

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas vykdomas privataus savininko prašymu. Nuosavybės valdomo žemės sklypo plotas 0,5634 ha. Sklypo adresas: Elektrėnų sav., Vievio sen., Joteliūnų k., kadastro Nr. 7914/0003:197.

ĮVADAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto 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“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis. Vadovautasi Elektrėnų savivaldybės bendrojo planu, bei išduotais reikalavimais projektui rengti.

Projekto tikslas ir uždaviniai

Planavimo tikslai ir uždaviniai - parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietas;

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 0,5634 ha. Pagal žemės sklypo planą, įregistruotą nekilnojamojo turto registre, žemės naudmenos užima:

Žemės sklypo plotas: 0,5634 ha

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0,5634 ha

iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0,5634 ha

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

Infrastruktūros objektai. nėra

Kadastro vietovė: Balceriškių

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 29

Reljefas. Žemės sklypo reljefas lygus. Teritorijos tinkamumo statybai laipsnis - geros sąlygos.

Žemės sklypo adresas: Elektrėnų sav., Vievio sen., Joteliūnų k.

Kadastro Nr.: 7914/0003:197

Unikalus daikto numeris: 4400-1804-5075

Matavimų tipas: kadastriniai matavimai;

Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio;

Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypui taikomi planavimo dokumentų sprendiniai: Elektrėnų savivaldybės bendrasis planas,

patvirtintas Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-71, 2009-04-09,
Žemės sklypas ribojasi su valstybiniu sklypu unikalus Nr. 4400-0684-7629, privačiu sklypu v, su keliu
Kelias - Kelias Joteliūnai -Kazimieriškės unikalus Nr. 4400-5640-1713 ir III kategorijos vietinės
reikšmės keliu.



Gretimybės schema

Kartografinis pagrindas. Projektavimui panaudoti 2013 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

Sprendiniai

Statinių statybos vietos teritorija projektuojama nesuvaržytoje apsaugos zonų teritorijoje: ne mažesniu atstumu kaip 3 m nuo sklypo ribų. (Vadovaujantis statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.), leistinas atstumas tarp medžio kamieno iki pastatų išorinės pusės – 5 m. Numatoma, kad užstatymo zonoje ūkininkas statys ūkinį pastatą. Teritorijos tvarkymo režimas bus patikslintas rengiant pastatų projektą. Šiame sklype ūkininė veikla, kuri patektų į „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus“, pagal kuriuos turi būti atliktos poveikio aplinkai vertinimo procedūros nenumatoma.

Ūkininko ūkio plotas: 0,2726 ha (zemetv_usrib)

Užstatymo plotas: 0,2726 ha (zemetv_stat_z)

Privažiavimas – Kelias Joteliūnai -Kazimieriškės unikalus Nr. 4400-5640-1713.



Ivažiavimo schema



Sklypo
vieta

Ištrauka iš Elektrėnų vietinės reikšmės kelių tinklo schemos

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skyrius) 11 kv.m., Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skyrius) 4 kv.m., Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skyrius) 8 kv.m., Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skyrius) 9 kv.m., Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skyrius) 34 kv.m., Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skyrius) 2 kv.m.

Elektros apsaugos zona nustatyta vadovaujantis AB „Elektros skirstymo operatoriaus“, elektros tinklų planu, kuris įregistruotas registrų centre.

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturi liktasis skirsnis) 0,2890 ha., kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,1289 ha;

Statybos zona projektuojama ne arčiau kaip 3 m. nuo gretimų sklypų ribų.

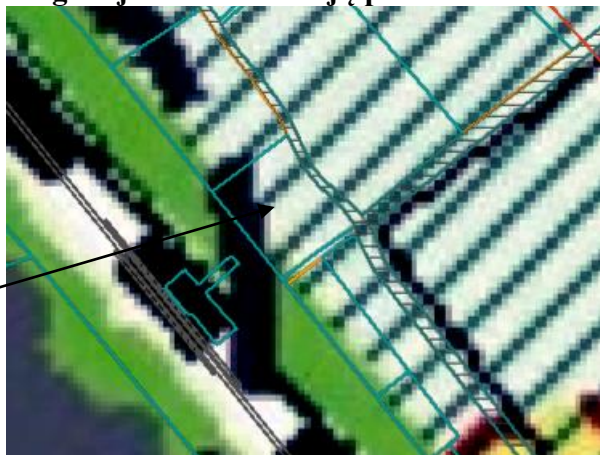
Projektuojami servitutai: nėra.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, statinių užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- formuojamas statinių užstatymo plotas 0,2726 ha;
- rekomenduojamas 5 m. pločio privažiavimas į ūkinius statinius. užstatymo riba ne arčiau 3 metrų nuo gretimų sklypų ribų.
- Statybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nebus keičiama. Užstatymo zonoje planuojami ūkiniai statiniai. Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose.

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais



Sklypo
vieta

- Elektrėnų savivaldybės bendrasis planas, 2009-04-29 (reg. KodasT00078590);

Nagrinėjama teritorija patenka į neurbanizuojamos teritorijos funkcinę zoną. Pagal funkcinės zonos pavadinimą, planuojama teritorija patenka į Ž.2 zoną, tai žemės ūkio teritorijos rekomenduojamos miškui sodinti. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), 2 punkte nurodyta, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas. Pažymėtina, kad Bendrajame plane, nurodyta, kad Ž.2 teritorijai rekomenduojama apsodinti miškų, bet neprivaloma, tai yra rekomendacinio pobūdžio. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 8.7 punktą pirmiausia rekomenduojama miškų apsodinti nemelioruotas, mažo našumo, į miškų masyvus įsiterpusias ar privažiavimo neturinčias žemės ūkio

naudmenas. Nauji želdynai turėtų būti formuojami siekiant stiprinti savivaldybės gamtinį karkasą, pagerinti urbanizuotų teritorijų aplinkos kokybę bei apsaugoti gyvenamąją aplinką nuo neigiamo infrastruktūros poveikio. Didžiausi želdynų plotai numatyti tarp Elektrėnų ir Vievio miestų, abiejose Lietuvos magistralinio kelio A1 pusėse. Pirmiausia siūloma sodinti miškus, kurie atliktų priešerozinę funkciją, saugotų laukus ir vandens telkinių apsaugos zonas. Pažymėtina, kad Ž2 teritorijų tvarkymas vykdomas atsižvelgiant ne tik į Bendrojo plano pagrindinius reglamentus, bet ir į Elektrėnų savivaldybės miškų išdėstymo žemėtvarkos schemą, patvirtintą 2004-07-23 Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr. 2.3-5520. Šioje schemoje nustatyti prioritetiniai plotai, tinkami miško įveisimui, tačiau tokia veikla nėra privaloma.

Statybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,2726 ha. Kadangi projekte formuojama bendra užstatymo teritorija, pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

Numeris projekte	1
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio paskirties žemė
Teritorijos naudojimo tipas	žemės ūkio teritorija
Žemės naudojami būdai	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Funkcinė zona	Neužstatomos žemės ūkio teritorijos

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esamą padėtį)	Numatomieji pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė		-	-	-
2.	Sodai		-		
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,5634	0,5634	-	0,2908
4.	Miškas				
5.	Keliai				
6.	Užstatyta teritorija			+0,2726	0,2726
7.	Vandens telkiniai				
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,5634	0,5634	-	0,5634

Priešgaisrinė sauga

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių

reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“ Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Sklype bus išskirta vieta konteineriams buitinėms atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos pagal sutartį.

Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų nuotekų tinklų nėra, todėl planuojamoje teritorijoje bus rengiami vietiniai valymo įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų geriamo vandens tinklų nėra, todėl turi būti planuojamas geriamo vandens gręžinys, kuris turi būti projektuojamas ir eksploatuojamas vadovaujantis galiojančiais LR teisės aktais. Konkrečiai nuotekų šalinimo ir išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu, atlikus geologinius tyrimus. Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu, kadangi centralizuotas lietaus nuotekų tvarkymas šioje teritorijoje neišspręstas. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, Natūra 2000 teritorijas, saugomas teritorijas. Sklype nėra suplanuoti inžinerinės plėtros koridoriai. Planuojama teritoriją supa žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimo projekto sprendiniai neprieštarauja Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Elektrėnų savivaldybės tarybos 2009 m balandžio 29 d. sprendimo Nr. TS-71

Viešas svarstymas

Parengtas Projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą (paslaugos Nr. S-VT-42-24-866). Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.