

## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **1.1. Tikslus dokumento pavadinimas:**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti adresu Širvintų sav., Zibalų sen., Matukų k. (Kad. Nr.: 8950/0005:307)

### **1.2. Teritorijų planavimo dokumento lygmuo:**

Vietovės.

### **1.3. Teritorijų planavimo dokumento rūšis:**

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentas.

### **1.4. Žemės sklypo organizatorius:**

K. G.

### **1.5. Žemės sklypo plano rengėjas:**

ARCHITEKTUM UAB, Biliškių k. 2, Kelmės r., tel.: +370 698 23369, architektumuab@gmail.com.

### **1.6. Planuojama teritorija:**

Širvintų sav., Zibalų sen., Matukų k. (Kad. Nr.: 8950/0005:307), plotas – 4.3212 ha.

### **1.7. Planavimo tikslai:**

Parinkti ūkininko sodybos vietą / parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

### **1.8. Planavimo uždaviniai:**

Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalis), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

### **1.9. Planavimo pagrindai:**

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo nustatymo tikslų 2024-02-23 Nr. 2KPĮ-38-(15.2.3 E.).

Projekto rengimui buvo gautos šios sąlygos ir informacija:

1. Širvintų rajono savivaldybės administracijos, teritorijų planavimo sąlygos (2024-05-16 Nr. REG329851);
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“, teritorijų planavimo sąlygos (2024-04-30, Nr. REG327253);
3. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos (2024-05-17, Nr. REG329986).

Projekto rengimui vadovautasi:

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (Vadovaujantis LR Vyriausybės Seimo 2019 m. birželio 6 d. įsakymu Nr. XIII-2166 „Dėl Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“).
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1-614 redakcija.
- LR Ūkininko ūkio įstatymas, priimtas LR Seimo 1999 m. gegužės 4 d., Nr. VIII-1159.
- LR Žemės įstatymas, priimtas LR Seimo 1994 m. balandžio 26 d., Nr. I-446.
- LR Teritorijų planavimo įstatymas, priimtas LR 1995 m. gruodžio 12 d., Nr. I-1120 (nauja įstatymo redakcija nuo 2014-01-01).
- Lietuvos Respublikos kelių įstatymas, 1995-05-11, Nr. I-891.
- Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (Nr. T00002871).
- Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas (Nr. T00075000).

## **2. Esamos būklės įvertinimas.**

Esama teritorija (brėžinyje pažymėtas sklypo Kad. Nr.: 8950/0005:307) Širvintų sav., Zibalų sen., Matukų k. sklypo plotas – 4.3212 ha.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypo savininkas – fizinis asmuo K. G.

Žemės sklype registruoti pastatai: nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS(specialiosios žemės naudojimo sąlygos), neįregistruotos nekilnojamo turto registre:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0.6845 ha).

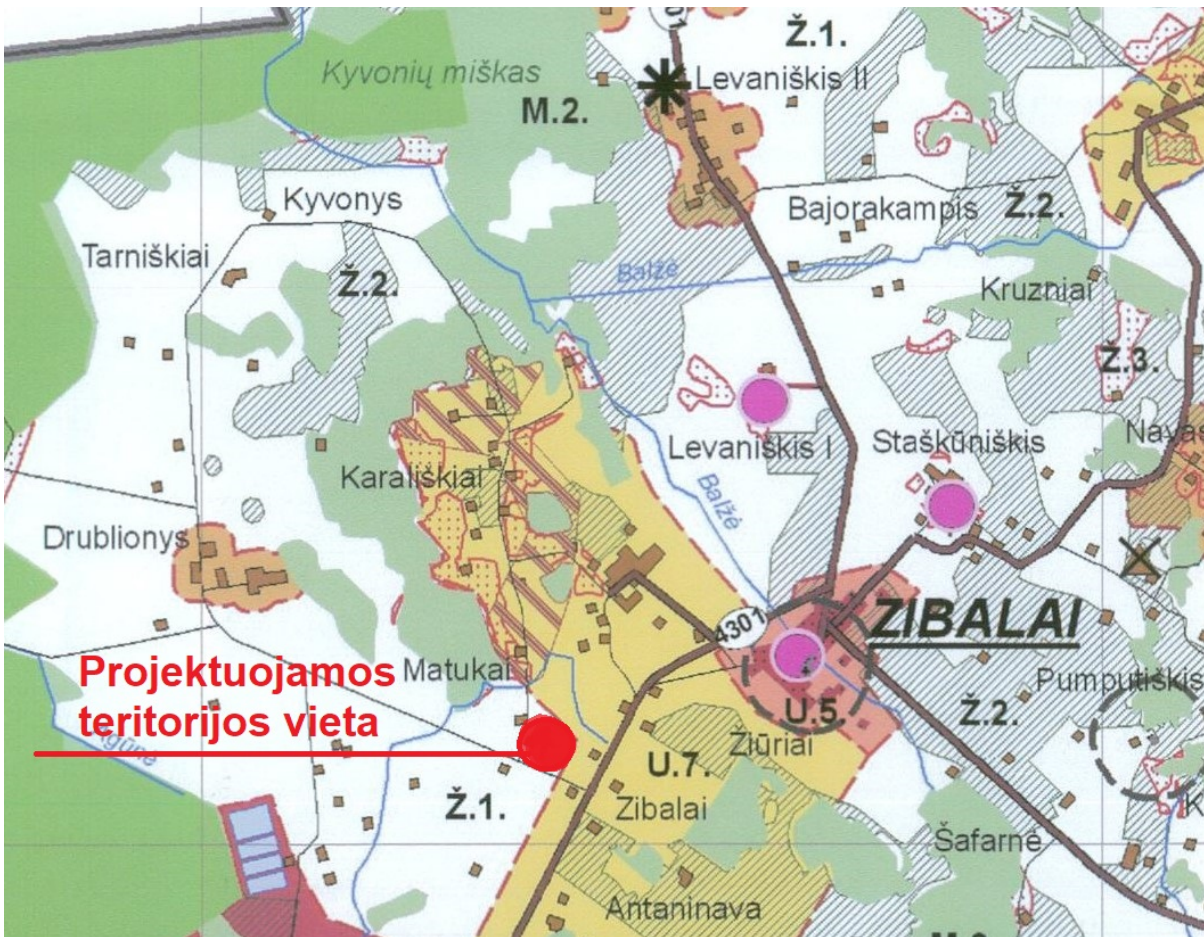
Kitos daiktinės teisės:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) (plotas – 0.0753 ha).

Sklype nėra saugotinių želdinių.

Visa projektuojama teritorija nepatenka į LR nekilnojamųjų kultūros vertybių vietovę.

Žemės sklypas pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius patenka į žemės ūkio paskirties žemę (ištrauka iš BP):



Projektuojamas žemės sklypas patenka į Ž1 teritoriją.

Zemės ūkio teritorijos	Ž.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Žemės ūkio;</li> <li>•Mėšų ūkio;</li> <li>•Vandenys;</li> <li>•Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>-inžinerinės infrastruktūros;</li> <li>-susilekimo;</li> <li>-namų grupės ir pavieniai statiniai;</li> <li>-turizmo, rekreaciniai.</li> <li>-viešos paskirties.</li> </ul> </li> </ul>			p.2	p.9		p.9	p.8	<p>p.8 - nerekomenduojama urbanistinė plėtra</p> <p>p.9 - galimos esamų perspektyvų sodybų, jų priklausnių, žemės ūkio pastatų ir kompleksų modernizavimas, nauja statyba</p>
	Ž.2.	<p>Žemės ūkio teritorijos, rekomenduojamos miškui sodinti</p>	<p>Širvintų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema patvirtinta 2004m. gruodžio 31 d. Širvintų rajono tarybos sprendimu Nr.2.3-10700</p>							<p>p.10 - rekomenduojama sklypų konsolidacija su esamais miško masvais pagal parengtus kraštovaizdžio SP</p>

### **3. Sprendiniai:**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas siekiant pastatyti žemės ūkio veiklai reikalingus pastatus.

Sklype numatoma užsiimti žemės ūkio veikla, todėl planuojama statyti pagalbinio ūkio pastatus. Vykdyti veiklos, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos – neplanuojama.

Žemės sklype projektuojama viena užstatymo teritorija. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, kurioje yra galimybė statyti pastatus ir statinius yra 3.8985 ha, bet užstatymas numatomas iki 50 % žemės sklypo ploto, t.y. 2.1606 ha.

Elektros tiekimas bus sprendžiamas atskiru projektu.

Pastate ir šalia jo esančių žmonių girdimo triukšmo lygis nekels grėsmės jų sveikatai ir atitiks jų darbui, poilsiui bei miegui komfortines aplinkos sąlygas.

Vandentiekio ir nuotekų šalinimo sprendiniai bus sprendžiami techninio darbo projekto rengimo metu.

Statybinės atliekos tvarkomos pagal atliekų tvarkymo taisykles, patvirtintas LR Aplinkos ministro įsakymu 2006m. gruodžio 29d. įsakymu Nr. D1-637. Atliekos turi būti surenkamos, saugomos ir rūšiuojamos taip, kad nekeltų pavojaus žmonių sveikatai ir aplinkai.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama bendra užstatymo teritorijos riba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Iki sklypo privažiuojama nuo vietinės reikšmės kelio keliais įvažiavimais/išvažiavimais iš/į savo nuosavybę valdomą žemės sklypą. Privažiavimo schema pridedama.

Privažiavimas yra parodytas ir Žemės reformos žemėtvarkos projekte (2 pav.).

#### **Priešgaisrinė sauga:**

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali. Apsauga nuo gaisrų atitinka Lietuvos Respublikos normas.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338), turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Neigiamas poveikis kraštovaizdžio kokybei ir aplinkos apsaugai nenumatomas. Dirvožemio tarša nenumatoma.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, Natūra 2000 teritorijas, nepatenka į gamtinio karkaso sudedamąsias dalis, saugomas teritorijas. Sklype nėra suplanuoti inžinerinės plėtros koridoriai.

### **Žemės ūkio naudmenų pakitimas po projekto sprendinių:**

Žemės sklypo plotas – 4.3212 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas 1.8488 ha, iš jos ariama – 1.6074 ha bei iš jos natūralių pievų – 0.2414 ha. Užstatyta teritorija – 1.6783 ha. Kelių plotas – 0.1793 ha. Kitos žemės plotas – 0.6148 ha.

Šiuo projektu žemės sklypui nustatomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos po projekto sprendinių:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0.6348 ha).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS. Informacija apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimų tikslų bei patvirtinta darbų programa paskelbta Zibalų seniūnijos skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos internetinėje svetainėje. Darbų programa buvo paviėšinta su nuasmenintais fizinio asmens duomenimis.

### **4. Sprendinių poveikio vertinimas:**

Siekiant užtikrinti tinkamą teritorijų planavimą vietovės lygmeniu ir įvertinti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimą ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, yra atliekamas sprendinių poveikio vertinimas. Vertinimas vykdomas vadovaujantis LRT 2004-07-16 nutarimu Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, 113-4228). Atliekant sprendinių poveikio vertinimą atskirais aspektais pagal Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo sprendinių vertinimo klausimyną, galima numatyti ir prognozuoti, kaip pakeis įgyvendinus sprendinius.

#### **Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai:**

- Padidės gretimų sklypų konkurencingumas;
- Sumažės aplinkos tarša;
- Planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

#### **Poveikis ekonominei aplinkai:**

Tinkamai parinkus vieta statinių statybai, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Bus išplėsta socialinė infrastruktūra.

#### **Poveikis socialinei aplinkai:**

Pagerės darbo sąlygos.

#### **Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:**

Planuojama padėtis yra gera, sklypas neužstatytas. Laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža. Racionaliai suplanuotas užstatymas prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui.

### **5. Išvados:**

Žemės sklypas, esantis adresu Širvintų sav., Zibalų sen., Matukų k. (Kad. Nr.: 8950/0005:307), plotas – 4.3212 ha. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos

zona – 3.8985 ha, bet pagal išduotas projektavimo sąlygas užstatymas numatomas iki 50 % žemės sklypo ploto, t.y. 2.1606 ha.

Žemės sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis lieka ta pati žemės ūkio, bei naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Konkreiti 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 darbo 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.

Tinkamai parinkta Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

**Vystymosi darnos aspektu:**

1. padidės ūkinės veiklos įvairovė;
2. pagerės gamtinė įvairovė;
3. bus išsaugotas kraštovaizdis;
4. sumažės aplinkos tarša.

Projekto vadovė, plano rengėja  
įgaliota detaliojo plano iniciatoriaus

Egidė Butkė  
(kval. atest. A1569)

