

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 8230/0001:0413,

Nuosavybės teise priklausantis: R. C.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietas)

Projektuojama teritorija: sklypas kad. Nr.: 8230/0001:0413

Savininkai: R. C.

Adresas: Suolelių k., Kuktiškių sen., Utenos r. sav.

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: R. C.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: IĮ „Matavimų TRasa“

Vilnius, 2025

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 8230/0001:0413, *esančio Suolelių k., Kuktiškių sen., Utenos r. sav.*, specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

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, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas 2024-11-12 Nr. 6KPI-67-(15.6.3 E.);
2. Utenos rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2024-12-11 Nr. REG27317942.

2. Esamos būklės analizė

Žemės sklypo plotas – 0,5000 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (pievų) plotas- 0,3597 ha, kitos žemės (želdinių) plotas- 0,1403 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 25.9

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-3		IIV kategorijos kelias
3-5	8230/0001:0414	kadastriniai matavimai, LKS94
5-7	8230/0001:0220	
7-1	8230/0001:0412	kadastriniai matavimai, LKS94

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: *įrašų nėra.*

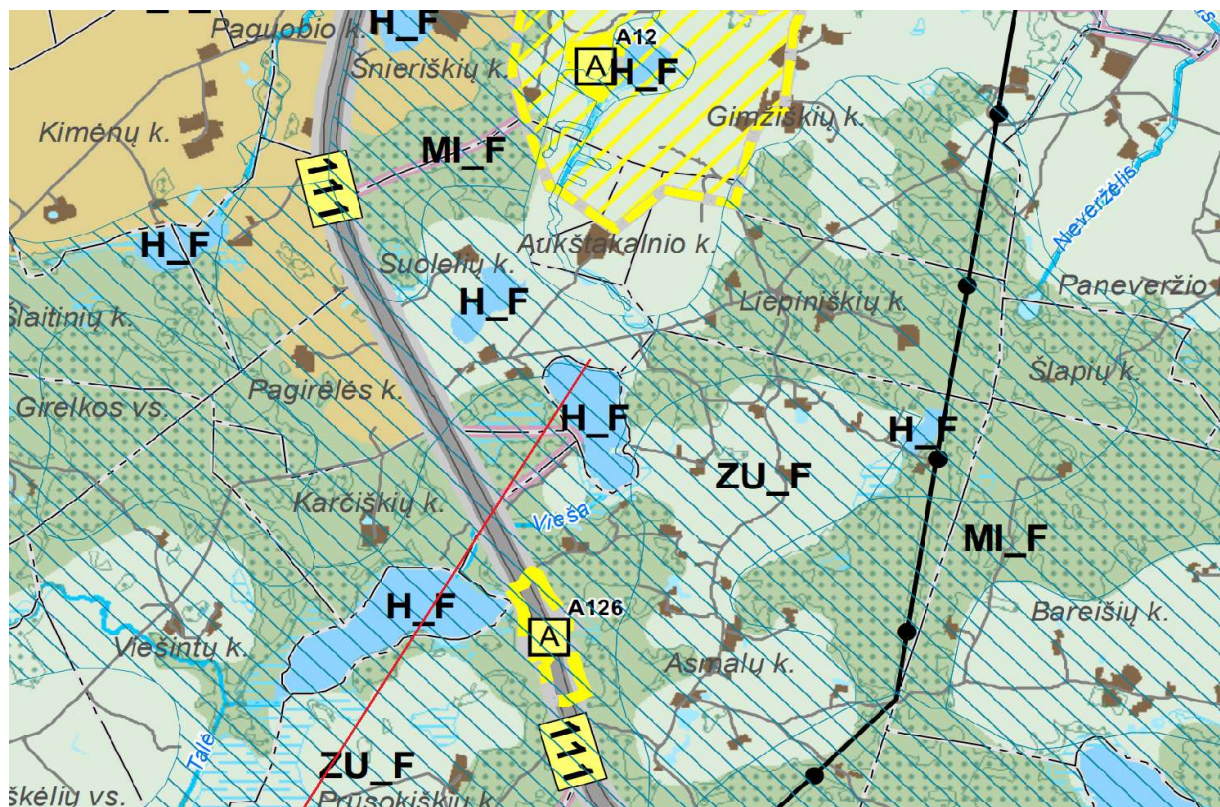
Duomenys apie įregistruotus sevitutus:

- Kelio servitutas- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 1225 kv. m.

Privažiavimas prie sklypo numatytas yra iš šiaurinėje pusėje esančio kelio, IIV kategorijos vietinės reikšmės viešojo kelio Nr. Ku-04 Suoleliai- Raudoniškis.

4. Projektiniai sprendiniai

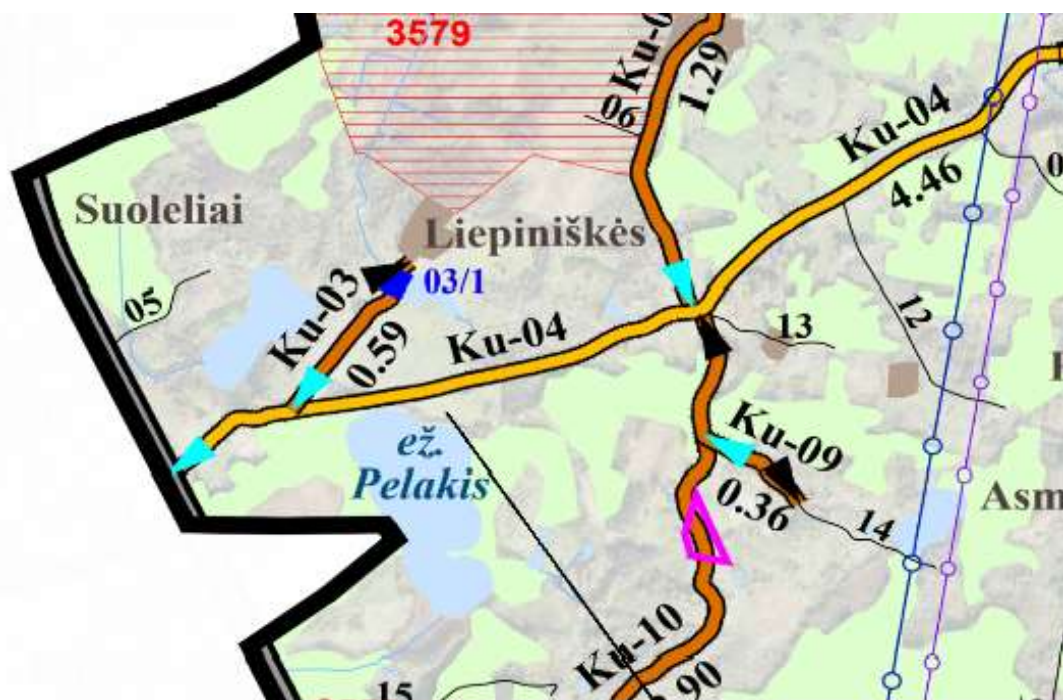
Vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu 2020 m. rugpjūčio 27 d. Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-228, pertvarkoma teritorija patenka į neurbanizuojamų teritorijų ZU_F – žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną. ZU_F zona apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Dominuojanti - žemės ūkio paskirties žemė (Z). Neurbanizuojamose teritorijose galima statinių statyba atitinkanti žemės naudojimo paskirtį, būdą. Statybos procesams ir rezultatams koordinuoti, neurbanizuotose ir neurbanizuojamos teritorijose, rengiami projektai (t.y. kaimo plėtros žemėtvarkos projektai) vadovaujantis Žemės įstatymu, Teritorijų planavimo įstatymu, Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais. Detalesni neurbanizuojamų teritorijų vystymo reglamentai pateikti Pagrindiniame brėžinyje, lentelėje „Teritorijų naudojimo reglamentai“.



8230/0001:0413

Ištrauka iš Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo specialioju planu, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. TS-159, žemės sklypas ribojasi su IIv kategorijos vietinės reikšmės viešuoju keliu Nr. Ku-04 Suoleliai-Raudoniškis, kuris jungia krašto kelią Nr. 111 su rajoniniu keliu Nr. 491.



8230/0001:0413

Ištrauka iš Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo specialiojo plano

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama už kelių apsaugos zonos, paliekant 3 m atstumą nuo sklypo ribų, 50 m nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ribos. Statybų zona A- 0.1736 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai reikalingi statiniai. Numatoma ūkinė veikla: įvairių formų augalininkystė, vaismedžių bei vaiskrūmių auginimas, bitininkystė.

Pagal Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje draudžiama formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje apibrėžta kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. Šiuo metu galiojančioje LR Teritorijų planavimo įstatymo redakcijoje 1 skirsnio 2 straipsnio 40 punkte teigiama: *40. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.*

Konkreiti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių bei įrenginių planinė padėtis, statinių plotas jų kiekis, taip pat statinių elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų turi būti sprendžiama techniniuose projektuose. Kaimo plėtros 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, tame tarpe:

- Statinių projektavimo ir (ar) statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniuose reglamentuose nurodytus minimalius atstumus nuo projektuojamų ir statomų statinių iki sklypo ribos.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos specialiosios sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0329 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)–0,5000 ha;

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)–0,0141 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,3597 ha.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais turi būti taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje. Todėl žemės sklypui žemės ūkio naudmenoms, papildomai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – *152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).* Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių. Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.)

Siūlomi nauji servitutai: –

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.3597	0.3597	--0.1736	0.1861
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.1736 (planuojamas statybų plotas)	0.1736
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.1403	0.1403	-	0.1403
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0.5000	0.5000	-	0.5000

Projektavimui panaudoti:

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2024-2026) 80/48;
2. Žemės sklypo planas M 1:1000 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2024-07-24).

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 8230/0001:0413. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

1 lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

6. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė gali susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS– S-VT-82-24-1211, bei projekto rengėjo patalpose. Priimti sprendimai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta ūkininko sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant sodybos įkūrimui reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.