

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Norvaišių k., Sudeikių sen., Utenos r. rengiamas žemės sklypo, kadastrinis Nr. 8264/0002:0292, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024-12-03 įsakymu Nr. 6KPI-73-(15.6.3 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo priimtas sprendimas pradėti rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą.

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.

Planavimo organizatorius: A. A.

Paslaugos TPS „Vartai“ sistemoje numeris: S-VT-82-24-1321.

Projekto rengimui buvo gautos šios sąlygos ir informacija:

1. Valstybinės miškų tarnybos teritorijų planavimo sąlygos (2025-01-15, Nr. REG28769707);
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos (2025-01-21, Nr. REG29047766);
3. Nacionalinio visuomenės ir sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos (2025-01-21, Nr. REG29032423);
4. Utenos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos (2025-01-28, Nr. REG2939340).

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (T00085181, 2020-08-31); Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas (T00080332, 2017-06-12); Utenos rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) specialusis planas (T00050859 (000822001568)), 2013-02-14); Utenos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (T00087508, 2022-03-29).

Projekto grafinė dalis rengiama panaudojant skaitmeninį rastrinį ortofotografinį žemėlapij ORT10LT, georeferencinio pagrindo kadastro erdviųjų duomenų rinkinį GRPK, žemės sklypo kadastrinių matavimų plano duomenis bei papildomas vietovės situacijos kartografavimas.

2. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Vientisa žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona (toliau – statybos zona) projektuojama žemės ūkio naudmenose bei savaiminiais želdiniais apaugusioje žemės sklypo dalyje. Šiaurės vakarinė bei šiaurinė ūkinių pastatų statybos zonos riba formuojama išlaikant 5 metrų atstumą nuo Miškų valstybės kadastre kartografuojamos miško žemės ribos (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, reglamento 3 priedo lentelėje „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinančių statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ nurodyta, kad nuo pastato išorinės ribos atstumas iki medžio kamieno - 5 metrai, o iki krūmų – 1,5 metro) bei 5 atstumą nuo gretimų žemės sklypų bei laisvos valstybinės žemės ribos. Rytinėje dalyje žemės sklypas ribojasi su vietinės

reikšmės keliu Nr. Su-28 (Leleikio gatve), o pietrytinėje dalyje – taip pat vietinės reikšmės keliu Nr. Su-27 (Sudeikių gatve). Pagal Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialųjį planą (2017-05-25, TS-159), abu šie vietinės reikšmės keliai yra priskiriami III_v kategorijos vietinės reikšmės keliams. Remiantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06, Nr. XIII-2166) 17 str. bei 18 str. nuostatomis, III kategorijos vietinės reikšmės keliams turi būti nustatoma kelių apsaugos zona, kurios dydis – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Taigi rytinė ir pietrytinė užstatymo zonos riba formuojama išlaikant minėtą 10 metrų atstumą nuo kelio briaunų. Vakarinė kitos paskirties statinių užstatymo zona formuojama išlaikant 3 metrų atstumą nuo gretimo žemės sklypo ribos bei 5 m atstumą nuo Miškų valstybės kadastrė kartografuojamos miško žemės ribos. Likusi užstatymo zonos dalis nuo labiausiai į vakarus esamo žemės sklypo kampo nutolusi apie 26,44 m. Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių ir kitos paskirties statybos zonos Nr. SZ plotas sudaro 1,9387 ha. SZ teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai reikalingi ūkio statiniai. Numatoma ūkinė veikla: vaistinių augalų auginimas bei smulki įvairių formų augalininkystė (uogininkystė, daržininkystė, sodininkystė).

Sodybiniais statiniais neturės būti užstatoma suprojektuotos teritorijos dalis, kurios reljefo nuolydis yra didesnis nei 12 laipsnių. Jeigu nuolydis viršija šį dydį, jis turi būti mažinamas formuojant žemės sklypo reljefą (pažeminant, paaukštinant, išlyginant reljefo paviršių, įrengiant atramines sienes, terasas ir pan.).

Kaip jau minėta, žemės sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliais. Įvažiavimas į žemės sklypą / išvažiavimas iš žemės sklypo numatomas pietrytinėje žemės sklypo dalyje esama kelio nuovaža. Toliau privažiavimas iki statinių statybos zonos numatomas 6 m pločio vidaus keliu, statmenu esamai nuovažai.

Konkreči žemės ūkio veiklai reikalingų statinių bei įrenginių planinė padėtis, jų kiekis, taip pat statinių elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų turi būti sprendžiama techniniuose projektuose. Šis 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 projektavimo ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytų apribojimų, taip pat statinių projektavimo ir (ar) statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniuose reglamentuose nurodytus minimalius atstumus nuo projektuojamų ir statomų statinių iki sklypo ribos.

3. TERITORIJŲ TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti nenustatomi kiti negu buvo žemės naudojimo reglamentai, išskyrus projektuojamą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, kurioje numatomas užstatomos teritorijos naudojimo režimas. Sprendinių brėžinyje pažymėta žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių statybos zona yra 1,9387 ha ploto ir užima apie 82 % nuo viso žemės sklypo ploto (2,3727 ha). Atkreiptinas dėmesys, kad ši užstatymo zona žymi ne 100% užstatyti numatomą teritoriją, o tik vietą, kurioje galima žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statyba. Pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kiti parametrai. Užstatymo teritorijoje statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį, kurie bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį, o likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus naudojamas žemės ūkio veiklai ar dalinai paliekamas natūraliai aplinkai. Taip pat ateityje atsiradus poreikiui statyti papildomus naujus statinius, atitinkančius šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslus ir uždavinius,

kurie pateks į sprendinių brėžinyje pažymėtą būsimą užstatymą zoną, planavimo organizatoriui papildomai nereiktų rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projekto korekcijos dėl užstatymo zonos išplėtimo.

Pagal Utenos rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo (2020-08-27, TS-228) sprendiniu „Kraštovaizdžio apsaugos ir vystymo brėžinys M1:50000“ sklypas patenka į regioninės svarbos migracinio koridoriaus gamtinio karkaso teritoriją. Gamtinio karkaso nuostatuose nurodoma, kad žemės ūkio teritorijose draudžiama formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas. 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. Išanalizavus vietovės aplink projektuojamos sodybvietės situaciją (žr. priedą „Kompaktiškai užstatytos teritorijos gamtiniame karkase skaičiavimo schema“, matoma, kad esamas užstatymo tankumas siekia apie 2 %. Formuojama ūkinių pastatų statymo zona šį užstatymo rodiklį padidintų, tačiau įgyvendinant rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, atsižvelgti į Gamtinio karkaso nuostatus ir neformuoti kompaktiškai užstatytos teritorijos.

Žemės sklypas, kuriame ūkinių pastatų statybos zona, dalinai apaugęs savaiminiais želdiniais, todėl tvarkant šiuos želdinius, ar esant poreikiui juos iškirsti, vadovautis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu (2007-06-28, Nr. X-1241, aktuali redakcija), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija) „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai, priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ bei anksčiau minėto STR 2.02:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“.

Parengus ir patvirtinus šį kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, ūkio pastatai bei statiniai nurodytoje užstatymo zonoje turi būti projektuojami ir statomi atsižvelgiant į galiojančios norminius teisės aktus, neviršijant juose nurodytų reikalavimų (atsižvelgti į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį toje teritorijoje ir kt.). **Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.**

Atsižvelgiant į šio projekto sprendinius, žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje (užstatyta teritorija nurodomas maksimaliai užstatyti galimas plotas pagal STR 2.02.09:2005).

	Naudmenos	Pagal NT kadastro įrašus	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0,0726	-0,0242	0,0484
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos	0,9334	-0,4238	0,5096
4.	Miškai	0,0211	+0,0233	0,0444
5.	Keliai	-	+0,0029	0,0029
6.	Užstatyta teritorija	-	+1,1864	1,1864
7.	Vandens telkiniai	0,0315	-	0,0315
8.	Želdiniai	1,3141	-0,7646	0,5495
9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	2,3727	-	2,3727

1 lentelė. Žemės naudmenų pokyčiai prieš projektavimą ir po jo

Žemės sklypui taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 1) 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 0,0094 ha;
- 2) 102 -Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,3101 ha;

3) 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas – 0,1070 ha;

Taikytinų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai yra patikslinti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 str., 18 str., 23 str., 24 str. nuostatomis, Miškų valstybės kadastro duomenimis, Nekilnojamojo turto registre įregistruotų elektros tinklų apsaugos zonų duomenimis. Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 10 straipsniu, specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos nuo nustatytų šiame įstatyme nurodytų teritorijų įregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos.

Žemės sklype yra dalinai pakitusi žemės naudmenų situacija – pagal Valstybės miškų kadastrą žemės sklype yra 0,0444 ha miško. Įgyvendinus projekto sprendinius tiksli planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta žemės sklypo kadastrinių (geodezinių) matavimų metu.

4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Būsimų statinių aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimas ir prisijungimas prie kitų tinklų turi būti sprendžiama rengiant techninius projektus. Inžinerinių komunikacijų tinklus planuoti už vietinio kelio juostos ribų ne arčiau kaip 3 m nuo kelio pylimo pado, iškasos ar kelio griovio išorinio krašto. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prisijungimo sąlygas. Remiantis LR Elektros energetikos įstatymu (2000-07-20, Nr. VIII-1881) į planuojamą teritoriją patenkantiems esamiems elektros skirstomiesiems tinklams apsaugos zonų ribose esant būtinybei gali būti nustatomi servitutai.

5. GAISRINĖ SAUGA

Gaisrinei saugai garantuoti nustatant priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, tinkamus privažiavimo kelius gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti vadovaujama Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo (2010-12-07, Nr. 1-338), Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo (2013-12-31, Nr. D1-995/1-312), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo (2010-12-07, Nr. 1-338),

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

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu dėl Normatyvinių statinio saugos

1 pav. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

dokumentų patvirtinimo (2007-02-22, Nr. 1-66), Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005-02-18 įsakymu Nr. 64, patvirtintomis Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis bei kitais galiojančiais gaisrinės saugos normatyviniais teisės aktais.

Numatant statyti kito atsparumo ugniai laipsnio pastatus, vadovautis minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų, pateikiamais 1 pav.

Projekto rengėjas: UAB „Matavimai“, Utenio a. 6, Utena, Tel. 0-685-81258.

Projekto autorius: Lina Simanavičienė, kval. paž. Nr. 2R-KP-462, išduotas 2013-08-01.