

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**Planavimo organizatorius** – žemės sklypo savininkas

**Projekto rengėjas** – matininkas Saulius Škutas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-KP-280).

**Planavimo teritorijos vieta ir plotas** – Žagarių k. Matuizų sen. Varėnos r. sav. Žemės sklypo kadastrinis Nr. 3833/0010:261 Matuizų k.v. Bendras sklypo plotas – 3,1452 ha.

**Projekto tikslai ir uždaviniai**

Projekto tikslas - ūkininko sodybos vietos parinkimas, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Projekto uždaviniai-suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos statinių statybos vietai parinkti, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras teikiamas Varėnos rajono savivaldybei tvirtinimui.

**Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietos parinkimui rengimas** - vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų įstatymo, aplinkos apsaugos, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygų ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr.3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimu, patvirtintu 2008-09-24 įsakymu Nr.3D-513/D1-495, atsižvelgiant į:

1. Valstybinės miškų tarnybos 2024-02-20 išduotas teritorijų planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. R2-700;
2. Varėnos rajono savivaldybės 2024-03-05 išduotas teritorijų planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-2.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Projekto sprendiniai neprieštarauja kitiems planuojamoje teritorijoje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams. Taip pat, minėti teritorijų planavimo dokumentai nedaro įtakos planuojamai teritorijai.

Vadovaujantis žemės sklypo planu, bei Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu ir, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pageidavimus, parengėme žemės sklype (kadastro Nr. 3833/0010:261) kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės lygmens, pagal tvirtinančią instituciją – savivaldybės lygmens.

**Žemės sklypo charakteristika** - žemės sklypo plotas 3,1452 ha, žemės ūkio naudmenos pieva užima 1,0000 ha, kelių -0,0752 ha, kitos žemės- 2,0700 ha, melioruotos žemės nėra.

Žemės sklypas šiaurėje ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.3833/0010:155 (miškų ūkio paskirties), rytuose – su VŽF, pietuose – su žemės sklypu kad. Nr. 3833/0010:227 (žemės ūkio paskirties), vakaruose su vietiniu keliu. Trečiųjų asmenų teisės nebus pažeistos.

Privažiuojama prie projektuojamos ūkininko sodybos vietos vietiniu keliu. Vidutinis žemės našumo balas – 26. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypui yra nustatytos specialiosios naudojimo sąlygos:

- 163- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis)-16719 kv.m.
- 164-Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis)-752 kv.m.

Žemės sklype yra nustatytos servitutas:

- 202-Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) -752 kv.m.

**Projektui rengti naudota kartografinė, planinė medžiaga** - žemės sklypo kaimo plėtros projektas parengtas naudojant topografinę nuotrauką, teritorijos žemės reformos žemėtvarkos projektą, ūkinės veiklos apribojimo planus bei žemės sklypo savininkų pateiktą kadastrinių matavimų bylą su Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu.

### **Sprendiniai ir jų konkretizavimas**

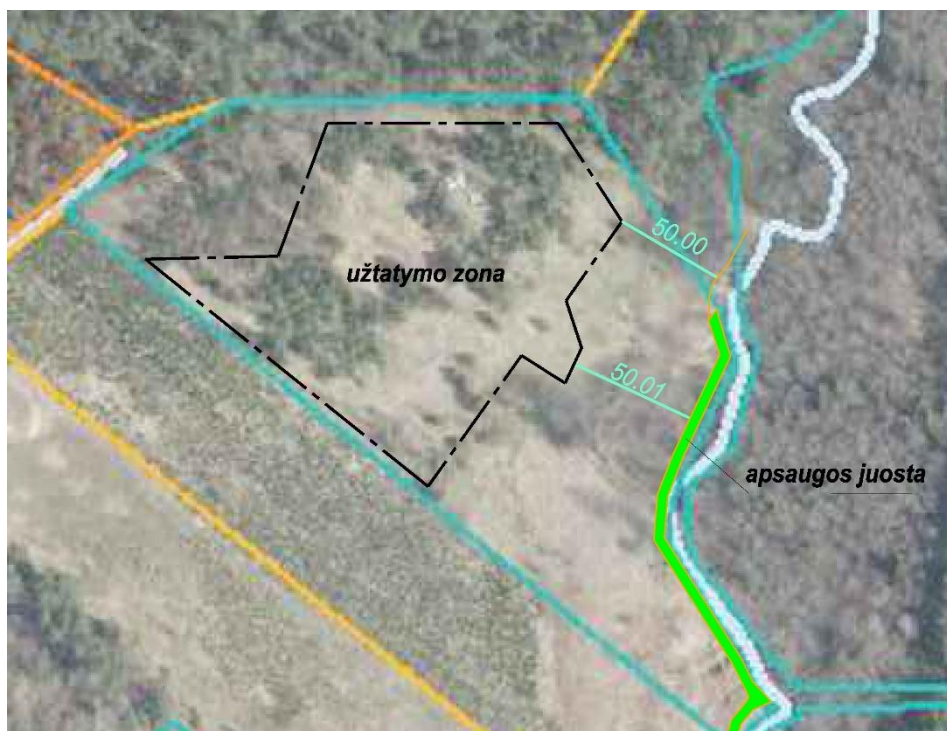
Planuojama ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos zona projektuojama ne mažesniame negu 0,50 ha ploto žemės sklype.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos zona projektuojama 3,1452ha ploto (bendras sklypo plotas). Statinių statybos zonos plotas 1 ,3844 ha nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

### **Statybos zona:**

- pietvakarinė riba - 3 m nuo sklypo ribos ;
- šiaurinė riba –8-9 m nuo sklypo ribos ir pagal naudmenų kontūrus;

- rytinė riba –50 m nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos;
- esamas 4 m pločio privažiavimo kelias į statybinę zoną bus platinamas iki 6 m pločio. Iki sklypo privažiuojama esamu 5 m pločio keliu nuo Baravykų gatvės Pasgrindos k.



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

Žemės naudmenų sudėtis projektuojamoje teritorijoje (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,0000	1,0000	-	1,0000
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0,0752	0,0752	-0,0393	0,0359
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+1,3844	1,3844
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	2,0700	2,0700	-1,3451	0,7249
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	3,1452	3,1452	-	3,1452

## **Gyvenamosios aplinkos sauga.**

Paviršinių lietaus nuotekų nuvedimas nuo pastatų ir kiemo yra organizuojamas planuojant žemės paviršių ir planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo ribose, techniniai sprendimai tikslinami techninio projekto metu. Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas. Vanduo nuo kelio juostos turi būti nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles.

Buitinių atliekų tvarkymas. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerį (buitiniai konteineriai pagal gyventojų poreikius, mobilūs, laikomi 10 m. atstumu nuo gyvenamųjų patalpų langų) ir specialiuoju transportu išvežamos į oficialius buitinių atliekų sąvartynus ar kitą atliekų tvarkymo vietą (pagal sudarytą sutartį su komunalinių paslaugų įmone).

Automobilių stovėjimui ir saugojimui gali būti planuojami atskiri statiniai arba tam gali būti skirta gyvenamo namo dalis – garažas arba/ir sklype įrengtos automobilių stovėjimo vietos. Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Rengiant projektą, taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“(2013-12-31 Nr. D1-995/1-312) bei norminio dokumento.

„Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“(2010.12.07, Nr. 1-338) reikalavimus, šiame projekte numatomi tik galimi gaisro gesinimo iš išorės būdai, o gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis ir vandentiekio tinklų skersmuo bei kiti techniniai sprendiniai ar kiti gaisro gesinimo iš išorės būdai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų bei sudarant galimybes gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Konkretūs priešgaisriniai atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, taip pat turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Statant statinius privaloma vadovautis 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas patvirtinimo“ūkininko ūkio pastatų statyba iki žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR 2.02.09:2005 nustatyta tvarka. Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Statant statinius privaloma laikytis insoliacijos reikalavimų, taip pat yra išlaikomi atstumai pagal normatyvus nuo žemės sklypų. Planuojama užstatymo zona nepatenką į kelių apsaugos zoną, nepatenka į jokias sanitarines apsaugos zonas. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo

savininko (naudotojo) interesai. Namų ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui ir jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 reikalavimus.

Nuo kaimyninių sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti:

1. krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;
2. žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m;
3. kitų medžių – 3 m;

Formuojant gyvatvorę, jos aukštis turi būti ne didesnis kaip 1,3 m.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį (augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui).

„Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kuri patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

Trečiųjų šalių interesai nebus pažeisti. Projektuojama statinių statybos zona yra toliau negu 40 m nuo gyvenamųjų ar visuomeninių pastatų, statybos zonoje statomi pastatai ir ūkinė veikla nesukels viršijančio normas triukšmo ar oro taršos, planuojama ūkinė veikla įtakos gretimoms teritorijoms neturės. Kituose žemės sklypuose aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla, foninės taršos šiose gretimose teritorijose nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr.967 „Dėl Planų ir programų strateginių pasekmių aplinkai vertinimo aprašo patvirtinimo“ patvirtintu planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos zonai parinkti žemės sklype kadastro Nr. 3833/0010:261 nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

### **Žemės sklypo reglamentinė zona**

Funkcinė zona- žemės ūkio teritorijos.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis-žemės ūkio paskirties žemė.

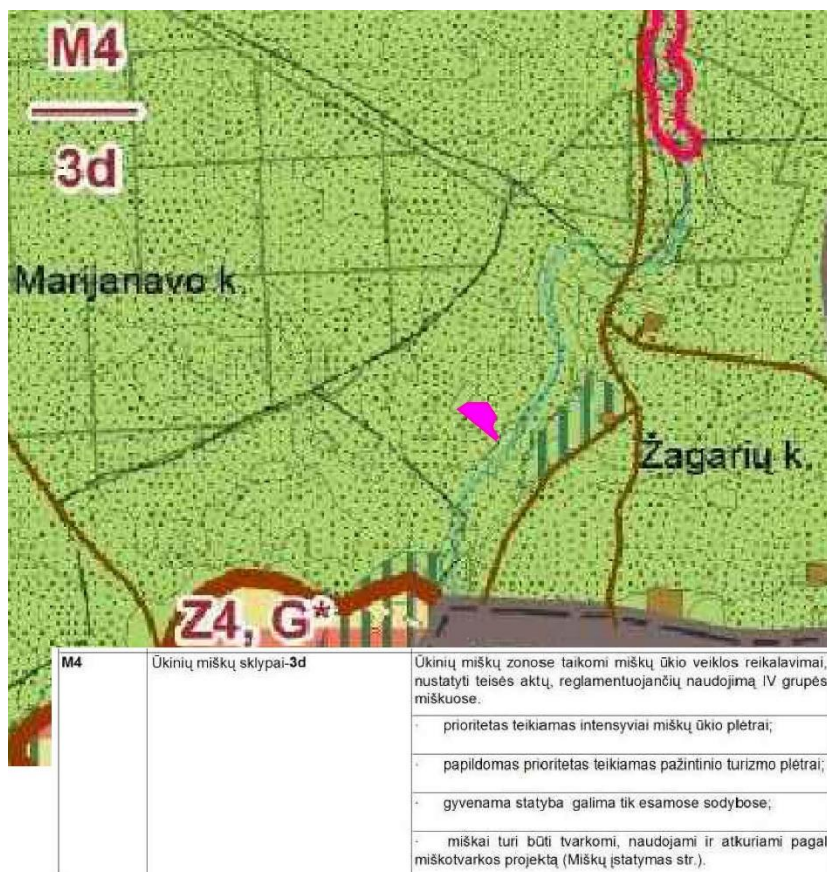
Teritorijos naudojimo tipas-žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos.

Teritorijos užstatymo tipas-laisvas planavimas.

Žemės naudojimo būdas-kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pagal Varėnos r. sav. BP sklypas yra ūkinių miškų sklypų teritorijoje.

Kadangi planuojama sodybos zona pagal bendrąjį planą patenka į ūkinių miškų teritoriją, gyvenama statyba galima tik esamose sodybose. Bet sklypo paskirtis yra žemės ūkio, o ne miškų, todėl ūkininko sodybos projektavimas galimas.



### Viešinimas

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinio procedūrų tvarka pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr.112-4189; 2007, Nr.33-1190), 32-37 punktus, t. y. visuomenės informavimas apie projektą NŽT internetinėje svetainėje, seniūnijos skelbimų lentoje.

Projekto rengėjas

Saulius Škutas