



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

Ukmergės r. sav., Pabaisko sen., Jurdonių k.

Žemės sklypo kadastro Nr. 8110/0001:0570

Daumantiškių kadastro vietovė

PASLAUGOS BYLA NR. KPZP-115900

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

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 ir su planavimu susiję kiti veiksmai atliekami automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS) (interneto tinklalapio adresas – www.zpdri.lt), jei šioje sistemoje numatyta galimybė juos atlikti ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėse nenurodyta kitaip. Dokumentų, kurie pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės turi būti rengiami, tačiau jie rengiami ne ŽPDRIS, kopijas į ŽPDRIS ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo šių dokumentų parengimo (patvirtinimo) dienos įkelia jų rengėjai, jeigu Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėse nenurodyta kitaip.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 ir 39 straipsnių, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio 8 dalies, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatomis, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166), 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“ ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis bei Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija), planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis.

Planavimo organizatorius – fiz. asmuo M.Š.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti pagrindas – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo 2023 m. vasario 7 d. įsakymas Nr. 47KPI-1-(14.47.125E.) “Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo”.

Projekto tikslas (tikslai) – parinkti ūkininko sodybos vietą.

Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Planuojamos teritorijos adresas, plotas – žemės sklypas Jurdonių kaime, Pabaisko seniūnijoje, Ukmergės rajono savivaldybėje, kadastro Nr. 8110/0001:570, unikalus Nr. 4400-5927-4470, plotas – 1,2022 ha.

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

1. bendrųjų planų: Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr. 7-14).
2. detaliųjų planų: nėra.
3. specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtos pakeistas specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. 7-192); Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329); Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema.

Esamos būklės analizė

Žemės sklypas, kuriam rengiamas Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas (projektuojama ūkininko sodybos teritorija) yra Jurdonių k., Pabaisko seniūnijoje, Ukmergės rajone. Sklypo kadastro Nr. 8110/0001:0570, unikalus Nr. 4400-5927-4470. Sklypo plotas (pagal atliktus žemės sklypo kadastrinius matavimus) – 1.2022 ha, žemės ūkio naudmenos sudaro – 1.1774 ha, iš jų pievų ir natūralių ganyklų žemės plotas – 1.1774 ha, kitos žemės plotas – 0.0248 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 31.0. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypas ribojasi suformuotais žemės sklypais (kadastro Nr. 8110/0001:0465, 8110/0001:0574, 8110/0001:0571), rajoniniu keliu Nr. 4305 Musninkai-Čiobiškis-Gelvonai-Vytinė (kadastro Nr. 8110/7001:0004).

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui: M.Š. (planavimo organizatorius). Ūkininko M.Š. ūkis 2015 m. kovo 09 d. įregistruotas ūkininko ūkio registre.

Žemės sklypas patenka į neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- ✓ Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis),
- ✓ Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis),
- ✓ Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),
- ✓ Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis),
- ✓ Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
- ✓ Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Įregistruoti servitutai:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0.0325 ha, plane pažymėtas indeksu S1

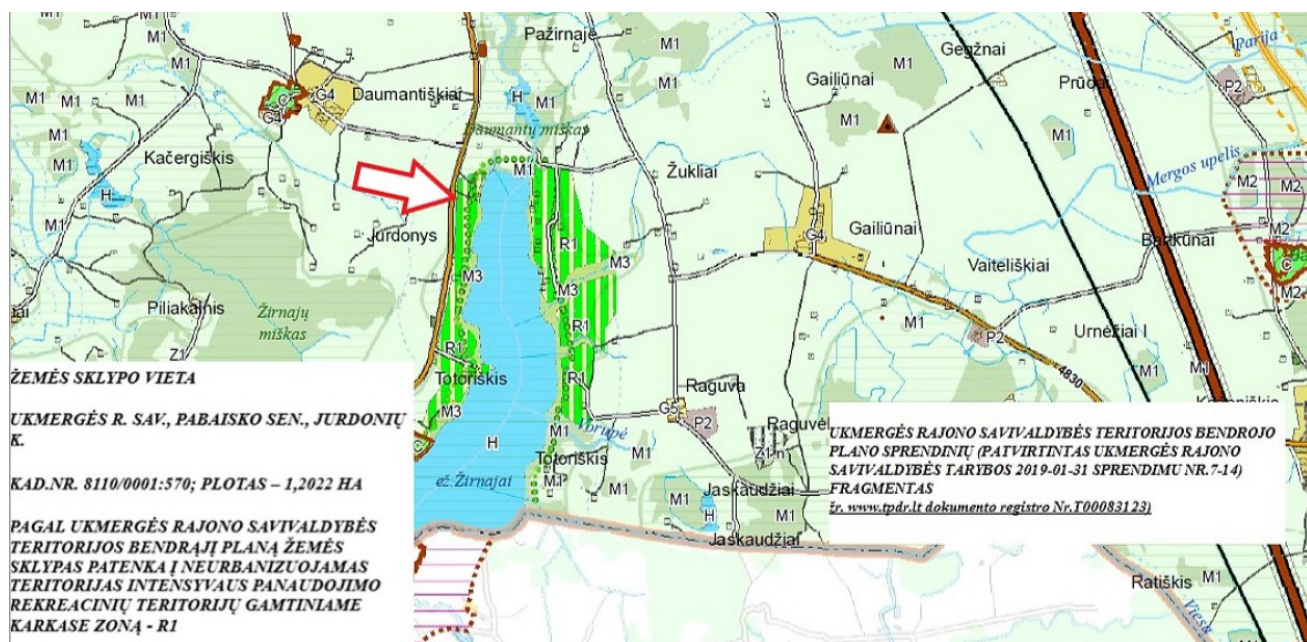
215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0.0498 ha, plane pažymėtas indeksu S2

202-1. Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0.0441 ha, plane pažymėtas indeksu S202-1

115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), privažiavimui per gretimą žemės sklypą kadastro Nr. 8110/0001:0465

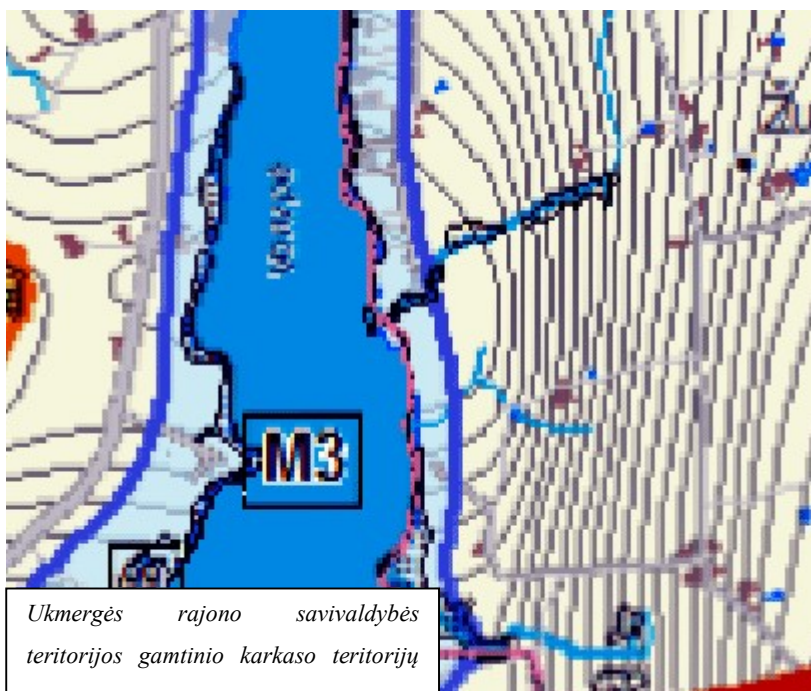
115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), privažiavimui per gretimą žemės sklypą kadastro Nr. 8110/0001:0466.

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą 2019 m. sausio 31 d. Ukmergės rajono tarybos sprendimu Nr.7-14, žemės sklypas patenka į neurbanizuojamas teritorijas, teritorijas intensyvaus panaudojimo rekreacinių teritorijų gamtiniame karkase zoną – R1.



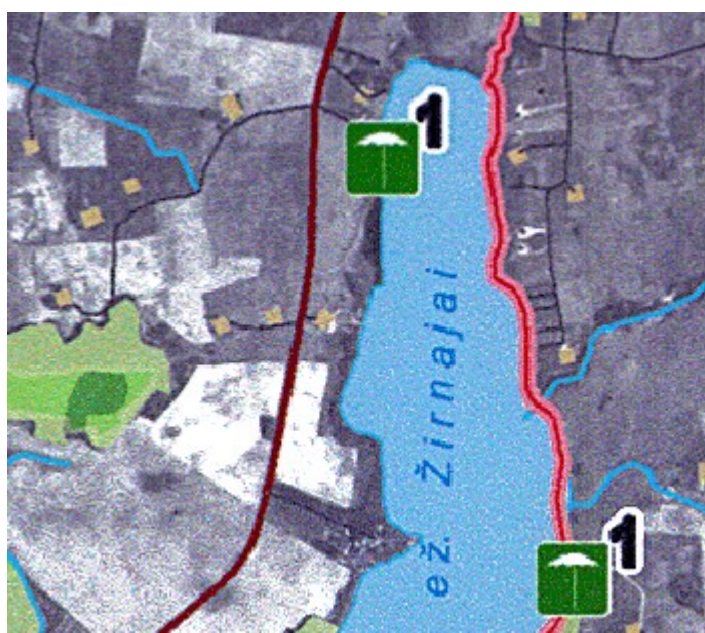
	R1	Intensyvos rekreacijos teritorijų zona	Dominuojantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija Papildantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija, specializuotų kompleksų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė
		Intensyvos rekreacijos teritorijų gamtiniame karkase zona		
	R2	Ekstensyvos rekreacijos teritorijų zona	Dominuojantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija Papildantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija, specializuotų kompleksų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė
		Ekstensyvos rekreacijos teritorijų gamtiniame karkase zona		
	R2.n	Ekstensyvos rekreacijos ir naudingųjų iškasenų teritorijų zona	Dominuojantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija Papildantis: naudingųjų iškasenų teritorijos, specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija, specializuotų kompleksų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo 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 – M3 (grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai). Šis kraštovaizdžio formavimo tipas yra nustatytas silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose. Tai mažai miško plotų ir pelkūčių turinčios, žemės ūkio gamybai naudojamo kaimiškojo kraštovaizdžio teritorijos, kitos sukultūrintos

teritorijos su urbanistiniais elementais, tik patenkinamai atliekančios ekologinio kompensavimo funkcijas. Šios zonos susiformavo dėl technokratiško, nesubalansuoto žemės naudojimo, pažeidžiant ekologinės pusiausvyros sąlygas, nesilaikant racionalios gamtonaudos reikalavimų. Stiprinant ekologinio kompensavimo funkcijas, šiose gamtinio karkaso teritorijose: skatinamas ekologinės žemdirbystės ir agrarinės aplinkosaugos priemonių taikymas; taikomos techninės priemonės, mažinančios sausinamosios melioracijos poveikį, sudarančios sąlygas pelkėdarai, upelių ar jų ruožų, natūralių vandentakų atsistatymui, natūraliam augalų bendrijų ir gyvūnų populiacijų ir jų migracijos kelių formavimui; nustatytose vietose teritorijos pritaikomos ekstensyviai rekreacijai, didinamas bendras teritorijų miškingumą, įveisiami atskirieji ir priklausomieji želdynai.



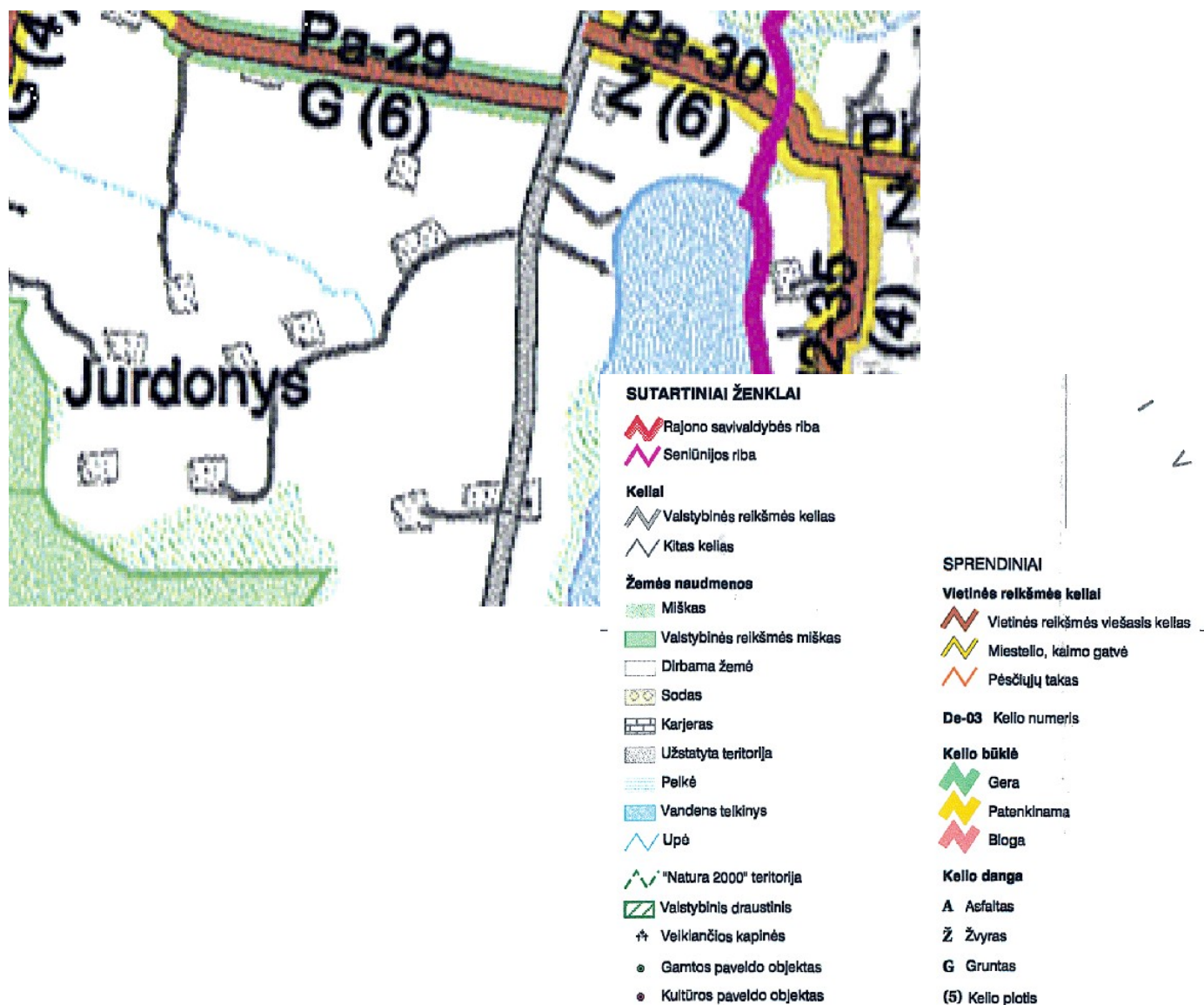
Vadovaujantis Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimu Nr. 7-144 patvirtintu Ukmergės rajone esančių, visuomeniniams poreikiams naudojamų teritorijų - paplūdimių, specialiuoju planu, pertvarkomo žemės sklypo daliai prie ežero Žirnai specialiuoju planu yra suplanuota rekreacinė teritorija.

Ištrauka iš Ukmergės rajone esančių, visuomeniniams poreikiams naudojamų teritorijų - paplūdimių, specialaus plano

Vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2023 m. balandžio 06 d. Pažymos apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. PS-213 8 punktu: 1) įvertinti, kad valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4305 Musninkai–Čiobiškis–Gelvonai–Vytinė apsaugos zona yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija); 2) pastatus planuoti tik už rajoninio kelio apsaugos zonos ribų; 3) inžinerinių komunikacijų tinklus planuoti už rajoninio kelio juostos ribų ne arčiau kaip 3 metrai nuo kelio pylimo pado, iškasos ar kelio griovio išorinio krašto; 4) rajoninio kelio apsaugos zonoje neplanuoti atvirų vandens telkinių, vizualiosios reklamos; 5) esant poreikiui nusimatyti transporto priemonių eismo poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t); 6) galimybę privažiuoti spręsti naudojantis jau esamomis, teisėtai įrengtomis nuovažomis rajoniniame kelyje; 7) naujų nuovažų nuo rajoninio kelio neplanuoti; 8) numatyti galimybę patekti į gretimus (besiribojančius) žemės sklypus (numatant siūlomus nustatyti kelio servitutus), jei prie jų nėra jokios galimybės privažiuoti per vietinės reikšmės kelius (gatves), per esamas, teisėtai įrengtas nuovažas valstybinės reikšmės keliuose, ar nėra nustatytų kelio servitutų.

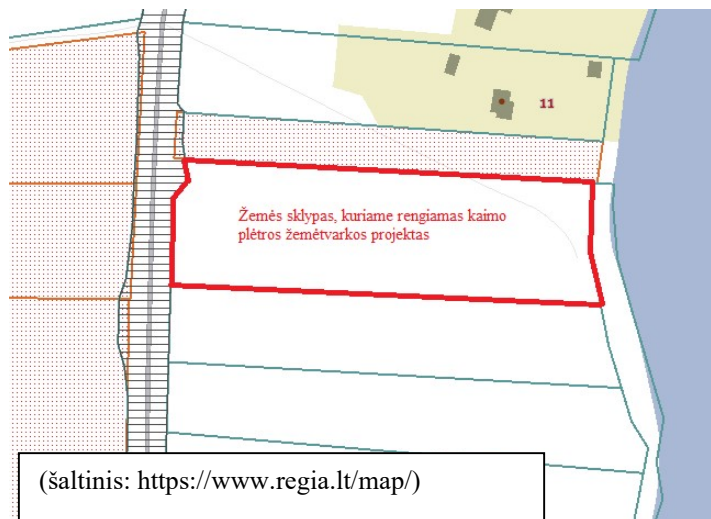
Žemės sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, ribojasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 4305 Musninkai–Čiobiškis–Gelvonai–Vytinė, todėl privažiavimas iki planuojamos teritorijos galimas tik nuo esamos teisėtai įrengtos nuovažos.

Ištrauka iš Ukmergės rajono savivaldybės kelių schemos:



Sprendiniai

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, reljefas, kelių tinklas, planavimo organizatoriaus pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama. Ūkininko sodybos plotas lygus 0,1908 ha, tai yra 15.87% užstatymo teritorijos nuo viso žemės sklypo



ploto. Planuojamoje sodybos statinių nėra.

Projektavimui panaudoti LR M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos), 2022 m. žemės sklypo planas M1:1000.

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);
- išlaikant 50 metrų atstumą nuo žemės sklypui nustatytos 25 m pakrantės apsaugos juostos. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) 99 straipsnio 8 dalyje nurodyta, kad Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama: 8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai: a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai; b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime; c) *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.*
- ūkininko sodybos statinių statybos zona sutapatinama su servitutiniais keliais S1 ir S2. Remiantis kelių įstatymu 3 str. 3 d. 2 p. (1995-05-11 Nr. I-891, aktuali redakcija 2023-01-04) vidaus keliai – tai fizinių ar juridinių asmenų, kitų organizacijų, jų padalinių (toliau – fiziniai ar juridiniai asmenys) reikmėms naudojami keliai (miškų, nacionalinių parkų, valstybės saugomų teritorijų, pasienio, karjerų, privažiavimo prie hidrotechninių įrenginių, ribotų teritorijų – kiemų keliai ir visi kiti keliai, nepriskirti viešiesiems keliams). Kelių įstatymo 11 str. taip pat numatyta, kad vietinės reikšmės kelių juostos mažiausias plotis yra 8 m., tai būtų IV kategorijos. Žemės sklype esami servitutiniai keliai yra tik 5 m pločio, todėl jie neatitinka vietinės reikšmės I-IV kategorijos kelių sąvokos ir pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (18 str.) tokiems keliams nėra reglamentuojama kelių apsaugos zonos

dydis. Todėl ūkininko sodybos statinių statybos zonos riba sutapatinta su servitutinių kelių ribomis nepažeidžia Kelių įstatymo ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo.

➤ ne mažesniu negu 15 metrų atstumu nuo žemės sklype esančių drenažo rinktuvų. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu “Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008“ 53p. “Valstybei nuosavybės teise priklausančioms 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 (atsikrusus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės 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;

➤ prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui;

➤ žemės sklypuose (kadastro Nr. 8110/001:0466 ir 8110/001:0465) yra įregistruoti kelio servitutai, suteikiantys teisę esama nuovaža nuo rajoninio kelio Nr. 4305 privažiuoti prie žemės sklypo kadastro Nr. 8110/0001:0570. Tačiau projekto organizatorius sutarė su gretimo sklypo (kadastro Nr. 8110/001:0465) savininku ir planuoja įrengti naują privažiavimo kelią iki žemės sklypo. Rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (ZPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP-100189) privažiuojimui prie formuojamų žemės sklypų (Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4 ir Nr. 5) buvo siūlomas /projektuojamas naujas kelio servitutas (sprendinių brėžinyje pažymėtas indeksu S5) per gretimą žemės sklypą (kadastro Nr. 8110/001:0465) iki planuojamo žemės sklypo ribos. Gretimo žemės sklypo savininkas (kadastro Nr. 8110/001:0465) neprieštarauja, kad būtų suprojektuotas naujas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

➤ privažiavimas prie planuojamos ūkininko sodybos statybos zonos numatomas nuo servitutinio 5 m. vidaus 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;

✓ Gamtinio karkaso nuostatuose (15 p.) nurodoma, kad žemės ūkio teritorijose draudžiama 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. **Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120, aktuali redakcija nuo 2023-04-01). Išanalizavus vietovės situaciją matyti, kad netoliese projektuojamos ūkininko sodybos teritorijos yra įsikūrusi 1 sodyba su pastatais, 39 metrų atstumu nuo artimiausios projektuojamos sodybos teritorijos ribos. Apskaičiuotas užstatymo tankumas 5 ha

teritorijos plote šiuo metu yra apie 0.38 proc. (esamų pastatų užimamas plotas apskaičiuotas grafiškai iš ortofotografinio žemėlapis). Užstačius planuojamą ūkininko sodybos statinių statybos zoną pastatais ir statiniais užstatymo tankumo rodiklis padidėtų iki apie 4 proc. (schema pridedama).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kurioje galima ūkininko ūkio pastatų statyba. Pažymima, kad 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.

Remiantis Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros pakeistu specialiuoju planu, patvirtintu Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. 7-192, planuojama teritorija nepatinka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.



Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialiojo plano fragmentas.

Kadangi artimiausiu metu nenumatoma inžinerinių tinklų plėtra, todėl planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais. Geriamo vandens tiekimas galimas iš kastinio šachtinio šulinio arba iš vietinio gręžinio. Giluminio gręžinio vieta turi būti parinkta atlikus hidrogeologinius, mikrobiologinius tyrimus, nustačius gruntinio vandens tekėjimo kryptį, kad būtų galima parinkti tikslią šulinio ar gręžinio vietą.

Vandentiekį rekomenduojama kloti PE vandentiekio vamzdžiais, turinčiais atitiktis sertifikatus ir higieninius pažymėjimus ir 1,8-2,00 m. gylyje.

Formuojamoje užstatymo teritorijoje nuotekų šalinimas bus sprendžiamas rengiant techninius projektus, vadovaujantis nuotekų tvarkymo reglamentais. Nuotekų šalinimo būdas turi būti parenkamas taip, kad jų neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Nuotekų surinkimo sistema turi atitikti planuojamų tvarkyti nuotekų kiekybines ir kokybines charakteristikas. Buitinių nuotekų surinkimas galimas įrengus biologinius valymo įrenginius, išvalytas nuotekas infiltruojant į gruntą. Jei techninio projekto metu atlikus geologinius tyrimus paaiškėtų, kad gruntai netinkami infiltracijai, sklype būtina numatyti buitinių nuotekų kaupimo rezervuarą. Buitinių nuotekų tinklus rekomenduojama kloti iš PVC vamzdžių, skirtų lauko tinklams.

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 konteneriuose, 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.

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

Kadangi kaimo plėtros projektas numato suprojektuoti ūkininko sodybos teritorija, 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. Tiksliai elektros linijos prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant sodybos statinius.



(šaltinis: www.regia.lt)

Žemės naudmenų sudėtis ir numatomi pokyčiai, parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti pateikiami 1 lentelėje:

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha) ir numatomi pokyčiai žemės sklype

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal registro pažymėjimą	Pagal esama situaciją	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Pievnų ir natūralių ganyklų plotas	1.1774	1.1079	-0.1908	0.9171
2	Keliai (servitutiniai)		0.0823		0.0823
3	Želdiniai	0.0248	0.0120	-	0.0120
4	Užstatyta teritorija/ planuojama statybos			+0.1908	0.1908
5.	Iš viso:	1,2022	1,2022	1,2022	1,2022

PASTABA: Įgyvendinus projekto sprendinius tiksli planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta/patikslinta patikslinant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Ūkininko sodybos įgyvendinimas neigiamos įtakos gamtinei aplinkai, oro kokybei neturės. Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio aplinkos išsaugojimo, todėl estetiškos 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 vandenius 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 esamiems ir būsimiems gyventojams, pritrauktų investicijas ir pan. Būsimos sodyb vietės poveikis (teigiamas/ neigiamas) socialinėms grupėms nenumatomas, kadangi sodybos pastatai planuojami statyti asmeninėms reikmėms.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto baigiamasis etapas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, viešinamas ir derinamas per ŽPDRIS. Paslaugos Nr. KPZP-115900. 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.

Projekto rengėjas: matininkė Regina Petrauskienė, kval. paž. Nr. 2R-KP-366

UAB „AASE“, Deltuvos g.5, Ukmergė