

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ
STATYBOS VIETAI PARINKTI**

Klaipėdos apskritis
Šilutės rajono savivaldybė
Vainuto seniūnija
Balčių kaimas
Sklypas 8830/0002:0470

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Žemės įstatymo 39 straipsnyje nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, 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, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą:

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;

Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymas;

Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;

Lietuvos Respublikos miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;

Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas;

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos

aprašo patvirtinimo“;

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

Projekto tikslas ir uždaviniai:

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

1. Esamos būklės analizė

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizei buvo atlikti, planuojamas sklypas ir aplinkinės teritorijos apžiūrėtos vietovėje, atlikta išsami, su planuojama teritorija susijusių, teritorijų planavimo dokumentų analizė.

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Žemės sklypas – kadastro Nr. 8830/0000:470;

Adresas – Balčių k., Vainuto sen., Šilutės r. sav.;

Savininkas: J. E. ir R. E.;

Sklypo plotas – 1,2652 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis – Žemės ūkio;

Žemės naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Sklype registruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos

Magistralinių dujotiekių vietovių klasių teritorijos

Pastaba – Nekilnojamojo turto registre (Nr. 44/2695276) įrašytos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. elektros tinklų apsaugos zonos;
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Neregistruotų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymą (netaikymą) būtina pagrįsti rengiant šį projektą.

Žemės naudmenos:

Ariama žemė – 1,2652 ha.

Nekilnojamojo turto registre registruoti servitutai:

Registruotų servitutų nėra.

Registruoti pastatai esantys žemės sklype, kurio kadastro Nr. 8830/0002:470:

Pastatų nėra.

Saugomos bei kultūros paveldo teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Su saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais gamtinių požiūriu svarbiais objektais nesiriboja. Saugomoms teritorijoms neigiamas poveikis nebus daromas.

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo vertybių teritoriją bei su šiomis teritorijomis nesiriboja.

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Planuojamos teritorijos šiaurės rytinė kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8830/0000:408, savininkas Lietuvos Respublika, sklypas suformuotas kadastriniais matavimais. Žemės sklypo paskirtis - Žemės ūkio, naudojimo būdas - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Rytinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su nesuformuotu žemės sklypu, savininkas – Lietuvos Respublika. Kivylių kadastro vietovės, Vainuto seniūnijoje, Šilutės r. sav., žemės reformos žemėtvarkos projektu besiribojančioje teritorijoje suprojektuotas vietinės reikšmės 8 m pločio bendro naudojimo kelias.

Pietrytinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su - Parko gatve, statinio unikalus Nr. 4400-5531-0444. Žemės sklypas nesuformuotas, savininkas – Lietuvos Respublika.

Pietvakarinė kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8830/0002:0425, savininkai fiziniai asmenys, sklypas suformuotas kadastriniais matavimais. Žemės sklypo paskirtis - Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Šiaurės vakarinė kraštinė ribojasi su nesuformuotu žemės sklypu, savininkas – Lietuvos Respublika. Kivylių kadastro vietovės, Vainuto seniūnijoje, Šilutės r. sav., žemės reformos žemėtvarkos projektu besiribojančioje teritorijoje suprojektuotas vietinės reikšmės 6 m pločio bendro naudojimo kelias.

Šilutės rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje

Planuojamą teritoriją Šilutės rajono savivaldybės bendrasis planas priskiria Žemės ūkio teritorijų zonai.

Apibendrinant, projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingą statinių statybos vietą, neprieštarauja Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsniui.

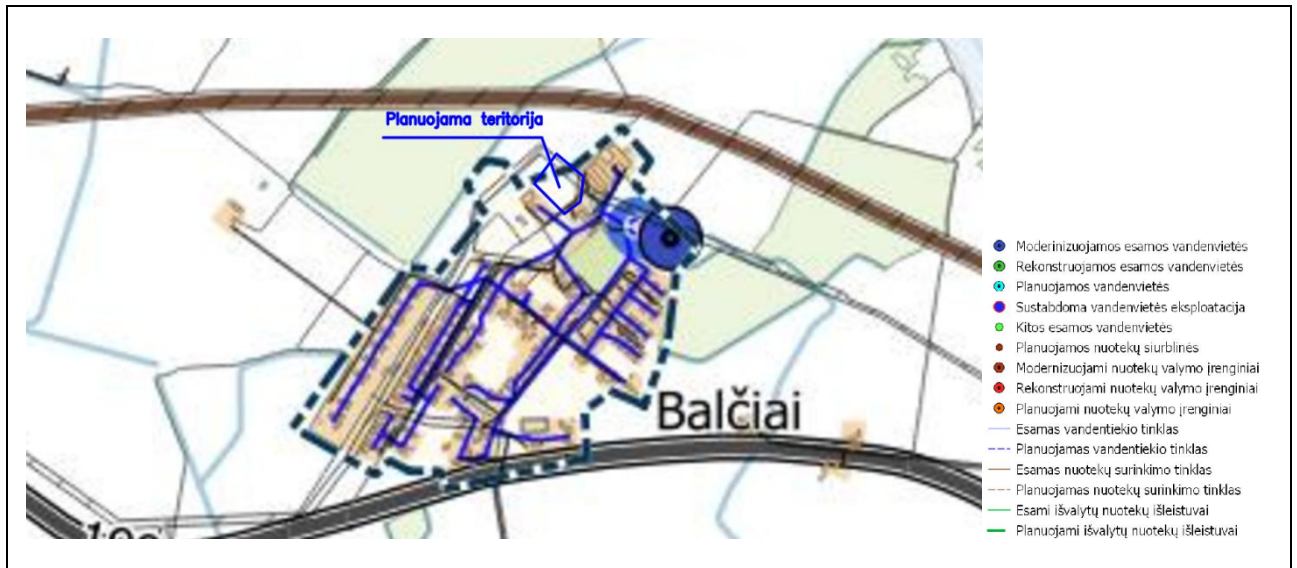
2. Projekto atitikimas toje teritorijoje galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr. T1-1331, grafines dalies pagrindinio brėžinio su pažymėta formuojamo sklypo vieta



Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr. T1-1331 planuojamą teritoriją priskiria žemės ūkio teritorijų zoni.

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano



Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo planu, patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2022-03-31 sprendimu Nr. T1-992, besiribojančioje su planuojama teritorija yra esami gyvenvietės vandentiekio tinklai bei numatyta nuotekų tvarkymo tinklų plėtra. Iki bus išplėtoti gyvenvietės nuotekų tinklai, būtina įrengti vietinius nuotekų valymo įrenginius. Nutiesus centralizuotus nuotekų tinklus privalomai turi būti pasijungiami prie jų.

3. SPRENDINIAI

Bendroji dalis

Specialiojo teritorijų planavimo dokumento - kaimo plėtros Žemėtvarkos projekto Ūkininko sodybos formavimo sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis ji supančioje aplinkoje, susisiekimo, inžinerinių komunikacijų atžvilgiu. Planiniai sprendiniai atlikti atsižvelgus į planuojamos teritorijos esamos būklės analizės metu atliktus teritorijos natūrinius tyrinėjimus, planavimo organizatoriaus pageidavimus, Šilutės rajono savivaldybės administracijos išduotas planavimo sąlygas.

Vieta Ūkininko sodybai parenkama atsižvelgiant į šiuos aspektus:

- Reljefas - Sodybai kurti turi būti išrinkta kuo sausesne ir nuotakesne vieta.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos — sodybos vieta parenkama taip, jog statiniai nepatektu į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įtakojamas apsaugos zonas, kurias formuoja keliai, inžinerinės komunikacijos, paviršinio vandens telkiniai.
- Susisiekimas — Sodybai vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir sodybos pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu.
- Žemės ūkio naudmenas – užstatoma teritorija turi užimti menkesnės ūkinės vertės žemės naudmenas, nepažeisti valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių.

Atsižvelgiant į visus aukščiau įvardintus aspektus, kurie sąlygoja sodybos vietos parinkimą, Ūkininko ūkio sodybos vieta planuojamame sklype parenkama laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Susisiekimas — Sodybai vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir sodybos

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu. Privažiavimas prie Ūkininko ūkio sodybos numatomas iš Parko gatvės esama nuovaža į sklypą. Parko gatvė – lokalias funkcijas atliekanti gatvė – srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimui prie atskirų statinių ir kitų objektų. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsniu, planuojamai teritorijai nuo besiribojančios Parko gatvės kelių apsaugos zona nenustatoma.

Vadovaujantis Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsniu, parinktoje statybos zonoje bus statomi tik kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti (be gyvenamosios paskirties pastatų). Pastatuose laikomų ūkinių gyvūnų skaičius neviršys 300 sutartinių gyvulių. Vadovaujantis į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 4 priedu, sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos planuojamoje teritorijoje nenustatomos.

Sprendiniai

Šiuo projektu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami ir išlieka – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tikslinamos bei naujai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai:

- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos – 0,2183 ha;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0,1391 ha;
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose – 0,5699 ha;
- 171 – Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos – 0,2522 ha.

Pastaba: Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona mažinama, tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo.

Servitutų planuojamoje teritorijoje nustatyti nesiūloma.

Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ribos pažymėtos šio projekto erdvinį duomenų dalyje.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	1,2652	-	0,5699
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-
5.	Keliai	-	+0,0021	0,0021
6.	Užstatyta teritorija	-	+0,6932	0,6932
7.	Vandens telkiniai	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	1,2652	-	1,2652

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais sprendžiamas techniniais projektais. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių

Pastaba:

Projektuojamas užstatytos teritorijos naudmenų plotas preliminarus, nustatytas didžiausias leistinas. Tikslus žemės naudmenų plotas nustatomos ir tikslinamos kadastriniais matavimais.

Projekto pradžios viešinimas

Darbų programa ir sprendimas rengti kaimo plėtros projektą, paskelbta NŽT prie Aplinkos ministerijos. skyriaus interneto svetainėje:

2024-10-29

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinta žemės sklypo (kadastro Nr. 8830/0002:470) planavimo darbų programa (Rengiama per TPS vartai)

Skelbimo Nr.: S-VT-88-24-980

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos rajono skyriaus vedėjo 2024 m. rugsėjo 6 d. įsakymu Nr. 4KPJ-67-(15.4.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ priimtas sprendimas dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 8830/0002:470), esančio Šilutės r. sav., Vainuto sen., Balčių k., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa.

Pridedama. [Patvirtinta darbų programa, įsakymo nuorašas \(elektroninio dokumento nuorašas\)](#).

Atnaujinimo data: 2024-10-29

Darbų programa, paskelbta Šilutės rajono savivaldybės, Vainuto seniūnijos skelbimų lentoje (pridedama informacijoje).

Projekto autorius
Artūras Juočas