

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

Klaipėdos apskritis
Šilutės rajono savivaldybė
Saugų seniūnija
Petrelių kaimas

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 priemones, 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.

2. Esamos būklės analizė

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

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Žemės sklypas – kadastro Nr. 8857/0003:103;

Adresas – Petrelių k., Saugų sen., Šilutės r. sav.;

Savininkas: P. N.;

Sklypo plotas – 1.5336 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis – Žemės ūkio;

Žemės naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Nekilnojamojo turto registre registruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Įrašų nėra.

Pastaba – Nekilnojamojo turto registre (Nr. 44/152632) įrašytos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos;
2. paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos;
3. melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos;
4. kelių apsaugos zonos.

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

Žemės naudmenos:

Ariama žemė – 1.5336 ha. Vidutinis žemės sklypo žemės našumo balas – 38,1.

Reljefas

Žemės sklypo reljefas yra lygus, tolygiai kylantis pietryčių kryptimi.

Nekilnojamojo turto registre registruoti servitutai:

Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Nekilnojamojo turto registre registruoti pastatai esantys žemės sklype, kurio kadastro Nr. 8857/0003:103:

Registruotų pastatų nėra.

Infrastruktūros objektai sklype:

nėra.

Susisiekimas

Įsivažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš besiribojančio 8 m pločio bendro naudojimo vietinės reikšmės kelio Nr. 43-III-8, besiribojančiu su rytine sklypo dalimi, esama nuovaža.

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. 8857/0003:26, savininkai fiziniai asmenys, 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. Saugų kadastro vietovės, Saugų seniūnijoje, Šilutės r. sav., žemės reformos žemėtvarkos projektu besiribojančioje teritorijoje suprojektuotas vietinės reikšmės 8 m pločio bendro naudojimo kelias Nr.43-III-8.

Pietinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8857/0003:85, savininkai fiziniai asmenys, sklypas suformuotas preliminariais matavimais. Žemės sklypo paskirtis - Žemės ūkio, naudojimo būdas - nenustatytas.

Šiaurės vakarinė kraštinė ribojasi su upe – Zuniškė.

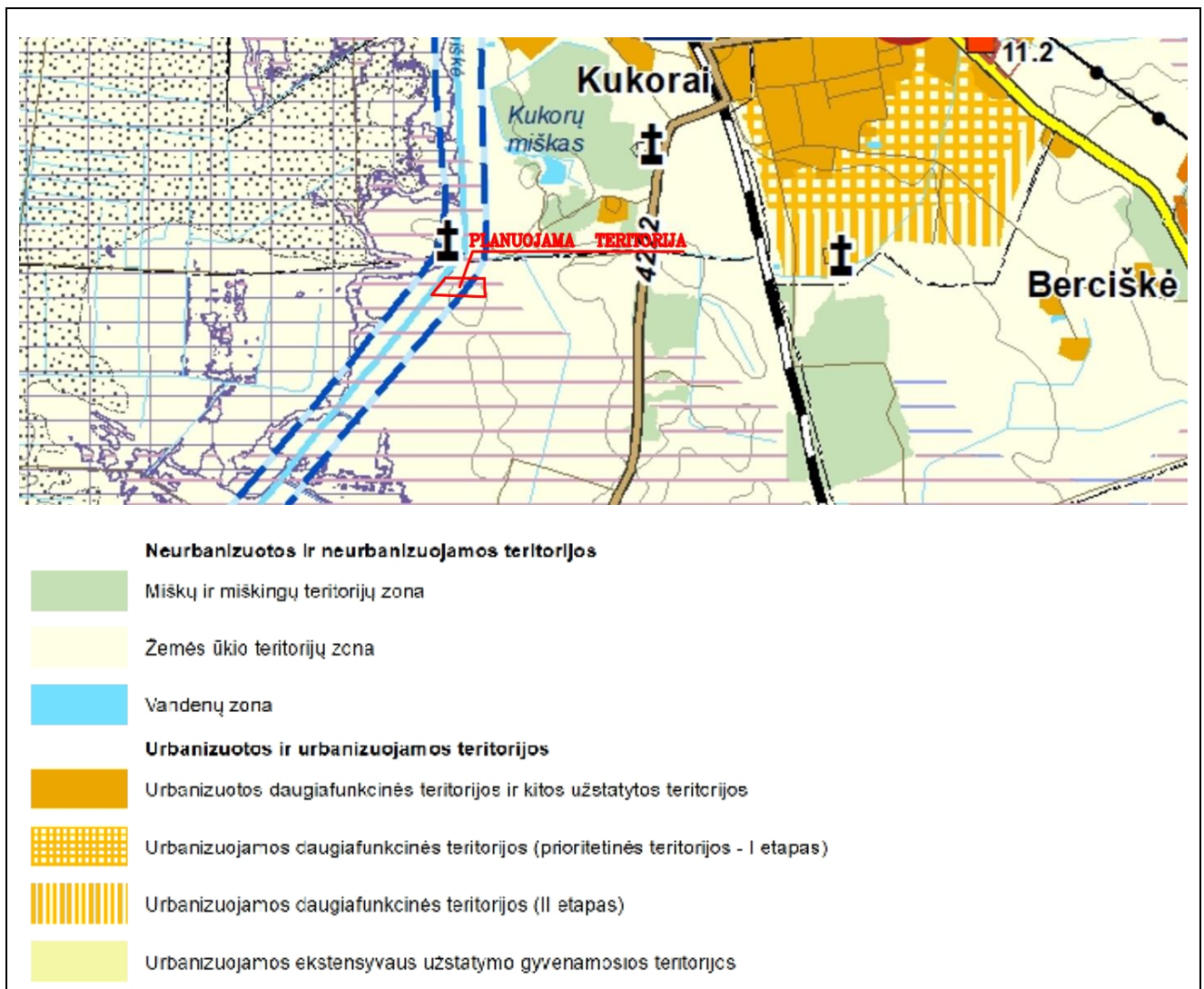
Šilutės rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai planuojamoje teritorijoje

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.

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, grafinės 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 zonai. Bendrojo plano aiškinamajame rašte įvardinta, kad neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose neplanuojamas naujų urbanistinių vienetų (gyvenamųjų kvartalų) kūrimas. Nauja statyba galima įstatymais nustatyta tvarka: tik esamose namų valdose; konversijos iš taršios veiklos srities į netaršią atveju (nesukeliant naujų neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei); esamose ūkininkų sodybose ir parenkant naują ūkininkų sodybų vietą.

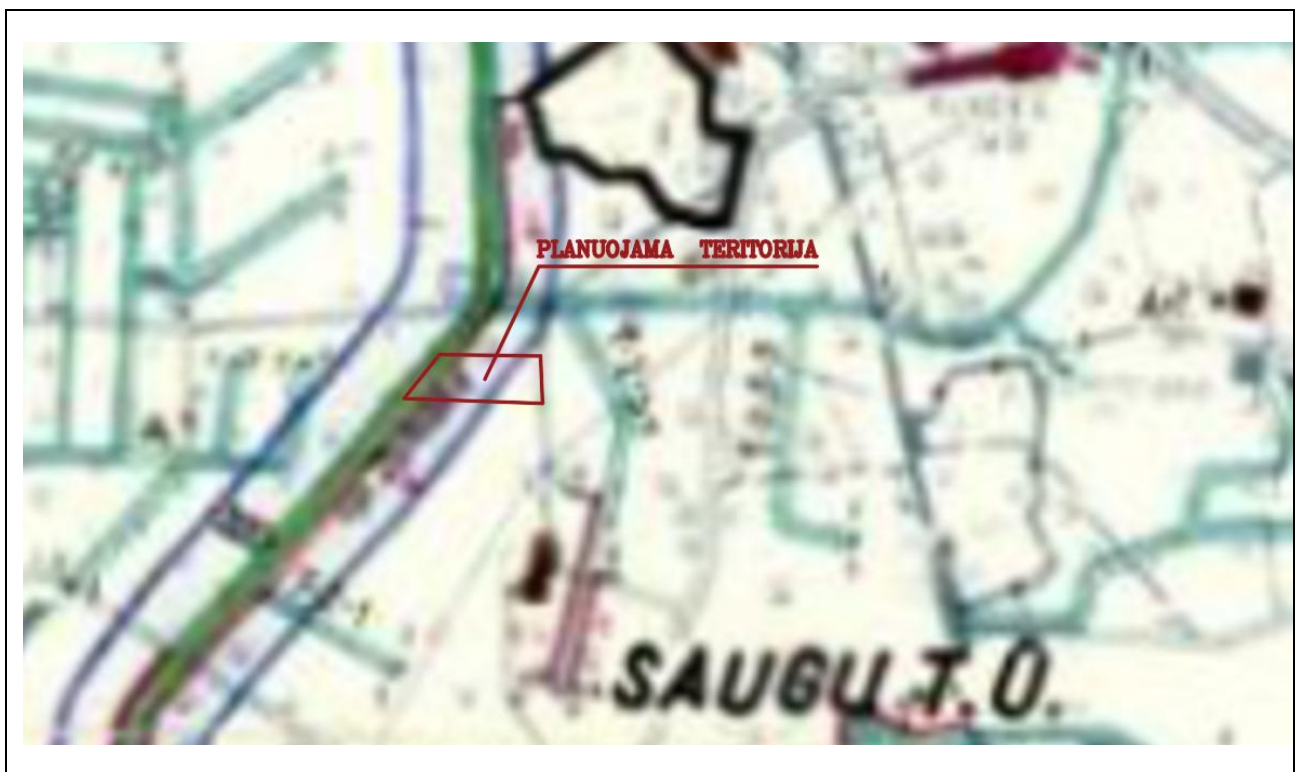
Užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 punkto reikalavimą ir Lietuvos Respublikos

aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ r. D1-31/V-115, 2023-01-26, paskelbta TAR 2023-01-26, i. k. 2023-01289, **informuojame, kad nagrinėjamuose sklypuose nebus oro taršos šaltinių bei triukšmo šaltinių.**

Aplinkos oro užterštumo azoto dioksidu lygis neturi viršyti šių Normų 2 priedo 1 punkte nurodytos ribinės vertės nuo tame punkte nurodytos datos. Jeigu pagal šių Normų 3 punkto reikalavimus kurioje nors teritorijoje nustatytas aplinkos oro užterštumo azoto dioksidu lygis viršija ribinę vertę, rengiant Patikslintą programą turi būti atsižvelgiama į šių Normų 9 priedo 2 punkte nurodytas priemones ir privalomą pateikti informaciją.

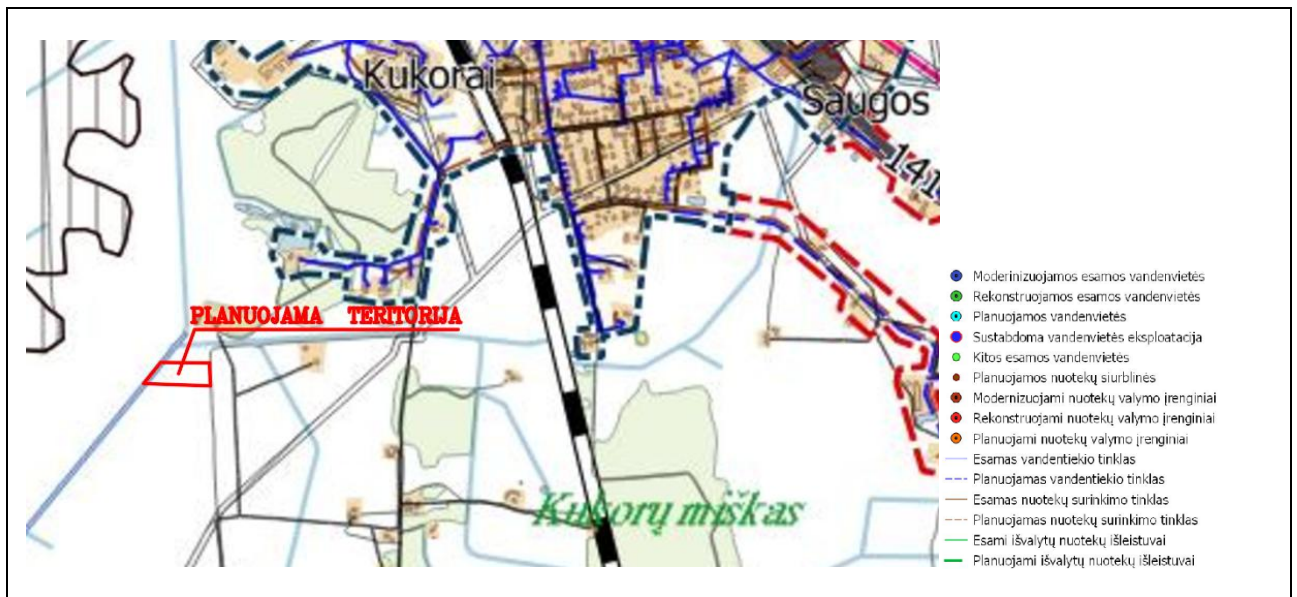
Savininkas yra informuotas, kad rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis aukščiau išvardintais teisės aktais.

Ištrauka iš Vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų projekto (specialiojo plano)



Vadovaujantis vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų projektu (specialusis planas), patvirtintu Šilutės LDT VK 1985-07-25 sprendimu Nr. 143 planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos. Minėtų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotas patenkantis į planuojamą teritoriją nustatytas atliekant sklypo kadastrinius matavimus ir jų pagrindu registruotas nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į aukščiau įvardintas aplinkybes planuojamai teritorijai taikomų specialiųjų sąlygų plotai netikslinami ir išlieka Nekilnojamojo turto registre registruoti.

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 specialiuoju planu, patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2022-03-31 sprendimu Nr. T1-992, planuojamoje teritorijoje vandentiekio ir nuotekų tvarkymo tinklų plėtra nenumatyta. Vertinant planuojamoje teritorijoje ūkių pastatų aprūpinimą geriamu vandeniu, būtina įrengti vietinį geriamojo vandens gręžinį bei vietinius nuotekų valymo įrenginius. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus privalomai turi būti pasijungiami prie jų.

3. SPRENDINIAI

Specialiojo teritorijų planavimo dokumento - kaimo plėtros Žemėtvarkos projekto 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 Kaimo plėtros projekto, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, parenkama atsižvelgiant į šiuos aspektus:

- Reljefas – statinių statybos zona turi būti išrinkta kuo sausesne ir nuotakesne vieta.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos — statinių statybos zona parenkama taip, jog statiniai nepatektų į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įtakojamas apsaugos zonas, kurias formuoja keliai, inžinerinės komunikacijos, paviršinio vandens telkiniai.
- Susisiekimas — statinių statybos zona parenkama taip, jog sąnaudos statinių 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 statybos vietos parinkimą, Kaimo plėtros projekto, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių

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

statybos zoną, vieta planuojamame sklype parenkama laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Susisiekimas — statybos zona parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir statinių pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu. Planuojamo Kaimo plėtros projekto, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, pasiekiamumas numatomas nuo bendro naudojimo vietinės reikšmės 8 m pločio kelio Nr. 43-III-8, suformuoto Saugų kadastro vietovės, Saugų seniūnijoje, Šilutės r. sav., žemės reformos žemėtvarkos projektu, patvirtintu 2000-07-26 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr. 1778.

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:

- 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0237 ha;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,6642 ha;
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,1352 ha;
- 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 1,0800 ha;
- 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 1,0800 ha.

Planuojamoje teritorijoje yra administraciniu aktu – 2003-11-24 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr. 16.6-3581 registruotas kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Naujų servitutų planuojamoje teritorijoje nustatyti nesiūloma.

Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir servituto 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	1,5336	-0,3984	1,1352
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-
5.	Keliai	-	+0,0014	0,0014
6.	Užstatyta teritorija	-	+0,3970	0,3970
7.	Vandens telkiniai	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	1,5336	-	1,5336

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, 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:

2024-11-12

**Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto
patvirtinta žemės sklypo (kadastro Nr.
8857/0003:103) planavimo darbų programa
(Rengiama per TPS vartai)**

Skelbimo Nr.: S-VT-88-24-996

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos rajono skyriaus vedėjo 2024 m. rugsėjo 6 d. įsakymu Nr. 4KPJ-66-(15.4.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ priimtas sprendimas dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 8857/0003:103), esančio Šilutės r. sav., Saugų sen., Petrelių 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: 2024-11-12

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

Projekto autorius
Artūras Juočas