

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO (KPZP-115490)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2025-11-04

1. Įvadas

Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo metu vartojama sąvoka „Ūkininko sodyba“ apibrėžta Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme (ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti.).

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – ūkininkui A.N. asmeninės nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties *1,6504 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 4608/0008:235, esančiame Jonavos r. sav., Užsalių sen., Svilonėlių k.*, parinkti ūkininko sodybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Ūkininko veiklos kryptis – kitų vaismedžių, uogakrūmių ir riešutmedžių vaisių auginimas.

Galimoje užstatymo teritorijoje planuojama statyti vieno buto gyvenamąjį namą, garažą, pirtį, kitus ūkio pastatus bei inžinerinius statinius, įrengti kūdras. Sklypo dalis, kur užstatymas nenumatomas, bus naudojama pagal tiesioginę žemės sklypo naudojimo paskirtį.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Jonavos skyriaus vedėjui tvirtinimui.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Jonavos skyriaus 2023-01-18 įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų Nr. 5KPI-3-(14.5.125 E.).

Jonavos rajono savivaldybės administracijos Statybos, remonto ir architektūros skyriaus 2023-02-01 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. 19A-3(23). Galioja iki 2026-01-30.

Valstybinės miškų tarnybos 2023-01-23 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. R2-223. Galioja iki 2028-01-23.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro Kauno departamento Jonavos skyriaus 2023-01-23 išduota pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti. Galioja iki 2026-01-23.

3. Projekto rengėjas

UAB „Vitmeta“ įm.k. 300911668, tel. +370 615 23960, Žibintų g. 16, Rokai, Kauno r., vitmeta@gmail.com, projektuotoja Ugnė Vitartė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-395.

4. Esamos būklės įvertinimas

Bendra informacija apie žemės sklypą. Bendras žemės sklypo plotas 1,6504 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Unikalus Nr. 4400-0254-0430, kadastrinis Nr. 4608/0008:235 Išorų k.v. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Registruotos naudmenos: pievų ir natūralių ganyklų plotas 1,5051 ha, miško žemės plotas 0,1257 ha, miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastre 0,1256 ha (duomenų apie Miškų valstybės kadastre įregistruotą miško plotą pateikimo data 2025-08-14), užstatyta teritorija 0,0196 ha.

Faktinės naudmenos: pievų plotas 1,0966 ha, vandens telkinių plotas (kūdra) 0,4000 ha, miško žemės plotas 0,1256 ha, užstatyta teritorija (melioracijos griovys) 0,0282 ha.

Nusausintos žemės plotas: 0,0196 ha.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.0

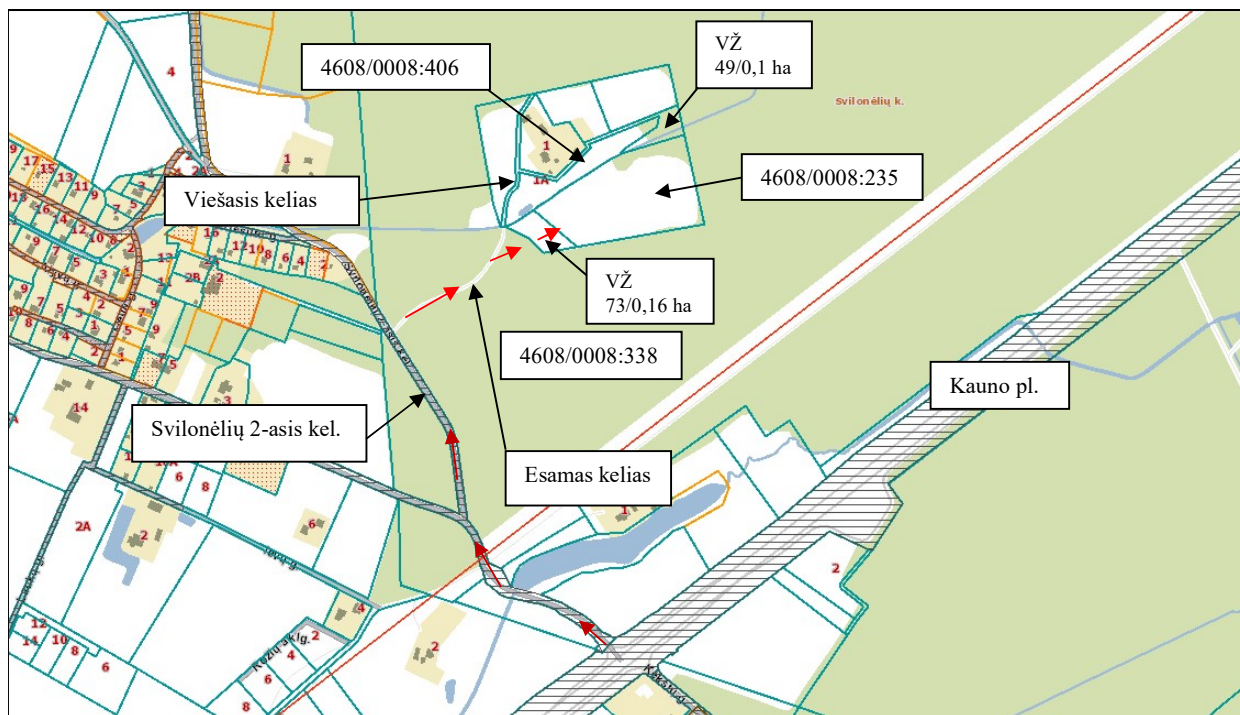
Reljefas. Reljefas sąlyginai lygus.

Žemės sklypas ribojasi su:

1. žemės sklypu kadastro Nr. 4608/0008:406, adresas Svilonėlių 2-asis kel. 1A, plotas 0,4990 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kadastriniai matavimai, savininkas privatus asmuo.
2. žemės sklypu kadastro Nr. 4608/0008:338, plotas 191,3727 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – ūkinių miškų sklypai, kadastriniai matavimai, savininkas LR.
3. Valstybinės žemės sklypu Nr. 49 plotas apie 0,1 ha.
4. Valstybinės žemės sklypu Nr. 73 plotas apie 0,16 ha.

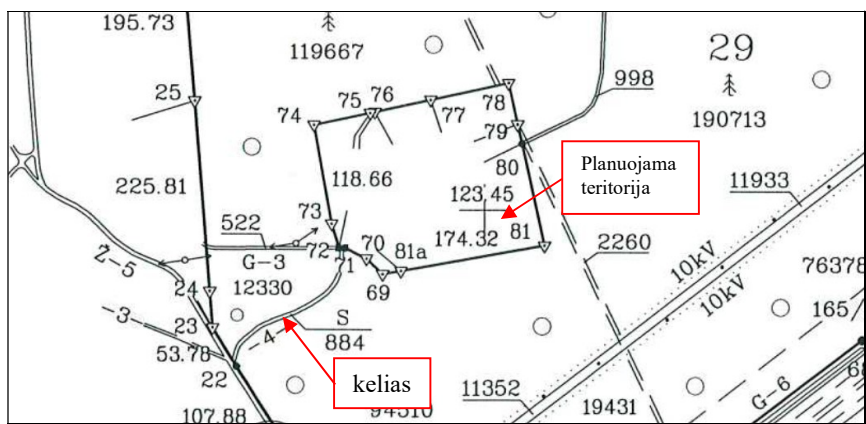
Privažiavimas prie žemės sklypo:

Į žemės sklypą kadastro Nr. 4608/0008:235 patenkama nuo Svilonėlių 2-ojo kelio prasidedančiu miško keliu per valstybinį žemės sklypą kadastro Nr. 4608/0008:338, toliau – per valstybinės žemės sklypą Nr. 73, jame esančiu keliu.

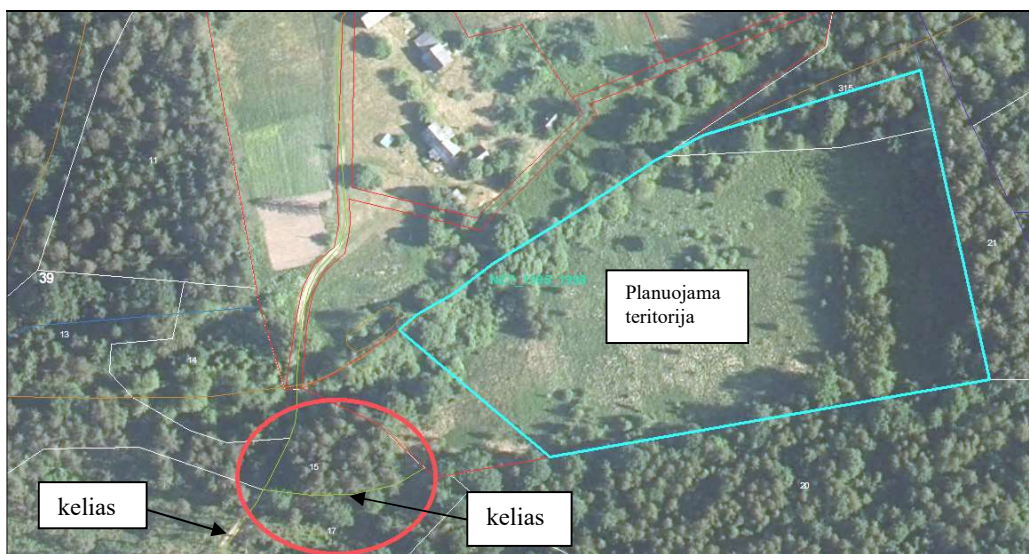


1 pav. Privažiavimo prie žemės sklypo schema

Valstybiniame miškų ūkio paskirties žemės sklype kadastro Nr. 4608/0008:338 esantis kelias pažymėtas žemės sklypo kadastrinių matavimų plane (pridedamas) ir Miškų kadastro žemėlapyje.

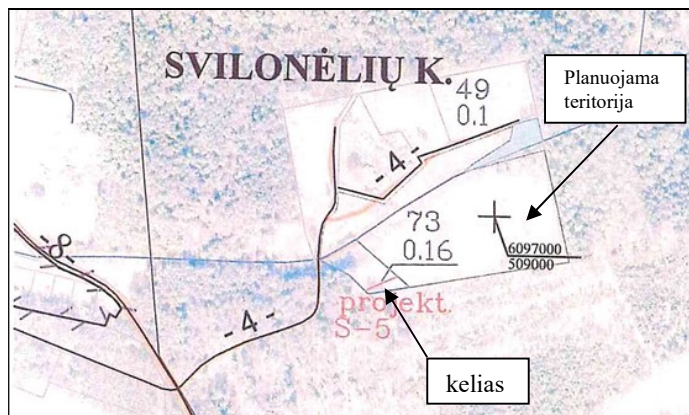


2 pav. Gretimo žemės sklypo kadastro Nr. 4608/0008:338 kadastrinių matavimų plano fragmentas



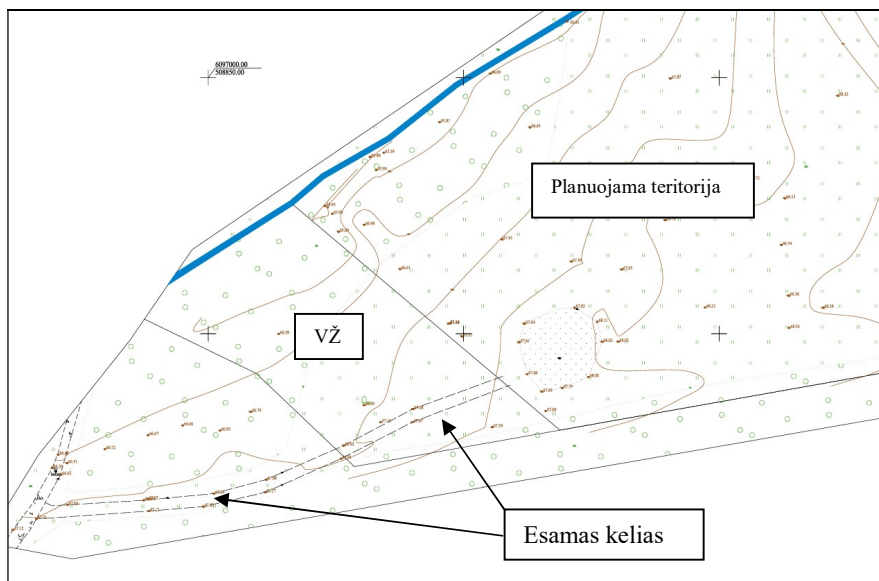
3 pav. Miškų kadastro žemėlapis fragmentas

Valstybiniame žemės sklype Nr. 73 esantis kelias pažymėtas Kauno apskrities Jonavos rajono Užusalių seniūnijos Išorų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto plano neatskiriamaoji dalis 2023 m. plane (pridedamas).



4 pav. Išorų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto plano fragmentas

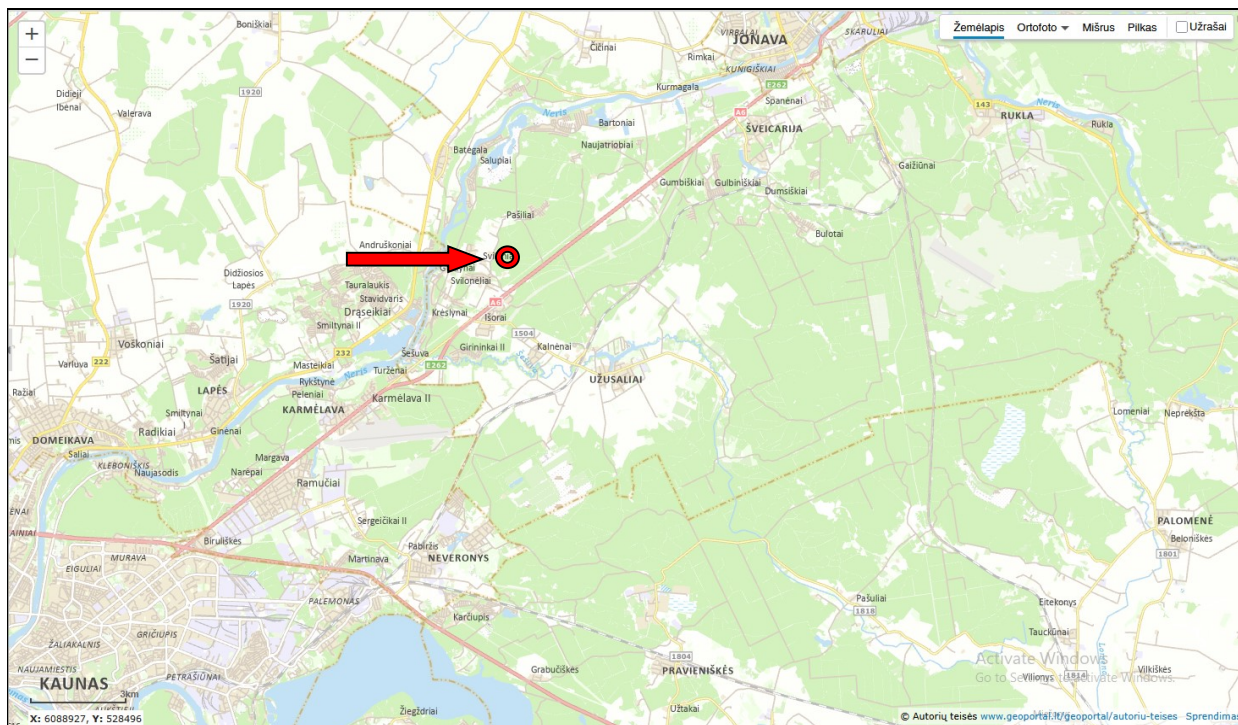
Vietovėje esantys keliai pamatuoti 2023 m. atliekant teritorijos topografinius matavimus. Topografinis planas pridedamas.



5 pav. Topografinio plano fragmentas

Ūkininko veiklos kryptis – kitų vaismedžių, uogakrūmių ir riešutmedžių vaisių auginimas. Veiklos vystymo galimybės yra palankios, kadangi:

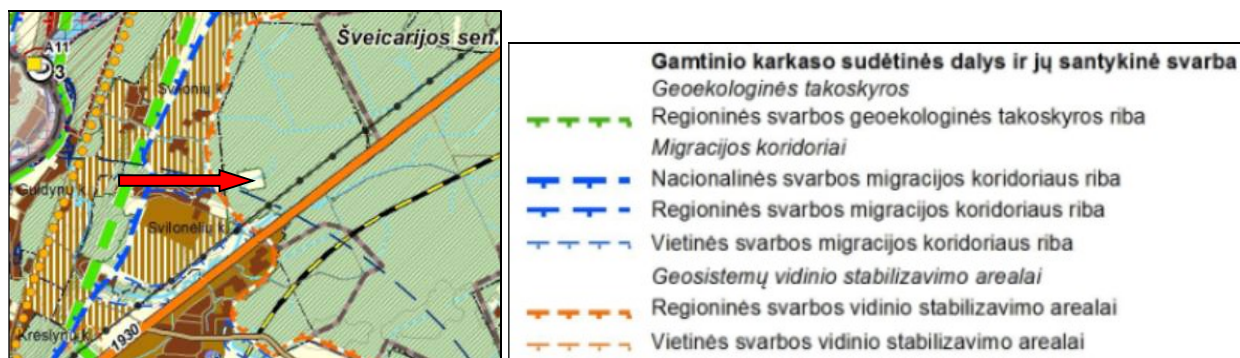
- sklypas yra pakankamo dydžio naujai ūkininko sodybai steigti ir ūkininko veiklai vykdyti;
- sklypas yra netoli Karmėlavos ir Kauno.



6 pav. Žemės sklypo padėtis vietovėje (www.regia.lt medžiaga)

5. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

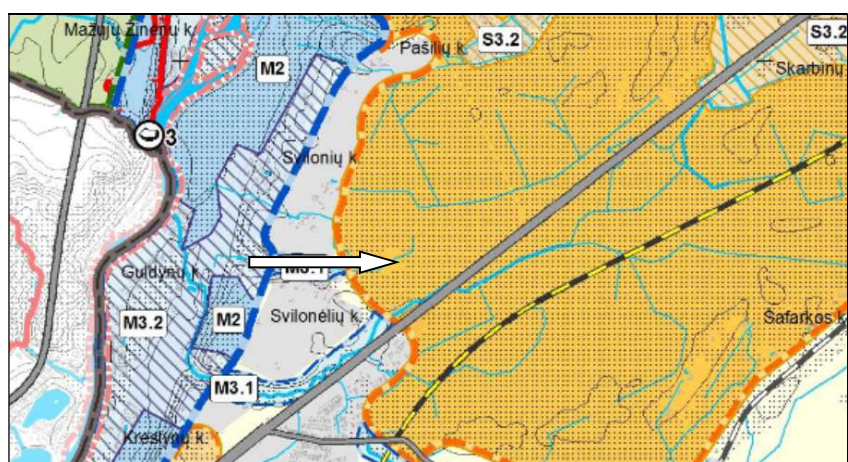
Projekto sprendiniai neprieštarauja Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimu Nr. ITS-295, sprendiniams: žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną, kurioje leidžiama kurti ūkininko ūkio sodybas, patenka į gamtinio karkaso teritorijas: regioninės svarbos vidinio stabilizavimo arealas.



7 pav. Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo fragmentas (pagrindinis brėžinys)

Žemės sklypas, kuriame planuojama nauja ūkininko ūkio sodyba, yra toliau kaip 1 km nuo esamų kompaktiškai užstatytų ir numatomų urbanizuoti Jonavos miesto teritorijų (I ir II etapas), nepatenka į kompaktiškai užstatytas ir numatomas urbanizuoti I ir II etapo kitų kaimų teritorijas bei didesnes kaip 10 ha statiniais užstatytas teritorijas, kuriose atstumas tarp pastatų mažiau/ arba lygu 200 m.

Visas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijas: geosistemų vidinio stabilizavimo arealas (S). Gamtinio karkaso tvarkymo kryptis: S1 – išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.



8 pav. Gamtinio karkaso brėžinys

Žemės sklypas, kuriame planuojama nauja ūkininko ūkio sodyba, patenka į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos pasiekiamumo teritorijas ir tarptautinio Kauno oro uosto apsaugos zoną.



9 pav. Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys

Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (patvirtintas Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2021-04-30 sprendimu Nr. 1TS-75) – žemės sklypas į viešojo vandens tiekimo teritoriją nepatenka, infrastruktūros plėtra nenumatoma.



10 pav. Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo fragmentas

Jonavos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema (patvirtinta Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2009-12-23 sprendimu Nr. 1TS-370) – prie žemės sklypo privažiuojama valstybiniame miško žemės sklype ir valstybinėje žemėje esančiais keliais.



11 pav. Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos fragmentas

6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos (tikslinamos) vadovaujantis *Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711)*.

Žemės sklypas patenka į įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: ***Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)***. Teritorijos unikalus numeris: 100746400. Įregistravimo data: 2025-10-07. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 126 kv. m, nuo 2025-10-07.

Žemės sklypas taip pat yra teritorijose, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: ***Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)***, registruotas plotas 0,0196 ha, patikslintas plotas 0,2922 ha.

Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių duomenimis žemės sklypas patenka į tarptautinio Kauno oro uosto apsaugos zoną.

Sklype yra elektros linija ir melioracijos griovys G-3, kuriems taikomos apsaugos zonos. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos. Apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti pastatus; 2) sodinti medžius; 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius.

Miško žemės plotas pažymėtas pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis.

Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenimis žemės sklype esantis griovys nėra upelis. Sklype yra apie 0,4000 ha ploto vandens telkinys (kūdra), kuris taip pat nėra įtrauktas į Upių, ežerų ir tvenkinių kadastrą, todėl šiems objektams pakrantės apsaugos juostos ir apsaugos zonos nenustatomos.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ariamai žemei, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje (≥ 39 balai), taip pat žemės ūkio naudmenoms, kuriose yra eksploatuojamos melioracijos sistemos. Planuojamo žemės sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas mažesnis nei 39 balai (32.0) ir sklype nėra melioracijos rinktuvų bei sausintuvų, todėl apribojimas dirvožemio apsaugos tikslais sklypui netaikomas.

Planuojamam žemės sklypui siūloma nustatyti šiuos papildomus žemės naudojimo apribojimus:

- *Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*, plotas 1,6504 ha.
- *Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)*, plotas 0,1256 ha.
- *Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)*, plotas 0,4000 ha.

Pastaba. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, naikinimas, jų ploto keitimas yra tik rekomendacinio pobūdžio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta tvarka.

7. Bendrųjų sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetas teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir ūkininko sodybos pastatų statybai. Parengiamuoju etapu buvo priimtas sprendimas neatlikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio aplinkai vertinimo (SPAV), kadangi sklype nenumatoma veikla, kuriai tokio vertinimo reikėtų.

Ūkininko ūkio sodybos plotas 1,5247 ha. Sodybos teritorija planuojama visame žemės sklype, išskyrus miško žemės užimamą plotą.

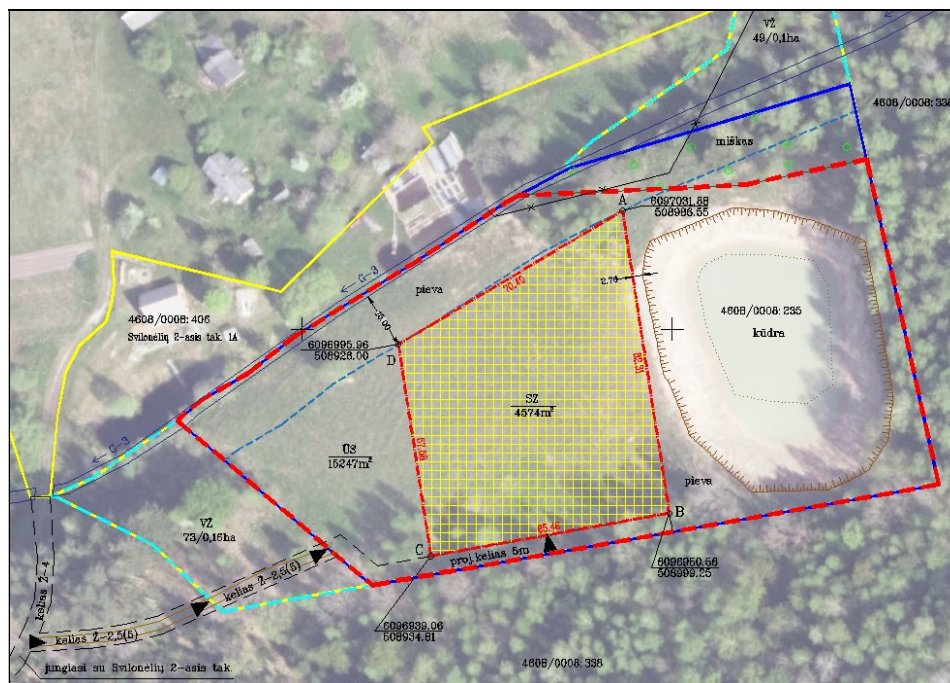
Statybų zona (SZ) projektuojama sklypo viduryje, žemės ūkio naudmenose, ne mažiau 5 m atstumu nuo sklypo ir miško žemės ribų, už melioracijos griovio apsaugos zonos ribų, ne mažiau 1 m atstumu nuo kūdros krašto.

Statybų zonos plotas 0,4574 ha.

Statybų zona sudaro 30 % ūkininko sodybos ploto ir bendro sklypo ploto, taip organizatoriui paliekant laisvę tvarkingai ir racionaliai išdėstyti pastatus. Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta, tai tik zona, kurioje bus galima statyba, tačiau pabrėžtina, kad užstatymo tankis,

užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kita. Suprojektuota statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje. Pagal organizatoriaus pageidavimą projektuojama kuo didesnė statybos zona, nepažeidžiant teisės aktų nuostatų ir taip paliekant ūkininkui galimybę racionaliai vystyti ūkį bei racionaliai išdėstyti sodybai ir veiklai reikalingus statinius.

Privažiavimas prie statybų zonos sklypo viduje planuojamas pietinėje žemės sklypo dalyje (žiūrėti projekto priedą Nr. 1). Kelias turi būti įrengiamas ne mažesniu kaip 1 m atstumu nuo žemės sklypo ribos. Siūlomas privažiavimas ir įvažiavimo į statybų zoną vieta yra preliminarūs. Sodybos vidaus keliai ir tiksli įvažiavimo į statybų zoną vieta bus planuojami techninio projekto metu.



11 pav. Įvažiavimo į statybų zoną schema

Planuojamoje statybų zonoje želdinių (medžių ir krūmų) nėra, o likusioje sklypo dalyje esantys želdiniai yra miško žemėje (šiaurinėje dalyje) arba neatitinka kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams (pietinėje dalyje). Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 (nauja redakcija 2021-12-24) privačioje žemės ūkio paskirties žemėje kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose ir rekreacinio naudojimo žemės sklypuose saugotiniams priskiriami ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai ir pušys, kurių kamienas (1,3 m aukštyje) 30 cm ir didesnio skersmens. Žemės sklype buvę menkaverčiai želdiniai panaikinti.

Žemės sklypo naudmenų ir kitos žemės pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Esama padėtis	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,5051	1,0916	-0,5061	0,5855
4.	Miškas	0,1257	0,1256	-	0,1256
5.	Keliai	-	-	+0,0487	0,0487
6.	Statybų zona	-	-	+0,4574	0,4574
7.	Grioviai	0,0196	0,0282	-	0,0282
8.	Vandens telkiniai	-	0,4050	-	0,4050
9.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
10.	Pelkės	-	-	-	-
11.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,6504	1,6504	-	1,6504

Žemės sklypas, kuriame kuriama ūkininko ūkio sodyba, patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 punkto nuostatomis, maksimalus užstatymo tankumas sklype leidžiamas iki 30 %.

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis, žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m². Sodybos vieta projektuojama paliekant neapsodintus medžiais ar aukštaūgiais želdiniais 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Kadangi galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra, vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų. Vietinių vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginių statybinės zonos bei išvalytų nuotekų išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu. Tuo pačiu metu, t.y. projektuojant statinius parinktoje teritorijoje, bus numatomas ir vidaus kelių bei kitų inžinerinių tinklų išdėstymas.

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš sklype esančios kūdras, kadangi Svilonėlių kaimo gyventojų skaičius yra mažesnis nei 5 tūkst.

Ūkininko sodyboje prioritetas teikiamas ūkininko gyvenimui skirtų pastatų statybai – vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties statiniais. Teritorija yra apsupta miškų, šalia yra dvi sodybos ir viename žemės sklype patvirtintas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas

ūkininko ūkio sodybai steigti (KPZP-113550), kitos urbanizuotos teritorijos yra toliau kaip už 300 m. Esamai sodybai projekto sprendiniai neigiamos įtakos nedarys, nes ūkininko sodybos projektas orientuotas į gyvenimui skirtų pastatų statybą, o ūkininko veikla – kitų vaismedžių, uogakrūmių ir riešutmedžių vaisių auginimas – nesukels triukšmo ar oro taršos nei planuojamai sodybai, nei gretimoms gyvenamosios teritorijoms.

Aplink planuojamą teritoriją fermų ir kitų gamybinių teritorijų, kurios kenktų gyvenamosios aplinkos saugai, nėra. Jonavos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniuose šioje vietoje teritorijų urbanizacija (plėtra) nenumatoma.

Ūkininko sodyboje nenumatomos veiklos, dėl kurių turėtų būti atliekamas Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Taip pat nenumatomos kitos veiklos, kurioms reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Techninio projekto rengėjas ir organizatorius privalo:

1. įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;
2. ateityje numatant planuojamoje teritorijoje vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;
3. užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius, išlaikyti gretimuose sklypuose esamiems ar statomiems pastatams, nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus;
4. statinių architektūrinė raiška turi atitikti kaimo teritorijoms būdingų pastatų bruožus, darniai derėti su supančiu kraštovaizdžiu, teritorijos planavimas turi atitikti aplinkinių teritorijų užstatymo pobūdį;
5. užtikrinti, kad iš planuojamos ar esamos ūkinės veiklos objektų kylančio kvapo koncentracija gyvenamosiose ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose ir teritorijose neviršytų Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“, reglamentuojamos ribinės vertės.

Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos bei jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

8. Projekto sprendinių poveikio vertinimas

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. Prognozuojama, kad projekto sprendiniai turės teigiamą ilgalaikį poveikio efektą – sprendiniai pagerins savininkui žemės naudojimą ir administravimą. Tinkamai parinkta sodybos ir statinių statybų vieta sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Planuojama, kad teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes. Žymaus poveikio ekonominei plėtrai nebus, tačiau bus išplėsta socialinė infrastruktūra, atsiras galimybė alternatyviai žemės ūkio veiklai, padidės gretimų žemės sklypų konkurencingumas.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Kraštovaizdžio struktūra neturėtų pakisti, kadangi ūkininko sodyba ir statinių statybų zona planuojama žemės ūkio naudmenose, žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, teisės aktai reglamentuoja užstatymo tankumą. Racionaliai suplanuota sodyba pajvairins kraštovaizdį, bus pagerintos aplinkos estetiškos savybės. Laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža.

Poveikis socialinei aplinkai. Bus sudaryta galimybė pagerinti darbo sąlygas, atsirastų galimybė gyventojų užimtumui didėti, sumažėtų gretimos sodybos gyventojų finansinė ir kitokia našta tvarkantis privažiavimo kelius.

Įvertinus situaciją ir planuojamos veiklos pobūdį, daroma išvada, kad planuojama ūkininko veiklai reikalingų statinių statybų vieta neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

9. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti:

- Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai.
- Geoportal.lt viešai platinami duomenys.
- VĮ „Registru centras“ GIS duomenų bazės medžiaga.
- TPDR.lt viešai platinama duomenys;
- Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETK) duomenys;
- Žemės sklypo kadastriniai matavimai.

10. Išvados

1. Žemės ūkio paskirties žemėje suprojektuotos ūkininko ūkio sodybos ŪS plotas 1,5247 ha.
2. Suprojektuotos ūkininko sodybos pastatų statybų zonos (SZ) plotas 0,4574 ha.

3. Ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o maksimalus užstatymo tankumas sklype leidžiamas iki 30 % bendro sklypo ploto.

4. Ūkininko sodyboje prioritetas teikiamas ūkininko gyvenimui ir veiklai skirtų statinių statybai.

5. Vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant šulinį arba artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų.

6. Vykdamas ūkinę veiklą vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Projekto autorė: Ugnė Vitartė _____