

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

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Rengimo etapas

Žemės sklypo kadastro Nr.: 7228/0004:0510

Žemės sklypo adresas: Raseinių r. sav., Pagojukų sen., Petkūniškių k.

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypo plotas, ha: 6,6727 ha.

Planavimo organizatorius (inic.): *privatus asmuo.*

Projekto rengėjas: MB „Geolitis“, Neries krantinė 16-447, Kaunas, LT-48402, tel. (0 681 62849). Eimantas Plavinskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-677.

Planavimo lygmuo: vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

TPDRIS paslaugos Nr.: S-VT-72-25-790.

Sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas siekiant tikslingai nustatyti teritoriją – ūkininko sodybos teritoriją ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną – aplink buvusios sodybos vietą, siekiant ją atkurti, atstatyti arba statyti ūkininko sodybos statinius.

Ūkininko sodybos statinių statybos vieta suprojektuota atsižvelgiant į esamos būklės įvertinimą, nurodytą esamos būklės aiškinamojo rašto 1 dalyje „*Planavimo pagrindas*“ bei 4 dalyje „Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais“ nurodytus reglamentus, įstatymus bei nuostatas, pateiktas planavimo sąlygas, taip pat žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pasiūlymus. Bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50 %.

Suprojektuota ūkininko sodybos statinių statybos zona:

- Nr.1 zona sudaro 1,0258 ha.

Suprojektuotos ūkininko sodybos plotas:

- Nr.2 plotas sudaro 1,0258 ha.

Ūkininko sodybos statybos zona ir ūkininko sodybos plotas sudaro apie 15 % viso žemės sklypo ploto. Į minėtą plotą patenka Dubysos regioninio parko planavimo schemoje (tvarkymo plane) sutartiniu ženklu pažymėta buvusi sodyba. Remiantis minėta schema, labai tikslios sodybos vietos nustatyti nepavyksta, todėl papildomai remiamasi 1995 metų ortofotonuotrauka, kurioje matyti sodybos naudojimas (pav. 1).



1 pav. 1995 m ortofotonuotrauka

Užtikrinant tvarkingą ir racionalų teritorijos naudojimą bei pastatų, statinių išdėstymą, nustatoma kuo tikslesnė statybos zona ir ūkininko sodybos riba, kuri būtų panaši į ankstesnę sodybos/teritorijos naudojimą. Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta – tai tik zona, kurioje bus galima vykdyti statybą ir atkurti buvusią sodybą.

Sklypas bus naudojamas pagal sklypo paskirtį, atsižvelgiant į reglamentines tvarkos zonas.

Teritorijos veiklos pobūdis: planuojama ūkinė veikla – mišrus žemės ūkis. Ūkininkavimas bus smulkus, nespecializuotas pagal konkrečią ūkininkavimo šaką ir neplėsiant veiklos apimčių. Planuojama, kad organizatorius teritoriją naudos savo smulkioms ūkinėms reikmėms. Taip pat planuojama atkurti ir atstatyti buvusią sodybą bei ūkinius pastatus. Likusi sklypo dalis bus naudojama žemės ūkiui. Veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, neplanuojama.

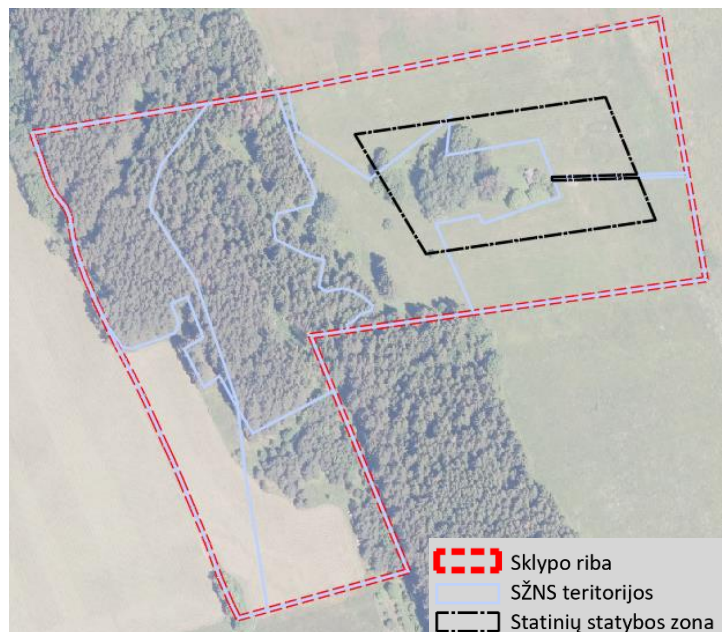
Su planuojamu žemės sklypu (kadastro Nr. 7228/0004:0510) ribojasi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti sklypai:

- Šiaurės pusėje:
 - kad. Nr. 7228/0004:0492.
- Rytinėje pusėje:
 - kad. Nr. 7228/0004:0488, laisva valstybinė žemė;
- Pietinėje pusėje:
 - kad. Nr. 7228/0004:0256, 7228/0004:0454;
- Vakarinėje pusėje:
 - Vietinės reikšmės kelias 5m pl.

Pagal kadastro žemėlapi ir jame nurodytas SŽNS teritorijas, pateikiami SŽNS plotai esantys planuojamoje teritorijoje:

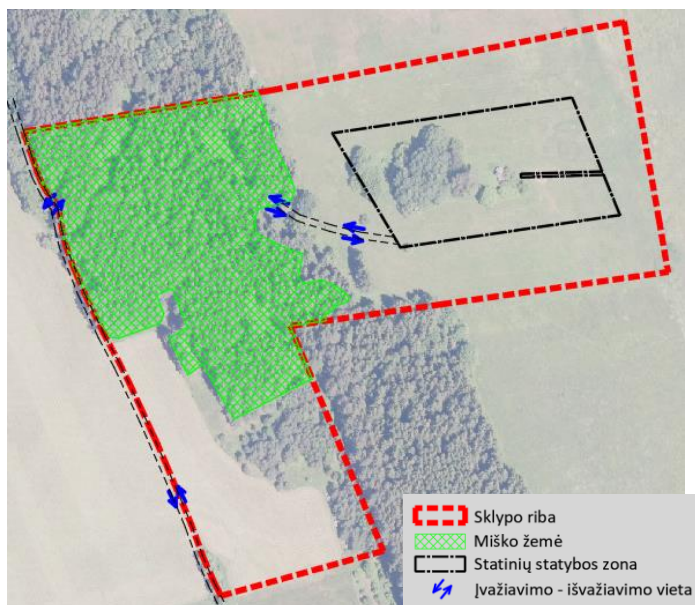
- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0156 ha.)
- 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (6,6727 ha.)
- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (2,1950 ha.)
- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (2,0969 ha + 0,0024 ha. = 2,0993 ha.)
- 134 - Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) (6,6727 ha.)
- 163 - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (1,4269 ha.)

Ūkininko sodybos statinių statybos zona (Nr. 1) suprojektuota taip, kad nepatektų į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, kuriose draudžiama statyba. Pateikiama schema kurioje atvaizduojamos visos statinių statybos zonos įtakos turinčios teritorijos (pav. 2).



2 pav. Suprojektuota statybos zona

Privažiavimas į projektuojamą statinių statybos zoną galimas nuo vietinės reikšmės kelio (pav. 3).



3 pav. Įvažiavimo-išvažiavimo į sklypą schema

Vakarinė sklypo dalis ribojasi su vietinės reikšmės 5 m pločio keliu. Šiame kelyje, ties pažymėta vieta, yra įrengta nuovaža, per kurią galima patekti į žemės sklypą. Nuo statinių statybos zonos iki vakarinėje sklypo dalyje esančio vietinės reikšmės kelio driekiasi 5 m pločio keliukas, einantis per taksuotą mišką.

Pagal turimus duomenis, statinių statybos zonoje nustatyti keli augantys krūmai, pavieniai medžiai. Vadovaujantis 2008-03-12 vyriausybės Nr. 206 nutarimo prieduose pateiktos lentelės 7.2

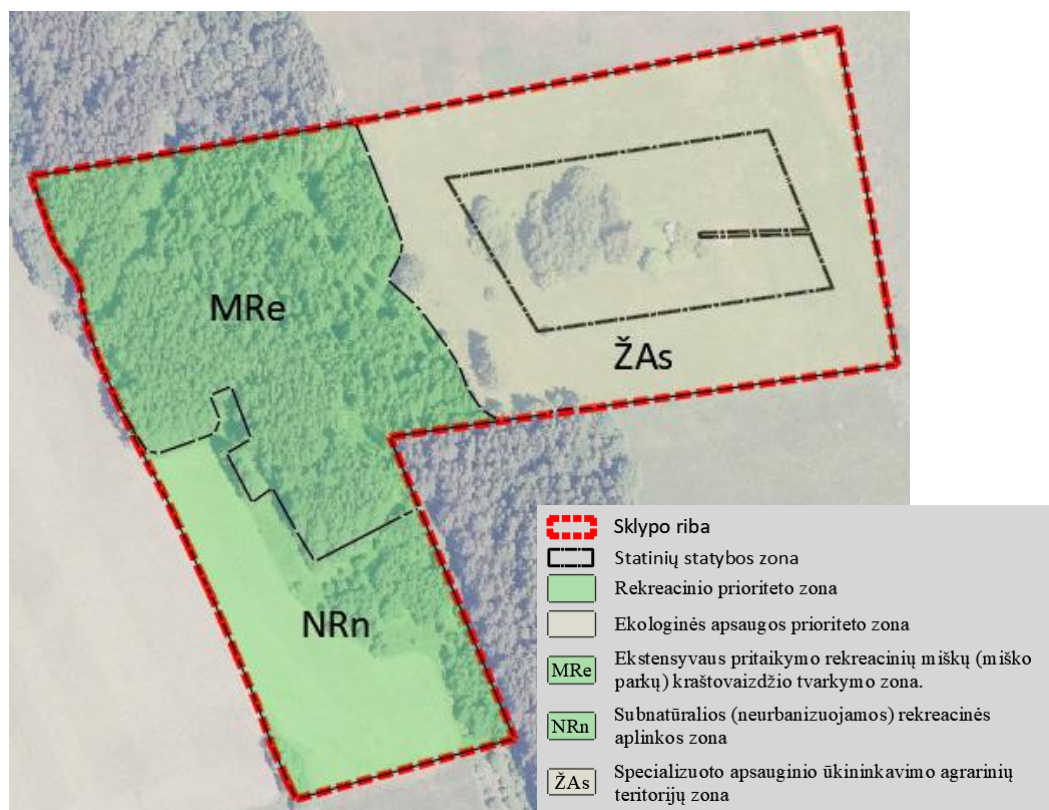
punktu, privačioje žemėje saugomi medžiai ir krūmai: „ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens“. Statinių statybos zonoje esantys krūmai/pušys nenustatomi kaip saugotini želdiniai.

Pagal Dubysos regioninio parko ribų planą žemės sklypas patenka į kelias prioritėtines zonas (pav. 4):

- ekologinės apsaugos prioriteto zona;
- rekreacinio prioriteto zona.

Pagal Dubysos regioninio parko tvarkymo planą sklypo teritorijoje nustatomos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos (pav. 4):

- ŽAs – specializuoto apsauginio ūkininkavimo agrarinių teritorijų zona;
- NRn – subnatūralios (neurbanizuojamos) rekreacinės aplinkos zona;
- MRe – ekstensyvaus pritaikymo rekreacinių miškų (miško parkų) kraštovaizdžio tvarkymo zona.



4 pav. Reglamentinės teritorijos

Sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimams, tačiau rengiant techninį projektą (jeigu jo prireiks) ir projektuojant konkrečius pastatus, reikės iš naujo įvertinti žemės tvarkymo priemones.

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama statybos teritorijos riba, ūkininko sodybos vietą. Tiksliai pastatų vieta ir jų užimamas plotas

nenumatyti, todėl užstatymo tankis skaičiuojamas nebuvo. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos teritorija ir ūkininko sodybos statinių statybos zona yra tik teritorija, kurioje, parengus techninius statinių projektus (jeigu tai bus privaloma) ir gavus statybos leidimą (jeigu privaloma), bus galima vykdyti statybą. Dubysos regioninio parko teritorijoje sodybos ir ūkininko sodybos pastatai projektuojami, statomi ir rekonstruojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei Dubysos regioninio parko nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. balandžio 29 d. nutarimu Nr. 490 „Dėl regioninių parkų nuostatų patvirtinimo“. Taip pat projektavimas turi atitikti Žemaitijos etnografiniam regionui būdingas architektūros ir tradicinio sodybų planavimo principus. Nuostatuose nustatyti privalomi reikalavimai sodybų pastatų architektūriniais sprendiniais, statybinėms medžiagoms ir pastatų aukščiui. Didžiausias leidžiamas pastatų aukštis: gyvenamasis namas – iki 7,5 m, kluonas ir daržinė – iki 8,5 m, kiti sodybos pastatai – iki 6 m.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šiame projekte nenurodomos buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje (jeigu jis bus rengiamas). Vykdamas visus darbus reikia vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu. Prieš pradėdamas sodybos atstatymo/atkūrimo ir statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Rekomenduojama teritoriją plėtoti su naujais želdiniais. Padidėjus želdinių plotams pagerės kraštovaizdžio estetika, oro kokybės parametrai, sumažės aplinkos keliamas triukšmas. Įgyvendinant sprendinius reikia taip pat kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas. Taip pat turi būti užtikrinama patalpose esančių asmenų sauga šiomis priemonėmis: jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas; pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis; sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas; teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliantis ir toksinio poveikio sveikatai neturintis augalija; natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas; gyvenamųjų patalpų ir/ar ūkinių patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras; kitos priemonės. Projekto organizatorius su šiomis priemonėmis susipažinęs, todėl vystant darbus jos pažeidžiamos nebus, o galimos neigiamos įtakos nenumatoma.

Organizatorius privalo užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose; įvertinti planuojamos ūkinės veiklos poveikį (triukšmo ir oro taršos) gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius; užtikrinti, kad dėl planuojamos ir esamos ūkinės veiklos gyvenamųjų, visuomeninių ir rekreacinių teritorijų bei žemės ūkiui naudojamame dirvožemyje nebūtų viršijamos Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių

medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje patvirtinimo“, reglamentuojamos pavojingų cheminių medžiagų ribinės vertės; atsižvelgti į triukšmo prevencijos klausimus vadovaujantis „Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu“ patvirtintu 2004-10-26 įsakymu Nr. IX-2499. Gaminant, vežant, saugant ir naudojant įrangą, prietaisus, kurie gamybos, paskirstymo, saugojimo ar naudojimo metu kelia triukšmą, privaloma pasirinkti tokį būdą, kuris sudarytų galimybę neviršyti triukšmo ribinių dydžių, naudoti tik tokius judrius triukšmo šaltinius, kurie neviršija kompetentingų valstybės institucijų nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Planuojant sodybos statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai; įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

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. Geriamojo vandens tiekimui numatomą šaltinį ir buitinių nuotekų surinkimo bei apvalymo būdą pateikti techniniame projekte (jeigu bus rengiamas), nurodant inžinerinių įrenginių tipus ir pajėgumus.

1 lentelė. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte+-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	3,7339	3,7339	-0,6123	3,1216*
4.	Miškas	2,0993	2,0993	-	2,0993
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-		+1,0258	1,0258*
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,8395	0,8395	-0,4135	0,4260*
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	6,6727	6,6727		6,6727

*Numatomi plotų pokyčiai projekte yra projektiniai. Projekte užstatytos teritorijos plotas atitinka statybos zonos plotą, tačiau tikslus užstatytos teritorijos plotas bus nustatomas tik pastačius konkrečius pastatus ir kitą infrastruktūrą bei kai bus galima aiškiai identifikuoti šį plotą.

Išvados:

Suprojektuota ūkininko sodybos statinių statybos zona:

- Nr.1 zona sudaro 1,0258 ha.

Suprojektuotos ūkininko sodybos plotas:

- Nr. 2 plotas sudaro 1,0258 ha.

Tinkamai įgyvendinus kaimo plėtros projektą teritorija įgaus teigiamą ilgalaikį poveikį vystymo darnos, ekonominiu, socialinės aplinkos, gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio aspektais, o neigiamas trumpalaikis poveikis galimas tik statybos laikotarpiu ir greitai išnyks.

6. Projekto svarstymas ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, skirtas ūkininko sodybai atkurti ir reikalingų ūkininko sodybos statinių statybos arba atkūrimo vietai parinkti, rengiamas ir viešinamas per TPDRIS. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui viešinimo procedūra vykdoma bendrąja tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus - nėra.

MB „Geolitis“ projekto rengėjas Eimantas Plavinskas