

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

Klaipėdos apskritis
Šilutės rajono savivaldybė
Vainuto seniūnija
Balčių kaimas
Sklypas 8830/0002:0470

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“;

Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Energetikos ministro įsakymu Nr. 1-12, 2014-01-28 (2017-06-28, Nr.1-169 redakcija).

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. Esamos būklės analizė

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

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją

Žemės sklypas – kadastro Nr. 8830/0000:470;

Adresas – Balčių k., Vainuto sen., Šilutės r. sav.;

Savininkas: J. E. ir R. E.;

Sklypo plotas – 1,2652 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis – Žemės ūkio;

Žemės naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Sklype registruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos

Magistralinių dujotiekių vietovių klasių teritorijos

Pastaba – Nekilnojamojo turto registre (Nr. 44/2695276) įrašytos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. elektros tinklų apsaugos zonos;
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

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

Žemės naudmenos:

Ariama žemė – 1,2652 ha.

Nekilnojamojo turto registre registruoti servitutai:

Registruotų servitutų nėra.

Pastaba: Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymo 75 str. 3 d. planuojamoje teritorijoje galioja įstatymu nustatytas servitutas << Elektros energetikos objektų ir įrenginių,

esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamosiose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose>>.

Registruoti pastatai esantys žemės sklype, kurio kadastro Nr. 8830/0002:470:

Pastatų nėra.

Saugomos bei kultūros paveldo teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinių karkasą. Su saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais gamtinių požūriu 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. 8830/0000:408, savininkas Lietuvos Respublika, 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. Kivylių kadastro vietovės, Vainuto seniūnijoje, Šilutės r. sav., žemės reformos žemėtvarkos projektu besiribojančioje teritorijoje suprojektuotas vietinės reikšmės 8 m pločio bendro naudojimo kelias.

Pietrytinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su - Parko gatve, statinio unikalus Nr. 4400-5531-0444. Žemės sklypas nesuformuotas, savininkas – Lietuvos Respublika.

Pietvakarinė kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8830/0002:0425, savininkai fiziniai asmenys, sklypas suformuotas kadastriniais matavimais. Žemės sklypo paskirtis - Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Šiaurės vakarinė kraštinė ribojasi su nesuformuotu žemės sklypu, savininkas – Lietuvos Respublika. Kivylių kadastro vietovės, Vainuto seniūnijoje, Šilutės r. sav., žemės reformos žemėtvarkos projektu besiribojančioje teritorijoje suprojektuotas vietinės reikšmės 6 m pločio bendro naudojimo kelias.

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.

2. 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, grafines 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.

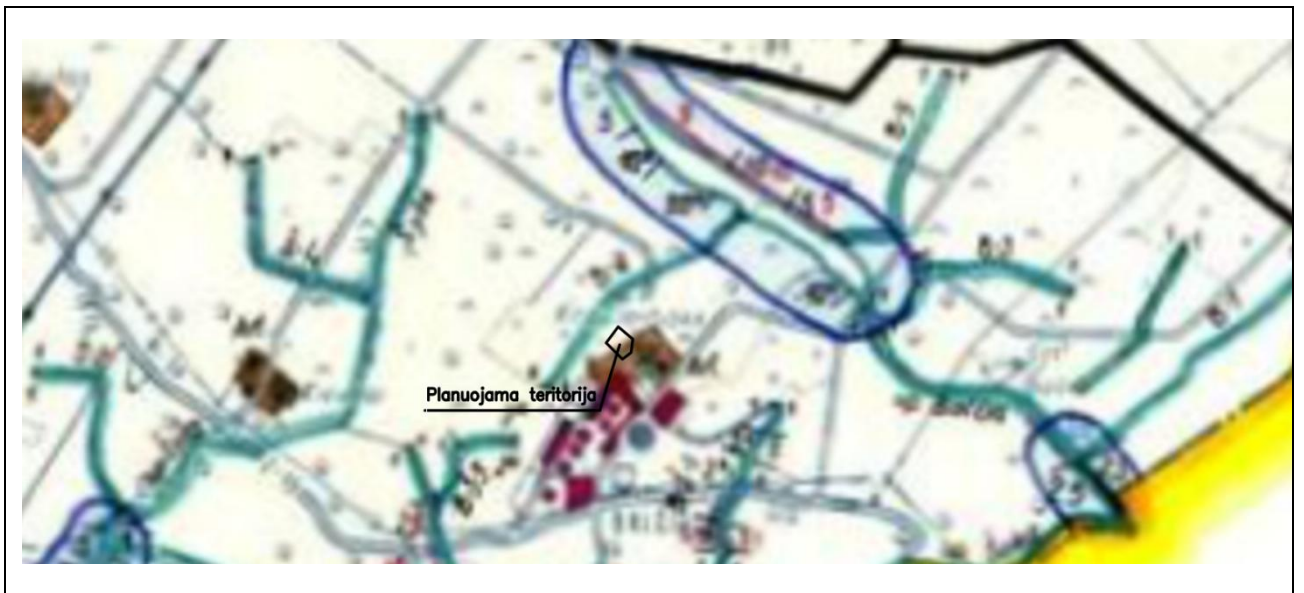
Užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai

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.

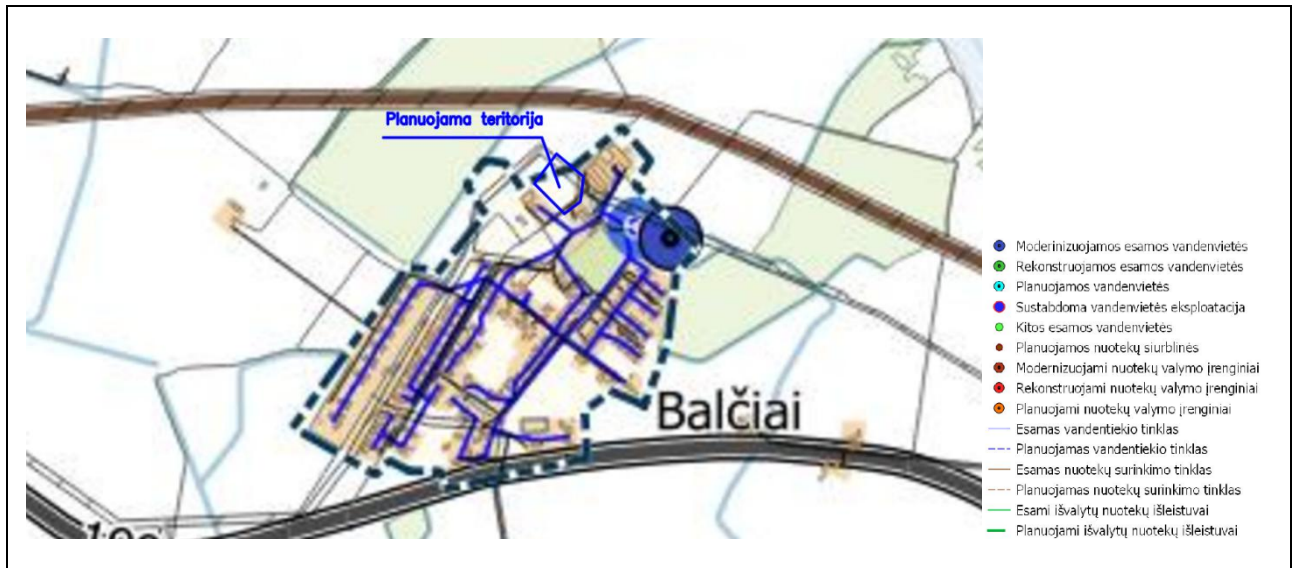
Savininkas yra informuotas, kad rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis aukščiau išvardintais teisės aktais.

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 bei 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“ patvirtintu Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą ar zoną.

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, besiribojančioje su planuojama teritorija yra esami gyvenvietės vandentiekio tinklai bei numatyta nuotekų tvarkymo tinklų plėtra. Iki bus išplėti gyvenvietės nuotekų tinklai, būtina įrengti vietinius nuotekų valymo įrenginius. Nutiesus centralizuotus nuotekų tinklus privalomai turi būti pasijungiami prie jų.

3. SPRENDINIAI

Bendroji dalis

Specialiojo teritorijų planavimo dokumento - kaimo plėtros Žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis ji supančioje aplinkoje, susisiekimo, inžineriniu komunikacijų atžvilgiu. Planiniai sprendiniai atlikti atsižvelgus į planuojamos teritorijos esamos būklės analizės metu atliktus teritorijos natūrinius tyrinėjimus, planavimo organizatoriaus pageidavimus, Šilutės rajono savivaldybės administracijos, AB „Elektros skirstymo operatorius“ bei Dujų perdavimo sistemos operatoriaus „Amber Grid“ išduotas planavimo sąlygas.

Vieta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parenkama atsižvelgiant į šiuos aspektus:

- Reljefas - žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta turi būti išrinkta kuo sausesne ir nuotakesne vieta.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos — žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama taip, jog statiniai nepatektu į specialiujų žemės naudojimo sąlygų įtakojamas apsaugos zonas, kurias formuoja keliai, inžinerines komunikacijos, paviršinio vandens telkiniai.
- Susisiekimas — žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir 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 žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimą, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta planuojamame sklype parenkama laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Susisiekimas — žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu. Privažiavimas prie žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos numatomas iš Parko gatvės esama nuovaža į sklypą. Parko gatvė – lokalias funkcijas atliekanti gatvė – srautu paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimui prie atskirų statinių ir kitų objektų. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsniu, planuojamai teritorijai nuo besiribojančios Parko gatvės kelių apsaugos zona nenustatoma.

Vadovaujantis Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsniu, parinktoje statybos zonoje bus statomi tik kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti (be gyvenamosios paskirties pastatų). Pastatuose laikomų ūkinių gyvūnų skaičius neviršys 300 sutartinių gyvulių. Vadovaujantis į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 4 priedu, sanitarinės apsaugos zonos planuojamoje teritorijoje nenustatomos.

Sprendiniai

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:

- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos – 0,2183 ha;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0,1391 ha;
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose – 0,5699 ha;
- 171 – Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos – 0,2522 ha.

Pastabos:

Neatsižvelgiant į tai, kad žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta nepatenka į magistralinio dujotiekio 2 vietovės klasės teritoriją, žemės sklypo savininkas informuotas, kad rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis šiais teisės aktų reikalavimais:

- dalis sklypo ploto patenka į Magistralinio dujotiekio 2 vietovės klasės teritorijas, todėl šioje jo dalyje yra taikomi 2 vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p.;

- įgyvendinant projekto sprendinius, t. y., rengiantis Sklype (jo dalyje, esančioje 200 metrų ar mažesniu atstumu nuo Magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies) projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 str. 1 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti Magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – Magistralinio dujotiekio savininko rašytinį sutikimą (pritarimą);

- kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) būtinas atskiras Magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) sutikimas (pritarimas);

- AB „Amber Grid“ 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.

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

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona mažinama, tiksliai nustatius (atsikalus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo.

Naujų servitutų planuojamoje teritorijoje nustatyti nesiūloma.

Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ribos pažymėtos šio projekto erdvinių 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	1,2652	- 0,6953	0,5699
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-
5.	Keliai	-	+0,0021	0,0021
6.	Užstatyta teritorija	-	+0,6932	0,6932
7.	Vandens telkiniai	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	1,2652	-	1,2652

IŠVADOS: Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų. Taip pat į užstatomą teritoriją nepatenka teritorijos, kuriose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pagal patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. D1-10917 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ planuojamoje teritorijoje galima šių žemės ūkio statinių statyba:

10.1. Gyvūnams auginti	Kiaulidė, karvidė, arklidė, veršidė, paukštidė, žuvų auginimo baseinas (patalpoje) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas gyvūnams auginti).
10.2. Žemės ūkio produkcijai tvarkyti	Svirnas, daržinė, angaras, garažas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas žemės ūkiui, pirminiam jo produkcijos tvarkymui. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).
10.3. Augalams auginti	Šiltnamis, oranžerija, žiemos sodas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas augalams auginti).

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, teritorijos 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 nustatomas ir tikslinamos kadastriniais matavimais.

Projekto autorius
Artūras Juočas