

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO (S-VT-94-24-783)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025-01-30

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 taisykles, 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).

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimas ūkininkui P.B. asmeninės nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties **3,0866 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 9437/0001:25, Jurbarko r. sav., Eržvilko sen., Petkaičių k., Petkaičių g. 7.**

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną.

Ūkininko veiklos kryptis – augalininkystė.

Galimoje užstatymo teritorijoje planuojama statyti fermą mėsinių galvijų laikymui, inžinerinius statinius bei įrengti kūdrą. Ferma bus skirta laikyti iki 80 SG (sutartinių gyvulių). 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 Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriui tvirtinimui.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2027-07-10 įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo Nr. 4KPI-54-(15.4.3 E.).

Jurbarko rajono savivaldybės administracijos 2024-09-10 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23164261.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22773458.

3. Projekto rengėjas

Į „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. Registruotas žemės sklypo kad. Nr. 9437/0001:25 Lybiškių k.v., u.n. 4400-2760-8542, plotas yra 3,0866 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Asmeninė nuosavybė. Sudaryta panaudos sutartis nuo 2022-03-01. Panaudos gavėjas: E.B.

Registruotos naudmenos. Žemės ūkio naudmenų plotas 3,0866 ha, iš to skaičiaus ariamos žemės plotas 3,0866 ha.

Nusausintos žemės plotas 3,0866 ha.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 45.0

Reljefas ir želdiniai. Teritorijoje reljefas tolygiai žemėja: per 100 m apie 0,60 m. Sklypas neapželdintas, saugotinių želdynų nėra.

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

- sklypas yra pakankamo dydžio statiniams statyti ir planuojamai veiklai vykdyti;
- patogus susisiekimas, sklypas ribojasi su Petkaičių gatve.

Žemės sklypas ribojasi su:

1. Valstybine žeme.
2. Petkaičių gatve (kelio numeris Jurbarko rajono vietinės reikšmės kelių sąrašė e70, gatvės kategorija D, ribos registruotos u.n. 4400-5779-1227, Ž-5-8).
3. Žemės sklypu kadastro Nr. 9437/0001:336 (pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, bendras plotas 0,7000 ha, matavimai preliminarūs, privatus).
4. Žemės sklypu kadastro Nr. 9437/0001:12 (pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, bendras plotas 7,7224 ha, kadastriniai matavimai, privatus).

5. Žemės sklypu kadastro Nr. 9437/0001:135 (pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenustatytas, bendras plotas 7,4800 ha, matavimai preliminarūs, privatus).

6. Žemės sklypu kadastro Nr. 9437/0001:145 (pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenustatytas, bendras plotas 4,6400 ha, matavimai preliminarūs, privatus).

7. Žemės sklypu kadastro Nr. 9437/0001:11 (pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenustatytas, bendras plotas 3,9700 ha, matavimai preliminarūs, privatus).

8. Žemės sklypu kadastro Nr. 9437/0001:122 (pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, bendras plotas 0,3069 ha, kadastriniai matavimai, valstybinis).

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

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100215250. Įregistravimo data: 2022-01-24. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 64 kv. m, nuo 2023-02-10.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100206231. Įregistravimo data: 2022-01-17. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 209 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100208782. Įregistravimo data: 2022-01-17. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 251 kv. m, nuo 2023-01-05.

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).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), registruotas plotas 0,0354 ha, patikslintas plotas 0,0493 ha.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), registruotas plotas 3,0866 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 3,0866 ha.

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. Petkaičių gatvei (kelio numeris Jurbarko rajono vietinės reikšmės kelių sąrašė e70) nustatoma 3 m pločio kelio apsaugos zona, nes jos plotis 8 metrai. Siūloma panaikinti žemės sklypui nustatytą žemės naudojimo apribojimą **Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)**, kadangi sklypas į šią apsaugos zoną nepatenka (atstumas nuo kelio briaunos iki sklypo ribos yra didesnis kaip 3 m).

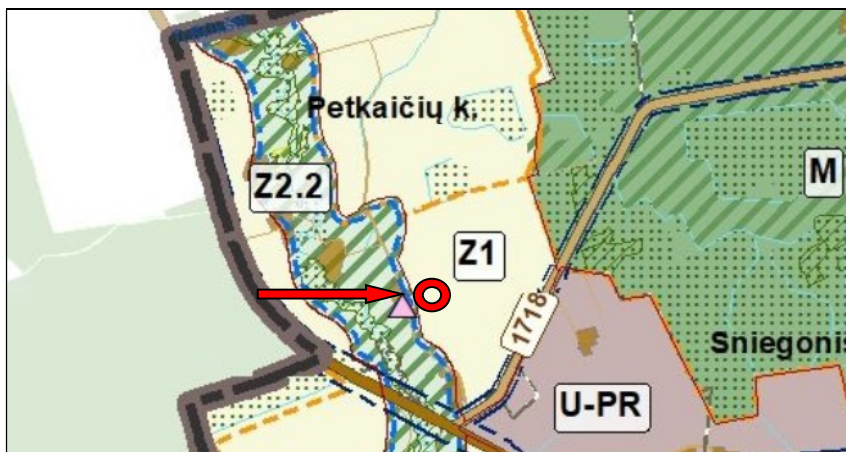
Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos: 0,4 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona – išilgai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

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-09-02 išduotose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG22773458 siūloma į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektros tinklų apsaugos zonų ribose esant būtinybei nustatyti servitutus, vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymu 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.

6. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Pagal Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jurbarko rajono savivaldybės Tarybos 2024 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. T2-195, teritorijų planavimo dokumentų registro registracijos Nr. T00090952, sprendinius žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną – polifunkcinės agrarinės teritorijos kaimo gyvenamosiose vietovėse, kuriose dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Savivaldybės teritorijoje išskiriami 3 žemės ūkio funkcinių zonų tipai. Žemės sklypas patenka į dviejų tipų zonas: didžioji sklypo dalis patenka į intensyvaus žemės ūkio teritorijų zoną (indeksas Pagrindiniame brėžinyje – Z1) ir nedidelė vakarinė žemės sklypo

dalis (apie 27 m nuo Petkaičių gatvės į sklypo gilumą) patenka į tausojančio žemės ūkio teritorijų zoną (indeksas Pagrindiniame brėžinyje - Z2.2.).



Intensyvaus žemės ūkio funkcinė zona – polifunkcinė agrarinė teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis (indeksas Pagrindiniame brėžinyje – Z1).

Teritorijų tvarkymas:

1) Siekiama racionalaus žemės naudojimo auginant prekybei produkcijai dirvožemių savybes geriausiai atitinkančius augalus, mažiau našiose žemėse pasėlių struktūra pritaikant gyvulininkystės vystymui. Skatinamas ūkių stambinimas ir konsolidacijos projektų rengimas;

2) Atliekami sausavimo sistemų rekonstrukcijos darbai, panaudojant ES ir nacionalinio biudžeto paramos priemones.

3) Planuojamas miško įveisimas žemės ūkiui mažiau tinkamuose ir nuskurdintuose plotuose. Intensyvaus žemės ūkio funkcinėse zonose miško įveisimas numatomas 2097 ha plote, kas sudaro 1,4 % intensyvaus žemės ūkio funkcinių zonų ploto.

4) Žemės ūkio funkcinėse zonose esančiose žemės ūkio žemės sklypuose galima gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties pastatų statyba kuriant ūkininko sodybas ir/ar su kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais reikalingais ūkininko veiklai vykdyti pagal parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkų sodybų kūrimas galimas pagal funkcinės zonos (kraštovaizdžio tvarkymo zonos) nustatytus privalomuosius naudojimo reikalavimus. Statant žemės ūkio kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo), plečiant esamas specializuotų ūkių teritorijas ir steigiant naujas, galima su sąlyga, kad žemės ūkio veikla nesudaro neigiamo poveikio greta esamoms ir numatomoms veikloms.

5) Žemės ūkio specializuoti ūkiai gali steigtis konvertuojant arba modernizuojant esamus veikiančius arba esamus apleistus žemės ūkio gamybinius kompleksus ir naujose teritorijoje.

6) Žemės ūkio paskirties sklypuose kaimo turizmo objektai galimi funkcinėse zonose, kuriuose I PRIEDE „Teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai“ nustatytas rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos naudojimo būdas. Žemės ūkio paskirties sklypuose kuriant kaimo turizmo objektą esamoje ūkininko sodyboje, prieš tai žemės sklypui nustatomas papildomas rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos naudojimo būdas vadovaujantis kaimo plėtros projektu ir taikomi funkcinėi zonai (kraštovaizdžio tvarkymo zonai) nustatyti privalomieji naudojimo reikalavimai.

7) Pramonės ir sandėliavimo teritorijos iki 4 hektaro ploto gali būti vystomos konvertuojant arba modernizuojant esamus veikiančius arba esamus apleistus žemės ūkio gamybinius objektus (tokio tipo kaip kompleksai, fermos, bet ne ūkininko sodybos), jei jie nėra gamtinio karkaso teritorijose. Pramonės ir sandėliavimo teritorijos plėtojamos, neformuojant kompaktiškai užstatytos teritorijos ir nesudarant: reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla; neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų; neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei, mikroklimatui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, neigiamo vizualinio estetinio poveikio kraštovaizdžiui, saugomoms teritorijoms ir kitoms vertybėms.

8) Intensyvaus ir tausojančio žemės ūkio funkcinėse zonose žemės ūkio paskirtis keičiama į kitą paskirtį tiesiant susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus, statant nedidelės apimties inžinerinius statinius, komunalines įmones aptarnaujančius objektus ir kitus būtinus inžinerinius statinius, reikalingus savivaldybės teritorijos funkcionavimui.

Tausojančio žemės ūkio funkcinė zona – polifunkcinė agrarinė teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė agrariniame miškingame kraštovaizdyje (indeksas Pagrindiniame brėžinyje – Z2.2).

Teritorijos tvarkymas:

1) Gamtinio kraštovaizdžio formavimo ir gamtinės aplinkos apsaugos tikslais siekiama saugoti upių slėnius, terasas, šlaitus didinant teritorijos miškingumą.

2) Rekomenduojamas tausojamasis bei ekologinis ūkininkavimas gamtiniame karkase, susijęs su kraštovaizdžio natūralumo apsauga: išlaikymu, saugojimu, palaikymu, stiprinimu, kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gražinimu ir gausinimu. Prioritetas teikiamas miško įveisimui žemės ūkiui mažiau tinkamuose ir nuskurdintuose plotuose.

3) Esamų išsklaidyto užstatymo pavienių teritorijų tvarkymas siejamas su esamų užstatymo rodiklių neesminiu didinimu esamuose žemės sklypuose, siekiant teritorijos efektyvumo užtikrinimo ir gyvenimo kokybės gerinimo.

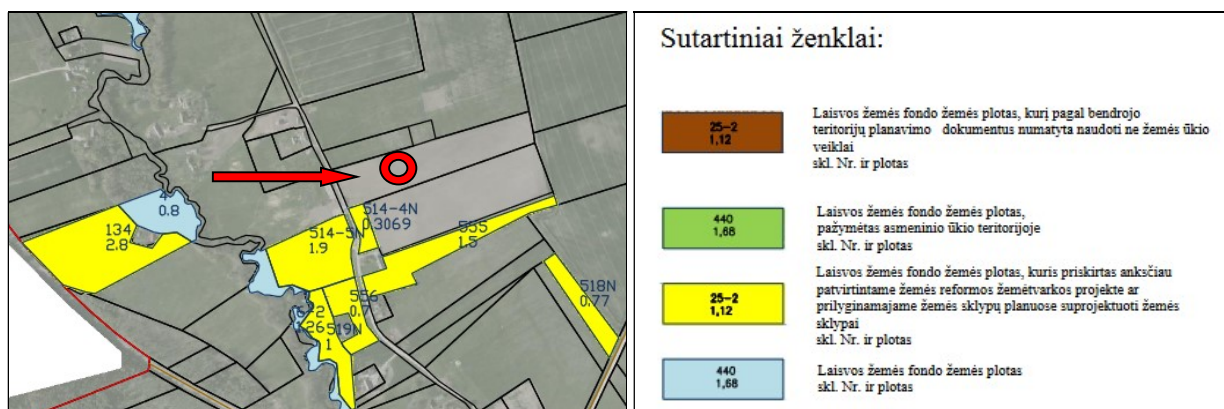
4) Naujų išsklaidyto užstatymo pavienių teritorijų plėtojimas siejamas tik su ūkininkų sodybų ir/ar kitos paskirties (kaimo turizmo) pastatais formavimu, kai žemės sklypo plotas ne mažesnis kaip 2,0 ha.

5) *Specializuotų žemės ūkio, ūkininkų ūkių su kitos paskirties ((fermų, ūkio, šiltnamių) pastatais statyba negalima.*

Pagal Jurbarko miesto ir rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T2-310, teritorijų planavimo dokumentų registro registracijos Nr. T00082845, sprendinius Petkaičių kaime vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra nenumatoma.



Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštaruoja Lybiškių kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės plano sprendiniams (2024 m.).



7. Bendrųjų sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetas teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir ūkininko veiklai reikalingų pastatų statybai. Parengiamuoju etapu buvo priimtas sprendimas neatlikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio aplinkai vertinimo (SPAV), kadangi sklype nenumatoma veikla, kuriai tokio vertinimo reikėtų.

Ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos zona (SZ) formuojama atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, ūkininko veiklos pobūdį, planavimo darbų programą bei išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti. Žemės sklype yra įrengtos melioracijos sistemos, kurios trukdo planuojamoms statyboms, todėl yra parengtas melioracijos statinių pertvarkymo techninis projektas (pridedama).

Ūkininko veiklai reikalingų pastatų statybų zona (SZ) projektuojama žemės sklypo dalyje, patenkančioje į intensyvaus žemės ūkio funkcinę zoną Z1, žemės ūkio naudmenose, atitinkamai:

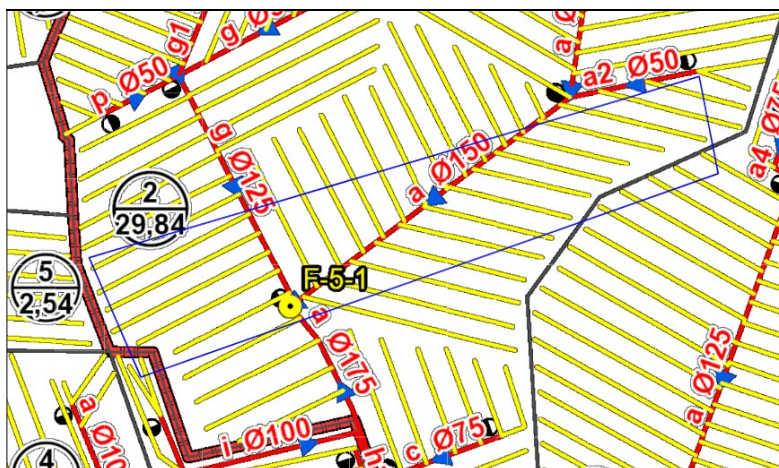
- ne mažiau 3 m atstumu nuo šiaurinės žemės sklypo ribos bei ne mažesniu kaip 35 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos, esančios ties Petkaičių gatve.
- ne mažiau 15 m. atstumu nuo melioracijos drenažo rinktuvų (pagal melioracijos statinių pertvarkymo techninį projektą).
- už kelio apsaugos zonos ribų (zonos plotis 3 m nuo kelio briaunos).
- už elektros linijų apsaugos zonų ribų.
- įvažiavimas į statybų zoną SZ numatomas esamas iš Petkaičių gatvės vakarinėje sklypo dalyje. Planuojamas įvažiavimo plotis 6 m. Įvažiavimo vieta, plotis ir plotas gali būti tikslinami techninio projekto metu.

Ūkininko veiklai reikalingų pastatų statybos zonos SZ plotas 0,3957 ha.

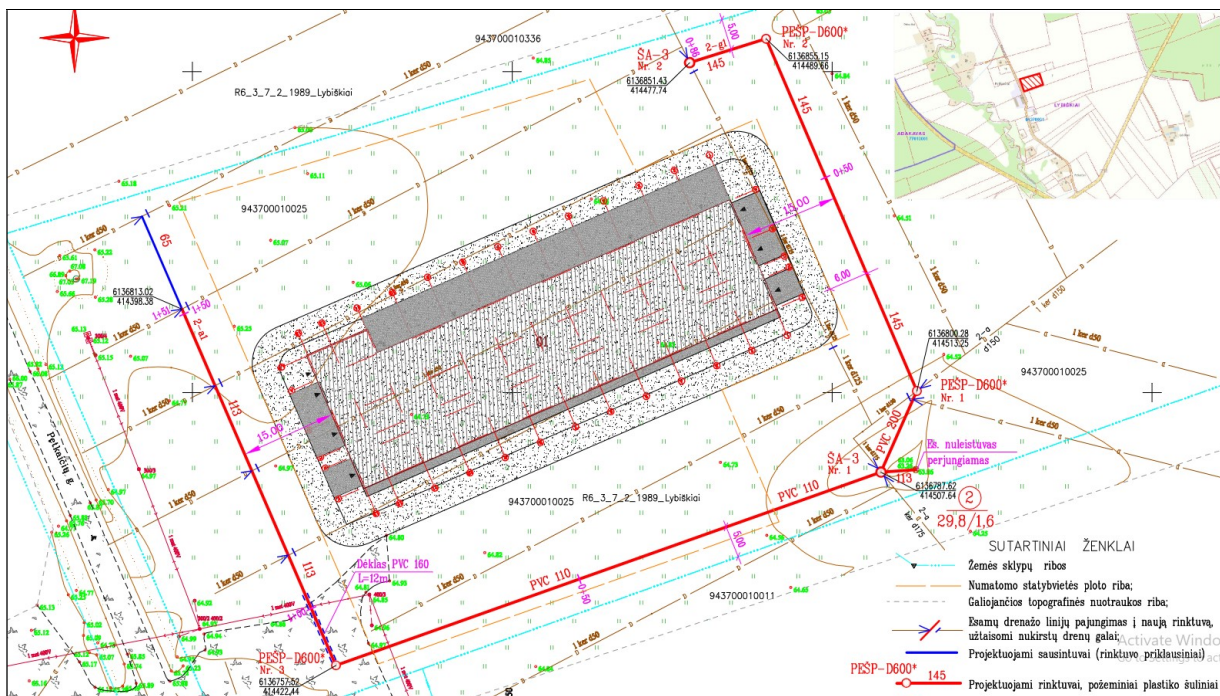
Kadangi galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra, vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų. Vietinių vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginių statybinės 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.

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš planuojamos įsirengti kūdros, kadangi Petkaičių kaimo gyventojų skaičius yra mažesnis nei 5 tūkst.

Visas žemės sklypas yra nusausintas. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies.



2025 m. sausio mėnesį parengtas melioracijos statinių pertvarkymo techninis projektas:



Rengiant techninį projektą atsižvelgti į šiuos Jurbarko rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus reikalavimus:

Nurašyti su projektuojamu (-ais) statiniu (-iais) ir aikštele (-ėmis) susikertančius ir žemės sklypo savininkui priklausančius melioracijos statinius bei melioruotą žemę, išbraukti juos iš Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apskaitos. Gauti nurašymą patvirtinantį Jurbarko rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus dokumentą. Šis dokumentas turės būti pateiktas kartu su kitais privalomais pateikti statybos leidimų išdavimo informacinėje sistemoje dokumentais.

Nurašomi melioracijos statiniai turi nepažeisti trečiųjų asmenų interesų, todėl nurašymai turi būti suderinti raštu su gretimų sklypų savininkais, kurių žemės sklypams turi įtakos naikinami melioracijos statiniai. Po projektuojamais statiniais esantys sausintuvai turi būti sunaikinti ir užaklinti taip, kad galimas taršos šaltinis nepatektų į drenažo sistemą.

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

Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų 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, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Esant būtinybei ir poreikiui, planuojamoje teritorijoje Bendrovės personalui bet kuriuo paros metu laisvai prieinamose vietose, išskirti žemės sklypus ir/ar jų atitinkamas dalis bei numatyti reikiamus servitutus dėl 10/0,4 kV transformatorinės(-ių) statybos ir eksploataavimo, kartu numatant 0,4 kV elektros skirstomąjį tinklą iki planuojamų objektų bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki sklypo, kuriame bus įrengta suplanuota transformatorinė.

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

Pagrindinė ūkininko veiklos kryptis yra augalininkystė, tačiau žemės sklype planuojama statyti fermą mėsinių galvijų laikymui, inžinerinius statinius bei įrengti kūdrą. Ferma bus skirta laikyti iki 80 SG (sutartinių gyvulių), tokiam kiekiui planuojamos ūkinės veiklos atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir poveikio aplinkai vertinimas neatliekami. Pastatams, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai (iki 300 sutartinių gyvulių), su prie jų esančiais mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos. Planuojama veikla nesukels triukšmo ar oro taršos gretimoms gyvenamosioms teritorijoms, nes jos yra didesniu kaip 100 m atstumu nuo planuojamos statybų zonos. Kitoje kelio pusėje yra Šarolė galvijų ūkis. Sanitarinės apsaugos zona jam nenustatyta.

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 esantiems 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.

Bendras žemės sklypo plotas 3,0866 ha. Suprojektuotos žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų bei statinių statybos zonų bendras plotas 0,3957 ha, t.y. apie 13 % bendro sklypo ploto. Statybų zona 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 pažymėjimą	Patikslinta pagal faktinę situaciją	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	3,0866	-	-0,4193	2,6673
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0,0236	0,0236
6.	Užstatyta (statybų zona)	-	-	+0,3957	0,3957
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Pelkės	-	-	-	-
9.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	3,0866	-	-	3,0866

Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos ir jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

8. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti:

- Geoportal.lt viešai platinami duomenys.
- VĮ „Registrų centras“ medžiaga.
- Žemės sklypo kadastriniai ir topografiniai matavimai.

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 atsiras galimybė alternatyviai žemės ūkio veiklai, padidės gretimų žemės sklypų konkurencingumas.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Kraštovaizdžio struktūra neturėtų pakisti, kadangi statinių statybų zona suplanuota žemės ūkio naudmenose, žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, teisės aktai reglamentuoja užstatymo tankumą. 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 žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

10. Išvados

1. Suprojektuotos statinių statybų zonos SZ plotas 0,3957 ha. Statybų zonos plotas sudaro apie 13 % bendro sklypo ploto.
2. Vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant šulinį arba artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų.
3. Vykdamat 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).
4. Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos ir jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Projekto autorė: Ugnė Vitartė _____