

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO (KPZP-95542)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2024-10-24

1. Įvadas

Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo metu vartojama sąvoka „Ūkininko sodyba“ apibrėžta Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme (ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti.).

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – ūkininkui nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties **2,3700 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 4628/0006:49, esančiame Jonavos r. sav., Šilų sen., Gegutės k.**, parinkti ūkininko sodybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Ūkininko veiklos kryptis – vienmečių augalų auginimas.

Galimoje užstatymo teritorijoje planuojama statyti vieno buto gyvenamąjį namą, garažą, pirtį, kitus ūkio pastatus bei inžinerinius statinius. Sklypo dalis, kur užstatymas nenumatomas, bus naudojama pagal tiesioginę žemės sklypo naudojimo paskirtį.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Jonavos skyriaus 2021-08-06 įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų Nr. 5KPI-16-(14.5.125 E.).

Jonavos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir urbanistikos skyriaus 2024-07-02 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. 19A-1(24). Galioja iki 2027-07-02.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Kauno regionas 2021-08-31 išduota pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti. Galioja iki 2026-08-31.

Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2021-09-02 išduota pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti. Galioja iki 2026-09-02.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2021-09-06 išduotas planavimo sąlygas Nr. (2-21 14.6.4 Mr)BSV-18900. Galioja iki 2026-07-24 (2024-07-24 raštas Nr. (2-21 14.6.4 Mr)2-28031 „Dėl teritorijų planavimo sąlygų pratęsimo“ pridedamas).

Pastaba: Jonavos rajono savivaldybės administracijos Statybos, remonto ir architektūros skyriaus 2021-09-13 išduotų planavimo sąlygų kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. 19A-10(21) galiojimo terminas baigėsi teritorijų planavimo proceso baigiamajame etape, todėl vadovaujantis Teritorijos planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo 8 p. nuostatomis planavimo organizatorius kreipėsi į Jonavos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir urbanistikos skyrių su motyvuotu prašymu išduoti naujas planavimo sąlygas. Prašymas buvo patenkintas. Dokumentas pridedamas.

3. Projekto rengėjas

ĮĮ „Vitmeta“ įm.k. 300911668, tel. 8-615-23960, Žibintų g. 16, Rokai, Kauno r., vitmeta@gmail.com, projektuotoja Ugnė Vitartė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-395.

4. Esamos būklės įvertinimas

Bendra informacija apie žemės sklypą. Bendras žemės sklypo plotas 2,3700 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Unikalus Nr. 4628-0006-0049, kadastrinis Nr. 4628/0006:49 Šilų k.v. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Registruotos naudmenos: ariamosios žemės plotas 2,0979 ha, kitos žemės plotas 0,2721 ha.

Nusausintos žemės plotas: 2,3700 ha.

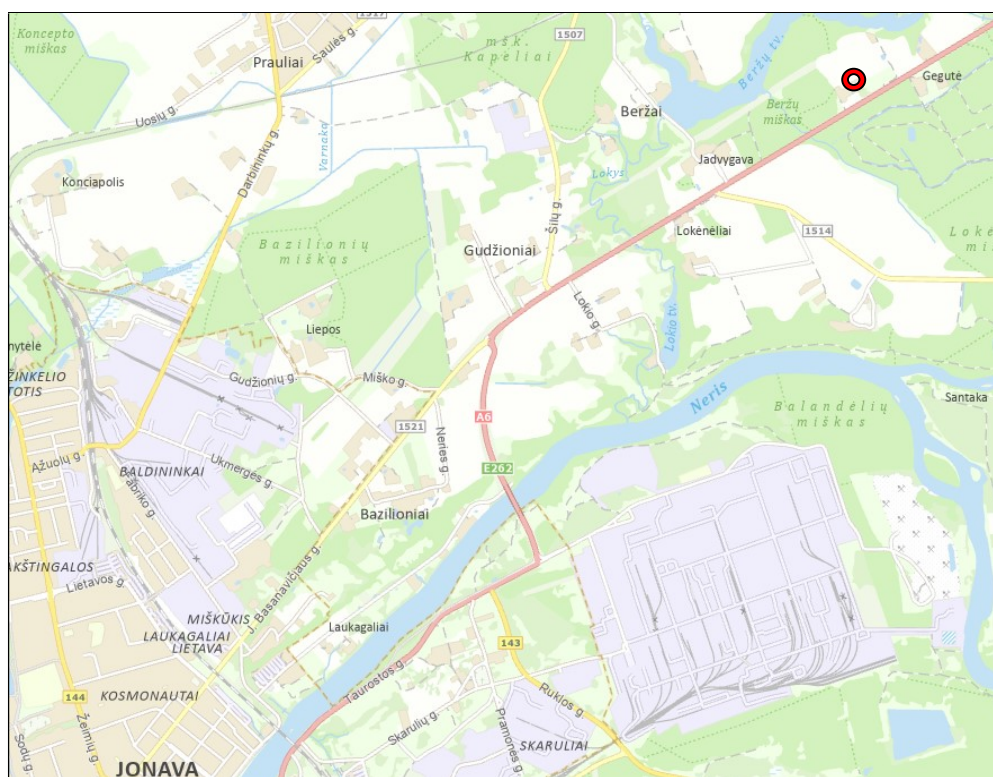
Dirvožemiai. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.1.

Reljefas. Reljefas sąlyginai lygus.

Žemės sklype yra pastatyta neregistruota pirtis (žymėjimas brėžiniuose Nr. 1), jūrinis konteineris (kilnojamas, Nr. 2), vagonėlis ant ratų (kilnojamas, Nr. 3) ir šiltnamiai (Nr. 4).

Ūkininko veiklos kryptis – vienmečių augalų auginimas. Veiklos vystymo galimybės yra palankios, kadangi:

- sklypas yra pakankamo dydžio naujai ūkininko sodybai steigti ir ūkininko veiklai vykdyti;
- strategiškai patogi vieta, netoli Jonavos miesto.



1 pav. Žemės sklypo padėtis vietovėje (www.geoportal.lt medžiaga)

Žemės sklypas ribojasi su:

1. žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:73, Gegutės k. 1, plotas 1,4378 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kadastriniai matavimai;
2. žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:138, plotas 1,2100 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kadastriniai matavimai;

3. žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:239, plotas 1,1520 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – ekosistemų apsaugos miškų sklypai, kadastriniai matavimai;
4. žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:288, plotas 1,7800 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kadastriniai matavimai;
5. valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis, žemės sklypo kadastro Nr. 4628/7001:5, plotas 31,9671 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, kadastriniai matavimai.

5. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo bei kitos privalomosios sąlygos

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100400436. Įregistravimo data: 2023-06-26. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 4417 kv. m, nuo 2023-06-26.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100378721. Įregistravimo data: 2022-12-19. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2265 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100378761. Įregistravimo data: 2022-12-19. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2702 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100697497. Įregistravimo data: 2024-10-08. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 354 kv. m, nuo 2024-10-08.

Žemės sklypas taip pat yra teritorijose, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Registruoti plotai tikslinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

- ***Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),*** registruotas plotas 2,3700 ha, patikslintas plotas 2,2841 ha.

- *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)*, registruotas plotas 0,4177 ha, patikslintas plotas 0,5710 ha.
- *Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)*, registruotas plotas 0,4416 ha, patikslintas plotas 0,4417 ha.
- *Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*, registruotas plotas 0,3199 ha, patikslintas plotas 0,3508 ha (registruotų teritorijų plotai dubliuojasi).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711) siūloma nustatyti šiuos papildomus žemės naudojimo apribojimus:

- *128 – Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)*, plotas 0,1469 ha.
- *152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)*, plotas 1,6363 ha.

Nacionalinės visuomenės sveikatos centro 2017-08-01 sprendimu Nr.BSV.2-2614 (16.8.5.2.11) (sprendimas pridedamas) AB „Achema“ sanitarinė apsaugos zona yra sumažinta ir žemės sklypas kadastro Nr. 4628/0006:49 nebepatenka į šią teritoriją, todėl siūloma naikinti žemės sklypui nustatytus apribojimus „*Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)*“ ir „*Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis)*“.

Žemės sklypas ribojasi su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis, kurio apsaugos zona yra po 70 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija).

Oro elektros linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos: 110 kV – po 20 m., 0,4 kV – po 2 m.

Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

- 5) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;
- 6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;
- 7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;
- 8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trašas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;
- 9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;
- 10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

Elektros tinklų apsaugos zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiksmai, draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;
- 2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;
- 3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;
- 4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvartas ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, uztvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonoje;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonoje;

Žemės sklype registruotas servitutas:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis). Įregistravimo pagrindas: 2023-06-12 Servituto sutartis Nr. 3159. Viešpatauja žemės sklypuose kadastro Nr. 4628/0006:291, servituto Nr. 1, plotas 103 kv.m., kadastro Nr. 4628/0006:287, servituto Nr. 2, plotas 93 kv.m., kadastro Nr. 4628/0006:288, servituto Nr. 3, plotas 207 kv.m. Servitutų plotis 5 m.

6. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Projektas neprieštaruja Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimu Nr. 1TS-295, sprendiniams:

1. žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną, kurioje leidžiama kurti ūkininko ūkio sodybas, patenka į gamtinio karkaso teritorijas: vietinės svarbos migracijos koridorius ir regioninės svarbos geoeologines takoskyras. Alyviniu punktyvu pažymėta senoji AB „Achema“ sanitarinės apsaugos zonos riba, kuri šiai dienai yra sumažinta ir sklypas į ją nebepatenka.

2. žemės sklypas, kuriame planuojama nauja ūkininko ūkio sodyba, yra toliau kaip 1 km nuo esamų kompaktiškai užstatytų ir numatomų urbanizuoti Jonavos miesto teritorijų (I ir II etapas), nepatenka į kompaktiškai užstatytas ir numatomas urbanizuoti I ir II etapo kitų kaimų teritorijas bei didesnes kaip 10 ha statiniais užstatytas teritorijas, kuriose atstumas tarp pastatų mažiau/ arba lygu 200 m.



Gamtinio karkaso sudėtinės dalys ir jų santykinė svarba
Geoeologinės takoskyros
Regioninės svarbos geoeologinės takoskyros riba
Migracijos koridoriai
Nacionalinės svarbos migracijos koridoriaus riba
Regioninės svarbos migracijos koridoriaus riba
Vietinės svarbos migracijos koridoriaus riba

2 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo fragmentas (pagrindinis brėžinys)

Visas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas: geoekologinės takoskyros (T1) ir migracijos koridoriai (M2). Gamtinio karkaso tvarkymo kryptys: T1 – išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis; M2 – palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas.



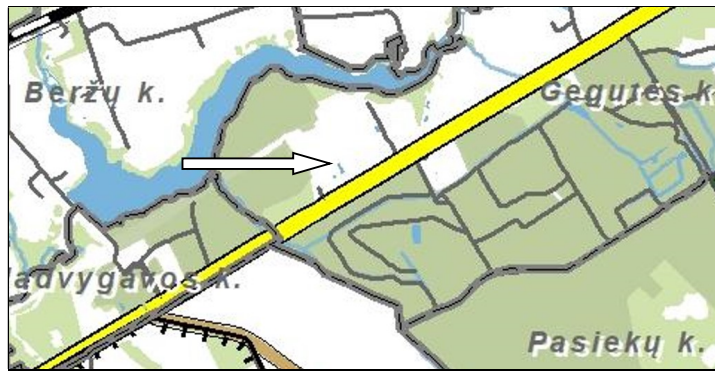
3 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo fragmentas (gamtinio karkaso brėžinys)

Žemės sklypas, kuriame planuojama nauja ūkininko ūkio sodyba, patenka į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pasiekiamumo teritorijas, šiaurinėje sklypo dalyje yra aukštos įtampos (110 kV) orinės elektros linijos.



4 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo fragmentas (susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys)

Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (patvirtintas Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2021-04-30 sprendimu Nr. 1TS-75) – žemės sklypas į viešojo vandens tiekimo teritoriją nepatenka, infrastruktūros plėtra nenumatoma.



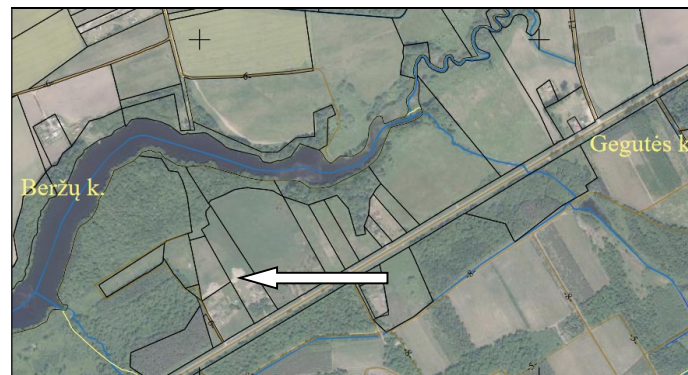
5 pav. Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo fragmentas

Jonavos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2009-12-23 sprendimu Nr. ITS-370) – kelių tinklas išvystytas.



6 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas fragmentas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštarauja Šilų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto sprendiniams.



7 pav. Kauno apskrities Jonavos rajono Šilų seniūnijos Šilų kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės plano (2024 m.) fragmentas

7. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti:

- Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2021 - 2023 m.) © Nacionalinė žemės tarnyba prie AM.
- Geoportal.lt viešai platinami duomenys.
- VĮ „Registru centras“ GIS duomenų bazės medžiaga.
- TPDR.lt viešai platinama duomenys;
- Žemės sklypo kadastriniai matavimai.

8. Bendrųjų sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetas teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir ūkininko sodybos pastatų statybai. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliekamas nebuvo, nes parengiamajame etape organizatorius nustatė, kad šiam kaimo plėtros žemėtvarkos projektui SPAV atlikti neįprivaloma ir nereikalinga. Vadovautasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Planavimo organizatorius turi tik teritorijos plėtojimo idėją, kuri nebūtinai bus įgyvendinta ir gali keistis, todėl ateityje rengiant techninį projektą jau konkrečioms pastatams ir žinant konkrečias statinių statybos vietas, bus reikalinga iš naujo įvertinti SPAV arba atrankos atlikimo reikalingumą.

Ūkininko ūkio sodybos plotas 1,2210 ha. Sodybos teritorija planuojama pietinėje sklypo dalyje, esamoje užstatytoje teritorijoje ir ariamoje žemėje, į plotą įtraukiami želdiniai, kelias ir kūdra.

Ūkininko sodybos pastatų statybų zona (SZ) formuojama atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, ūkininko veiklos pobūdį, planavimo darbų programą, Statybų zona (SZ) projektuojama esamo užstatymo teritorijoje ir žemės ūkio naudmenose, atitinkamai:

- ne mažiau 3 m. atstumu nuo žemės sklypo ribų,
- ne mažiau 5 m. atstumu nuo 125 mm diametro bendrojo naudojimo melioracijos drenažo rinktuvo ašies su sąlyga, kad rinktovo vieta bus tiksliai nustatyta atsikasant ir suderinta su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu atstovu.
- už valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis apsaugos zonos ribų,
- už orinės 0,4 kV ir 110 kV elektros linijos apsaugos zonos ribų,

- už Beržų tvenkinio apsaugos zonos ribų;
- ne mažiau 2,5 m atstumu nuo sklype esančios kūdros krašto;
- įvažiavimas į sodybą numatomas esama nuovaža nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis, esančia ties žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:291, žemės sklypuose kadastro Nr. 4628/0006:291, kadastro Nr. 4628/0006:287 ir kadastro Nr. 4628/0006:288 registruotais kelio servitutais. Privažiavimo kelio prie statybų zonos plotis 5 m., jo plotis ir plotas bus tikslinami techninio projekto metu.

Statybų zonos plotas 0,3616 ha.

Statybų zona sudaro 30 % ūkininko sodybos ploto ir 15 % bendro sklypo ploto.

Suprojektuota statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje.

Žemės sklypo naudmenų ir kitos žemės pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėji	Esama padėtis	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	2,0979	1,3128	-0,0393	1,2735
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	0,3235	-	0,3235
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	0,0282	+0,0188	0,0470
6.	Užstatyta teritorija (statybų zona)	-	0,3411	+0,0205	0,3616
7.	Grioviai	-	-	-	-
8.	Vandens telkiniai	-	0,1469	-	0,1469
9.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0,2175	-	0,2175
10.	Pelkės	-	-	-	-
11.	Kitos žemės plotas	0,2721	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2,3700	2,3700	-	2,3700

Žemės sklypas, kuriame kuriama ūkininko ūkio sodyba, patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 punkto nuostatomis, maksimalus užstatymo tankumas sklype leidžiamas iki 30 %.

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis, žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namų

(vienbučių) užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m². Sodybos vieta projektuojama paliekant neapsodintus medžiais ar aukštaūgiais želdiniais 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Pagal LR Melioracijos įstatymo pakeitimo 3 straipsnio 2 dalį žemės sklype yra valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių. Bendrojo naudojimo melioracijos drenažo rinktuvams yra taikoma melioracijos statinių apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktovo ašies. Tiksliai nustatčius (atsikalus) drenažo rinktovo buvimą vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, apsaugos zona gali būti sumažinta, t.y. po 5 metrus į abi puses nuo rinktovo ašies (išskyrus taršos šaltinius). Į statybų zoną patenkančiam 75 mm diametro bendrojo naudojimo melioracijos drenažo rinktuvui planuojant statybas galioja tos pačios sąlygos. Projektuojant statinius ar inžinerinius tinklus rekomenduojama išsaugoti ir veikiančius drenažo rinktuvus arba numatyti jų apvedimą. Po projektuojamais statiniais esantys sausintuvai turi būti sunaikinti ir užaklinti taip, kad galimas taršos šaltinis nepatektų į drenažo sistemą. Drenažo išsaugojimo arba pertvarkymo klausimas turi būti sprendžiamas statinių projektavimo metu.

Žemės sklypas, kuriame kūriama ūkininko sodyba, ribojasi su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis, kurio apsaugos zona yra po 70 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija). Ūkininko sodybos statinių statybos zona planuojama už šio kelio apsaugos zonos ribų. Transporto priemonių eismo poveikį mažinančių priemonių (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.) poreikis bus nustatomas techninio projekto metu. Inžinerinių komunikacijų tinklai turi būti planuojami už magistralinio kelio juostos ribų ne arčiau kaip 3 metrai nuo kelio pylimo pado, iškasos ar kelio griovio išorinio krašto. Magistralinio kelio apsaugos zonoje neplanuoti atvirų vandens telkinių, vizualiosios reklamos. Tiesioginė nuovaža nuo magistralinio kelio neplanuojama. Įvažiavimas ir išvažiavimas iš planuojamos teritorijos numatomas esama nuovaža nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis, esančia ties žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:291, žemės sklypuose kadastro Nr. 4628/0006:291, kadastro Nr. 4628/0006:287 ir kadastro Nr. 4628/0006:288 registruotais kelio servitutais.

Kadangi galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra, vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų. Vietinių vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginių statybinės zonos bei išvalytų nuotekų išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu. Tuo pačiu metu, t.y. projektuojant statinius parinktoje teritorijoje, bus numatomas ir vidaus kelių

bei kitų inžinerinių tinklų išdėstymas. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Kauno regionas.

Servitutai privačioje žemėje nustatomi notarinio sandoriu.

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš sklype esančios kūdras, kadangi Gegutės kaimo gyventojų skaičius yra mažesnis nei 5 tūkst.

Ūkininko sodyboje prioritetas teikiamas ūkininko gyvenimui skirtų pastatų statybai – vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties statiniais. Aplink planuojamą teritoriją fermų ir kitų gamybinių teritorijų, kurios kenktų gyvenamosios aplinkos saugai, nėra.

Pagrindinė ūkininko veiklos kryptis yra vienmečių augalų auginimas. Planuojama veikla nesukels triukšmo ar oro taršos nei planuojamai sodybai, nei gretimoms gyvenamosios teritorijoms, kadangi sodyba planuojama pakankamai dideliame žemės sklype, retai apgyvendintoje teritorijoje.

Ūkininko sodyboje nenumatomos veiklos, dėl kurių turėtų būti atliekamas Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Taip pat nenumatomos kitos veiklos, kurioms reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Techninio projekto rengėjas ir organizatorius privalo:

1. įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;
2. ateityje numatant planuojamoje teritorijoje vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 24 straipsnio 1 dalies nuostatomis;
3. planuojant statinius turi būti atsižvelgta į gretimame žemės sklype esančius pastatus ir išlaikomi teisės aktuose nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai, numatytas infrastruktūros objektų išdėstymas, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų;
4. statinių architektūrinė raiška turi atitikti kaimo teritorijoms būdingų pastatų bruožus, darniai derėti su supančiu kraštovaizdžiu, teritorijos planavimas turi atitikti aplinkinių teritorijų užstatymo pobūdį.

Planuojamoje statybų zonoje želdinių (medžių ir krūmų) nėra, o likusioje sklypo dalyje esantys želdiniai neatitinka kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems. Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 (nauja redakcija 2021-12-24) privačioje žemės ūkio paskirties žemėje kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose ir rekreacinio naudojimo žemės sklypuose

saugotiniems priskiriami ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai ir pušys, kurių kamienas (1,3 m aukštyje) 30 cm ir didesnio skersmens. Žemės sklype yra beržynas, bet medžių skersmuo iki 30 cm.

Igyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos bei jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

9. Projekto sprendinių poveikio vertinimas

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. Prognozuojama, kad projekto sprendiniai turės teigiamą ilgalaikį poveikio efektą – sprendiniai pagerins savininkui žemės naudojimą ir administravimą. Tinkamai parinkta sodybos ir statinių statybų vieta sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Planuojama, kad teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes. Žymaus poveikio ekonominei plėtrai nebus, tačiau bus išplėsta socialinė infrastruktūra, atsiras galimybė alternatyviai žemės ūkio veiklai, padidės gretimų žemės sklypų konkurencingumas.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Kraštovaizdžio struktūra neturėtų pakisti, kadangi ūkininko sodyba ir statinių statybų zona suplanuota esamo užstatymo teritorijoje ir žemės ūkio naudmenose, žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, teisės aktai reglamentuoja užstatymo tankumą. Racionaliai suplanuota sodyba pajvairins kraštovaizdį, bus pagerintos aplinkos estetinės savybės. Laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža. Sklype nėra kraštovaizdžio draustinių bei kitų saugomų teritorijų, kuriose turėtų būti ribojamos statybos ar šios teritorijos būtų griežtai saugomos.

Poveikis socialinei aplinkai. Bus sudaryta galimybė pagerinti darbo sąlygas, atsirastų galimybė gyventojų užimtumui didėti.

Įvertinus situaciją ir planuojamos veiklos pobūdį, daroma išvada, kad planuojama ūkininko veiklai reikalingų statinių statybų vieta neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

10. Išvados

1. Žemės ūkio paskirties žemėje suprojektuotos ūkininko ūkio sodybos ŪS plotas 1,2210 ha.
2. Suprojektuotos ūkininko sodybos pastatų statybų zonos (SZ) plotas 0,3616 ha.
3. Statybų zona sudaro 30 % ūkininko sodybos ploto ir 15 % bendro sklypo ploto.
4. Ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o maksimalus užstatymo tankumas sklype leidžiamas iki 30 % bendro sklypo ploto.

5. Ūkininko sodyboje prioritetas teikiamas ūkininko gyvenimui ir veiklai skirtų statinių statybai.
6. Statybų zona projektuojama 5 metrų atstumu nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašies su sąlyga, kad rinktovo vieta bus tiksliai nustatyta atsikasant ir suderinta su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu atstovu. Į statybų zoną patenkančiam 75 mm diametro bendrojo naudojimo melioracijos drenažo rinktuvui planuojant statybas galioja tos pačios sąlygos. Projektuojant statinius ar inžinerinius tinklus rekomenduojama išsaugoti ir veikiančius drenažo rinktuvus arba numatyti jų apvedimą.
7. Tiesioginė nuovaža nuo magistralinio kelio į ūkininko sodybą neplanuojama. Įvažiavimas ir išvažiavimas iš planuojamos teritorijos numatytas numatomas esama nuovaža nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio Nr. A6 Kaunas – Zarasai – Daugpilis, esančia ties žemės sklypu kadastro Nr. 4628/0006:291, žemės sklypuose kadastro Nr. 4628/0006:291, kadastro Nr. 4628/0006:287 ir kadastro Nr. 4628/0006:288 registruotais kelio servitutais.
8. Vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant šulinį arba artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų.
9. Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos bei jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.
10. Vykdamas ūkinę veiklą vadovautis nuo 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Projekto autorė: Ugnė Vitartė _____