

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO KOREGAVIMO PROJEKTAS

(TPDR Nr. S-VT-53-24-627)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025-01-06

1. Įvadas

Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma 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).

Taisyklės numato galimybę keisti arba koreguoti patvirtinto projekto sprendinius.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas keičiamas, kai planavimo organizatorius nusprendžia iš esmės keisti šio projekto sprendinius. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių esmė keičiama, jei numatomiems kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniams turi būti keičiami planavimo tikslai ir šio projekto uždaviniai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto koregavimą planavimo organizatorius gali organizuoti, kai numatomi keisti kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai atitinka nustatytus planavimo tikslus ir šio projekto uždavinius ir / arba atliekami kaimo plėtros žemėtvarkos projekto esmės (planavimo tikslų ir šio projekto uždavinių) nekeičiantys pakeitimai.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Rengiamas 2016-03-29 NŽT prie ŽŪM Kėdainių skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 9KPI – 8 – (14.9.125.) patvirtinto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto (ŽPDRIS bylos Nr. KPZP-15203) koregavimo projektas, kurio tikslas – ūkininkams R.A. ir R.F. nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties *17,0493 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 5350/0023:36, Kėdainių r. sav., Pelėdnagių sen., Pėdžių k., Radvilų g. 4*, parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), 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 (koreguoti suplanuotos sodybos ir statybų zonų ribas).

Tikslai ir uždaviniai nesikeičia, tik bus koreguojama ūkininko sodybos vietos riba ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta pagal tarp bendraturčių sudaryto žemės sklypo naudojimosi tvarkos plano duomenis (planas pridedamas).

2022 metais ūkininkas R.A. padovanojo 15412/170493 žemės sklypo dalį (1,5412 ha) ūkininkei R.F., žemės sklypo naudojimosi tvarkos plane pažymėtą indeksu „A“. Ši padovanota žemės sklypo dalis patenka į 2016 metais suprojektuotos ūkininko sodybos ŪS ir statinių statybos zonos ZS1 teritorijas. Šiuo projektu siekiama pakoreguoti ūkininko sodybos vietą, ūkininko sodybos statinių statybos zoną ir žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną planuojant jas toje žemės sklypo dalyje, kurią pagal nustatytą žemės sklypo naudojimosi tvarką valdo ūkininkas R.A. Ūkininko R.A. nuosavybės teise valdoma žemės sklypo dalis sudaro 15,5081 ha. Bendraturtė R.F. sutinka, kad būtų rengiamas patvirtinto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto koregavimo projektas (sutikimas pridedamas).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 52 punktą skelbia, kad žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos gali būti kelios. Taisyklių 58 punktą skelbia, kad viename žemės ūkio paskirties žemės sklype gali būti planuojama viena ūkininko sodyba, kuri turi būti planuojama vientisa.

Ūkininko veiklos kryptis – daržovių auginimas.

Planuojama plėsti esamą ūkį galimoje užstatymo teritorijoje statant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatus (sandėlius, ūkinius pastatus, daržovių perdirbimo cechą, šiltnamius) 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 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriui tvirtinimui.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024-06-20 sprendimas Nr. 3KPI-62-(15.3.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (koregavimo)“.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-08-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21730777.

AB „LITGRID“ 2024-08-05 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21832544.

AB „Telia Lietuva“ 2024-08-06 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21856984.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos 2024-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22769590.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio ir aplinkosaugos skyriaus 2024-08-29 raštas dėl melioracijos statinių žemės sklype Nr. D2-468.

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. Ūkininkams R.A. ir R.F. nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, esančio Kėdainių r. sav., Pelėdnagių sen., Pėdžių k., Radvilų g. 4 (reg. Nr. 44/2020520, u.n. 4400-4027-7214, kad. Nr. 5350/0023:36), registruotas plotas yra 17,0493 ha, iš to skaičiaus planavimo organizatoriui R.A. priklauso 15,5081 ha, bendraturtei R.F. priklauso 1,5412 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Registruotos naudmenos. Žemės ūkio naudmenų plotas 15,0791 ha, iš to skaičiaus ariamos žemės plotas 14,8099 ha, sodų plotas 0,2692 ha, užstatyta teritorija 1,4917 ha, vandens telkinių plotas 0,2889 ha, kitos žemės plotas 0,1896 ha.

Nusausintos žemės plotas: 1,4450 ha.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 48.7.

Reljefas. Lygus.

*Žemės sklype yra šie **registruoti** pastatai:*

Gyvenamas namas 1A1p, u.n. 5393-2006-3014 (savininkas J.A.A.);

Sandėlis 14F1g, u.n. 4400-4543-3774 (savininkas R.A.);

Sandėliavimo pastatas u.n. 4400-5620-5644 (būklė: leidimas vykdyti statybos darbus);

Sandėliavimo pastatas u.n. 4400-6433-8225 (būklė: leidimas vykdyti statybos darbus);

Ūkinis pastatas 2I1m, u.n. 5393-2006-3025 (savininkas J.A.A.);

Ūkio pastatas 9I1ž, u.n. 4400-0559-5302 (savininkas J.A.A.);

Ūkio pastatas 10I1g, u.n. 4400-3136-4128 (savininkas R.A.);

Ūkio pastatas 11I1g, u.n. 4400-3136-4146 (savininkas R.A.);

Pagalbinio ūkio pastatas u.n. 4400-6228-6758 (būklė: formuojamas);
Artezinis gręžinys u.n. 4400-5852-6202 (būklė: formuojamas);
Artezinis gręžinys u.n. 4400-5852-6216 (būklė: formuojamas);
Artezinis gręžinys u.n. 4400-5852-6264 (būklė: formuojamas);
Artezinis gręžinys u.n. 4400-5852-6275 (būklė: formuojamas);
Kiti inžineriniai statiniai u.n. 4400-6270-8850 (būklė: formuojamas);
Vandentiekio tinklai u.n. 4400-6277-1077 (būklė: formuojamas);
Nuotekų šalinimo tinklai u.n. 4400-6270-4183 (būklė: formuojamas);
Ūkio pastatas 3I1ž, u.n. 4400-0559-5368 (savininkas R.A.);
Ūkio pastatas 4I1ž, u.n. 4400-3136-4071 (savininkas R.A.);
Tvartas 5I1p, u.n. 4400-0559-5324 (savininkas R.A.);
Ūkio pastatas 6I1g, u.n. 4400-3136-4117 (savininkas R.A.);
Garažas 7I1p, u.n. 4400-0559-5282 (savininkas R.A.);
Garažas 8I1ž, u.n. 4400-3136-4093 (savininkas R.A.);
Kienio statiniai (stoginė 12I1ž; 13I1ž), u.n. 4400-3139-4917 (savininkas R.A.);
Kienio statiniai (stoginė, šulinys), u.n. 5393-2006-3036 (savininkas J.A.A.).

Žemės sklype yra 4 neregistruoti pastatai, brėžiniuose pažymėti indeksais N1, N2, N3, N4 ir šiltnamiai.

Ūkio veikla – daržovių auginimas. Veiklos vystymo galimybės šiame sklype yra palankios, kadangi:

- sklypas yra pakankamo dydžio statiniams statyti ir planuojamai veiklai vykdyti;
- geras susisiekimas, išvystytas kelių tinklas.

Žemės sklypas ribojasi su:

1. Valstybine žeme.
2. Barupės gatve (Ž-4(10), ribos registruotos u.n. 4400-2416-9157, aptarnaujanti).
3. Radvilų gatve (Ž-6(12), ribos registruotos u.n. 4400-2416-9180, aptarnaujanti).
4. Projektiniu viešuoju keliu plotis 4 metrai (ribos neregistruotos).
5. Žemės sklypu kadastro Nr. 5350/0023:443, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, bendras plotas 1,60 ha, matavimai preliminarūs, savininkas privatus.

6. Žemės sklypu kadastro Nr. 5350/0023:354, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenustatytas, bendras plotas 1,48 ha, matavimai preliminarūs, savininkas privatus.

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

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100388434, įregistravimo data 2023-02-23, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 4 kv. m, nuo 2023-02-23.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100375796, įregistravimo data 2022-12-12, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 15634 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100063924, įregistravimo data 2021-10-21, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 153 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100062263, įregistravimo data 2021-10-20, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 4876 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100060736, įregistravimo data 2021-10-19, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 278 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100057201, įregistravimo data 2021-10-15, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 457 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100057249, įregistravimo data 2021-10-15, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 150 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100025683, įregistravimo data 2021-07-29, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 132 kv. m, nuo 2023-01-04.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100025494, įregistravimo data 2021-07-28, žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 63 kv. m, nuo 2023-01-04.

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).

- 101 – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), registruotas plotas 0,0490 ha, patikslintas plotas 0,0276 ha.
- 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), registruotas plotas 0,5530 ha, patikslintas plotas 0,4244 ha.
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), registruotas plotas 2,0700 ha, patikslintas plotas 2,1077 ha.
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), registruotas plotas 1,4450 ha, patikslintas plotas 1,5427 ha.
- 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), registruotas plotas 0,1175 ha, patikslintas plotas 0,2123 ha.
- 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), registruotas plotas 2,4875 ha, patikslintas plotas 6,5521 ha.

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 šį papildomą žemės naudojimo apribojimą:

- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 13,6685 ha.

Planuojamoje teritorijoje yra paklota Telia Lietuva, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasas į naujus objektus. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Kelių apsaugos zonos nustatomos pagal kelio kategoriją, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsniu. Nustatomos magistralinių, krašto, rajoninių ir vietinės reikšmės I, II, III bei IV kategorijos kelių apsaugos zonos. Barupės ir Radvilų gatvės yra vietinės reikšmės III kategorijos keliai, jiems taikoma 10 m pločio kelio apsaugos zona (matuojama nuo kelio briaunų).

Oro 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. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: 0,4 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus, 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų, 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metrų. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Transformatorinės apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę.

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) mechanizmsams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas 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 zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, 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 užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo 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 zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

Į planuojamą teritoriją patenkančioje esamoje elektros perdavimo linijos apsaugos zonose vadovautis:

- a) Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.
- b) Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2011-12-20 įsakymu Nr. 1-309 patvirtintomis Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėmis.
- c) Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintomis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-08-01 išduotose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG21730777 siūloma į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros skirstomųjų tinklų naudojimui užtikrinti vadovautis LR Specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje esant būtinybei juos nustatyti (LR Elektros energetikos

įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad žemės sklypas, kuriam rengiamas projektas, yra privatus, o servitutai privačioje žemėje nustatomi tik notarinio sandoriu.

Rengiant techninį projektą atsižvelgti į šiuos AB „Energijos skirstymo operatorius“ reikalavimus:

Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

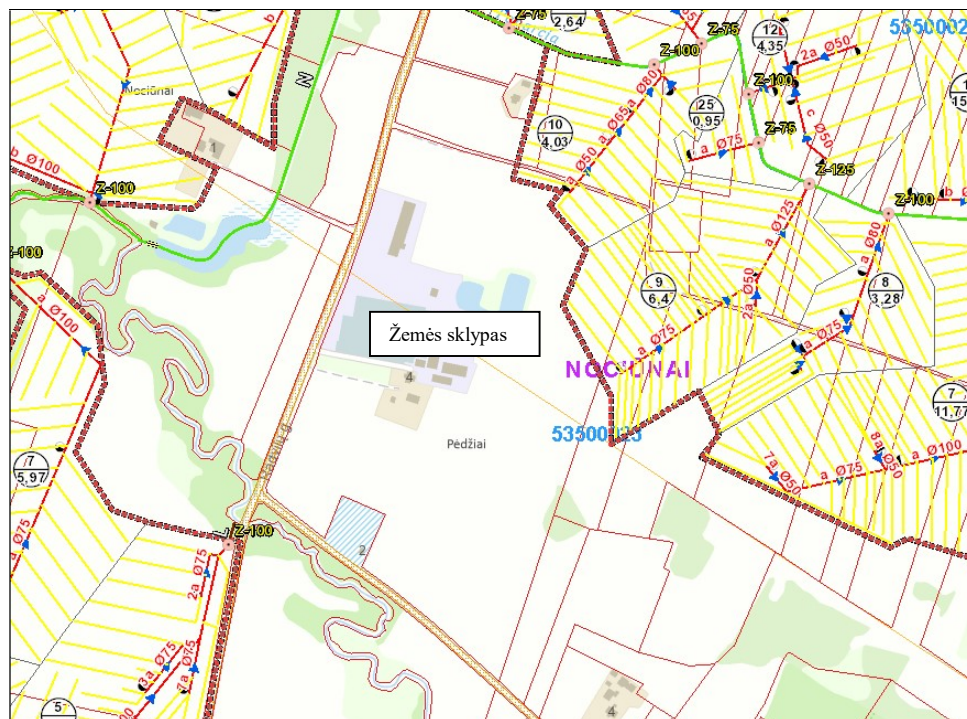
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas. Žemės sklype esančių žemės ūkio naudmenų našumo balas 48.7.

Upės Barupė (13010940) apsaugos zonos plotis 200 m, pakrantės apsaugos juostos plotis 10 m (matuota naudojant GRPK – Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinio skaitmeninius duomenis). Žemės sklypas į upės pakrantės apsaugos juostą nepatenka, tačiau ji daro įtaką projekto sprendiniams, t.y. upės apsaugos zonoje pastatus statyti galima ne mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius 2024-08-29 raštu Nr. D2-468 informavo, kad žemės sklype valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių nėra (Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 3 str. 2 dalis). Nedidelė žemės sklypo dalis šiaurės rytu

pusėje yra nusausinta, tačiau tai įtakos projekto sprendiniams nedaro, nes ūkininko sodyba planuojama nesusausintoje žemės sklypo dalyje.



1 pav. www.geoportal.lt vieši duomenys – MEL_DR2LT: Kėdainių r.sav.

Žemės sklype registruotas servitutas:

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas 0,0229 ha. Įregistravimo pagrindas: 2021-07-01 Servituto sutartis Nr. 2754. Žymėjimas brėžiniuose S1.

6. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Bendrasis planas:

Pagal Kėdainių rajono teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2021 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. TS-322, sprendinius žemės sklypas patenka į dvi funkcines zonas: žemės ūkio teritorijas ir žemės ūkio teritorijas su ekstensyvios urbanizacijos prioritetu Z/Ue – gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai. Šiaurinė žemės sklypo dalis patenka į Nociūnų kaimo detaliojo plano sprendinių galiojimo ribą.



2 pav. Kėdainių rajono bendrojo plano fragmentas (funkcinių prioritetų brėžinys)

Nuostatos dėl statinių statybos, kraštovaizdžio apsaugos žemės ūkio teritorijų zonoje:

Buvusiose ir esamose gamybinėse zonose (fermose, gamybiniuose centruose, technikos kiemuose ir kt.), taip pat gatvinių kaimų pakraščiuose gali būti rekonstruojami esami, planuojami ir statomi nauji negyvenamieji žemės ūkio ar komercinei veiklai reikalingi ir žemės ūkio ir kitos produkcijos sandėliavimui, gamybai, apdorojimui, perdirbimui skirti ūkiniai statiniai; taip pat alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai, kuriamos naujos ūkininkų sodybos. Planuojant statyti gamybinius ar sandėliavimo pastatus vadovautis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu su priedais.

Gali būti rekonstruojami, atnaujinami, remontuojami, statomi nauji gyvenamieji pastatai ūkininkų sodybose arba kitos paskirties žemės sklypuose, skirtuose gyvenamai statybai, Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. ir LR Statybos įstatymo nustatyta tvarka.

Planuojant užstatymą gamtinio karkaso teritorijose išsaugoti jau susiformavusias vietovės lygmens žaliąsias jungtis, saugotinus želdinius ne miško žemėje, užstatymo mastą ir tūrius derinti prie kraštovaizdžio, taip pat suformuoti normatyvinį priklausomųjų želdynų kiekį, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 ir 11 punktais, bei neviršyti numatytų rodiklių.

Į gamtinį karkasą patenkančiose žemės ūkio teritorijų zonose išsaugomos ir palaikomos ekologines kraštovaizdžio funkcijos: palaikomas ir didinamas žemėveikšlių kontūringumas ir žemėnaudos mozaikiškumas; palaikoma gera melioracijos sistemų būklė, subalansuoti valdomi vandentėkmių vagų renatūralizacijos procesai, saugoma biologinė įvairovė ir retos rūšys, mažinama ir kontroliuojama erozija bemiškėse zonose.

Šiose teritorijose rengiant žemesnio lygmens planavimo dokumentus ir kitus projektus turi būti numatyta želdinių juostomis, grupėmis, gojais skaidyti didelio ploto žemės ūkio žemėnaudas, kurti agrarinių želdinių salas, atliekančias ne tik ekologines funkcijas, bet ir pabrėžiančias kalvotumą, didinančias vietovių estetinį potencialą, įvardijamos biologinės įvairovės išsaugojimo ir didinimo priemonės.

Migracijos koridorius formuojančiuose upių slėniuose kuriami tvarkymo projektai, skirti atkurti ar sustiprinti ekologines funkcijas. Esant galimybei šiose teritorijose kuriami ekologinės paskirties želdynai, jų projektuose, be kitų sprendžiami ir šių teritorijų ekologizavimo klausimai. Antropogeninės apkrovos didinimas nenumatomas, atkuriamą galimybę laisvai praieiti upelių pakrantės apsaugos juostomis, tvirtinami, želdinami statūs eroduojami slaitai.

Rengiant žemesnio lygmens planavimo dokumentus turi būti įvertintos ir detalizuotos pažeistos gamtinio karkaso teritorijos, numatytos jų ekologinio potencialo atkūrimo priemonės, pritaikymas naujai veiklai.

Krekenavos regioninio parko teritorijoje saugomos ir atkuriamos tradicinio kraštovaizdžio struktūros ir elementai, prioritetas teikiamas kraštovaizdžio raiškai ir estetinei vertei.

Esant poreikiui pavieniai, nedidelės apimtys turizmo ir poilsio paslaugų (maitinimo, nakvynės) objektai gali būti įrengiami (statant tam skirtus pastatus) prie turizmo trasų, takų, lankomų kultūros ir gamtos paveldo objektų ar jų grupių bendrojo plano brėžiniuose pažymėtose ir nepažymėtose vietose (netaikoma saugomose teritorijose).

Kraštovaizdžio apsaugos nuostatos taikomos visoje Žemės ūkio teritorijų zonoje.

Nuostatos dėl statinių statybos, kraštovaizdžio apsaugos Z/UE zonoje:

Ekstensyviai (dispersiškai) apstatytose kaimo vietovėse (žemės ūkio paskirties žemėje) saugomas dispersiškas užstatymo pobūdis išlaikant vidutinį žemės valdos dydį ar namų valdos dydį, būdingą konkrečiai gyvenamajai vietovei.

Nauja statyba, didinanti gyvenamosios vietovės užstatymo tankį ne daugiau kaip 20 %, galima išlaikant esamą užstatymo dispersiškumą, tūrių smulkumą, aukštingumą ir kitus parametrus, būdingus konkrečiai gyvenamajai vietovei. Plėtotina gyvenamoji statyba pavienėmis sodybomis (draudžiama formuoti gyvenamuosius kvartalus išskyrus atvejus, kai gyvenamosios statybos kvartalai suplanuoti vietovės lygmens kompleksiniais teritorijų planavimo dokumentais, patvirtintais iki Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo dokumento įsigaliojimo dienos). Naujų **pavienių sodybų** statyba keičiant žemės naudojimo paskirtį galima dispersiškai apstatytuose kaimuose – tęsiant susiformavusią linijinę vienkieminio ar padriko kaimo struktūrą ir dispersišką užstatymo pobūdį.

Žemės ūkio paskirties žemės zonų kaimo gyvenamosiose vietovėse, turinčiose dispersinį užstatymą, gali būti kuriami nauji ūkininkų ūkiai ir statomos naujos ūkininko ūkio sodybos teisės aktų nustatyta tvarka.

Esami statiniai ir sodybos gali būti renovuojamos, modernizuojamos išlaikant esamą dispersinio sodybinio užstatymo pobūdį vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Plėtojant žemės ūkio gamybą ir verslus kaimo vietovėse naudotini, renovuoti, modernizuotini esami (šiuo metu nenaudojami) kitos paskirties (fermų ir ūkio) pastatai, statomi nauji kitos paskirties (fermų ir ūkio) pastatai, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Rekonstruojamų, modernizuojamų ar naujai statomų ūkinių statinių tūriai turi būti derinami prie kraštovaizdžio, vadovaujantis kraštovaizdžio apsaugos reikalavimais, nurodytais Bendrojo plano sprendiniuose.

Migracijos koridorius formuojančiose upių slėniuose kuriami gamtinio karkaso ir žaliųjų jungčių įrengimo ar tvarkymo projektai, kuriami ekologinės paskirties želdynai, atkuriamą galimybę laisvai praeiti upelių pakrantės apsaugos juostomis, tvirtinami, želdinami statūs eroduojami šlaitai.

Pagal susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros reglamentus plėtra nenumatoma, kelių tinklas išvystytas.



3 pav. Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros reglamentų brėžinio fragmentas

Pagal gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės ir rekreacijos reglamentus pietinė žemės sklypo dalis (ariamoji žemė ir nedidelė kiemo dalis, kurią sudaro privažiavimo į sodybą keliai, iki šiltnamių) patenka į gamtinį karkasą – migracijos koridorių M3. Į saugomas teritorijas nepatenka.



4 pav. Gamtinio, kultūrinio potencialo ir kraštovaizdžio struktūros reglamentų brėžinio fragmentas

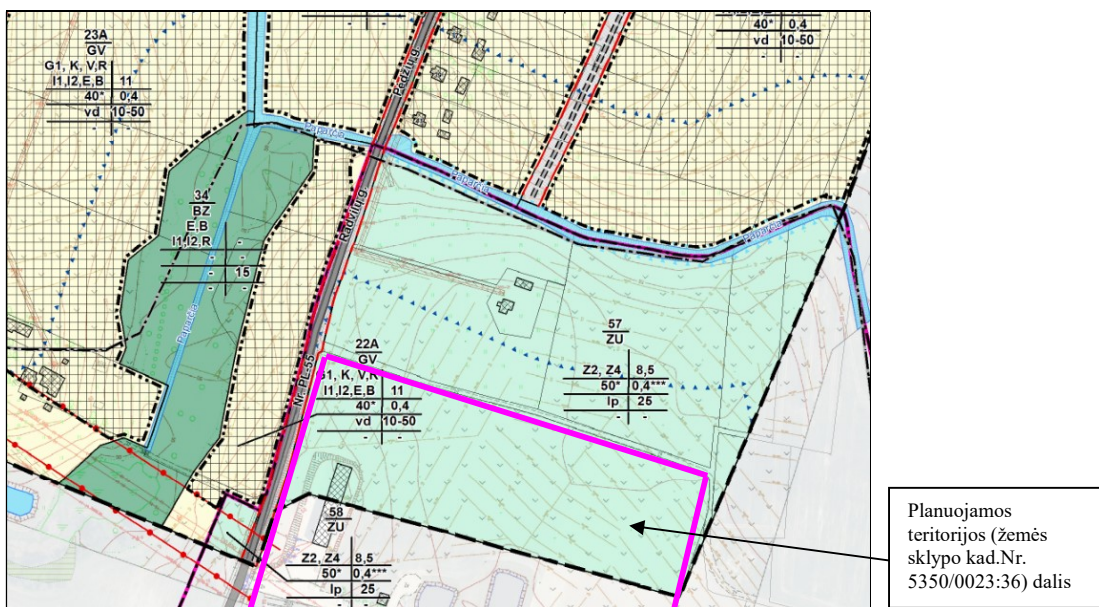
Detalieji planai:

Šiaurinė žemės sklypo dalis patenka į Nociūnų kaimo detaliojo plano, patvirtinto Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-03-26 sprendimu Nr. AD-1-352, galiojimo 57 zoną. Teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija;
- pagrindinės žemės naudojimo paskirtys – žemės ūkio paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai – Z2 Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių; Z4 Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- leistinas pastatų aukštis 8,5 m nuo žemės paviršiaus;
- užstatymo tankis 50 % (žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %. Užstatymo tankio žemės ūkio paskirties žemės sklype, išskyrus ūkininko sodyboje, skaičiavimas nurodytas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 5 dalyje.);
- užstatymo intensyvumas 0,4 (kituose žemės naudojimo būduose (ne vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų), atsižvelgiant į gyventojų skaičių gyvenamojoje vietovėje, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas Planuojamos teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje nurodytas vadovaujantis Teritorijų planavimo normų II skirsnio rekomendacijomis ir pritaikius šių normų 36 punkte įvardintą pataisos koeficientą 0,4.);
- užstatymo tipas – laisvo planavimo;

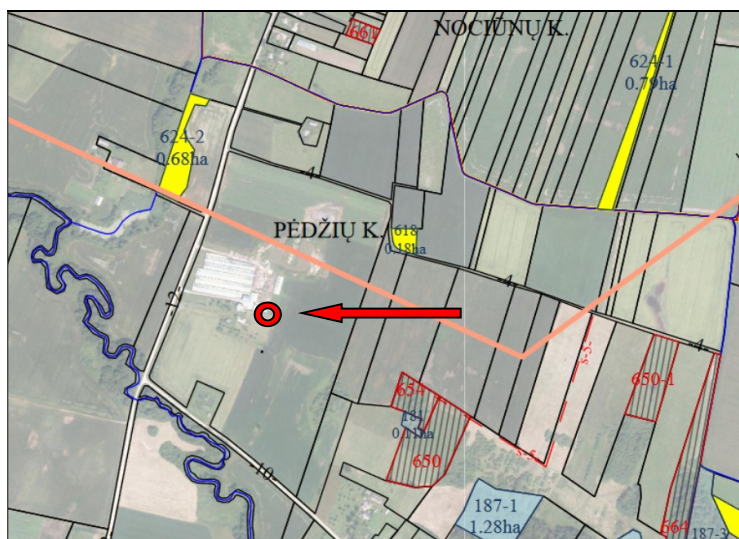
- Statinių paskirtys – negyvenamieji žemės ūkio veiklai reikalingi ir žemės ūkio produkcijos sandėliavimui, gamybai, apdorojimui, perdirbimui skirti ūkiniai statiniai; alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai; ūkininkų sodybos (sklypo dydis – ne mažesnis kaip 0,5 ha).

Projekto sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius.



5 pav. Nociūnų kaimo detaliojo plano fragmentas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštarauja Nociūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (2023 m.) sprendiniams.



6 pav. Nociūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto fragmentas

7. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti:

- VI „Registru centras“ duomenys.
- TPDR.lt duomenys;
- Geoportal.lt duomenys.
- Potvynių grėsmės žemėlapis <https://potvyniai.aplinka.lt/map>
- Biologinės įvairovės duomenų bazė <https://biomon.lt/maps/>
- Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastras <https://uetk.am.lt>
- Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2021-2023 m.) © Nacionalinė žemės tarnyba prie AM.
- Žemės sklypo kadastriniai ir topografiniai matavimai.

8. Bendrųjų sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetą teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir ūkininko veiklai reikalingų pastatų statybai. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliekamas nebuvo, nes parengiamajame etape organizatorius nustatė, kad šiam kaimo plėtros žemėtvarkos projektui SPAV atlikti neprivaloma 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“.

Ūkininko ūkio sodyba (ŪS) formuojama planavimo organizatoriui R.A. nuosavybės teise priklausančioje žemės sklypo dalyje. Į sodybos plotą įtraukiama esama sodyba, t.y. pastatai, sodas, keliai, teritorijos užstatytos naujais, dar neįregistruotais pastatais, dalis kūdros ir dalis ariamosios žemės.

Ūkininko ūkio sodybos plotas 4,8364 ha.

Patekimas į ūkininko sodybą numatytas 3 esamomis įvažomis iš Radvilų gatvės vakarinėje sklypo pusėje ir planuojama nauja įvažą iš bendro naudojimo kelio esančio šiaurinėje sklypo pusėje.

Ūkininko sodybos pastatų bei žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos (SZ) formuojamos atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, ūkininko veiklos pobūdį, planavimo darbų programą bei išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Ūkininko sodyboje planuojamoje 4 statybų zonos, tačiau statybų zonoje SZ4 yra registruotas gyvenamasis namas, todėl kitose statybų zonose gali būti statomi tik pagalbinio ūkio ir / arba žemės ūkio veiklai reikalingi pastatai.

Statybų zonos planuojamos:

- ne mažiau 3 m. atstumu nuo ūkininko sodybos ribų,
- už Radvilų gatvės apsaugos zonos ribų,
- už melioruotos žemės ribų,
- ne mažiau kaip 50 m atstumu nuo upės Barupė pakrantės apsaugos juostos ribų upės apsaugos zonoje ir už šios upės apsaugos zonos ribų.

Neregistruotas pastatas N1 patenka į LITGRID, AB valdomos 110 kV elektros linijos Žeimiai – Kėdainiai apsaugos zonos ribas, bet yra gautas tinklo savininko 2021-01-26 sutikimas statyti sandėliavimo paskirties pastatą elektros linijų apsaugos zonoje (12,9 metrų atstumu nuo kraštinio laido 110 kV elektros linijos Žeimiai – Kėdainiai tarp atramų Nr. 53 – 54). Taip pat yra gautas 2024-12-17 sutikimas auginti želdinius, stovėti metalinei tvorai, stovėti šiltnamiams ne arčiau nei 4 metrų atstumu ir statyti 4 pagalbinio ūkio pastatus 13,91 – 19,62 metrų atstumu nuo kraštinio laido 110 kV elektros linijos Žeimiai – Kėdainiai tarp atramų Nr. 52 – 54 apsaugos zonoje, todėl dalis projektuojamų statybų zonų SZ1, SZ3 ir SZ4 patenka į šios elektros linijos apsaugos zoną. LITGRID, AB sutikimai pridedami.

Anksčiau žemės sklype stovėjo 5 šiltnamiai, bet dabar likę keturi (šiltnamis Nr. 1 nugriautas). Sklypo savininkas įsipareigojo iki 2025 m. pabaigos demontuoti tokią šiltnamio Nr. 2 dalį, kad likusi dalis būtų ne mažesniu kaip 4 metrų atstumu nuo kraštinio 110 kV elektros linijos laido.

Privažiavimas prie statybų zonos SZ1, SZ3 ir SZ4 numatomas sodyboje esamais keliais, o prie SZ2 – projektuojamu nauju 6 m pločio keliu iš bendro naudojimo kelio esančio šiaurinėje sklypo pusėje. Planuojamos įvažos vieta, plotis ir plotas gali būti tikslinami techninio projekto metu.

Ūkininko gyvenimui ir veiklai reikalingų pastatų statybos zonos SZ1 plotas 0,5229 ha, SZ2 plotas 0,4159 ha, SZ3 plotas 0,2411 ha, SZ4 plotas 1,6198 ha, viso 2,7997 ha.

Pietinė žemės sklypo dalis (ariamoji žemė ir nedidelė statybų zonos SZ4 dalis, kurią sudaro nedidelė privažiavimo į sodybą kelių ir sodo dalis, plotas iki šiltnamių) patenka į gamtinį karkasą – migracijos koridorių M3. Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyrą, 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 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. Ūkininko sodyboje jau yra registruotas gyvenamasis namas.

Pietvakarinė planuojamos ūkininko sodybos dalis patenka į upės Barupė apsaugos zoną (200 m). Upės apsaugos zonoje statybų zona SZ4 planuojama didesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.

Sodyboje yra vietiniai vandentiekio ir nuotekų tinklai. Kadangi galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra, vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas naujose statybų zonose turi būti sprendžiamas įrengiant artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų. Vietinių vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginių statybinės zonos bus parenkamos techninio projekto metu. Techniniame projekte turi būti numatyti buitinių nuotekų surinkimo bei apvalymo būdai, šių inžinerinių įrenginių tipai ir pajėgumai. 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 ESO.

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš žemės sklype esančios kūdros, kadangi Pėdžių kaimo gyventojų skaičius yra mažesnis nei 5 tūkst.

Pagrindinė ūkininko veiklos kryptis yra daržovių auginimas. Ši veikla taršos nesukelia, todėl sanitarinės apsaugos zona nereikalinga (nenustatoma). Taip pat nenumatomos veiklos, dėl kurių turėtų būti atliekamas Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Planuojama veikla nesukels triukšmo ar oro taršos gretimoms gyvenamosioms teritorijoms, nes jos yra didesniu kaip 100 m atstumu nuo planuojamų statybos zonų.

Aplink planuojamą teritoriją fermų ir kitų gamybinių teritorijų, kurios kenktų gyvenamosios aplinkos saugai, nėra.

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. užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius, išlaikyti gretimuose sklypuose esamiems ar statomiems pastatams, nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus;

4. statinių architektūrinė raiška turi atitikti kaimo teritorijoms būdingų pastatų bruožus, darniai derėti su supančiu kraštovaizdžiu, teritorijos planavimas turi atitikti aplinkinių teritorijų užstatymo pobūdį;

5. užtikrinti, kad iš planuojamos ar esamos ūkinės veiklos objektų kylančio kvapo koncentracija gyvenamosiose ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose ir teritorijose neviršytų Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“, reglamentuojamos ribinės vertės.

Suprojektuotos ūkininko sodybos (ŪS) plotas 4,8364 ha. Bendras pastatų statybų zonų plotas 2,7997 ha, t.y. 16 % bendro sklypo ploto. Statybų zonos tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje.

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

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjim	Patikslinta pagal faktinę situaciją	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	14,8099	13,3593	-0,9394	12,4199
2.	Sodai	0,2692	0,3092	-0,1907	0,1185
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	0,1576	+0,0258	0,1834
6.	Užstatyta teritorija (statybų zona)	1,4917	2,9295	+1,1043	4,0338
7.	Vandens telkiniai	0,2889	0,2937	-	0,2937
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	0,1896	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	17,0493	17,0493	-	17,0493

Įgyvendinus 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 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 kraštovaizdžiui ir aplinkos kokybei. Kraštovaizdžio struktūra neturėtų pakisti, kadangi ūkininko sodyba ir statinių statybų zonos suplanuotos esamos sodybos pagrindu bei žemės ūkio naudmenose, žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, teisės aktai reglamentuoja užstatymo tankumą. Racionaliai suplanuota sodyba pajvairins kraštovaizdį, bus pagerintos aplinkos estetiškos savybės. Laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža.

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 sodybos ŪS plotas 4,8364 ha. Ūkininko sodyba projektuojama R.A. nuosavybės teise priklausančioje žemės sklypo dalyje.

2. Planuojamos keturios statinių statybų zonos. Suprojektuotos statinių statybų zonos SZ1 plotas 0,5229 ha, SZ2 plotas 0,4159 ha, SZ3 plotas 0,2411 ha, SZ4 plotas 1,6198 ha, viso 2,7997 ha. Statybų zonos sudaro apie 16 % bendro sklypo ploto.

2. Ūkininko sodyba kuriama esamos sodybos pagrindu. Statybų zonoje SZ4 yra registruotas gyvenamasis namas, todėl kituose statybų zonose gali būti statomi tik pagalbinio ūkio ir / arba žemės ūkio veiklai reikalingi pastatai.

3. Vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant šulinį arba artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų.

4. Vykdamas ūkinę veiklą vadovautis 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 _____