

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO KOREGAVIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**
2025-05-17

1. Bendroji dalis

Projekto rengėja: Andželika Blockuvienė, kval. Paž. Nr. 2R-KP-333.

Vietovės adresas: Aktapolio k., Luokesos sen., Molėtų r. sav.

Žemės sklypo kadastro Nr.: 6237/0001:314, Kijėlių k.v.

Žemės sklypo plotas - 5,3901 ha.

Paslaugos bylos numeris Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS Nr. S-VT-62-25-322.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas - vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui (sodyba – vieno arba dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas (namas) su jo priklausiniais ir su šių statinių, sodybos želdinių, sodo, daržo, aikštelių užimama žeme) ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr.127-4581; 2008, Nr. 112-4270), bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto 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“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto 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“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

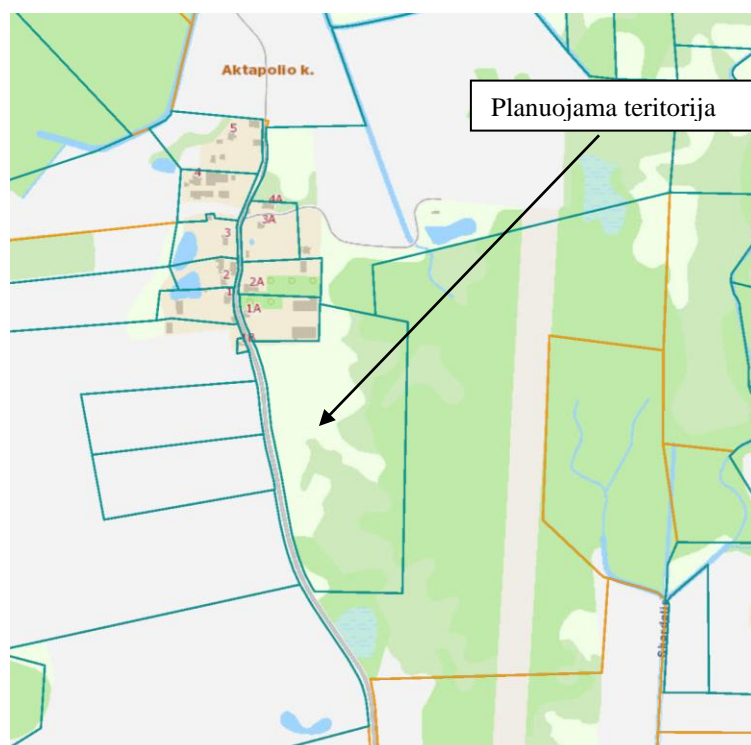
Ūkininko ūkis yra įregistruotas ūkininkų ūkių registre, ūkio identifikavimo kodas – 4329705.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso 5,3901 ha ploto žemės sklypas. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d.:

„Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties

žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų“, ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministrų 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, 52 p. nustatytas ūkininko sodybos statybos sąlygas, t.y. „Ūkininko sodyba ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona (zonos) planuojama planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausančiame (-iuose) žemės ūkio paskirties žemės sklype (-uose). Žemės sklypas, kuriame planuojama ūkininko sodyba, turi būti ne mažesnis kaip 0,5 hektaro.“

2. Objekto charakteristika



1 paveikslas. Situacijos shema „Regia“ duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto koregavimas atliktas 5,3901 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 6237/0001:314.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (pagal VI „Registrų centro duomenis“):

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas – 0,9800 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 2,8317 ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,3080 ha

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: (pagal VI „Registrų centro duomenis“):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklype įregistruoti servitutai:

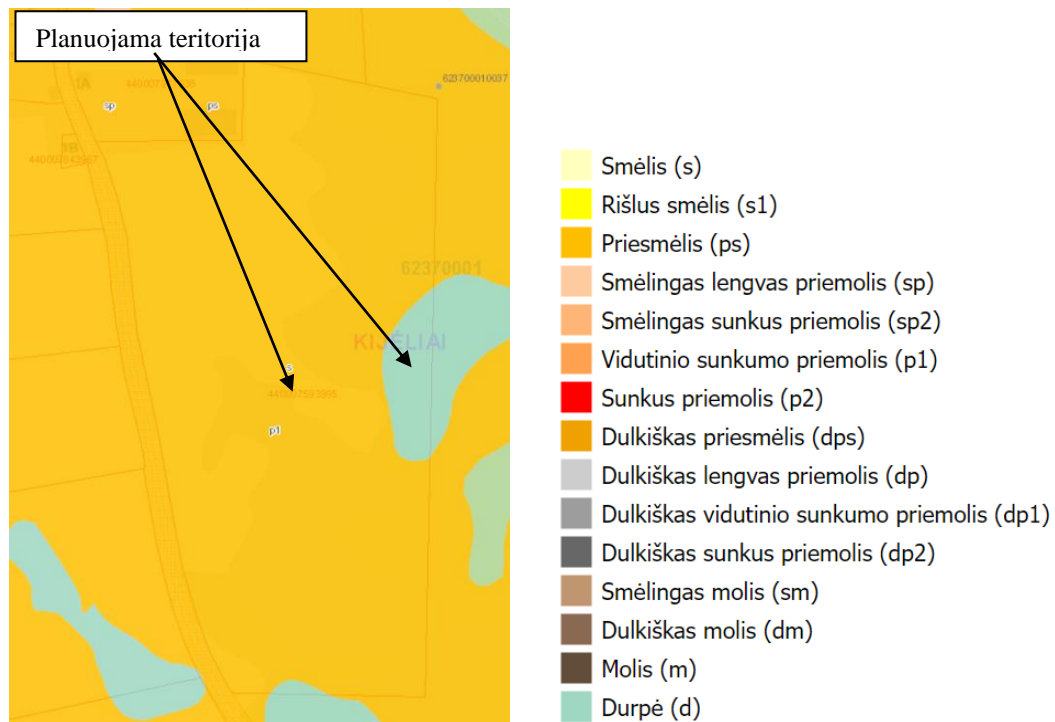
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,1078 ha (tarnauja patiestų elektros tinklų eksploatacijai)
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas – 0,0782 ha (tarnauja privažiavimui prie valstybinės žemės)

Gretimybės: kelias 12m., kad. Nr. 6237/0001:0344, kad. Nr. 6237/0001:0389, LVŽ

Žemės sklype žemės ūkio naudmenų plotas: ariamos žemės – 2,8317 ha, miško žemė – 0,9800 ha, kelių 0,0782 ha, kitos žemės – 1,5002 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 29.1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 39.1.

Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granuliometrinę sudėtį žemės sklypą apima durpė (d), vidutinio sunkumo priemolis (p1) (Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granuliometrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - www.geoportal.lt).



2 paveikslas. Dirv_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granuliometrinės sudėties duomenų bazės plano ištrauka

3. Projekto koregavimo parengiamieji darbai

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-03-24 įsakymu Nr. 6KPI-13-(15.6.3.E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto, patvirtinto Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Molėtų skyriaus vedėjo 2017 m. lapkričio 2 d. įsakymu Nr. 40KPI-59- (14.40.125.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinimo“, koregavimo pradžios ir planavimo tikslų”, Molėtų rajono savivaldybės administracijos 2025-04-09 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG33662425 pradėtas vykdyti kaimo plėtros žemėtvarkos projekto koregavimas.

Projekto koregavimo parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota:

- Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra (T00082673, 2018-10-25, sprendimas Nr. B1-238)
- Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo planas (Molėtų rajono savivaldybės taryba, 2021-02-25, sprendimas B1-42)
- Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas keitimo specialusis planas (Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2016-10-20, sprendimas B1-213)
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų direktoriaus įsakymas: „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 įsakymas: „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (2010-12-07, Nr. 1-338)
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas: „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“ (2007-02-22 įsakymu Nr.1-66) Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės

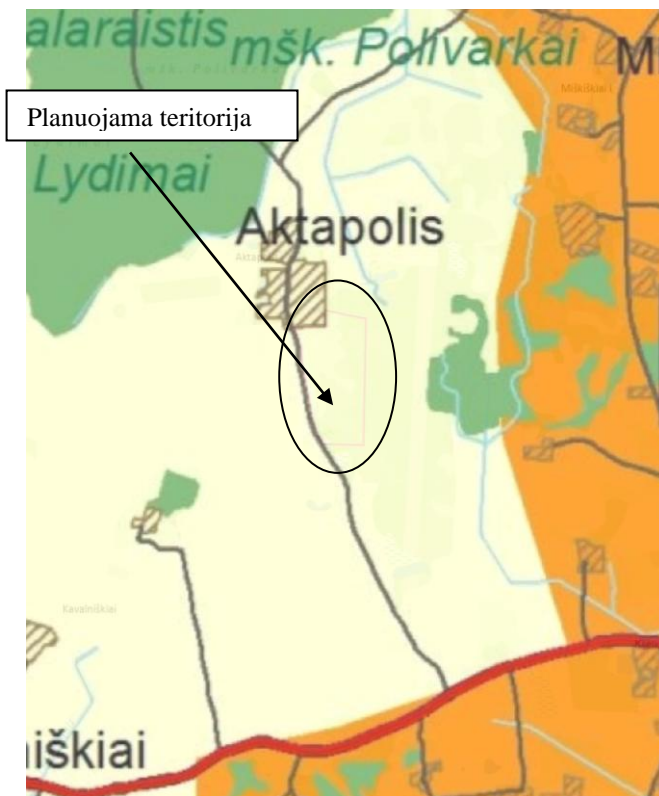
- Kijėlių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Geoportalo duomenys
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (ūkinės veiklos apribojimų) duomenys
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus

4. Sąsaja su galiojančiais eritorijų planavimo dokumentais

Žemės sklypai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Molėtų rajono savivaldybės teritorijos teritorijos bendrojo plano korektūra	T00082673	K
Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas keitimas	T00079313	SP

IŠTRAUKA IŠ MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREKTŪROS, PATVIRTINTOS MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2018-10-21 SPRENDIMU NR. B1-238



3 paveikslas.

Funkcinės zonos

(ZU-SI-F) Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona

ZU-SI-F	Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; Sodinių bendrijų zona	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodų žemės sklypai; Sodinių bendrijų bendro naudojimo žemės sklypai; Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai; Rekreacinio naudojimo žemės sklypai; Kitą žemės ūkio paskirties žemės sklypai.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.	Galimas pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, šiais atvejais: 1) Esamosios sodybose (kai gyvenamosios paskirties pastatas ir jo priklausiniai (registruoti Nekilnojamo turto registre), keičiam visą žemės sklypą paskirti į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. 2) Padalijus žemės ūkio paskirties sklypą, suformuojant kitos paskirties, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (kai gyvenamosios paskirties pastatas ir jo priklausiniai (registruoti Nekilnojamo turto registre) sklypą ir žemės ūkio paskirties sklypus. 3) Sklypuose, kurie bent viena kraštine ribojami su valstybinės arba vietinės reikšmės keliu, arba esama sodyba, arba yra atskirti nuo esamos sodybos ne platesniu kaip 10 metrų sklypais nesuformuotu žemės plotu, upeliu, grioviu. 4) Sklypuose, kuriuose yra buvusios sodybos.
---------	--	---	----------------------------	--	---	---

Pagal Molėtų rajono savivaldybės teritorijos patvirtintą bendrąjį planą žemės sklypas patenka į kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotas ir neurbanizuojamas teritorijas į - intensyvią specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zoną - ZU-SI-F.

„Molėtų rajono savivaldybės teritorijoje esančioje žemės ūkio paskirties žemėje gali būti kuriamos ūkininkų sodybos pagal Ūkininko ūkio įstatymo reikalavimus. Pagal šį įstatymą, ūkininkas – fizinis asmuo, kuris vienas arba su partneriais verčiasi žemės ūkio veikla ir miškininkyste, o jo ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre. Ūkininko sodybos statybos sąlygos yra apibrežtos Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnyje:

1. 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. Ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro.

2. Leidimas statyti ūkininko sodybą išduodamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu. Ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti yra rengiami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių reikalavimus.

Ūkininkų sodybų kūrimas yra ribojamas Valstybinių parkų ir draustinių funkcinėje zonoje. Čia ūkininko sodybos gali būti kuriamos tik, jei tai neprieštarauja šios funkcinės zonos privalomiesiems teritorijos naudojimo reikalavimams. Taip pat ūkininkų sodybų kūrimą gali riboti ir kiti teisės aktai.

Ūkininkų sodybos nekuriamos pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje. Miškų ir miškingų teritorijų funkcinėje zonoje ūkininko sodyba gali atsirasti tik tuo atveju, jeigu yra pertvarkomas miškų ūkio paskirties žemės sklypas atidalijant esamas žemės ūkio naudmenas, suformuojant miškų ūkio paskirties ir žemės ūkio paskirties žemės sklypus, ir suformuotas žemės ūkio paskirties sklypas atitinka reikalavimus, keliamus ūkininko sodybos kūrimui Ūkininko ūkio įstatyme.”

V. Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona (ZU-SI-F).

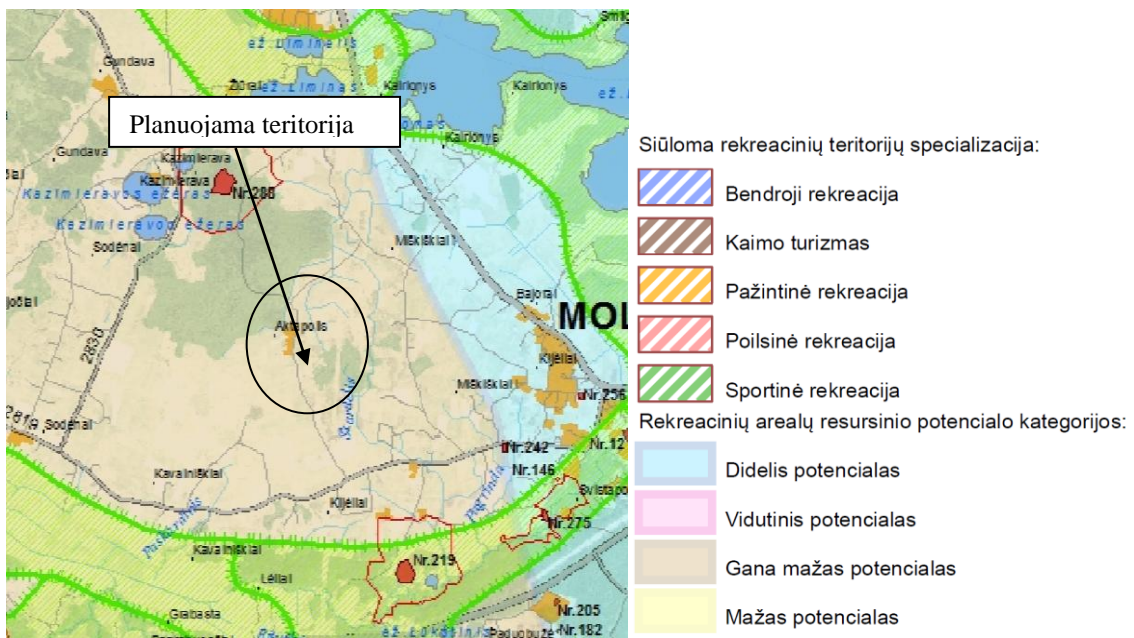
Šiai funkcinėi zonai priskiriama likusi Molėtų rajono žemės ūkio paskirties žemės teritorija, daugiausia išsidėsčiusi Balninkų, Suginčių, Joniško, Giedraičių ir Videniškių seniūnijose. Atsižvelgiant į dirvožemius ir reljefą, šioje zonoje valstybės rėmimo priemonėmis rekomenduojama skatinti mišrios specializacijos ūkių plėtrą, taip pat – prekinės žemės ūkio produkcijos (pieno, mėsinių ir veislinių galvijų, avių, rapsų, bulvių) auginimą.

Teritorijose, kurioms yra parengti galiojantys vietovės lygmens bendrieji planai, detalieji planai arba žemės sklypų planai, prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams, veikla reglamentuojama pagal šių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

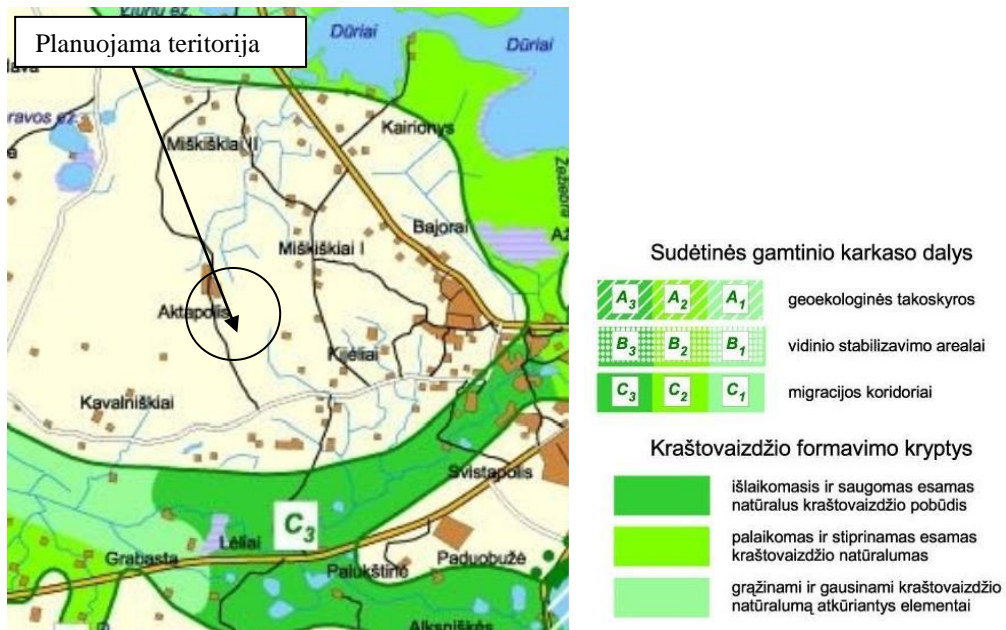
Ūkininkų sodybos šioje funkcinėje zonoje kuriamos pagal Ūkininko ūkio įstatymo reikalavimus.

Kitų pastatų statyba šioje zonoje galima kitos paskirties žemėje, pagal joje nustatytus naudojimo būdus. Taip pat galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo sąlygos yra nurodytos privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Jeigu nustatoma, kad žemės sklype yra buvusi sodyba (vieta žemės sklypo dalyje, kurioje faktiškai buvo teisėtai pastatytas vieno arba dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas (namas) su jo priklausiniais ar be jų, tačiau neišliko dėl susidariusių aplinkybių (nugriautas, sugriuvo, sudegė ar kitaip sunyko), kai jo buvimo faktas ir vieta nustatyta pagal valstybės archyvuose saugomus kartografinius dokumentus, o jeigu jie neišlikę, – nustatant juridinį faktą teismo sprendimu), tai tokio sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama į kitą, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.” (ištrauka iš bendrojo plano).



Pagal rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo sprendinių brėžinį planuojama teritorija *nepatenka* į rekreacijos teritorijas.



Pagal gamtinio karkaso sprendinių brėžinį planuojama teritorija *nepatenka* į išskirtas gamtinio karkaso teritorijas ar takoskyras.

5. Projekto sprendiniai

Vadovaujantis Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, yra galimybė keisti arba koreguoti patvirtinto projekto sprendinius. Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto koregavimą planavimo organizatorius gali organizuoti, kai numatomi keisti kaimo plėtos žemėtvarkos projekto sprendiniai atitinka nustatytus planavimo tikslus ir šio projekto uždavinius ir / arba atliekami kaimo plėtos žemėtvarkos projekto esmės (planavimo tikslų ir šio projekto uždavinių) nekeičiantys pakeitimai.

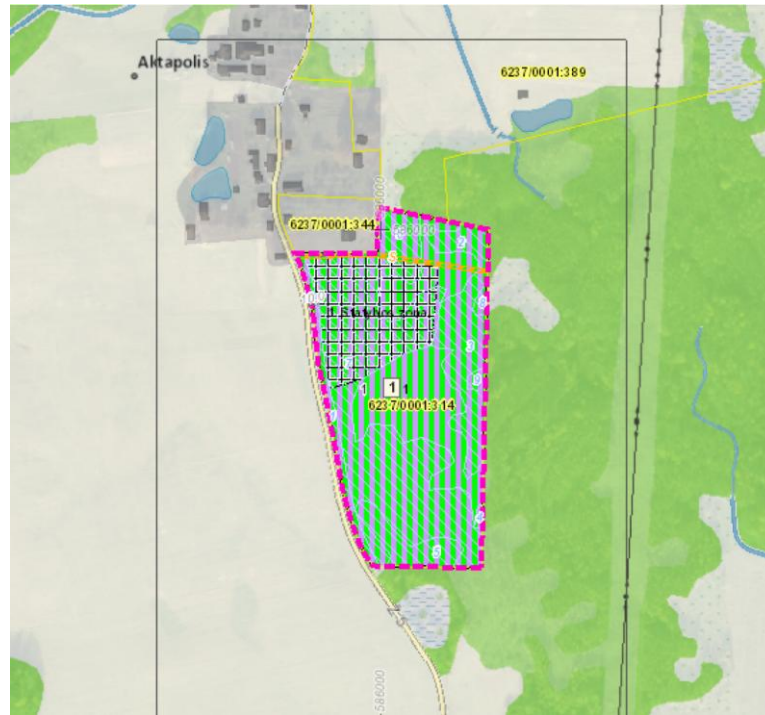
Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto tikslas – parinktos ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos koregavimas (ūkininko sodybos statinių statybos zonos patikslinimas).

Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: patikslinti suplanuotos žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių

statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), 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.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Ištrauka iš Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Molėtų skyriaus vedėjo 2017-11-02 įsakymu Nr. 40KPI-59-(14.40.125), patvirtinto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:



6 paveikslas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto teritorijoje – privačiame žemės sklype parinkta ir su planavimo organizatoriumi suderintos užstatomos teritorijos, kurios susideda iš trijų zonų: I – 0,1939 ha, II – 1,1717 ha, III – 0,7768 ha, bendras užstatomos teritorijos plotas žemės sklype – **2,1424 ha**.

Užstatomos teritorijos projektuojamos atsižvelgiant į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

- Išlaikomas 3 metrų atstumas nuo kaimyninių žemės sklypų ribų
- Užstatoma teritorija neplanuojama miško žemėje
- Užstatoma teritorija neplanuojama kelio apsaugos zonoje, elektros tinklų apsaugos zonoje



7 paveikslas. Projekto sprendiniai

Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad “ 18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima. 19. planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.“ Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2 str. 40. p. nurodyta, kad “Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.” Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytus užstatymo tankumo indeksus (procentus). Tiksliai pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus.

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis, „Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %.“

Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotėkų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal techninius projektus.

Konkrečiai statinių padėtis, numatytame užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ .

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis formuojama užstatymo teritorijos riba, numatomų statyti statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama.

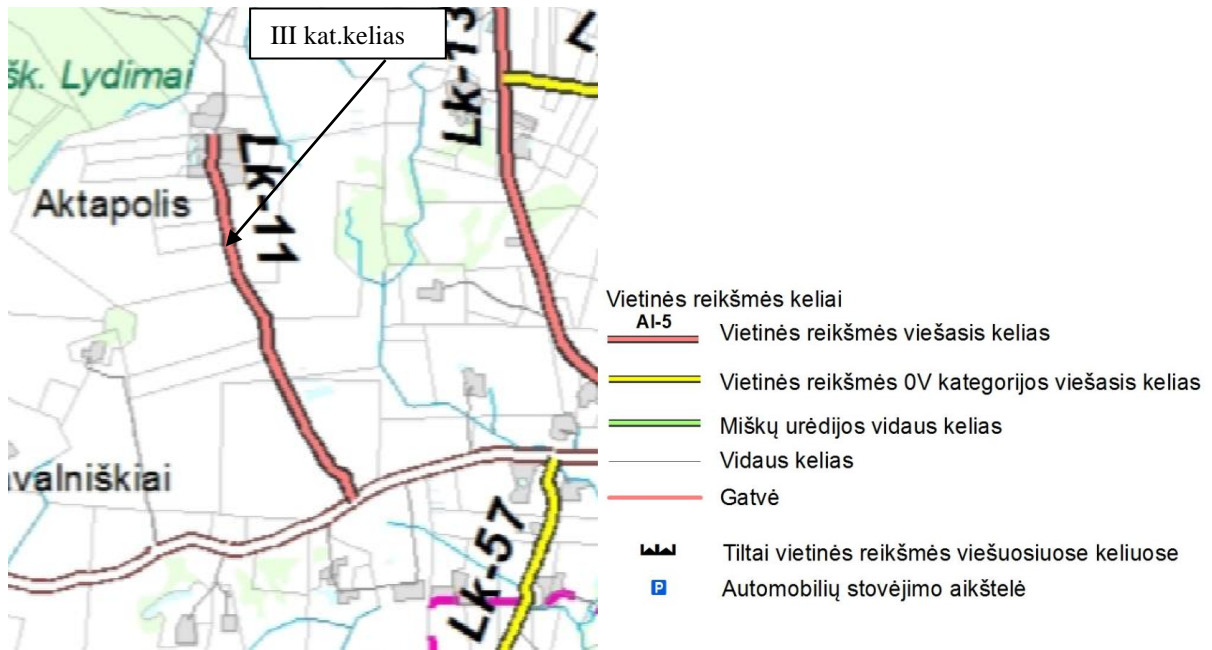
Įvertinus melioracinės būklės ir užmirškimo erdvių duomenų rinkinyje Mel_DR10LT (M1:10000) talpinamą informaciją apie drenažų ir grioviais nusaesintų ir sausinamų plotų ribas nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos sistemų ir įrenginių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 23 ir 24 straipsniais Elektros tinklų 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. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą (iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus, 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų, požeminių kabelių

linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta), transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos.

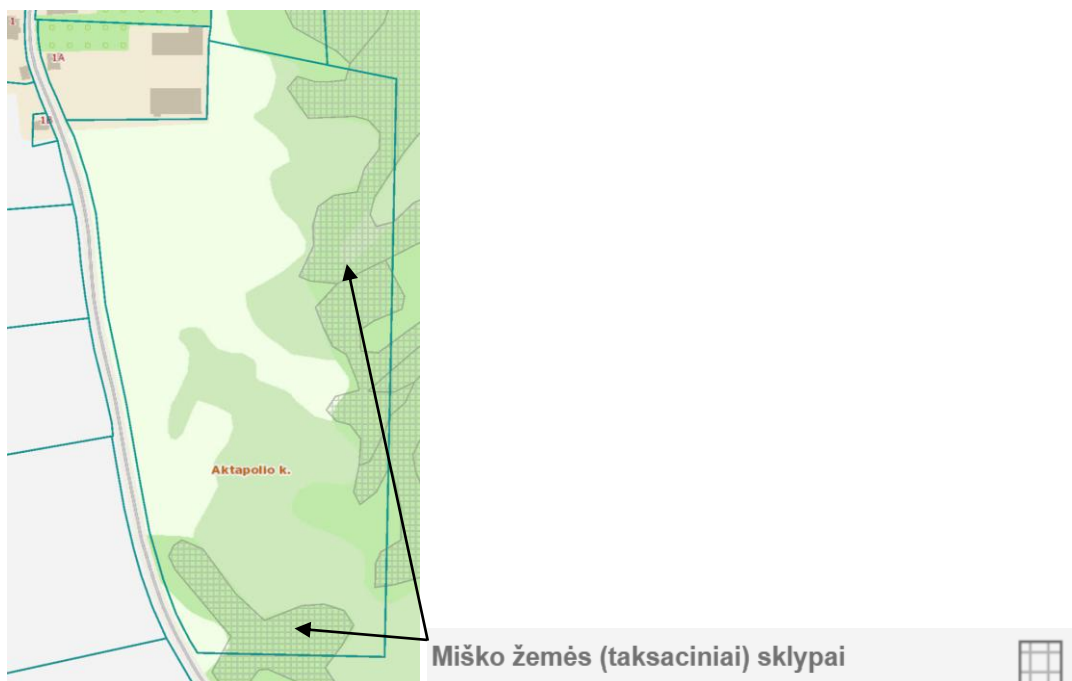
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais nustatyta vietinės reikšmės III kategorijos Kelių apsaugos zona –žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. (Lk-11)



8 paveikslas. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialiojo plano

Įvažiavimai prie suprojektuotų užstatomų teritorijų šiaurinėje pusėje yra esami, vakarų pietinėje pusėje projektuojamas nuo vietinės reikšmės kelio. Bus skirti privažiuoti prie numatomų statyti pastatų. Šiuos įvažiavimus į žemės sklypus naudotojai įsirengia savo lėšomis pagal parengtus techninius darbo projektus ir nurodytus reikalavimus atitinkančius Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933.

Planuojamame žemės sklype yra taksuoto miško:



7 paveikslas. Regia duomenys

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>), planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), Natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Vadovaujantis valstybės saugomų kultūros paveldo objektų kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra kultūros paveldo objektų.

Įvertinus projekto sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštaruoja planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamame žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymą Nr. XIII-2166.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų patvirtintų rengimo taisyklių 90 punktu: „Kai pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pakeičiama žemės naudmenų sudėtis, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, taip pat žemės sklypams tikslinamos, panaikinamos ir (ar) nustatomos papildomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis arba planavimo organizatorius teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui patikslinti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis“, kadastro ir registro duomenys bus tikslinami:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	747
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	2203
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	36713
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	10463

6. Žemės naudmenų sudėtis ir sudėties pokyčiai (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	2,8317	2,8317	-2,1424	0,6893
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0,9800	1,0463	-	1,0463
5.	Keliai	0,0782	0,0782	-	0,0782
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+2,1424	2,1424
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	1,5002	1,4339	-	1,4339
	Iš viso:	5,3901	5,3901	-	5,3901

7. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymo „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148 punktu reikalinga įrengti kelius, skirtus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, pagal šiuos projektavimo reikalavimus:

148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

148.4. keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

148.5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

148.8. automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 ×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;

148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);

148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.

149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilineis kopėčias ir (arba) automobilineis keltuvus, operacijų rajone. Šio punkto nuostatos netaikomos pastatams, kuriuose įrengiami ugniagesių liftai pagal LST EN 81-72 serijos standartų reikalavimus

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

8. Projekto svarstymas ir derinimas

Viešinio procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinio procedūrų tvarka.

Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje.

Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės

priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-62-25-322, bei projekto rengėjo patalpose.

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. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

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 technius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

Projekto rengėja

Andželika Blockuvienė