiš Lietuvos erdvinės informacijos portalo. Žemės sklypų ribos bei kadastro duomenys panaudota VI „Registrų centras“ informacija. Žemės sklypas apžiūrėtas vietovėje.

Sprendiniai. Žemės sklype ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vieta nustatyta atsižvelgiant į anksčiau nustatytus reikalavimus ir sudaro: 1 zona– 0,4320 ha - bendras užstatymo plotas. Statiniais užstatyti galima ne daugiau 50% šio ploto. Užstatymo zonos riba nustatyta mažiausiai 3 m. atstumu nuo gretimų žemės sklypų. Ūkininko sodybos riba sudaro: 1 zona – 0,6034 ha. Prie sodybos bus patenkama nuo vietinės reikšmės kelio per projektuojamą privažiavimo kelią.

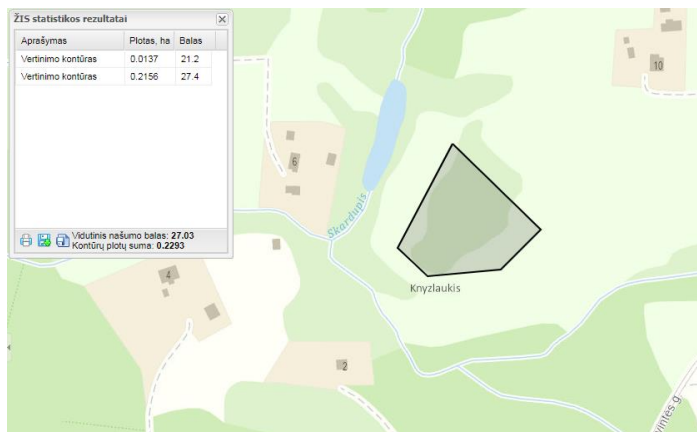
Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra ūkinis pastatas. Žemės savininkas sklype numato statyti gyvenamąjį namą ir daugiau ūkinių pastatų, kasti vandens telkinį (4pav.)



4 pav. Planuojama tvenkinio vieta.

Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” reikalavimus žemės ūkio paskirties sklype, projektuojamoje sodybvietėje, gyvenamuoju namu užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas 50%. Pastatų projektavimo ir statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodytus minimalius pastatų atstumus iki sklypo ribos.

Pagal miško įveisimo ne miško žemėje taisyklių (Žin., 2004, Nr.55-1918), 2.2 punktą miškas galima įveisti žemės naudmenų plotuose, kurių dirvožemio našumas ne didesnis kaip 32 balai. Planuojamoje įvesti mišką žemės sklypo dalyje našumo balas yra 27,03. (5pav.) taigi žemė nėra tinkama žemės ūkio veiklai. Šiuo metu teritorijoje kur planuojama įveisti miškas jau auga želdiniai, žemė nėra dirbama. Planuojama iškirsti menkaverčius krūmus ir želdinius ir vietoja jų pasodinti mišką. Suplanuota teritorijoje nėra jokių specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, dėl kurių nebūtų galima įveisti miško.



4 pav. Veisiamo miško ploto našumo balas..

Kaimo plėtros projekto iniciatorius pageidauja žemės sklype įveisi mišką. **Želdinamas ir (arba) želiantis plotas** – plotas, kuriame sodinami sodmenys ir (arba) želia miškas išskyrus priešgaisrines mineralizuotas juostas, elektros perdavimo linijų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių trasas, einančias per projektuojamus želdinius ir (arba) žėlinius, neapželdintus žemės ruožus prie melioracijos griovių arba drenažo rinktuvų (pagal savivaldybės vykdomosios institucijos nustatytas sąlygas), neapželdintas apsaugines juostas, besiribojančias su suprojektuotais želdiniais ir (arba) žėliniais prie kelių ir vandens telkinių, neapželdintas juostas, suprojektuotas šalia kitų žemės ūkio paskirties žemės savininkų sklypų, besiribojančių su suprojektuotais želdiniais ir (arba) žėliniais). Pertvarkomame žemės sklype želdinamas plotas yra 0,4250 ha. **Veisiamo miško plotas** – projekte nurodytas plotas, kurį sudaro suprojektuoti miško želdiniai ir (arba) žėliniai, priešgaisrinės mineralizuotos juostos, elektros perdavimo linijų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių trasos, einančios per projektuojamus želdinius ir (arba) žėlinius, neapželdinti žemės ruožai prie melioracijos griovių arba drenažo rinktuvų (pagal savivaldybės vykdomosios institucijos nustatytas sąlygas), neapželdintinos apsauginės juostos, besiribojančios su suprojektuotais želdiniais ir (arba) žėliniais prie kelių ir vandens telkinių, neapželdintos juostos, suprojektuotos šalia kitų žemės ūkio paskirties žemės savininkų sklypų, besiribojančių su suprojektuotais želdiniais ir (arba) žėliniais. Taigi įgyvendinus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, miško plotas žemės sklype padidės 0,6807 ha. ir sudarys 2,1699 ha. ploto žemės sklype.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2008 m. balandžio 14 d. įsakymo Nr. D1-199 25 punktu, įveisiant mišką medžiai nuo gretimo žemės ūkio paskirties žemės savininko sklypo ribos turi būti projektuojami ir sodinami ne arčiau kaip 15 m atstumu, krūmai – ne arčiau kaip 6 m atstumu. Šio atstumo galima nesilaikyti, kai miško želdiniai ar žėliniai ribojasi su mišku, kitais miško želdiniais ar žėliniais, numatomu apželdinti sklypu arba gretimo žemės sklypo savininkai raštu patvirtina sutinką, kad miškas būtų sodinamas mažesniu atstumu nei nurodytasis. Šiuo atveju nebuvo pateikta nei vieno gretimų žemės savininkų raštiško sutikimo. Be to, projekto iniciatorius

krūmų veisti neketina, sodins tik mišką, tai želdomas plotas aplink visą perimetrą, nustatytas 15m atstumu nuo žemės sklypų išorinės ribos.

Išvados. Ukmergės rajone, Verpių seniūnijoje, Knyzlaukio kaime, – Žuvintės g.2 ūkininko ūkio sodybai atsižvelgiant į savininko pageidavimus parinkta aukščiausia žemės sklypo vieta, kur jau yra ūkinis pastatas žemės sklypo vieta. Žemės ūkio veiklai netinkanti žemės sklypo dalis bus apželdoma mišku.

Projekto rengėjas

Linas Žilinskas