

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas

Pagal Lietuvos Respubliko teritorijų planavimo įstatymo (1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120; Žin., 1995 Nr. 107-2391) 22 straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 birželio 1 d., nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Ūkininko ūkio įstatyme nurodytas pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų sąlygas, vietoje detalių planų rengiami žemvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo nurodytose taisyklėse nustatyta tvarka.

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

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo (1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446; Žin., 1994, Nr. 34-620) 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui), ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma rengiant – kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270).

2. Bendroji dalis

Objektas – 0,8760 ha žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 8182/0001:253 (Veprių k.v.) esantis Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k. (toliau planuojama teritorija).

Planavimo organizavimo pagrindas:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ukmergės raj. skyriaus vedėjo 2023-02-21 Nr. 48KPĮ-3-(14.47.125 E.) "Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo"
- Ukmergės rajono savivaldybės administracijos 2023 m. kovo 03 d. Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. (20.14)AR7-2

Projekto tikslai ir uždaviniai: Ūkininko sodybos vietos parinkimas.

Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdris.lt Nr. KPZP-115608

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

- bendrųjų planų: Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr.7-14)_ (žr. www.tpdr.lt dokumento registro Nr.T00083123)
- detaliųjų planų: nėra.
- specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. Elektroninio dokumento nuorašas 7-192) (žr. www.tpdr.lt dokumento registro Nr.T00086683), Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema (žr. www.tpdr.lt dokumento registro Nr.T00002513), Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329) (žr. www.tpdr.lt dokumento registro Nr.T00074610).

3. Esama padėtis

Planuojamos teritorijos paskirtis: žemės ūkio, naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Žemės sklypas suformuotas atlikus kadastrinius matavimus po žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto. Planuojamą teritoriją sudaro 0.8760 ha, iš kurių žemės ūkio naudmenų plotas 0.7480 ha, (iš jo: pievų ir natūralių ganyklų – 0.7480 ha), užstatyta teritorija – 0.0460 ha, kita žemė – 0.0820 ha, kelių plotas – 0,00 ha, vandens telkinių plotas – 0,00 ha, nusausintos žemės plotas – 0.7017 ha . Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 53.6.

Pagal Nekilnojamojo turto pažymėjimą planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)- 0,7017 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0,7480 ha.

Sklype įregistruoti servitutai: *Nėra*.

Planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio sklypais. Šioje teritorijoje nėra saugomo ir ekologinio tinklo Natūra 2000, taip pat nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

4. Planinė dalis

Pagal Ukmergės rajono bendrąjį planą patvirtintą Ukmergės rajono savivaldybės 2019-01-31 sprendimu Nr.7-14, teritorija patenka į neurbanizuotas teritorijas žemės ūkio teritorijas Z zoną. (pav.1)

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608



1 pav. Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės kelių schemą pertvarkomas žemės sklypas nesiriboja su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 4804 Vepriai- Deltuva (2 pav).

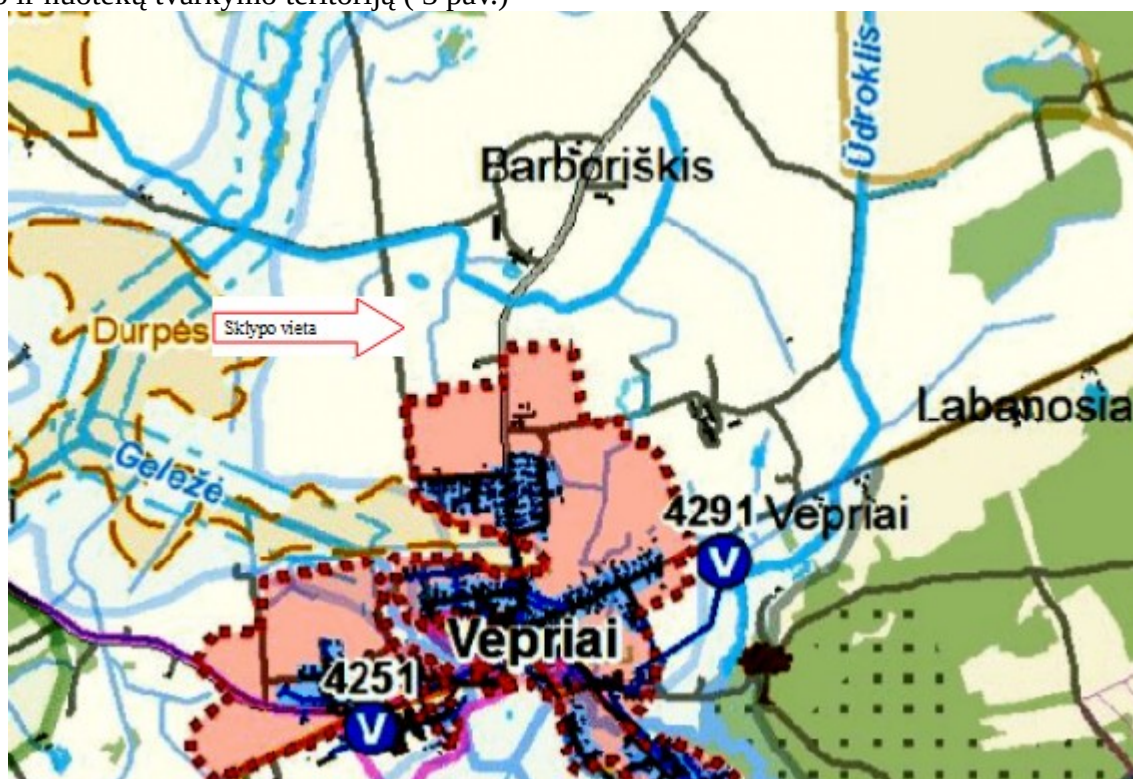


2 pav. Ukmergės rajono savivaldybės kelių schemos fragmentas

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros pakeistą specialųjį planą pertvarkomas žemės sklypas nepatenka į centralizuoto geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją (3 pav.)



3 pav. Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo plano fragmentas

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų specialiąjį planą (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329), žemės sklypo teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo arealus (4 pav.).

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608



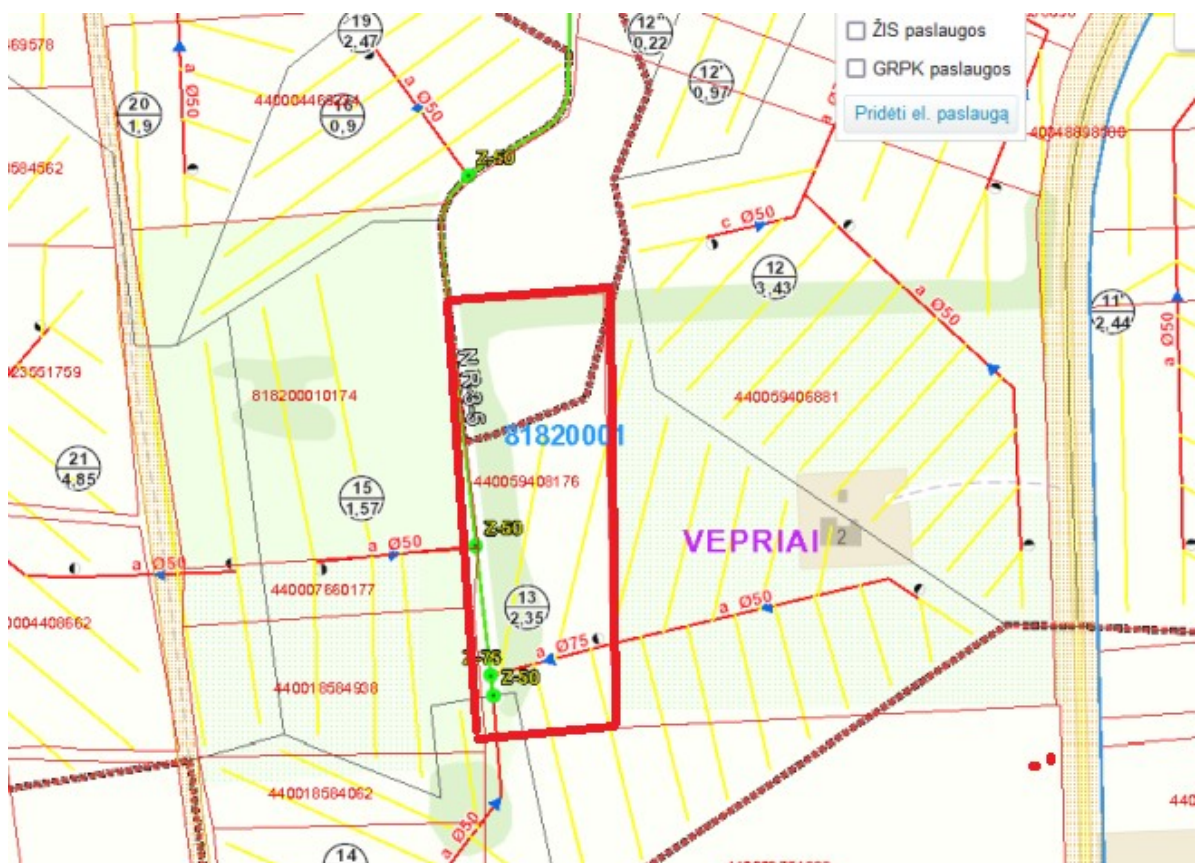
4 pav. Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiojo plano ištrauka

5. Projekto sprendiniai

Esamoje teritorijoje yra drenažo tinklai bei vakarinė ribą eina ties melioracinio griovio vidurio (pav. 5). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu „Melioracijos techninioreglamento MTR 1.12.01:2008“ 53p. „Valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, o galimiems taršos šaltiniams (fermoms, mėšlidėms ir kt.) – po 20 m į abi puses apsauginė juosta [9.15]. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus susavivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. **Projektuojant statinius ar inžinerinius tinklus rekomenduojama išsaugoti veikiančias drenažo sistemas arba numatyti rinktuvų iškėlimą. Statinių statyba galima tik užtikrinant gretimuose sklypuose esančių drenažo sistemų veikimą;**

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdris.lt Nr. KPZP-115608



5 pav. Melioracijos įrenginių ir melioracijos griovio padėtis žemės sklype.

Atliekant kaimo plėtos žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta **0,3590** ha ploto teritorija, **tai sudaro 41% nuo bendro sklypo ploto**. Riba atitaukta per 3 metrus nuo kaimyninio žemės sklypo ribos (taškai 3-4), per 15 metrus nuo drenažo rinktuvo ašinės linijos (pietinė užstatymo teritorijos riba) ir per 15 metrų nuo melioracijos griovio viršutinės briaunos (apsaugos zona-žemės juosta 15 m. išilgai šio melioracijos griovio griovio -vakaruine užstatymo zonos pusė). Šiaurinėje dalyje užstatymo zona atitaukta per 10 m. nuo žemės sklypo ribos (taškai 2-3). Kiti rinktuvai patenkantys į projektuojama sodybos užstatymo zoną(ne bendro naudojimo), sprendiniuose žymimi kaip naikinami.

Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Įvažiavimas į sklypą numatomas per besiribuojančią žemės sklypą (skl. kad. Nr. 8182/0001:0135 -kuris darbar priklauso projekto organizatoriui) per siūlomą servitutinį 5 m. pločio kelią (pav. 6). Taip pat parengta kaimo dalies eismo organizavimo schema (žiūrėti priedą).

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdris.lt Nr. KPZP-115608



6 pav. Įvažiavimas /išvažiavimas

Privažiavimui prie planuojamos ūkininko sodybos statybos zonos projektuojamas 5 m. vidaus kelias. Tikslesnė privažiavimo kelio vietą ir įrengimo galimybės bus sprendžiamos techninio projekto metu;

Tikslios žemės ūkio veiklai reikalingų statinių ir įrenginių vietos nustatymo, sodybos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotėkų bei kitų tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr.101-3597) ir jį palydinčių teisės aktų nuostatas parengtame statybos techniniame projekte. Planuojant nuotėkų valymo įrenginius atsižvelgti į STR 2.02.09:2005 2 priedo 3 p. sanitarinę apsaugos zoną. Planuojant vandens gręžinį (I gr.Vandenvietę) atsižvelgti į Lietuvos Respublikos higienos normos HN 44:2003 V skyrių (SAZ 5m.).

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr.23-721), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, reikalavimais, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus didesnius nei 3 m. pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų.

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608

Buitinės atliekos (pagal atskiras jų rūšis), vadovaujantis STR 2.02.09.2005 “Vienbučiai gyvenamieji pastatai”, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338, kaupiamos sandariuose individualiuose kontaineriuose, talpyklose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas, pagal sutartis, sudarytas su specializuota buitinių atliekų surinkimo įmone. Dėl neesamų centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų, lietaus vanduo nuo pastatų stogų ir kietos kiemo dangos nudrenuojamas į gruntą.

Kadangi kaimo plėtros projektas numato suprojektuoti ūkininko sodybos teritoriją, kurioje galima statyba, bet nėra projektuojami pastatai, todėl nėra galimybės numatyti inžinerinių komunikacijų koridorių statinių prijungimui prie veikiančių elektros ar dujų įrenginių. Siūlomas elektros prisijungimas nuo artimiausios elektros linijos. Tiksliektros linijos prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant sodybos statinius.

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

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo 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

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė Mob. tel.: +370 68816182, Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS Individualios veiklos paž.636528	ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k. www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608
---	---

Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai įgyvendinus projektą pateikiami lentelėje.

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planavimo (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	--	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir naturalios ganyklos	0.7480	0.7480	-0.3646	0.3834
4	Miškas	-	-	-	-
5	Keliai	-	-	+0.0056	0.0056
6	Užstatyta teritorija	0.0460	0.0460	+0.3590	0.4050
7	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8	Medžių, krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	0.0820	0.0820	-	0.0820
12	Viso	0.8760	0.8760	-	0.8760

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:1000 ortofotografiniame žemėlapyje.

6. Poveikio aplinkai vertinimas.

Ūkininko sodybos įgyvendinimas neigiamos įtakos gamtinei aplinkai, oro kokybei neturės, nes projekto sprendiniais parenkama tinkamiausia vieta ūkininko sodybai. Racionaliai suplanuota sodyba prasidės prie būdingo kraštovaizdžio aplinkos išsaugojimo, todėl estetinės kokybės nepaveiks, o įsilies į esamą kaimo vaizdą. Žemės sklype neplanuojama veikla, galinti paveikti kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą. O tinkamai išdėsčius pastatus ir įrengus nuotėkų rezervuarus, bus leidžiama apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenis nuo užterštumo. Statybų metu nuimtas derlingasis sluoksnis turi būti išsaugotas ir paskleistas ant neužstatomos sklypo dalies. Sprendinių įgyvendinimas neturės poveikio ekosistemos ir biologinei įvairovei. Sprendinių įgyvendinimas turės teigiamą ilgalaikį poveikį kaimo bendrajai socialinei būklei, prisidėtų prie kaimo gyvybingumo skatinimo. Taip pat galimai padidintų patrauklumo rodiklį gyventi bei ūkininkauti šiame kaime esantiems ir būsimiems gyventojams,

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4400/5940:8176 KAIMO
PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Ukmergės r. sav., Veprių sen., Veprių k.
www.zpdri.lt Nr. KPZP-115608

pritrauktų investicijas ir pan. Būsimos sodybvietės poveikis (teigiamas/ neigiamas) socialinėms grupėms nenumatomas. Kadangi sodybos pastatai planuojami statyti asmeninėms reikmėms .

6. Projekto viešo svarstymo eiga ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270) nustato Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietos svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą. Šios procedūros atlikimas priklauso nuo rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens (pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį) ir rūšies. Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų, patvirtintų LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189; 2007, Nr. 33-1190), 32-37 punktų reikalavimus.

Supaprastinta projektų rengimo procedūra taikoma teritorijų planavimo dokumentams, kurių planavimo organizatoriai yra žemės sklypų savininkai arba valstybinė žemės patikėtiniai. Supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka – tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė ir taikomos ne visos viešumą užtikrinančios procedūros (apie pradedamą rengti specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, neįrengiamas stendas, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas). Planavimo organizatorius apie supaprastinta tvarka rengiamą specialųjį planą skelbia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus interneto tinklalapyje bei seniūnijos skelbimų lentoje patalpindamas skelbimą, nurodydamas galimybes susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, arba su šiuo dokumentu supažindina juos asmeniškai.

Projekto rengėja

Natalija Augūnienė