

Projekto rengėjas: MB „TOPOGRAFAI“

Melioratorių g. 2D, Molėtai

Mob. tel.: +370 602 98382

El. paštas: marius@topografai.lt

Savininkas (-ai):

V. Č.

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo (kadastr. Nr. 6280/0003:344) esančio Molėtų r. sav., Joniškių sen., Surgėnų k., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas

Projekto rengėjas:

Marius Petrauskas

Kvalifikacijos pažymėjimas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos išduotas kvalifikacijos pažymėjimas

Nr. 2R-KP-539

2024 m.

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo nr. I-446 pakeitimo 2022-06-30 d. įstatymu nr. XIV-1311. Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu 1995 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. I-1120 galiojančia redakcija. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 06 d. įsakymu Nr. XIII-2166. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu 1993 m. lapkričio 09 d. įsakymu Nr. I-301. Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu 1999 m. gegužės 04 d. įsakymu Nr. VIII-1159.

Pagal Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnio 1 dalį, nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtose teritorijose.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais reikalingais ūkininko veiklai vykdyti) nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ūkio ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429.

1.2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Planavimo organizavimo pagrindas:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024 m. vasario 13 d. įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 6KPI-10-(15.6.3 E.).
- Molėtų rajono savivaldybės administracijos 2024 m. birželio 04 d. išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG333170.

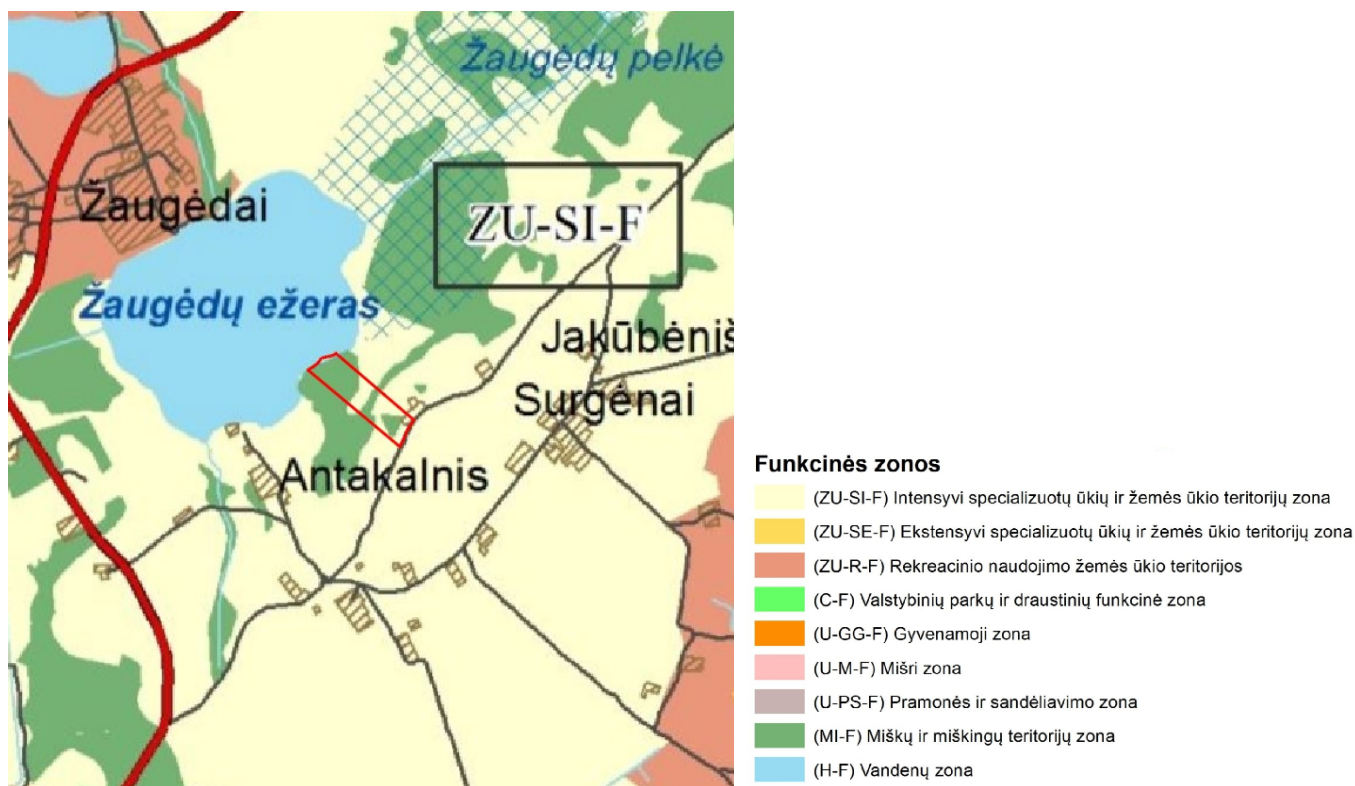
1.3. Esamos būklės analizė

Planuojamas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso V. Č.. Žemės sklypo bendras plotas – 3,2000 ha. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 30,0.

Iki projekto parengimo žemės ūkio naudmenos užima 0,7550 ha plotą, (0,5575 ha – ariama, 0,1975 ha – pieva), miškai – 2,4450 ha (miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 2,4635 ha). Rengiant kaimo plėtros projektą žemės naudmenos patikslintos.

Žemės sklypas šiaurės vakaruose ribojasi su ežeru Žaugėda. Šiaurės rytų pusėje ribojasi su žemės sklypu kadastr. Nr. 6280/0003:0113. Rytinėje pusėje ribojasi su laisva valstybine žeme ir 6 metrų pločio keliu. Pietinėje ir pietvakarių pusėje ribojasi su žemės sklypu kadastr. Nr. 6280/0003:0420.

Pagal Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūra (2018-10-25 Nr. BI-238), tai yra žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį (1 pav.) – žemės sklypas patenka į intensyvių specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zoną (ZU-SI-F).



1 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūra. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai

Pagal Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra (2018-10-25 Nr. B1-238), tai yra gamtinio karkaso M 1:50000 brėžinį (2 pav.) – žemės sklypas patenka į C2 gamtinio karkaso teritoriją – migracijos koridoriai. Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas



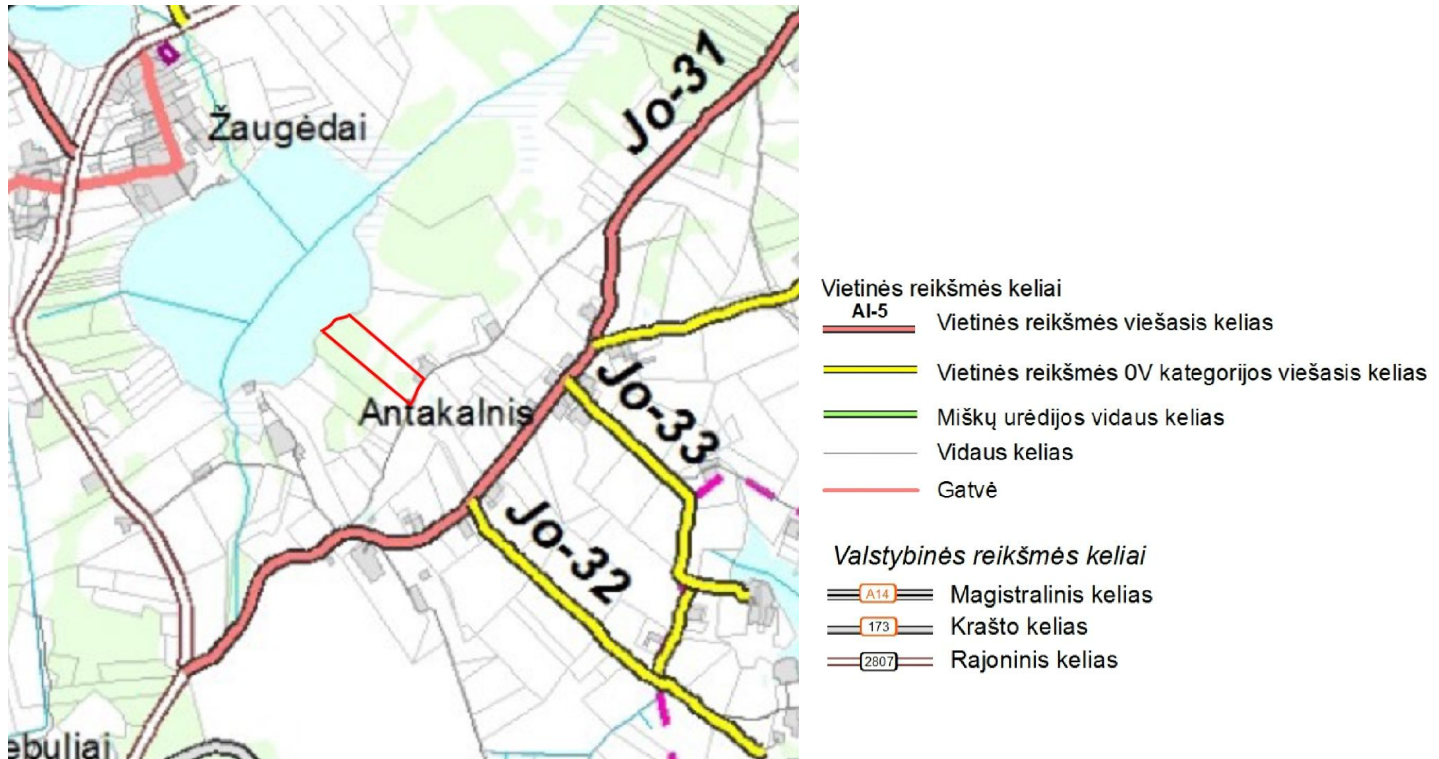
2 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano. Gamtinis karkasas

Pagal Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (3 pav.) patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2009-04-30 sprendimu Nr. B1-82. – planuojamoje teritorijoje nenumatyti centralizuoti inžineriniai tinklai. Rengiamo specialiojo plano sprendiniuose numatomi vietiniai inžineriniai tinklai.



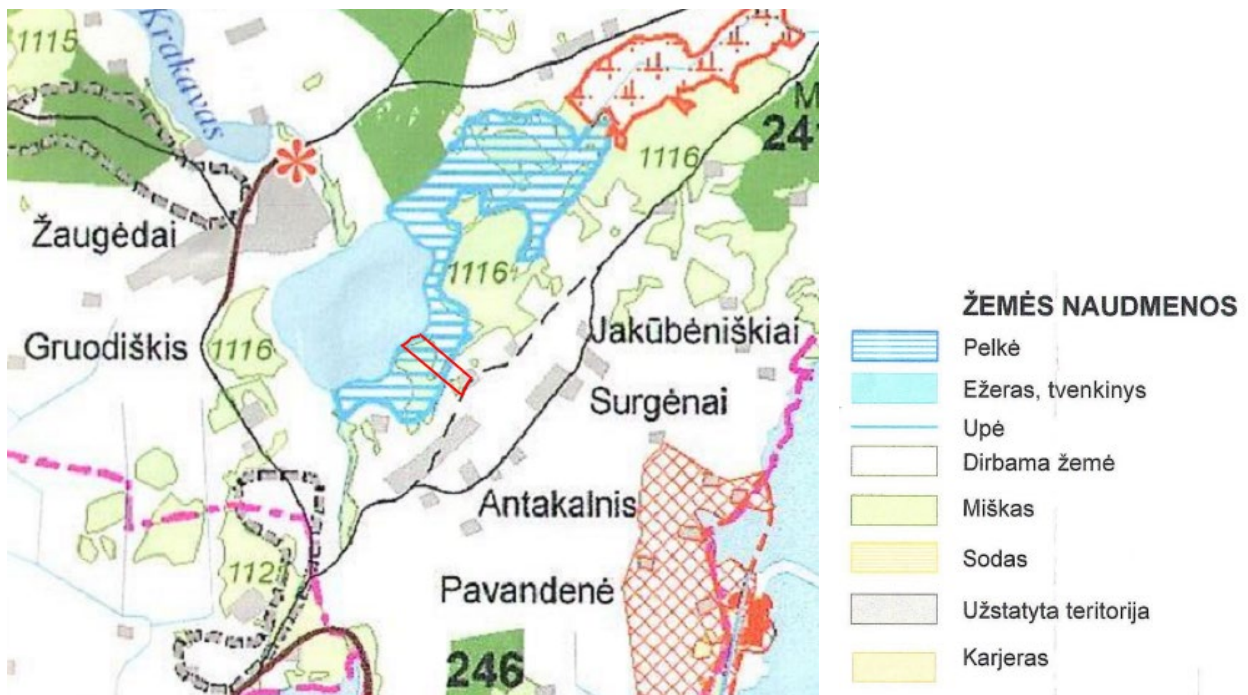
3 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Pagal Molėtų rajono Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemą (4 pav.). Pietinėje žemės sklypo pusėje yra vietinės reikšmės kelias (vidaus kelias). Privažiavimas iki ūkininko sodybos planuojamas projektuojamu 4 metrų pločio keliu nuo esamo 6 metrų pločio kelio.



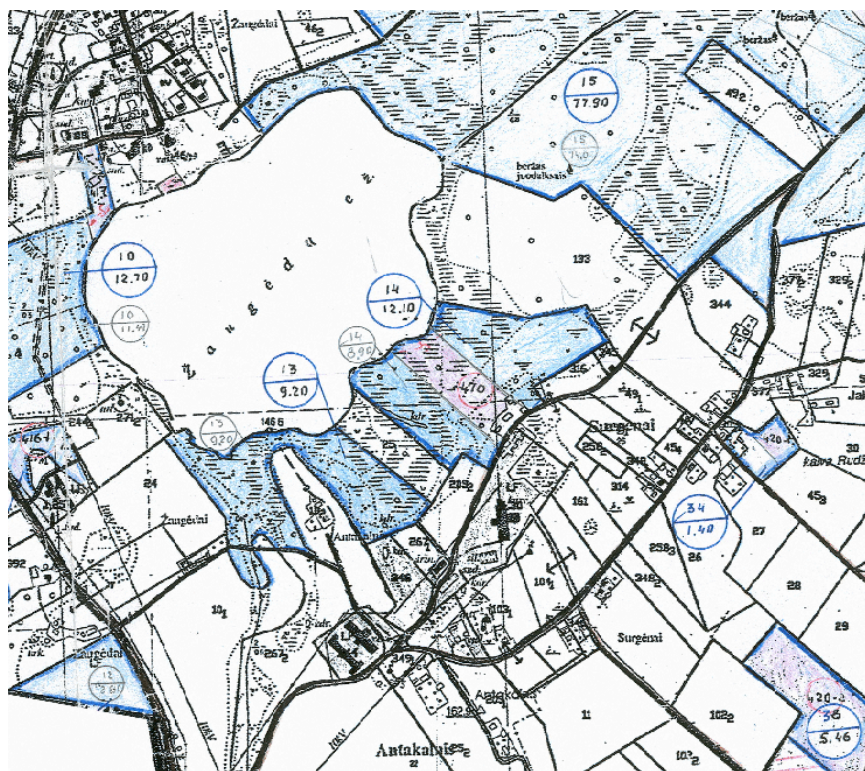
4 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos

Pagal Molėtų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemą, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2005-12-22 sprendimu Nr. B1-174, į žemės sklypą patenka miško žemė.



5 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

Utenos apskrities Molėtų rajono Jonišio seniūnijos Žaugėdų kadastro vietovės Žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo planas M 1:10000, Patvirtintas 2002-06-28 įsakymu Nr. 10-8-373.



6 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono Jonišio seniūnijos Jonišio kadastro vietovės Žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo plano

1.4. Žemės sklypui anksčiau nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei servitutai

Iki kaimo plėtros projekto rengimo žemės sklype taikytinos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurios **neįregistruotos** Nekilnojamojo turto registre:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); (0,7550 ha);

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); (3,2000 ha);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); (3,2000 ha);

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); (0,0519 ha);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); (0,0519 ha);

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); (2,4450 ha);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); (0,0372 ha).

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 385 kv. m.

Teritorijos unikalus numeris: 100051580

Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 9783 kv. m.

Teritorijos unikalus numeris: 100619228

Žemės sklype įregistruoti servitutai:

Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0519 ha

1.5. Kartografinis pagrindas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinys parengtas naudojantis kartografinė medžiaga t.y. skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, M 1:10 000 (2020-2021 m.), LR teritorijos M 1:10000 georeferencinis duomenų rinkinys GDR10LT. Duomenys gauti iš Nacionalinės žemės tarnybos prie AM per tinklalapį www.geoportal.lt. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti taip pat panaudotas inžinerinis topografinis planas M 1:500 parengtas 2024-10-01 įmonės MB “TOPOGRAFAI”.

1.6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Statybos zona suformuota ne mažesniu kaip 3 m. atstumu nuo sklypo ribos.
- Išsaugoti galiojantys apribojimai ir jų patikslinti plotai:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); (0,0385 ha).

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); (2,4635 ha);

Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis); (0,9783 ha).

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis (0,1188 ha).

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); (2,0847 ha);

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); (0,1016 ha);

- Nustatomi apribojimai ir jų plotai:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); (0,0026 ha);

- Prie projektuojamos ūkininko sodybos užstatymo zonos patekimas numatytas per projektuojamą 4 metrų pločio kelią.
- Numatyta kitos paskirties(fermų, ūkio, šiltnamių,) pastatų teritorijos riba.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nesikeis.

Statinių statybos vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,4973 ha – 15,5 % nuo bendro sklypo ploto. 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	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,5575	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,1975	0,4972	-0,3784	0,1188
4.	Miškas	2,4450	2,4635	-	2,4635
5.	Keliai	-	-	+0,0012	0,0012
6.	Užstatyta teritorija	-	0,0063	+0,4910	0,4973
8.	Želdiniai	-	0,2330	-0,1138	0,1192
9.	Vandenys	-	-	-	-
10.	Pelkės	-	-	-	-
	Iš viso:	3,2000	3,2000	-	3,2000

Teritorijoje neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas aplinkos tvarkymui. Pastatų kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai sklypo savininkai statyti neplanuoja, todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Gamybinių ir komunalinių objektų, kuriems būtų nustatyta gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona, aplink planuojamą sklypą nėra. Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais, taip pat nėra. Sklype nėra objektų, kurių veikla ar suformuota sanitarinė apsaugos zona galėtų apriboti ūkininko veiklą.

Planuojamoje ūkininko sodybos teritorijoje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius. Pastatai žemės sklype, bus statomi išlaikant visus sanitarinius priešgaisrinius atstumus. Išlaikomi sanitariniai atstumai iki gretimų žemės sklypų (3 m.).

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 sprendimais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros

informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-62-24-156.

Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys.

Svarstant parengtą projektą su visuomene, raštiškų pastabų, pasiūlymų ir pretenzijų negauta. Pagal parengto, patvirtinto ir Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR) užregistruoto projekto sprendinius bus galima pradėti rengti pastatų (statinių) statybos techninius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

Raštą parengė:
MB „TOPOGRAFAI“
projekto autorius M. Petrauskas

