

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

Klaipėdos apskritis
Šilutės rajono savivaldybė
Vainuto seniūnija
Galnės kaimas
Sklypas 8810/0004:0206

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 priemonės, 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. 8810/0004:206;

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

Savininkas: S. P.;

Sklypo plotas – 2.7765 ha;

Žemės sklypo naudojimo paskirtis – Žemės ūkio;

Žemės naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Sklype registruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,2127 ha plote;

Elektros tinklų apsaugos zonos - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0153 ha plote;

Elektros tinklų apsaugos zonos - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,3013 ha plote;

Elektros tinklų apsaugos zonos - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0034 ha plote;

Elektros tinklų apsaugos zonos - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0146 ha plote;

Elektros tinklų apsaugos zonos - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0537 ha plote.

Žemės naudmenos:

Ariama žemė – 2.5025 ha;

Vandens telkinių plotas - 0.0097 ha;

Kita žemė plotas - 0.2643 ha.

Nekilnojamojo turto registre registruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0391 ha plote;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0391 ha plote;
- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0391 ha plote.

Registruoti nekilnojamojo turto registre pastatai esantys žemės sklype, kurio kadastro Nr. 8810/0004:206:

Pastatų nėra.

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 Galnutės gatve, sklypas gatvės eksploatacijai nesuformuotas, savininkas Lietuvos Respublika.

Pietrytinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8810/0004:111, savininkai fiziniai asmenys, sklypas suformuotas kadastriniais matavimais. Žemės sklypo paskirtis - Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Pietvakarinė planuojamos teritorijos kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8810/0004:60, savininkas fizinis asmuo, sklypas suformuotas kadastriniais matavimais. žemės sklypo paskirtis - Žemės ūkio, naudojimo būdas - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Šiaurės vakarinė kraštinė ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 8810/7001:2, savininkas Lietuvos Respublika, sklypas suformuotas kadastriniais matavimais. Žemės sklypo paskirtis - Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypas suformuotas keliui Nr.4265 Vainutas – Žalpiai eksploatuoti.

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, neprieštaruja 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, 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 zoni. 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 netašią atveju (nesukeliant naujų neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei); esamose ūkininkų sodybose ir parenkant naują ūkininkų sodybų vietą.

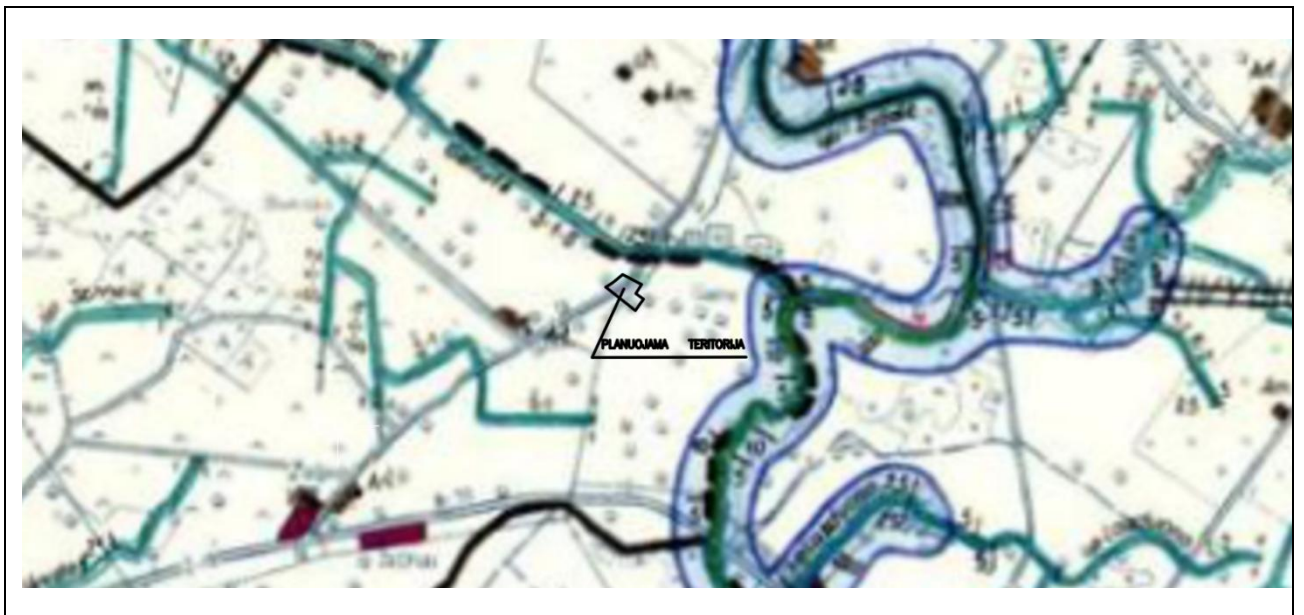
Užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo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

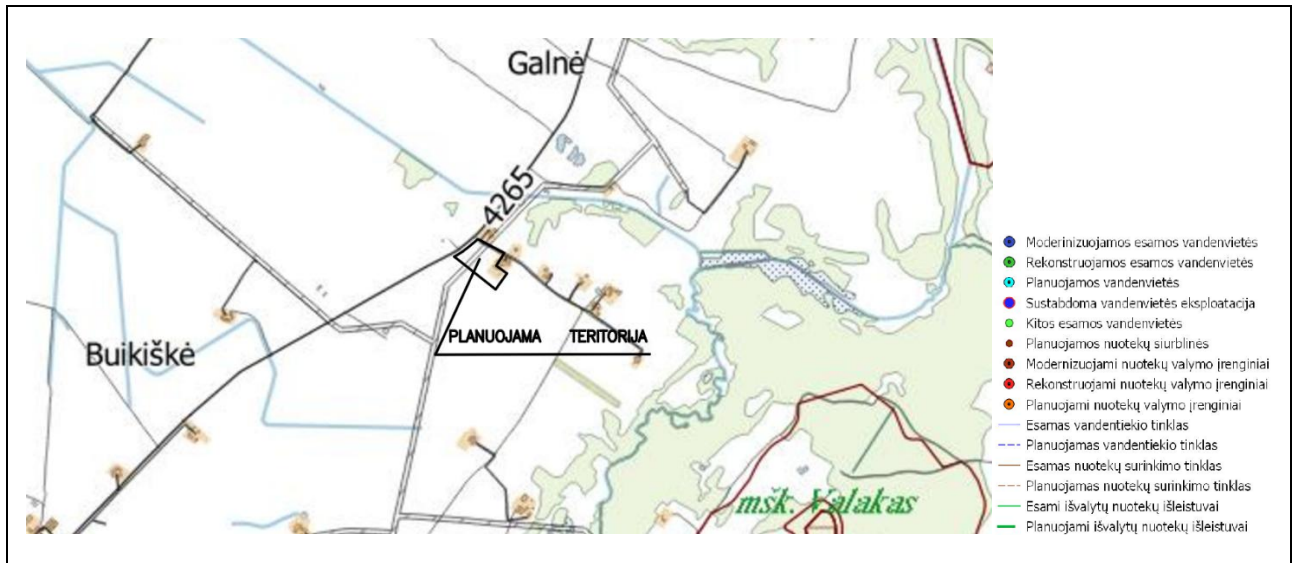
Savininkas yra informuotas, kad rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis aukščiau išvardintais teisės aktais.

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 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 nėra numatyta vandentiekio ir nuotekų tvarkymo tinklų plėtra. Iki bus išplėtoti gyvenvietės vandentiekio ir nuotekų tinklai, būtina įrengti vietinius vandentiekio bei 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 AB „Via Lietuva“ 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, inžinerinės 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.

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

- 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 Galnutės gatvės esama nuovaža į sklypą. Galnutės 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 Galnutės gatvės kelių apsaugos zona nenustatoma. Valstybinės reikšmės keliui Nr.4265 Vainutas – Žalpiai taikoma apsaugos zona yra registruota Nekilnojamojo turto registre ir žiuo

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:

- 102 – Kelių apsaugos zonos – 0,2127 ha;
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos – 0,3464 ha;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 2,5988 ha;
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose – 1,7124 ha.

Naujų servitutų planuojamoje teritorijoje nustatyti nesiūloma. Planuojamoje teritorijoje yra registruoti 2010-09-15 servituto sutartimi Nr. M-5646 registruoti servitutai:

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0391 ha plote;

plote;

Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0391 ha plote.

Nekilnojamoji turto registre registruotų servitutų ribos ir plotas šiuo projektu netikslinami. Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ribos pažymėtos šio projekto erdviųjų 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	2,5025	- 0,6953	1,6422
2.	Sodai	-	-	-

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

3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-
5.	Keliai	-	+0,0141	0,0141
6.	Užstatyta teritorija	-	+1,0000	1,0000
7.	Vandens telkiniai	0,0097	-	0,0097
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,2090	-1363	0,0727
9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	0,0553	- 0,0175	0,0378
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	2,7765	-	2,7765

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, anгарas, 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 nustatomos ir tikslinamos kadastriniais matavimais.

Projekto autorius
Artūras Juočas