

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas vykdomas privataus savininko prašymu. Nuosavybės valdomo žemės sklypo plotas 2,2369 ha. Sklypo adresas: Elektrėnų sav., Elektrėnų sen., Žebertonių k.kadastru Nr. 7910/0001:1060

ĮVADAS

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtos 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, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 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 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis. Vadovautasi Elektrėnų savivaldybės bendruoju planu, bei išduotais reikalavimais projektuirengti.

Projekto tikslas ir uždaviniai

Projekto tikslas - Parinkti ūkininko sodybos vietą

Projekto uždaviniai - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje galima numatoma statyba);

Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 2,2369ha. Pagal žemės sklypo planą, įregistruotą nekilnojamojo turto registre, žemės naudmenos užima:

Žemės sklypo plotas:2,2369 ha

Žemės ūkio naudmenų plotas viso:2,2214 ha

iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 2,2214 ha

Vandens telkinių plotas: 0.0155 ha;

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1lentelėje.

Infrastruktūros objektai. nėra

Kadastru vietovė: Ausieniškių

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 30,3

Reljefas. Žemės sklypo reljefas lygus. Teritorijos tinkamumo statybai laipsnis - geros sąlygos.

Žemės sklypo adresas: Elektrėnų sav., Elektrėnų sen., Žebertonių k.

Kadastru Nr.:7910/0001:1060

Unikalus daikto numeris: 4400-6261-5362

Matavimų tipas: kadastriniai matavimai;

Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio;

Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypui taikomi planavimo dokumentų sprendiniai: Elektrėnų svaivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-71, 2009-04-09,

Žemės sklypas ribojasi su privačiu sklypu.

Projektuojami servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), nustatytas projekte **ZSFP-112275**.

Kartografinis pagrindas. Projektavimui panaudoti 2013 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

Sprendiniai

Statinių statybos vietos teritorija projektuojama nesuvaržytoje apsaugos zonų teritorijoje: ne mažesniu atstumu kaip 3 m nuo sklypo ribų. (Vadovaujantis statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.), leistinas atstumas tarp medžio kamieno iki pastatų išorinės pusės – 5 m. Numatoma, kad užstatymo zonoje ūkininkas gyvenamą namą ir ūkinį pastatą. Teritorijos tvarkymo režimas bus patikslintas rengiant pastatų projektą. Šiame sklype ūkininė veikla, kuri patektų į „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus“, pagal kuriuos turi būti atliktos poveikio aplinkai vertinimo procedūros nenumatoma.

Ūkininko ūkio plotas: 1,1072ha (zemetv_usrib)

Užstatymo plotas: 1,1072 ha (zemetv_stat_z)

Privažiavimas– nuo vietinės reikšmės kelio, įvažiuojant į žemės sklypą kadastro Nr. 4400-6249-4197, kuriame suprojektuotas servitutas.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturi liktasis skirsnis)1,0906 ha;Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100406867 0,0926 ha, Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100406693 0,0323 ha;

Statybos zona projektuojama ne arčiau kaip 3 m. nuo gretimųsklypų ribų.

Projektuojami servitutai: Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), nustatytas projekte **ZSFP-112275**.

Paaiškiname, kad dalis sklypo ploto patenka į MD 1 vietovės klasės teritorijas (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies), todėl šioje jo dalyje yra taikomi 1 vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo plėtros taisyklių 17 p.;

Įgyvendinant projekto sprendinius, t. y., rengiantis sklype (jo daluje, esančioje 200 metrų ar mažesniu atstumu nuo MD vamzdynų ašių) projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, SŽSNĮ 34 str. 1 d., įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p., nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – MD savininko rašytinį sutikimą (pritarimą).

Kiekvienai įrengimo ir plėtros taisyklių 18 - 19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) būtinas atskiras MD savininko (AB „AmberGrid“) sutikimas (pritarimas).

Atitinkamo sutikimo (pritarimo) išdavimo metu atitinkamos veiklos (veiksmų) galimybės bus vertinamos iš naujo pagal sutikimo (pritarimo) išdavimo metu esančią aktualią situaciją.

AB „AmberGrid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniams, jis bus susijęs tik su šio projekto rengimo tikslais ir nereikš AB „Amber Grid: sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių Sklype projektavimui ir statybai.

Planuojama ūkininko sodybos statinių statybos zona numatoma sklypo dalyje, kuri nepatenka į magistralinių dujotiekių pirmos vietovės klasių teritorijas.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, statinių užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- formuojamas statinių užstatymo plotas 1,1072ha;
- rekomenduojamas 5 m. pločio privažiavimas į sodybą. užstatymo riba ne arčiau 3 metrų nuo gretimo sklyporibos. Įvažiavimas projektuojamas ne arčiau kaip 1 m. iki sklypo ribos.
- Statybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nebus keičiama. Užstatymo zonoje planuojama ūkinį pastatą. Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose.

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais



- Elektrėnų savivaldybės bendrasis planas, 2009-04-29 (reg. KodasT00078590);

Žemės sklypo Kad. Skl. Nr. 7910/0001:1060 vieta nagrinėjama Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Elektrėnų savivaldybės tarybos 2009 m balandžio 29 d. sprendimo Nr. TS-71 „Dėl Elektrėnų savivaldybės bendrojo plano patvirtinimo“ pakeitimo. Pateikiama ištrauka iš žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio. Nagrinėjama teritorija patenka į neurbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną. Pagal funkcinės zonos pavadinimą, planuojama teritorija patenka į Ž.3zoną.

Statybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 1,1072ha. Kadangi projekte formuojama bendra užstatymo teritorija, pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebusoskaičiuojamas.

Numerisprojekte	1
Pagrindinė žemėsnaudojimo paskirtis	Žemės ūkio paskirties žemė
Teritorijosnaudojimo tipas	žemės ūkio teritorija
Žemėsnaudojimbūdai	Kiti žemės ūkio paskirties žemėssklypai
Funkcinėzona	Neužstatomos žemės ūkioteritorijos

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

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esamą padėtį)	Numatomas pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė		-	-	-
2.	Sodai		-		
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	2,2369	1,1297	-1,0066	1,1072
4.	Miškas				
5.	Keliai				
6.	Užstatyta teritorija		1,0066	+1,0066	1,0066
7.	Vandens telkiniai	0,0155	0,1006	0,1006	0,1006
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2,2369	2,2369	-	2,2369

Priešgaisrinė sauga

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“ Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Sklype bus išskirta vieta konteineriams buitiniams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos pagal sutartį.

Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų nuotekų tinklų nėra, todėl planuojamoje teritorijoje bus rengiami vietiniai valymo įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų geriamo vandens tinklų nėra, todėl turi būti planuojamas geriamo vandens gręžinys, kuris turi būti projektuojamas ir eksploatuojamas vadovaujantis galiojančiais LR teisės aktais. Konkrečiai nuotekų šalinimo ir išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu, atlikus geologinius tyrimus. Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu, kadangi centralizuotas lietaus nuotekų tvarkymas šioje teritorijoje neišspręstas. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, Natūra 2000 teritorijas, saugomas teritorijas. Sklype nėra suplanuoti inžinerinės plėtros koridoriai. Planuojama teritoriją supa žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimo projekto sprendiniai neprieštarauja Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Elektrėnų savivaldybės tarybos 2009 m balandžio 29 d. sprendimo Nr. TS-71

Viešas svarstymas

Parengtas Projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą (paslaugos Nr.S-VT-42-24-865). Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.