

UAB “Matavimai”

Įmonės kodas - 303066859, Adresas: Utenio a. 6, LT-28244, Utena, Tel.: 8-685-81258,
El. paštas: info@matavimai.lt

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ VIETAI PARINKTI
(PASLAUGOS NR. S-VT-82-24-40)

Utenos rajonas, Tauragnų seniūnija, Ryliškių kaimas 12

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8230/0007:0036
Kuktiškių kadastro vietovė

Plotas – 11,0362 ha

UTENA
2024

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Ryliškių k. 12, Tauragnų sen. Utenos r. rengiamas žemės sklypo, kadastrinis Nr. 8230/0007:0036, specialusis kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024-01-10 įsakymu Nr. 6KPI-1-(15.6.3 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo priimtas sprendimas pradėti rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą.

Planavimo tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Planavimo organizatorius: A. Ž.

Paslaugos TPS „Vartai“ sistemoje numeris: S-VT-82-24-40.

Projekto rengimui buvo gautos šios sąlygos ir informacija:

1. Utenos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos (2024-02-02 Nr. REG314287;

2. AB „Energijos skirstymo operatorius 2024-01-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG312317;

3. Valstybinės miškų tarnybos 2024-01-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG313124;

4. Utenos rajono savivaldybės administracijos Kaimo ir bendruomenių reikalų skyriaus 2024-01-26 planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. PLS-2.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (T00085181, 2020-08-31); Utenos rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) specialusis planas (T00050859 (000822001568), 2013-02-14); Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas (T00080332, 2017-06-12); Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00087508, 2022-03-29); Utenos apskrities miškų tvarkymo schema (T00053857 (1008220000014), 2012-01-02).

Projekto grafinė dalis rengiama panaudojant skaitmeninį rastrinį ortofotografinį žemėlapij ORT10LT bei žemės sklypo planą.

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 8230/0007:0036, nuosavybės teise priklausantis planavimo organizatoriui. Nekilnojamojo turto registro duomenimis sklypo plotas yra 11,0362 ha; iš jo žemės ūkio naudmenų yra 9,5814 ha iš jo: pievų ir natūralių ganyklų – 9,5814 ha, užstatyta teritorija - 0,2104 ha, vandens telkinių - 0,0424 ha, kitos žemės – 1,2020 ha. Nusausintos žemės planuojamame žemės sklype yra 8,6986 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 30,6. Planuojamas žemės sklypas iš visų pusių ribojasi su privačiais žemės sklypais. Sklypui yra atlikti kadastriniai matavimai nustatant žemės sklypo ribų posūkio taškų ir riboženklų koordinatės nustatytos valstybinėje koordinacių sistemoje.

Planuojamam žemės sklypui nustatytų ir nekilnojamojo turto registre įregistruotų servitutų nėra.

Planuojamame žemės sklype yra planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis gyvenamasis namas (1A1m, unikalus Nr. 8294-0081-9019), ūkio pastatas (2I1m, unikalus Nr. 4400-4935-4747) bei kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (šulinys) (k, unikalus Nr. 8294-0081-9019).

Pagal NTR išrašą žemės sklype yra teritorijų, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos nekilnojamojo turto registre:

- 1) Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 9,5814 ha;
- 2) Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas 8,7410 ha;
- 3) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0940 ha.

Įrašų apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu bei duomenų apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nėra.

Kaip jau minėta, planuojamai teritorijai galioja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai – bendrasis planas bei specialieji planai. Pagal Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto 2020 m rugpjūčio 27 d. Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-228, sprendinį „Pagrindinis brėžinys M 1:50000“ žemės sklypas, kuriame projektuojama kitos paskirties statinių statybos vieta patenka į neurbanizuojamą zoną - ZU_F („Žemės ūkio teritorijų zona“). Bendrojo



plano keitimo aiškinamajame rašte nurodoma, kad neurbanizuojamose teritorijose galima statyba atitinkanti žemės naudojimo paskirtį, būdą. Statybos procesams ir rezultatams koordinuoti, neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose rengiami projektai (kaimo plėtros žemėtvarkos projektai ir t.t.) vadovaujantis Žemės įstatymu, Teritorijų planavimo įstatymu, Statybos įstatymu bei kitais teisės aktais.

1 pav. Ištrauka iš bendrojo plano sprendinio „Pagrindinis brėžinys“ (www.planuojustatau.lt)

Remiantis Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiuoju planu (patvirtinta Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-159, 2017-05-25), žemės sklypas, kuriame planuojama kitos paskirties ūkinių pastatų statybos zona, nesiriboja nei su vietinės reikšmės viešuoju keliu nei su vietinės reikšmės vidaus keliu.



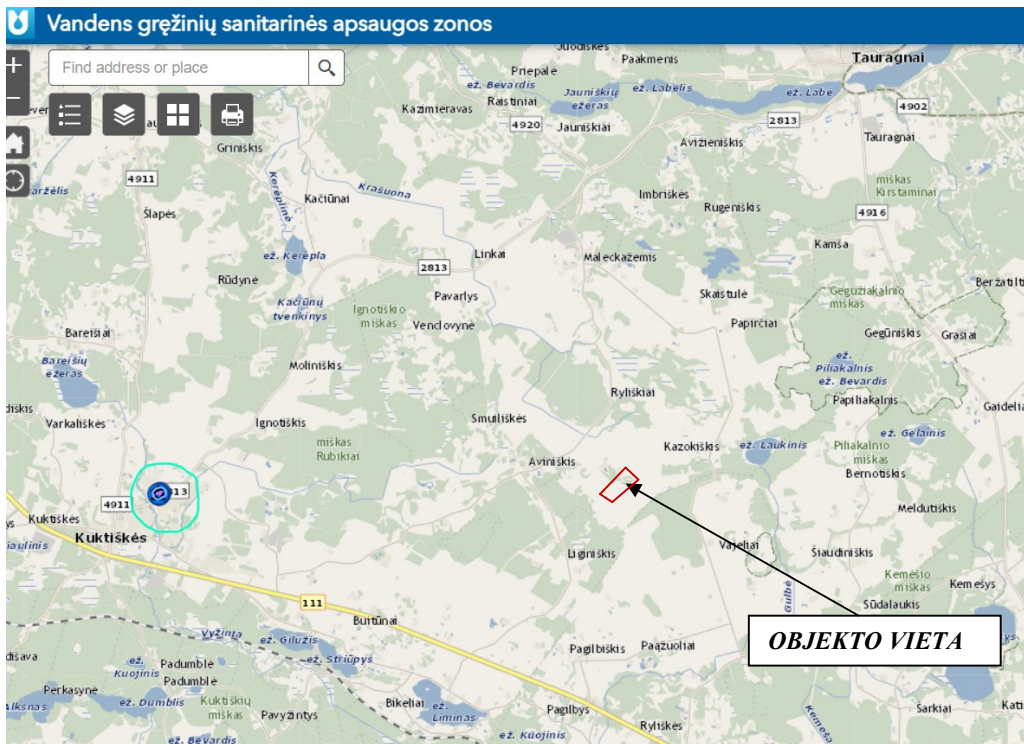
2 pav. Ištrauka iš Utenos rajono kelių tinklo specialiojo plano (www.planuojustatau.lt)

Vadovaujantis Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2022-03-24 Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-94), projektuojama teritorija nepatenka į Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritorijas.



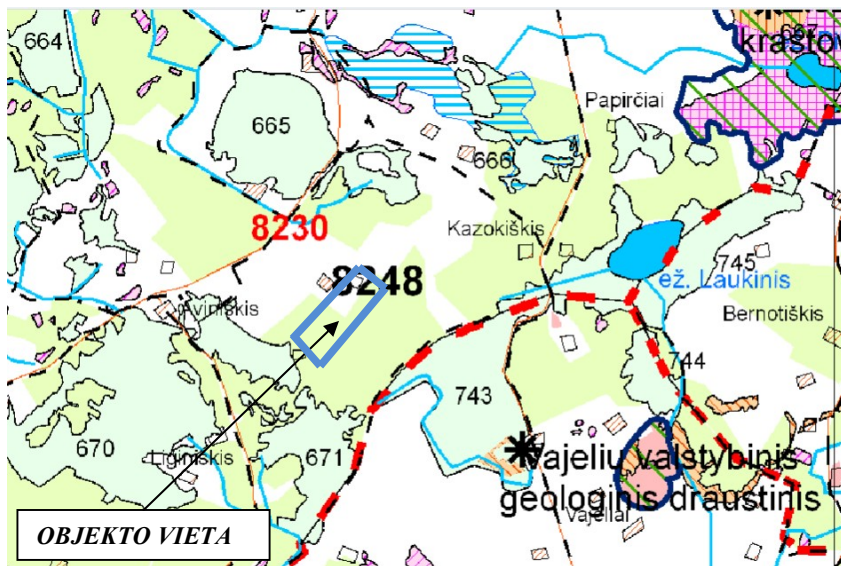
3 pav. Ištrauka iš Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano (www.planuojustatau.lt)

Pagal Utenos rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) specialųjį planą, patvirtintą 2013-01-31 Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-18), planuojamoje teritorijoje nėra Utenos rajono vandenviečių bei ši teritorija nepatenka į Utenos rajono vandenviečių sanitarines apsaugos zonas.



4 pav. Ištrauka iš Utenos rajono vandenviečių apsaugos zonų (SAZ) specialiojo plano (www.utenosvandenys.lt)

Pagal Utenos apskrities miškų tvarkymo schemą (T00053857, 2012-01-02), žemės sklypas, kuriame planuojama kitos paskirties ūkinių pastatų statybos zona, patenka į prioritetinius plotus, kur leistinas miško sodinimas.



5 pav. Ištrauka iš Utenos apskrities miškų tvarkymo schemos (www.planuojustatatu.lt)

3. Projektiniai sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas siekiant pastatyti žemės ūkio veiklai reikalingus pastatus: žemės ūkio produkcijai (derliui) sandėliuoti, žemės ūkio technikai laikyti, taip pat numatoma statyti augalų/daržovių auginimui skirtus šiltnamius, ūkinių gyvūnų auginimui skirtus pastatus bei kitus žemės ūkio veiklos vykdymui reikalingus pastatus ir statinius. Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo

(2019-06-06, Nr. XIII-2166) IV skyrių bei 4 priedą, pastatams, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su prie jų esančiais mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, viršijus sutartinį gyvulių skaičių, kuris nustatomas perskaičiuojant gyvūnų skaičių Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ministro nustatyta tvarka), turi būti nustatomos atitinkamo dydžio sanitarinės apsaugos zonos.

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Pagal Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Utenos rajono savivaldybės tarybos 2020-08-27 sprendimu Nr. TS-228, planuojama kitos paskirties statinių statybos teritorija patenka į funkcinę zoną ZU_F ir nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai nedraudžia šioje funkcinėje zonoje parinkti vietą žemės ūkio veiklai reikalingiems statiniams. Šio specialiojo plano sprendiniai atitinka Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos (toliau – statybos zonos) projektuojamos žemės ūkio naudmenose, medžių ir krūmų želdiniais apaugusioje bei kiemo teritorijoje. Pietinė statybos zonos riba projektuojama maždaug 285 ir 225 metrus nuo pietvakarinės planuojamo žemės sklypo ribos. Vakarinėje dalyje yra Miškų valstybės kadastrė kartografuojamos miško žemės, todėl remiantis STR 2.02.09:2005 reglamento 3 priedo lentelę „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinančių statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ kurioje nurodyta, kad nuo pastato išorinės ribos atstumas iki medžio kamieno - 5 metrai, o iki krūmų – 1,5 metro), statybos zona formuojama 5 m atstumu nuo įbrėžto miško žemės kontūro. Priešingoje planuojamo sklypo pusėje yra iškasta kūdra. Remiantis 2012-07-12 Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro įsakymu Nr. D1-590/3D-583 „Dėl nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo ir naudojimo aplinkosaugos ir melioracijos sistemų apsaugos reikalavimų aprašo patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2022 m. spalio 13 d. įsakymo Nr. D1-331/3D-611 redakcija)) ūkiniais pastatais užstatoma teritorija formuojama 5 m atstumu nuo sklype esančios kūdros kranto linijos. Likusios statybos zonos ribos projektuojamos 3 m atstumu nuo planuojamo žemės sklypo bei besiribojančių žemės sklypų bendros ribos. Visas projektuojamos statybos zonos plotas yra 5,6048 ha.

Šiaurės vakarinė žemės sklypo dalis, kurioje projektuojama statybos zona, apaugusi savaiminiais želdiniais, todėl tvarkant šiuos želdinius, ar esant poreikiui juos iškirsti, vadovautis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu (2007-06-28, Nr. X-1241, aktuali redakcija) bei 2008-03-12 Lietuvos Respublikos nutarimu „Dėl kriterijų, kuriuose atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, Nr. 206.

Privažiavimas nuo vietinės reikšmės kelio Nr. Ta-83 iki projektuojamos statybos zonos bei paties žemės sklypo numatomas per gretimą žemės sklypą, kurio kadastro Nr. 8230/0007:0268, bei pasinaudojant žemės sklype, kadastro Nr. 8230/0007:0363, nustatytu kelio servitutu (žr. priedą „Eismo organizavimo schema“). Besiribojantis žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 8230/0007:0268, kartu su kitu bendraturčiu yra valdomas nuosavybės teise šio projekto organizatoriaus. Lygiagrečiai šiam projektui, gretimam žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 8230/0007:0268, taip pat yra rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybos vietai parinkti. Gretimo žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniuose yra suprojektuotas privažiavimo kelias prie šiame projekte projektuojamos statybos zonos. Kadangi žemės sklypas, kad. Nr. 8230/0007:0268, yra valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise ir nėra nustatyta vidinė žemės sklypo naudojimosi tvarka, o žemės sklypas kad. Nr. 8230/0007:0036 yra valdomas tik vieno iš žemės sklypo kad. Nr. 8230/0007:0268 bendraturčių, be to pagal žemės sklypų suformavimo dokumentus bei kadastrinių

matavimų planus, nėra aiškus privažiavimas prie žemės sklypo, kad. Nr. 8230/0007:0036, todėl pasikeitus minėtų žemės sklypų savininkams ar atsiradus būtinybei, šiuo tikslu yra siūloma nustatyti servitutą – „Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis). Turi leisti kitiems asmenims naudotis 4 m pločio keliu, plane pažymėtu indeksu „S3“. Plotas – 0,2148 ha“.

Analogiškai šio žemės sklypo atžvilgiu yra siūlomas nustatyti kelio servitutas: „Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis). Turi teisę naudotis 4 m pločio keliu, plane pažymėtu indeksu "S3" žemės sklype, kad. nr. 8230/0007:0268. Plotas – 0,2148 ha“ (projektuojamas).

Gretimo žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra suderintas su abiem gretimo žemės sklypo savininkais.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona projektuojama melioruotoje žemėje (projekto rengimo metu yra atliekamas melioracijos statinių nurašymo iš žemės ūkio paskirties melioruotos žemės apskaitos procesas), todėl statinių projektavimo ir statybos metu būtina laikytis teisės aktuose numatytų apribojimų statinių statybai melioruotoje žemėje. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 94 straipsnyje nurodyta, kad melioracijos statinių apsaugos zonos draudžiama statyti pastatus, sodinti medžius, įrengti dirbtinius vandens telkinius. To paties įstatymo 93 straipsnyje nurodyta, kad bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustatčius (atsikalus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo (išskyrus taršos šaltinius). Analogiškos nuostatos yra įtvirtintos ir melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 53 punkte: valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktovo 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. Tik tiksliai nustatčius (atsikalus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktovo. Esant būtinybei statinius projektuoti ir (ar) statyti mažesniu atstumu nuo drenažo rinktovo nei nurodyta teisės aktuose, drenažo rinktuvai teisės aktų nustatyta tvarka turi būti iškeliami (apvedami).

Šiuo projektu planuojamam žemės sklypui siūloma nustatyti nauja Nekilnojamojo turto registre neįregistruota teritorija – miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), kurios bendras plotas yra 0,0061 ha. Taip pat šiuo projektu atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus tikslinama teritorijos, kuriose taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre, riba ir plotas: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1,0756 ha. Nekilnojamojo turto registro išrašo 8.3. punkte įrašyta žyma apie teritoriją, kurioje taikomos SŽNS neįregistruota NTR: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0940 ha. Pažymėtina, kad 0,04 kV orinė elektros linija, kuriai buvo nustatyta ši specialioji žemės naudojimo sąlyga, vietovėje yra demontuota, todėl nebėra poreikio taikyti ir specialiosios naudojimo sąlygos. Dėl šios priežasties rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje nėra kartografuojama ar kitaip pažymima aprašyta elektros linijų apsaugos zona. Remiantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 10 straipsniu, specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos nuo nustatytų šiame įstatyme nurodytų teritorijų įregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos.

Konkreti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių bei įrenginių planinė padėtis, jų kiekis, taip pat statinių elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų turi būti sprendžiama techniniuose projektuose. Šis projektas rengiamas neatliekant nei planuojamos ūkinės

veiklos poveikio aplinkai vertinimo, nei planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos, todėl atsiradus poreikiui planuojamame žemės sklype vykdyti veiklą, kuriai reikalingas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ar jo atranka, šios procedūros turėtų būti atliekamos prieš rengiant statinių techninius projektus. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir (ar) statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytų apribojimų, taip pat statinių projektavimo ir (ar) statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniuose reglamentuose nurodytus minimalius atstumus nuo projektuojamų ir statomų statinių iki sklypo ribos.

4. Teritorijų tvarkymas ir naudojimas

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti nenustatomi kiti negu buvo žemės naudojimo reglamentai, išskyrus projektuojamą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, kurioje numatomas užstatomos teritorijos naudojimo režimas. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona yra 5,6048 ha ploto ir užima 51 % nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto (11,0362 ha). Pažymima, kad ši užstatymo zona žymi vietą, kurioje galima statinių statyba, o ne 100% užstatomą teritoriją. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Atsižvelgiant į šio projekto sprendinius, žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

	Naudmenos	Pagal NT kadastro įrašus	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos	9,5814	-4,1730	5,4084
4.	Miškai		+0,0061	0,0061
5.	Keliai	-	+0,0015	0,0015
6.	Užstatyta teritorija	0,2104	+5,3944	5,6048
7.	Vandens telkiniai	0,0424	-	0,0424
8.	Želdiniai	1,2020	-1,2020	-
9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	11,0362	-	11,0362

1 lentelė. Žemės naudmenų pokyčiai prieš projektavimą ir po jo

Įgyvendinus projekto sprendinius tiksli planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta žemės sklypo kadastrinių (geodezinių) matavimų metu.

5. Inžinerinė infrastruktūra

Būsimų statinių aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimas ir prisijungimas prie kitų tinklų turi būti sprendžiama rengiant techninius projektus.

PASTABA: Teritorijų planavimo paslaugai Nr. S-VT-82-24-40 yra nustatytas TPD porūšis „Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai (S_KT)“, todėl sistema neleidžia įkelti atitinkamo pilno kaimo plėtros žemėtvarkos projektų erdvinių duomenų rinkinio.

Projekto autorius: Lina Simanavičienė, kval. paž. Nr. 2R-KP-462, išduotas 2013-08-01.

Projekto rengėjas: UAB „Matavimai“, Utenio a. 6, Utena, Tel. 8-685-81258.