



MB „VS geogis“ Įm. k. 302526607
K. Donelaičio g. 10-301, 28141 Utena;
tel. Nr.: 8-652-25952; el. p.: vs.geogis@gmail.com

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŪKININKO SODYBOS VIETAJ
PARINKTI**
Paslaugos byla Nr. KPZP- 121896

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Planuojama teritorija (žemės sklypas):

Bileišių kaime, Dusetų seniūnijoje, Zarasų r. sav., žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 4370/0005:0187 Užtiltės k. v.

Planavimo tikslas:

parinkti ūkininko sodybos vietą žemės sklype, kurio kadastro Nr. 4370/0005:0187 Užtiltės k.v.

Planavimo uždaviniai:

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

Planavimo organizatorius:

G. M.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Zarasų skyriaus vedėjo 2023 m. birželio 22 d. įsakymas Nr. 41KPI-16-(14.41.125E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų“.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti (toliau – Projektas) rengiamas vadovaujantis Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 patvirtintomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės).

Projekto rengimui planavimo sąlygas pateikė šios institucijos:

1. Zarasų rajono savivaldybės administracijos Statybos ir urbanistikos skyrius (2023 m. rugsėjo 04 d. planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. PLS-9-);

2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Panevėžio regionas, (2023 m. rugpjūčio mėn. 16 d. Nr. 121896/08-16 pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti).

Buvo kreipiamasi į Zarasų rajono savivaldybės Kaimo plėtros skyrių (2023 m. rugpjūčio 02 d.) dėl planavimo sąlygų kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti pateikimo, atsakymas gautas (automatiškai) teigiamas, bet planavimo sąlygų nepateikė.

Planuojamam žemės sklypui yra taikomi galiojantys šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Zarasų rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 3 d. sprendimu Nr. T-1 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės bendrojo plano patvirtinimo“ ir

Zarasų rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Zarasų rajono savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 5 d. sprendimu Nr. T-3 „Dėl Zarasų rajono savivaldybės bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“.

Projekto grafinė dalis rengiama skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapiu ORT10LT ir žemės sklypo kadastrinių matavimų plano pagrindu.

2. Esamos būklės analizė

Žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kuriame projektuojama ūkininko sodyba yra Bileišių kaime, Dusetų seniūnijoje, Zarasų rajone. Žemės sklypo kadastro Nr. 4370/0005:187 Užtiltės k. v., unikalus Nr. 4400-5088-0023. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso G. M. Bendras žemės sklypo plotas yra 4,0244 ha.

Žemės sklypas yra suformuotas atliekant kadastrinius matavimus (žemės sklypo riboženklių ir ribų posūkio taškų koordinatės nustatytos valstybinėje koordinačių sistemoje - LKS-1994).

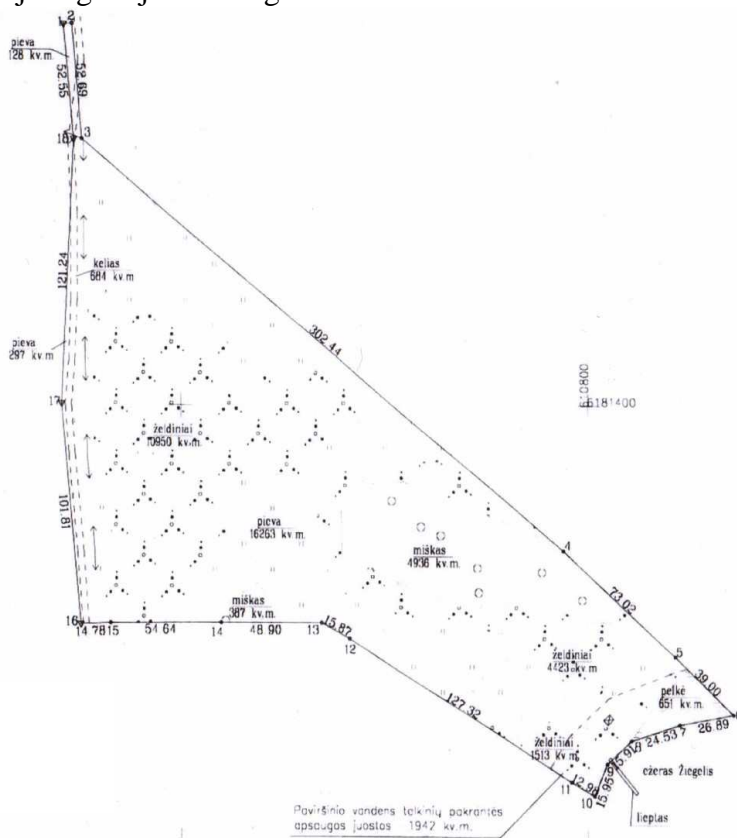
Prašymas suprojektuoti vietą ūkininko sodybai pagrįstas poreikiu gyventi savo ūkio naudojamame žemės sklype.

Pagal nekilnojamojo turto registro duomenis, iš bendro žemės sklypo 4,0244 ha ploto, žemės ūkio naudmenos sudaro – 1,6688 ha, iš jo pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,6688 ha, želdinių plotas užima – 1,6886 ha, miško plotas – 0,5323 ha, pelkės plotas – 0,0651, užstatytos teritorijos plotas – 0,0012 ha, kelių plotas – 0,0684 ha.

Miško plotas sklype pagal Miškų kadastrą – 0,4409 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 27,1.

Žemės sklypas yra netaisyklingos formos. Planuojamo žemės sklypo, reljefas aukštėjantis nuo ežero Žiegelis. Prieš atliekant projektavimo darbus, buvo vykstama į žemės sklypą vietovėje, apžiūrima teritorija (atliekami matavimai), sprendžiama geriausia statybos zonos vietos parinkimas pagal faktinę padėtį vietovėje ir galiojančius reglamentus.



Žemės sklypas šiaurės rytų sklypo dalyje (ties ribos taškais 1-4) ribojasi su registruotu žemės sklypu kurio kadastro Nr. 4370/0005:0107 (atkreiptinas dėmesys kad šis gretimas sklypas turi būti tikslinamas (reikalinga atlikti kadastrinius matavimus) kadastro žemėlapyje tarp projektuojamo ir gretimo žemės sklypo yra tarpas, bet kai bus atlikti žemės sklypui 4370/0005:0107 kadastriniai matavimai ir patikslinti duomenys VĮ „Registruų centras“ kadastro žemėlapyje, tarpo nebeliks), rytinė sklypo dalis ribojasi su registruotu žemės sklypu kurio kadastro Nr. 4370/0005:0132 (ties ribos taškais Nr. 4-6), pietinėje sklypo dalyje ribojasi su registruotu žemės sklypu (ežeras Žiegelis) kurio kadastro Nr. 4370/0005:0141 (ties ribos taškais Nr. 6-10), pietvakarinėje sklypo dalyje ribojasi su registruotais žemės sklypais kurių kadastro Nr. 4370/0005:0094 (ties ribos taškais Nr. 10-12), Nr. 4370/0005:0161 ties ribos taškais (Nr. 14-15) ir su VŽF ties ribos taškais (12-14; 15-16), vakarinėje sklypo dalyje ribojasi su registruotu žemės sklypu kurio kadastro Nr. 4370/0005:0186 (ties ribos taškais Nr. 16-1).

Duomenys apie žemės sklypui nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

- 1) 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas 0,0902 ha);
- 2) 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (plotas 5323 ha);
- 3) 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (plotas 0,0651 ha);
- 4) 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - plotas 1,9536 ha;
- 5) 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - plotas 0,1942 ha.

Žemės sklypui nėra nustatytų įregistruotų servitutų.

Žemės sklypo šiaurės vakarinėje dalyje yra 0,4 kV elektros oro linija. Žemės sklypui yra nustatyta elektros tinklų apsaugos zonos, tačiau, pagal nekilnojamojo turto registro duomenis, nenustatytas servitutas suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (leisti aptarnauti elektros tinklus jų apsaugos zonų ribose).

Žemės sklype nėra melioracijos statinių-įrenginių. Sklypas neužstatytas - nėra Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių. Žemės sklype yra tik laikina pavėsinė, kurios plotas 0,0012 ha.

Pagal Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinius žemės sklypas patenka į miškų ir žemės ūkio paskirties žemės teritoriją zoną M,Z.

Šioje zonoje taikomi reglamentai:

MIŠKŲ IR ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ		
1	MZ	M4; M1, M3; ZE; ZK; U2m; U5; Re; C; g1; g2; g3.1; g3.1*

M4 Vyrauja ūkinių miškų sklypai (ne gamtinio karkaso teritorijose).

M1, M3 - Vyrauja ekosistemų apsaugos ir apsauginių miškų sklypai.

ZE - Ekstensyvaus ūkininkavimo zona gamtiniame karkase.

ZK - Ūkininkavimas kalvotose žemėse.

U2m - Polifunkcinės zonos, kuriose galima esama ir naujai formuojama išsklaidyta mažo intensyvumo naudojimo technogenizuota žemėnauda kitoje žemės paskirtyje.

U5 - Gyvenamųjų vietovių plėtojimas gamtinio karkaso teritorijose.

Re - Ekstensyvaus pritaikymo rekreacinio funkcinio prioriteto zonos.

C - Nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos ir objektai.

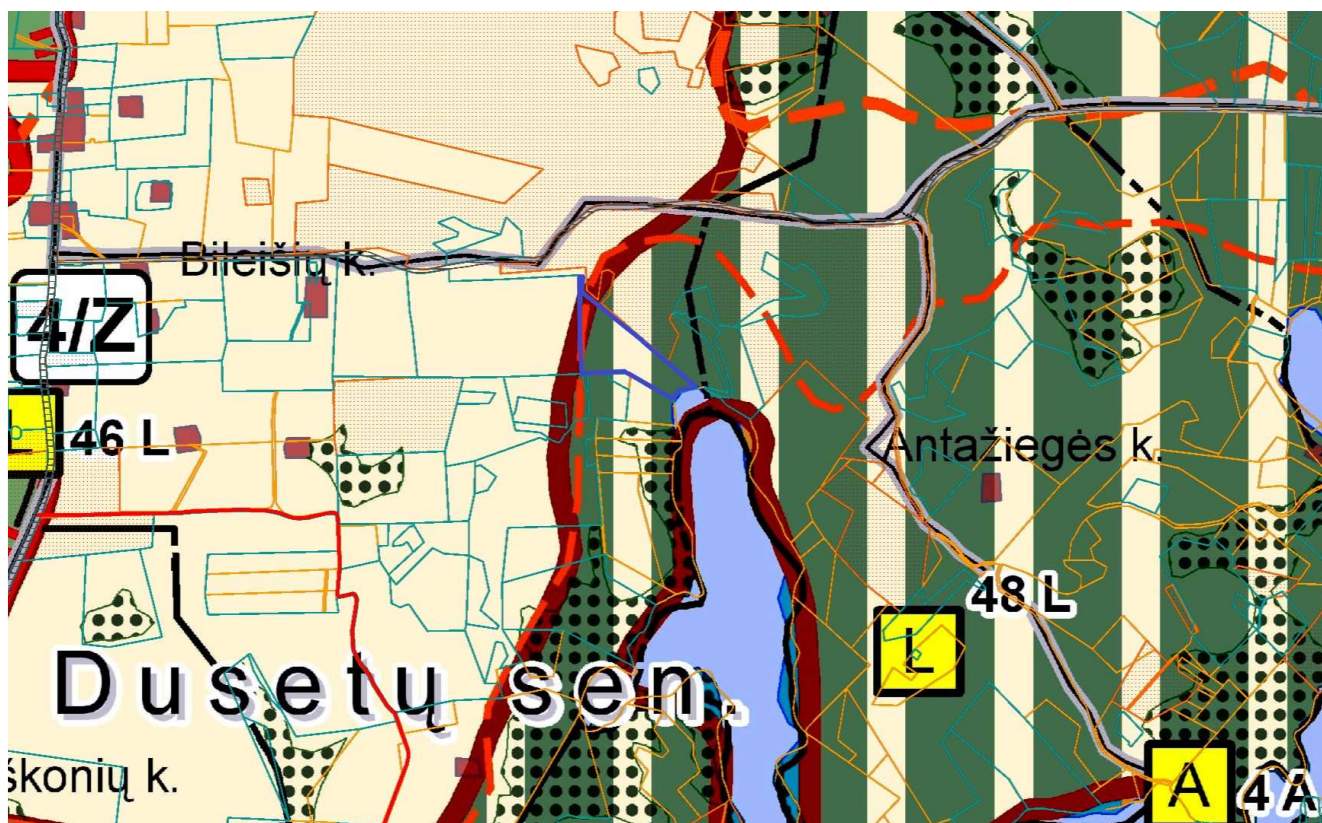
g1- išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.

g2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas.

g3.1 - Kraštovaizdžio natūralumą ir gyvingumą atkuriančių kraštovaizdžio elementų gausinimas.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojų kultūros vertybių teritoriją, jos apsaugos zonas ir Natura 2000 teritorijas.

Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai nedraudžia šioje teritorijoje rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektus ūkininko sodyboms.



(ištrauka iš Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo)



M,Z Miškų ir žemės ūkio paskirties žemė

(sutartinis teritorijų žymėjimas)

Sodybų tankumas negali pažeisti Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 (toliau – Gamtinio karkaso nuostatai), su vėlesniais pakeitimais.

Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra nustatyta ūkininko sodybos teritorija ir visa galima užstatymo zona, formuojama ūkininko sodybos statybos zona užima 0,2758 ha žemės sklypo ploto, t.y. 6,85 %.

3. Projektiniai sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja žemės sklypo padėtis, reljefas, kelių tinklas, sklypo forma, planavimo organizatoriaus pageidavimai, išduotos planavimo sąlygos ir teisės aktų nuostatos, bei planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Kaip minėta, pagal Pagal Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į miškų ir žemės ūkio paskirties teritorijų zoną MZ.

Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai leidžia šioje teritorijoje rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektus ūkininko sodyboms statyti. Šio specialiojo plano sprendiniai atitinka Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Parengus Projektą ir suprojektavus ūkininko sodybos statinių statybos zoną, nesusidarys kompaktiškai užstatyta teritorija. Sprendinių brėžinyje pažymėta ūkininko sodyba ir ūkininko sodybos statinių statybos zona nebus užstatyta visa 100 %, kadangi statiniai nurodytoje zonoje turi būti projektuojami ir statomi atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, neviršijant leidžiamo užstatymo tankio. Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338, reikalavimus projektuojamoje sodybvietėje gyvenamuoju namu užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas 50 %. Projektuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos plotas užima 0,2758 ha, tai yra 6,85 % nuo viso bendro žemės sklypo ploto (4,0244 ha) ir neviršija numatytų 50%. Projektuojamoje sodybvietėje numatoma pastatyti vieno buto gyvenamosios paskirties pastatą (gyvenamąjį namą) su pagalbinio ūkio pastatais, pirtį ir (ar) kitos paskirties pastatus (statinius) žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingus pastatus (statinius).

Statiniai, kurie bus statomi ūkininko sodyboje, užims tik tam tikrą užstatomos teritorijos dalį ir bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį.

Šio projekto sprendiniai neprieštarauja Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Ūkininko sodyba projektuojama žemės ūkio naudmenose, pietvakarinėje sklypo dalyje. Ūkininko sodybos statinių statybos zonos riba sutampa su projektuojamos ūkininko sodybos ribomis. Atsižvelgiant į kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėse nustatytą reikalavimą, sodybvietė projektuojama vientisa.

Ūkininko sodybos statinių statybos zona parenkama beveik sklypo centre, pietvakarinėje žemės sklypo dalyje 5,00 m atstumu nuo kaimyninio sklypo kurio kad. Nr. 4370/0005:0094 ir VŽF ribų;

Šiaurės vakarų dalyje statybos zona yra projektuojama 150,00 m. – 185,00 m. atstumu nuo kaimyninio sklypo kurio kad Nr. 4370/0005:0186;

Rytinėje dalyje statybos zona yra projektuojama 4,00 metrų atstumu už miško žemės (pagal miškų kadastrą) ribos;

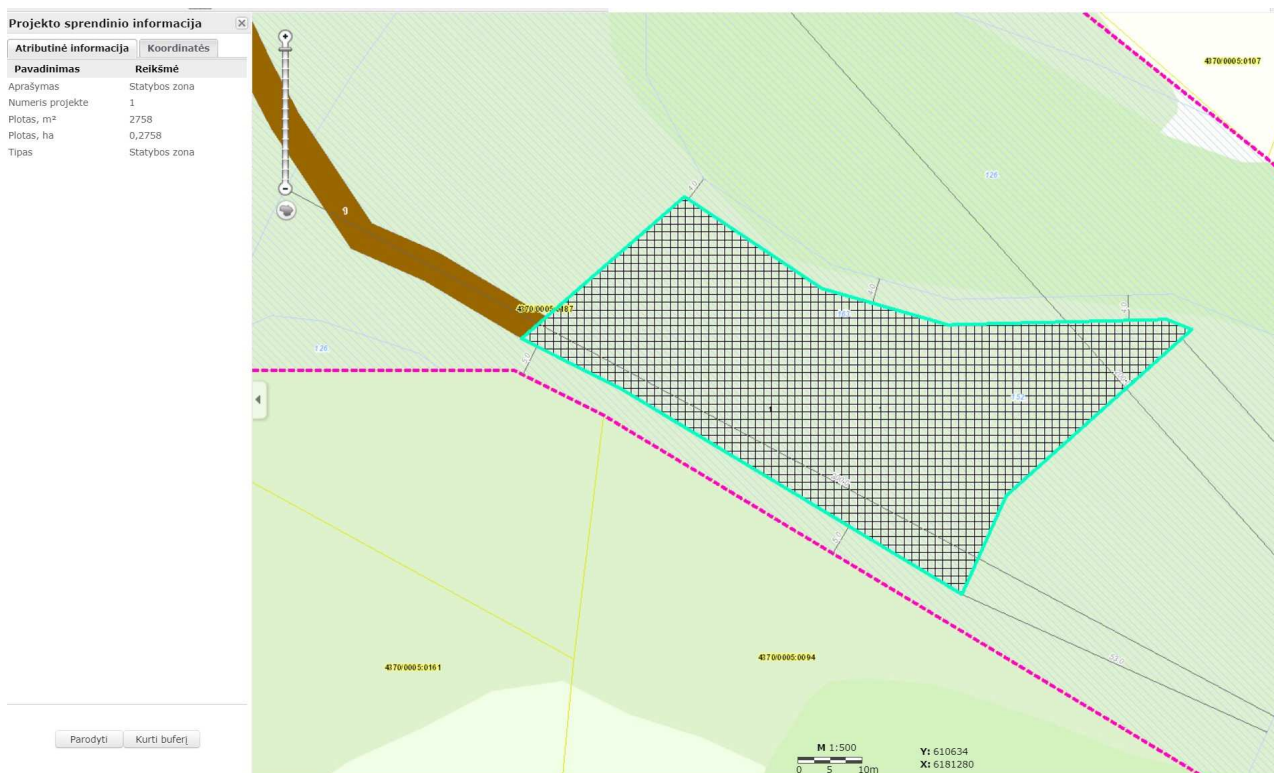
Pietrytinėje dalyje statybos zona yra projektuojama 73,00 metrų atstumu nuo sklypo ribos (53,00 m. už Žiegelio ežero pakrantės apsaugos juostos (minėtoje vietovėje Žiegelio ežero pakrantės apsaugos plotis yra skaičiuojamas 20 metrų).

Suprojektuota ūkininko sodybos statinių zona nepatenka į vandens telkinius, nepatenka į elektros linijų apsaugos zoną, miško naudojimo apribojimų apsaugos zoną.

Suprojektuota ūkininko sodybos statinių zona yra nutolusi nuo Žiegelio ežero kranto 73,00 metrai (53,00 metrai už pakrantės apsaugos juostos).

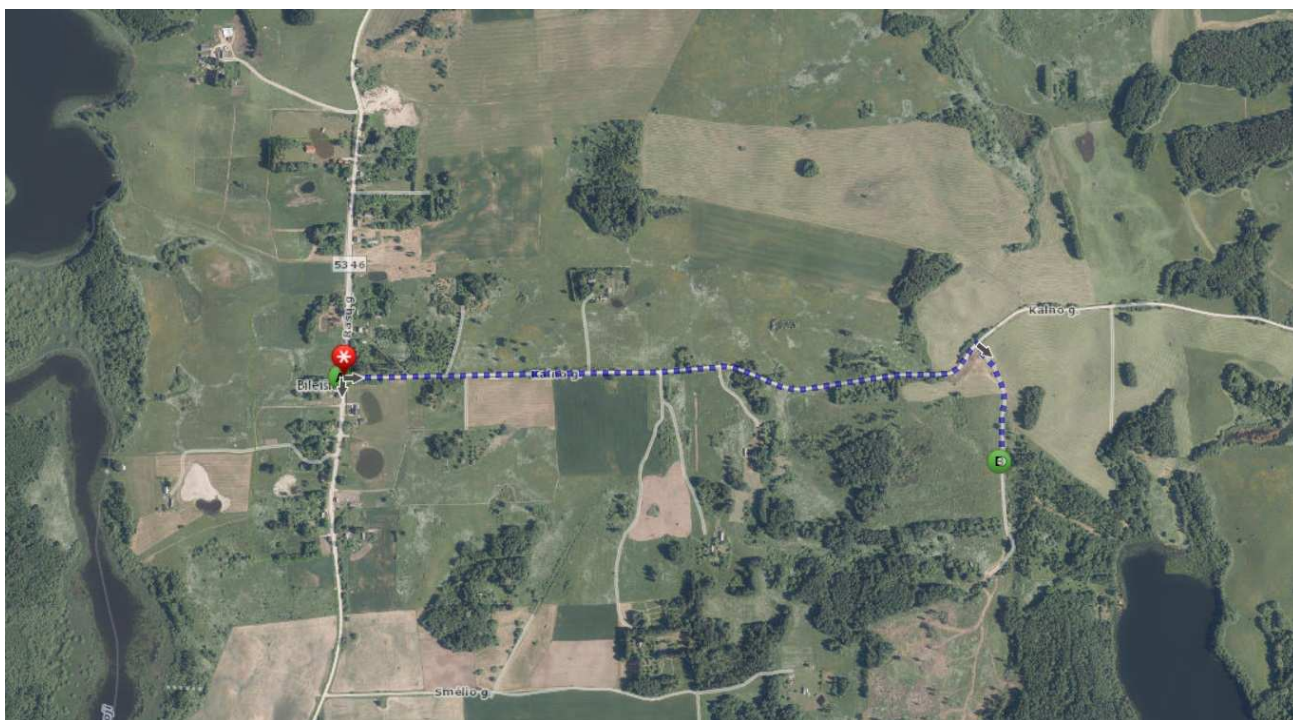
Pažymėtina, kad žemės sklypas patenka į Žiegelio ežero paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną, statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininkų ūkio ir kitus pastatus galima ne arčiau kaip 50 metrų už pakrantės apsaugos juostos. Atsižvelgiant į tai, ūkininko sodybos statinių statybos zona yra projektuojama už 53,00 metrų Žiegelio ežero pakrantės apsaugos juostos.

Už paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos ribų gali būti statoma viena ne didesnio kaip 25 kvadratinių metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio.



Ūkininko sodybos statinių statybos zonos (plotas - 0,2758 ha) ištrauka.

Privažiavimas į žemės sklypą yra iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 5346 Vozgėliai – Bileišiai – Kalbutiškės, nuo Kalno gatvės, per gretimą žemės sklypą kadastro Nr. 4370/0005:0107 registruotu kelio servitutu (Leisti kitiems asmenims priėti ir privažiuoti prie jiems nuosavybės teise priklausančių žemės (miško, vandens telkinio) sklypų).



(Privažiavimas į sklypą iš rajoninio kelio Nr. 5346 Vozgėliai – Bileišiai – Kalbutiškės, Kalno gatve per gretimą sklypą (4370/0005:107) esamu keliu)

Planuojamas oro taršos ir triukšmo mažinimas sprendžiamas papildomai želdiniais apželdinant sklypo teritoriją.

Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra patikslinamos ir siūloma nustatyti žemės sklypui taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Po projektavimo patikslinami duomenys apie žemės sklypui nustatomas-patikslinamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

- 1) 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas 0,0902 ha);
- 2) 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (plotas 0,4409 ha) (patikslinta pagal miškų kadastro duomenis);
- 3) 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (plotas 0,0651 ha);
- 4) 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - plotas 3,3400 ha. (*Vadovaujantis LR specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (XIII-2166, 2019-06-06), atsižvelgiant į 110 straipsnio 4 punktą, - atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį, todėl Siūloma nustatyti šią specialiąją žemės naudojimo sąlygą*);
- 5) 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - plotas 1,9536 ha;
- 6) 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - plotas 0,1942 ha.

Žemės sklype nėra įregistruotų VĮ „Registrų centre“ (Nekilnojamojo turto registre) servitutų. Tačiau rengiant šį projektą, siūloma nustatyti servitutą 0,4 kV elektros oro linijos apsaugos zonos ribose.

222. *Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Brėžinyje pažymėtas simboliu "E". plotas 0,0902 ha (siūlomas).*

4. Teritorijų tvarkymas ir naudojimas

Rengiant Projektą, planuojamam žemės sklypui nenustatomi nauji žemės naudojimo reglamentai, išskyrus projektuojamą ūkininko sodybos teritoriją, kurioje numatomas užstatomos teritorijos naudojimo režimas. Projektuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos bendras plotas yra 0,2758 ha dydžio ir užima 6,85 % nuo viso bendro žemės sklypo, kurio plotas yra (4,0244 ha). Įkūrus ūkininko sodybą, likęs neužstatytas žemės sklypo plotas paliekamas žemės ūkio veiklai arba natūraliai aplinkai.

Pagal projekto sprendinius numatoma žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis ir žemės naudmenų pokyčiai pateikiami lentelėje:

4,0244 ha ploto, žemės ūkio naudmenos sudaro – 1,6688 ha; iš jų pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,3930 ha; miško žemės plotas – 0,4409 ha; kitos žemės plotas – 1,7157 ha, iš jos želdiniai užima – 1,6506 ha; pelkės užima – 0,0651 ha;

	Žemės naudmenos	Pagal esamą būklę	Numatomi pokyčiai	Pagal Projekto sprendinius
1	Ariama žemė	-	-	-
2	Sodai	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	1,6688	-0,2758	1,3930
4	Miškai	0,5323	-0,0914	0,4409
5	Keliai	0,0684	+0,1294	0,1978
6	Užstatyta teritorija	0,0012	+0,2758	0,2770
7	Vandens telkiniai	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	1,6886	-0,0380	1,6506

9	Pelkės	0,0651	-	0,0651
10	Pažeista žemė	-	-	-
11	Nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso	4,0244	-	4,0244

Įgyvendinus projekto sprendinius tiksli planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis, ir jų plotai, turi būti patikslinti žemės sklypo kadastrinių matavimų metu.

Planuojamame žemės sklype, žemės ūkio veikla – augalinkystė, planuojama įkurti augalinkystės ūkį.

5. Inžinerinė infrastruktūra

Būsimos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimas ir prisijungimas prie kitų tinklų bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Tiksli elektros prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant sodybos pastatus.

Projektuojamam sklypui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais, nes sklypas nėra šiuo metu prijungtas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Geriamas vanduo bus tiekiamas iš vietinio gręžinio ar kastinio šachtinio šulinio. Šio įrenginio geografinė padėtis nėra numatyta. Tą turėtų padaryti projektuojamos teritorijos savininkas, atlikęs hidrogeologinius, mikrobiologinius tyrimus, nustatčius gruntinio vandens tekėjimo kryptį, kad būtų galima parinkti tikslią gręžinio (šulinio) vietą.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius. Išvalytos nuotekos bus infiltruojamos į gruntą. Jei techninio projekto metu atlikus geologinius tyrimus paaiškėtų, kad gruntai netinkami infiltracijai, sklype būtina numatyti buitinių nuotekų kaupimo rezervuarą.

Buitinės atliekos (pagal atskiras jų rūšis), statybos techninį reglamentą STR 2.02.09.2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“, kaupiamos sandariuose individualiuose konteineriuose, talpyklose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas, pagal sutartis, sudarytas su specializuota buitinių atliekų surinkimo įmone. Konteineriams ir talpykloms numatyta vieta – atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštelė. Aikštelės paviršius turi būti padengtas vandeniui nelaidžia danga. Specifinių atliekų susidarymas nenumatomas.

6. Gaisrinė sauga

Dėl priešgaisrinės saugos užtikrinimo privaloma vadovaujamasi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu, dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo (2010-12-07, Nr. 1-338), Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo (2013-12-31, Nr. D1-995/1-312), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo (2010-12-07, Nr. 1-338), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo (2007-02-22, Nr. 1-66), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64, patvirtintomis bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis bei kitais galiojančiais gaisrinės saugos normatyviniais teisės aktais.

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektu yra nustatoma statybos zona planavimo organizatoriaus nuosavybės teise priklausančioje žemės sklypo dalyje, planavimo organizatorius planuoja statyti vieno buto gyvenamosios paskirties pastatą (gyvenamąjį namą) su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, statinių išdėstymas ar saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų vieta planuojamoje teritorijoje bus numatomi kituose techniniuose dokumentuose.

Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 93.3 pt. Priešgaisriniai atstumai tarp gyvenamosios paskirties (P.1.1 (vieno buto pastatai) ir P.1.2 (dviejų butų pastatai) grupės pastatų ir kitokios paskirties pastatų viename sklype nenormuojami. Numatant statyti I-III atsparumo ugniai laipsnio pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų, vadovaujantis minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų.

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

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse nurodoma, kad gaisrams gesinti iš lauko gaisrinio vandentiekio ir natūralių vandens telkinių turi būti numatytas vandens tiekimas visiems statiniams, išskyrus gyvenamąsias vietas, turinčias iki 50 gyventojų, ir atskiriems už miestų gyvenamųjų vietovių ribų statomiems gyvenamiesiems namams. Projektuojamas ūkininko sodybos žemės sklypas yra Bileišių kaime, pagal <https://lt.wikipedia.org/> 2021 metų duomenis, Bileišių kaime gyvena 9 gyventojai. Pagal taisyklių reikalavimus, rengiamu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu projektuojamai ūkininko sodybvietai su numatoma gyvenamojo namo ir jo priklausinių statyba, vandens tiekimas gaisrams gesinti leidžiamas nenumatyti.

Atsiradus poreikiui projektuojamoje ūkininko sodybos teritorijoje statyti kitos paskirties statinius, reikalingus žemės ūkio veiklai vykdyti (išskyrus iki 1000 kub. tūrio I atsparumo ugniai laipsnio pagal gaisro kilimo pavojų priskirtiems Eg kategorijai, taip pat iki 250 kub. II ar III atsparumo ugniai laipsnio gamybos pastatus, iki 1000 kub. sezoninius žemės ūkio produkcijos priėmimo ir paruošimo pastatus, iki 150 kv. m. ploto pagal gaisro kilimo pavojų priskirtiems Cg kategorijai sandėliavimo pastatus bei laikinus pastatus, kuriems gaisrų gesinimo vandens tiekimas nėra privalomas), turi būti užtikrinta šių statinių gaisrų gesinimui vandens paėmimas iš lauko gaisrinio vandentiekio ir natūralių vandens telkinių.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių. Prie natūralių vandens telkinių ir vandens šulinių turi būti įrengta 12x12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta.

Į planuojamą teritoriją privažiuojama iš Kalno gatvės, per žemės sklypą kadastro Nr. 4370/0005:0107 esamu servitutiniu keliu. Šiuo keliu prie būsimų statinių suteikta galimybė privažiuoti ir gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliais. Planuojama teritorijos sklypas ribojasi su ežeru – Žiegelis. Dėl to statinių statybos metu, ežero Žiegelis pakrantė bus sutvarkyta, kad prie ežero galėtų privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai, todėl ateityje kilus gaisrui, vanduo gaisrui gesinti galėtų būti tiekiamas iš Žiegelio ežero. Taisyklės leidžia vandens gaisrui gesinti tiekiamą numatyti iš paviršinio vandens telkinių.

Taisyklėse taip pat nurodoma, kad prie statinių visais atvejais turi būti projektuojami ne mažiau kaip du gaisriniai rezervuarai arba natūralus vandens telkinys. Gaisrinių rezervuarų ir vandens telkinių talpa nustatoma, atsižvelgiant į vandens poreikį ir gaisro gesinimo trukmę. Kiekviename rezervuare turi tilpti 50 % vandens kiekio gaisrui gesinti, o natūraliame vandens telkinyje – 100 %. Gaisriniai rezervuarai arba natūralūs vandens telkiniai turi būti nutolę nuo pastatų, kuriuos numatoma gesinti naudojant šių telkinių vandenį, ne didesniu kaip 200 m atstumu. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją nuo vandens paėmimo iš

gaisrinio rezervuaro arba natūralaus vandens telkinio vietos iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Atstumas nuo vandens paėmimo iš rezervuarų arba vandens telkinių vietos iki II ir III atsparumo ugniai laipsnių pastatų ir atvirų degių medžiagų sandėlių turi būti ne mažesnis kaip 30 m, iki I atsparumo ugniai laipsnio pastatų – ne mažesnis kaip 10 m. Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm.

Arčiausiai esanti Zarasų rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba (Dusetų ugniagesių komanda) yra Zarasų rajone, Dusetų mieste, Vytauto g. 57, nuo planuojamos ūkininko sodybos nutolusi, 8,74 km atstumu.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus įgyvendinami rengiant konkrečių pastatų (statinių) techninius projektus.

7. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Status quo situacija – šiuo metu planuojama teritorija tradicinei žemdirbystei nebenaudojama ir nebeumatoma naudoti, todėl jeigu nebus rengiamas ir įgyvendinamas šis specialusis planas, planuojama teritorija bus neprižiūrima ir apleista, ir yra labai didelė tikimybė, kad ilgainiui užžels menkaverčiais medžių ir krūmų želdiniais.

Specialusis planas rengiamas siekiant parinkti vietą ūkininko sodybai ir parengus techninį statinių projektą, pastatyti vieno buto gyvenamosios paskirties pastatą (gyvenamąjį namą) su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti.

Vertinimas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 “Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo”. Atliekant sprendinių poveikio vertinimą atskirais aspektais pagal Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo sprendinių vertinimo klausimą, galima numatyti ir prognozuoti pokyčius įgyvendinus specialiojo plano sprendinius.

Sprendiniai vertinami šiais aspektais:

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.

Prognozuojama, kad, įkūrus ūkininko sodybą bus užtikrintos palankios sąlygos ūkininkavimui, padidės gretimų sklypų konkurencingumas, pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė, bus vykdoma subalansuota sodybos plėtra, bus palaikomas ir stiprinamas kraštovaizdis, planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Planuojamo žemės sklypo dalis pagal Zarasų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje draudžiama formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas. Planuojamame žemės sklype suprojektavus ūkininko sodybą, kompaktiškai užstatyta teritorija, nesusiformuos.

Pastačius ūkininko sodybą teritorija bus įsisavinta, sutvarkyta aplinka. Paviršiniai ir gruntiniai vandenys nuo užterštumo sodyboje bus apsaugoti įrengus buitinių nuotekų valymo įrenginius arba sandarų buitinių nuotekų sukauptimo rezervuarą, kurio turinys bus išvežamas į valymo įrenginius. Vandens poreikis bus tenkinamas iš vietinio šachtinio šulinio ar giluminio gręžinio. Buitinės atliekos išvežamos į sąvartyną, pagal Zarasų rajone galiojančią tvarką.

Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Laikantis statybų reikalavimų aplinkos taršos tikimybė maža. Įkūrus sodybą, teritorija bus įsavinta, apželdinta, pastoviai tvarkoma ir prižiūrima.

Poveikis socialinei aplinkai.

Prognozuojamas teigiamas poveikis socialinei aplinkai. Statybos laikotarpiu bus sukurtos papildomos darbo vietos, atsiradus naujai sodybai padidės kaimo bendruomenė, bus sprendžiama gyvenamojo būsto problema.

Poveikis ekonominei aplinkai.

Parinkus vieta sodybai, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai, bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė.

Sprendinių poveikio santrauka pateikiama lentelėje:

	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
1.	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį aplinkai, nes statiniai iš esmės nepakeis aplinkos kokybės, užstatymas ir tūriai bus išlaikyti būdingi šiai vietai, sutvarkius aplinką ir prisitaikius prie gamtinių sąlygų poveikis bus teigiamas.	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statinių statybos metu dėl statybos aikštelės ypatumų.
	Ekonominei aplinkai	Pagerės ūkininkavimo sąlygos, todėl poveikis bus teigiamas	-
	Socialinei aplinkai	Poveikis bus trumpalaikis teigiamas, nes statybos laikotarpiu bus sukurtos papildomos darbo vietos	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Sutvarkius aplinką ir prisitaikius prie gamtinių sąlygų poveikis bus teigiamas	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statinių statybos metu
2.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	Ekonominei aplinkai	-	-
	Socialinei aplinkai	-	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Išvada:

Specialiojo plano sprendinių įgyvendinimas turės ilgalaikį stabilų teigiamą poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, o neigiamas trumpalaikis poveikis galimas tik statybos laikotarpiu.

Projekto rengėjas: MB „VS geogis“ vadovas Vytenis Slapšys, kval. paž. Nr. 2R-KP-465
Adresas: K. Donelaičio g. 10-301, Utena, tel. Nr. 8-652-25952

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	VYTENIS SLAPŠYS 38704270425, Utenos apskr., Utenos r. sav., Utenos m. k. Donelaičio g. 10 -301
Dokumento pavadinimas (antraštė)	AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Dokumento registracijos data ir numeris	–
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Tvirtinimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	VYTENIS SLAPŠYS
Sertifikatas išduotas	VYTENIS SLAPŠYS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-01-31 21:18:23 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-01-31 21:18:57 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2023-12-18 09:26:44 – 2025-12-17 09:26:44
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	–
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-01-31 23:25:08)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-01-31 23:25:08 Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema