

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas – Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Kelmės skyriaus vedėjo 2022-05-31 Nr. 28KPI-9-(14.28.125 E.) įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.

Planavimo organizatorius – K. Z.

Planavimo teritorijos vieta – Skl.Nr. 5416/0004:298 Stibiriškės k., Kukečių sen., Kelmės r. sav.

Projekto tikslai ir uždaviniai – Parinkti ūkininko sodybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. Suplanuoti kelių išdėstymą. Nustatyti vandens tvenkinio įrengimo vietą. Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Pertvarkymo projekto rengėjas – II „Geomatmena“ matininkas Audrius Vasiljevas.

Projekto rengimo dokumentai. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. priimtu Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. nutarimu Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymu, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnio 1 dalimi – nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą; ūkininko sodyba ar pagalbinių ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro“.

Kelmės rajono savivaldybės 2022-06-23 pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, Kelių direkcijos 2022-06-27 pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, AB „Telia“ Šiaulių regionas 2022-06-27 pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2022-06-23 Nr. (6-23 14.6.4 Mr)BSV-6511 planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Ryšys su teritorijų planavimo dokumentais. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Kelmės rajono šilumos ūkio specialiojo plano keitimas.
2. Kelmės rajono šilumos ūkio specialusis planas.

3. Kelmės rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialusis planas.
4. Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitimas.
5. Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialusis planas.
6. Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimas.
7. Šiaulių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema.
8. Kelmės rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema.
9. Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.
10. Dėl Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo.

Kartografinis pagrindas.

Planuojamos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT; Teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir nekilnojamojo turto kadastro duomenys. Žemės sklypo k.Nr. 5416/0004:298 kadastrinių matavimų planas.

Esamos būklės analizė.

Projektuojamam žemės sklypui k.Nr. 5416/0004:298 pagal VĮ „Registru centras“ centrinio duomenų banko išrašą buvo nustatyti tokie kadastro duomenys:

1. Žemės sklypo pagrindinė paskirtis – Žemės ūkio;
2. Žemės sklypo naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
3. Žemės sklypo plotas – 0,5935 ha;
4. Žemės ūkio naudmenų plotas viso 0,4004 ha;
5. Miško žemės plotas – 0,0195 ha.
6. Kitos žemės plotas – 0,1736 ha.
7. Našumo balas – 23,8.

Servitutai. Servitutų nėra.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0133 ha.
2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0318 ha.

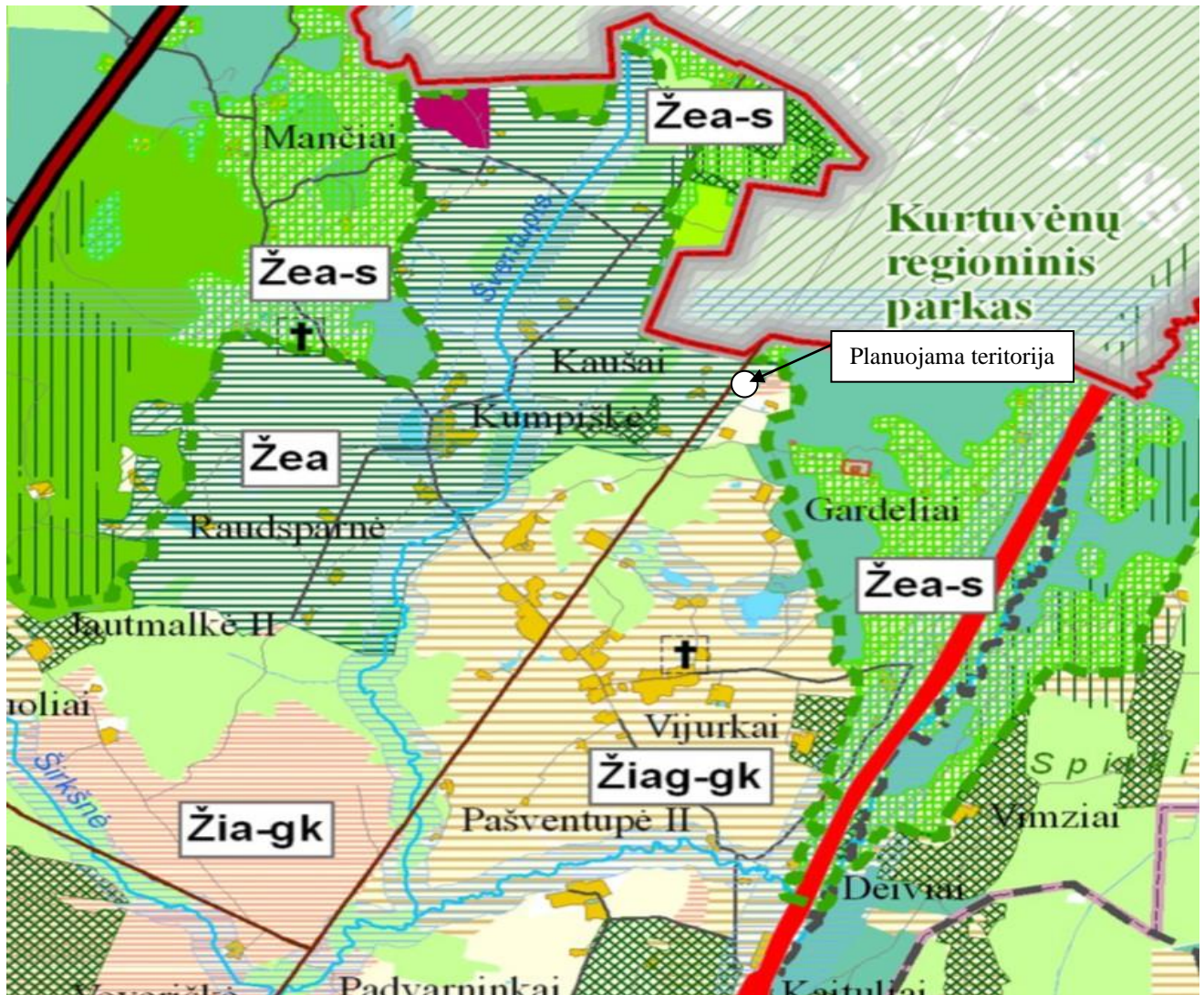
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0341 ha.

Pagal Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, žemės sklypas, kadastro Nr. 5416/0004:298, esantis Stibiriškės k., Kukečių sen., Kelmės r. sav., patenka į Žiag-gk ir Žea regalmentines zonas. Žiag-gk – intensyvios žemės ūkio veiklos vidutinės ūkinės vertės našumo gamtinio karkaso teritorijas, kuriose skatinamas tausojamasis

ūkininkavimas. Skatinama mišrios specializacijos ūkiai, derinantys gyvulių auginimą su prekinės augalininkystės produkcijos gamyba.

Žea – ekstensyvi žemės ūkio veikla ar jai alternatyvi veikla mažiau palankiose ūkininkauti teritorijose nenašiose žemėse. Skatinamas specializuotas ūkininkavimas arba miško įveisimas nepalankiose ūkininkauti žemės sklypuose.



1 pav. Ištrauka iš „Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys“

Pagal Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Miškų išdėstymo brėžinį žemės sklypas, kadastro Nr. žemės sklypo kadastro Nr. 5416/0004:298 patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Gamtinis karkasas – tai vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, jungiantis gamtinio pobūdžio: saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, valstybinius parkus, atkuriamuosius ir genetinius sklypus, ekologines apsaugos zonas) ir kitas ekologiškai svarbias vandenių, miškų, žemės ūkio, kitos paskirties teritorijas. Gamtinio karkaso teritorijose saugoma kraštovaizdžio erdvinė teritorinė struktūra ir gamtinis pobūdis, ekologinis stabilumas, kraštovaizdžio estetinė vertė.

Gamtinio karkaso paskirtis:

1. Sukurti vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, užtikrinantį kraštovaizdžio geoekologinę pusiausvyrą ir gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, sudaryti prielaidas biologinei įvairovei išsaugoti;

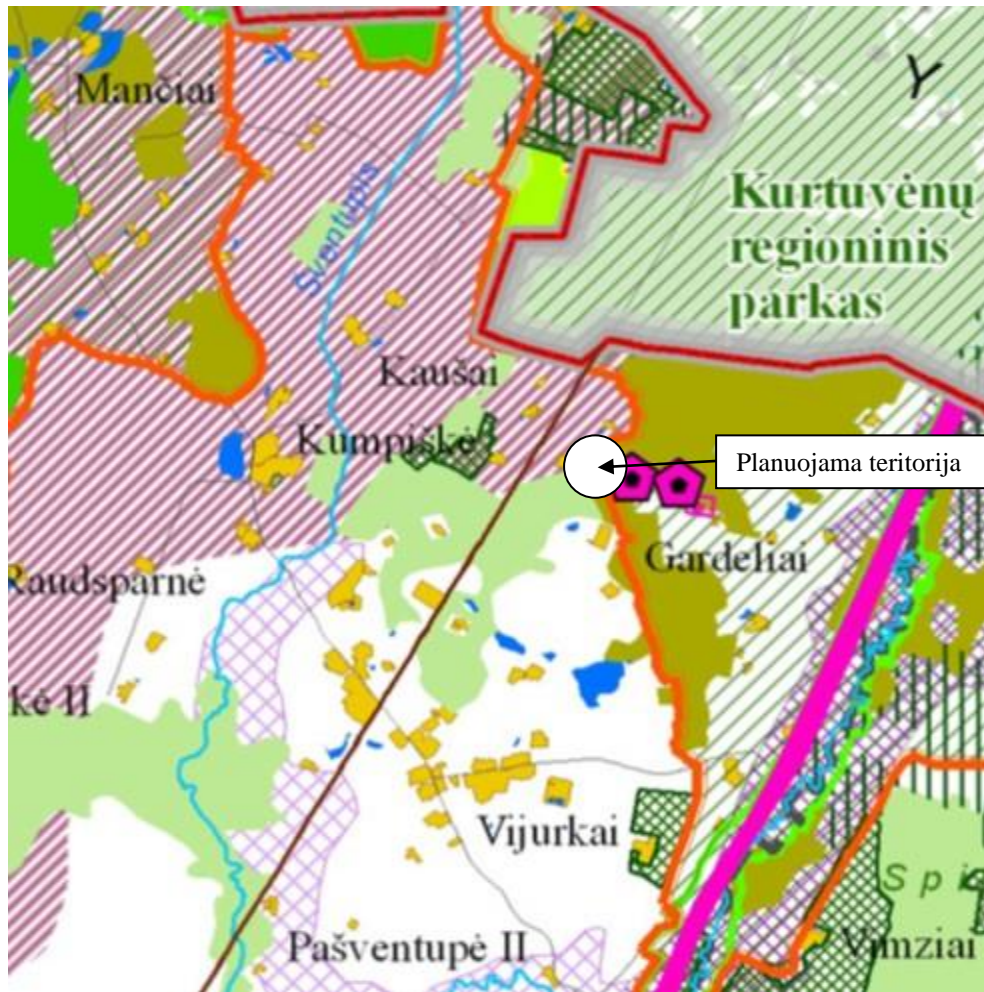
2. Sujungti didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas;

3. Saugoti gamtinį kraštovaizdį ir gamtinius rekreacinius išteklius;

4. Didinti šalies miškingumą;

5. Optimizuoti kraštovaizdžio urbanizacijos bei technogenizacijos ir žemės ūkio plėtrą.

Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyrą, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė. Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti naujas pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas. Ūkinė veikla gamtinio karkaso teritorijose gali būti vykdoma tik įvertinus šios veiklos poveikį, atlikus teritorijų planavimo dokumentų, planų ir programų strateginį pasekmių vertinimą vadovaujantis Aplinkos apsaugos bei planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti. Pagal Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus 11 punktą Gamtinio karkaso žemės ūkio paskirties žemės sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 10 % ploto. (Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais).



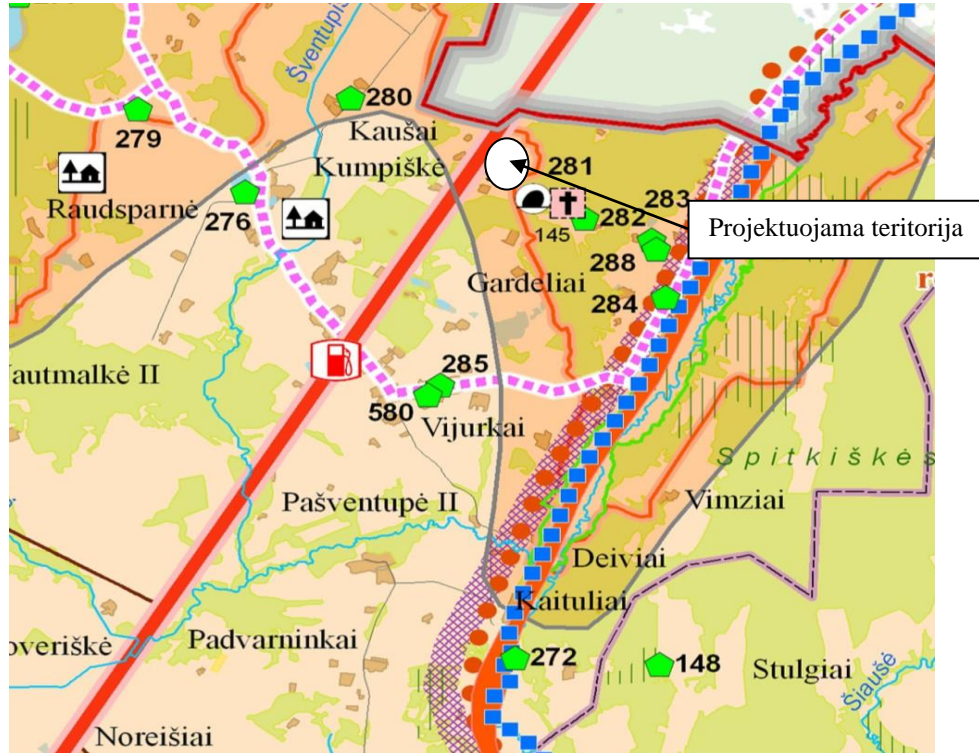
2. Ištrauka iš „Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Miškų išdėstymo brėžinys“

Pagal Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemas keitimą nagrinėjama teritorija nepatenka į teritorijas, kurios planuojamos apsodinti mišku.



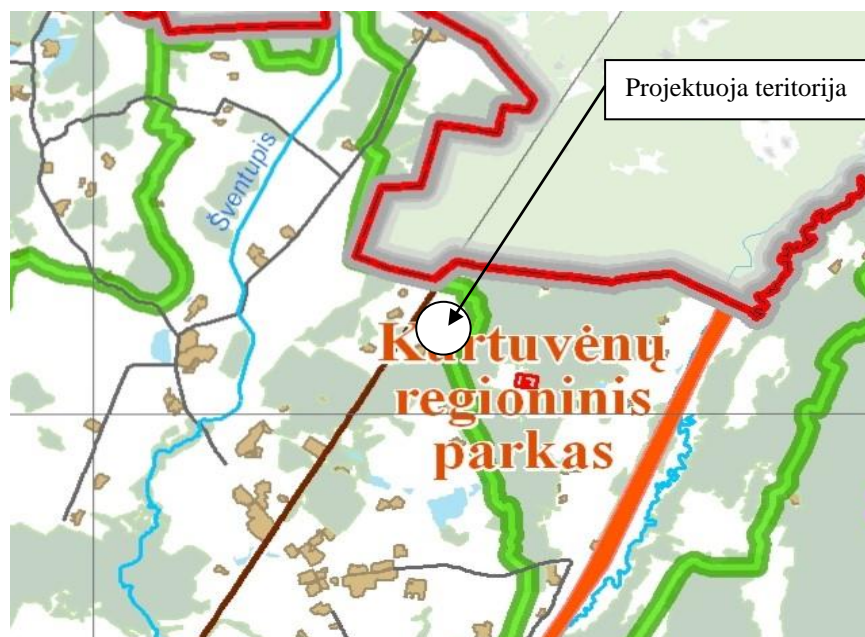
3 pav. Ištrauka iš Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo

Pagal Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį žemės sklypas, kadastro Nr. 5416/0004:298 patenka į didelio potencialo rekreacinių arealų teritoriją.



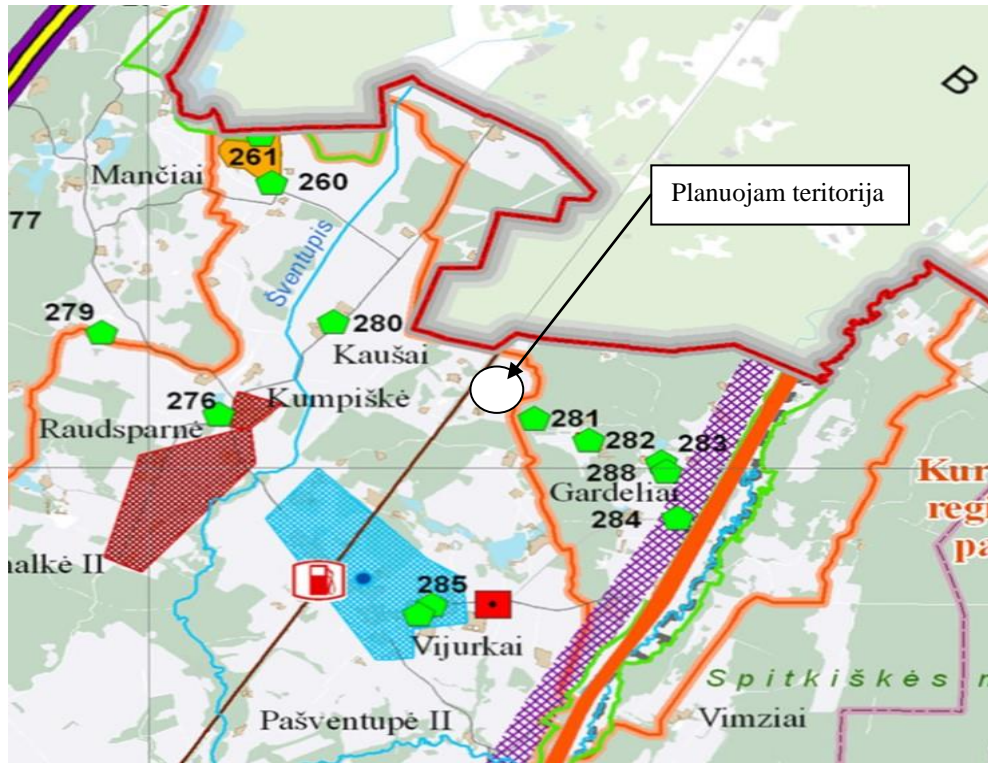
4 pav. Ištrauka iš „Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys“

Pagal Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Atsinaujinančių išteklių energetikos plėtros schemą žemės sklypas, kadastro Nr. 5416/0004:298, nepatenka į vėjo jėgainių plėtros teritoriją.



5 pav. Ištrauka iš „Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Atsinaujinančių išteklių energetikos plėtros schema“

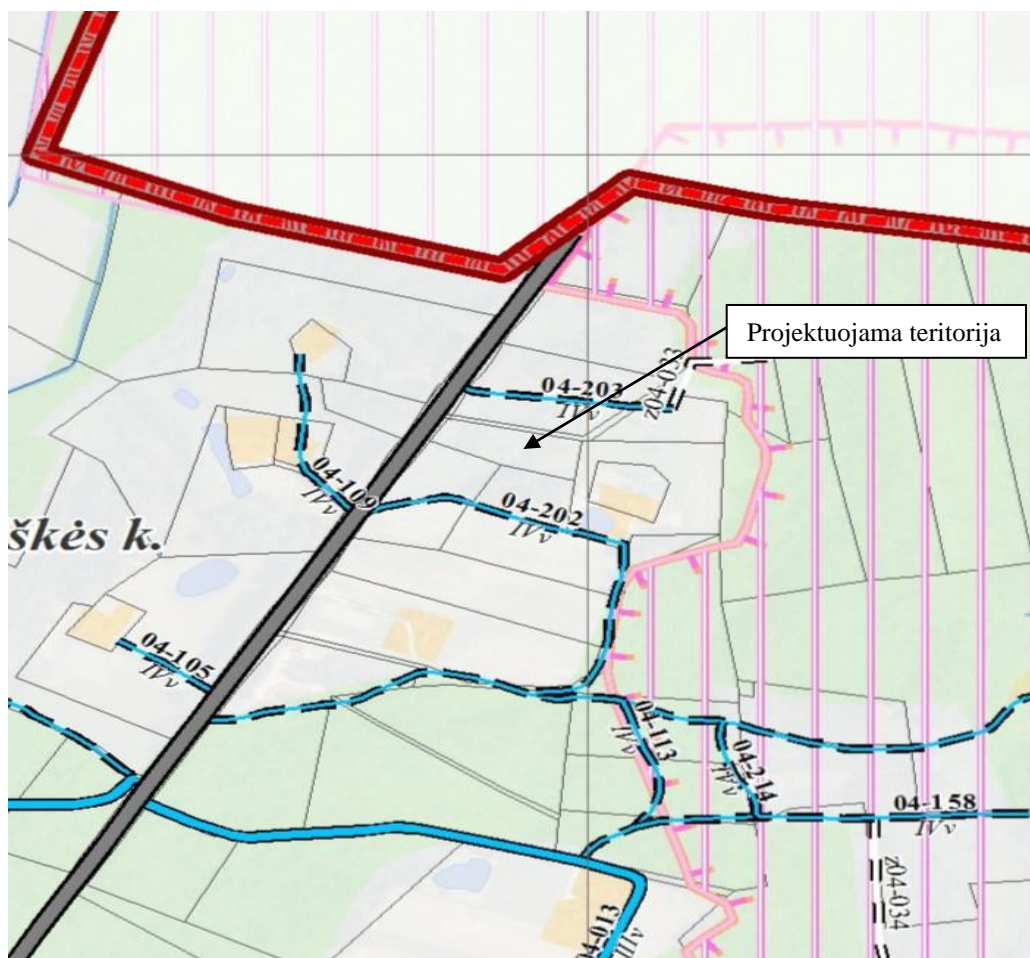
Pagal Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį žemės sklypas, kadastro Nr. 5416/0004:298, nepatenka į centralizuotas viešojo vandens tiekimo teritorijas ar atsinaujinančių išteklių energetikos plėtros teritoriją.



6 pav. Ištrauka iš “Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio”

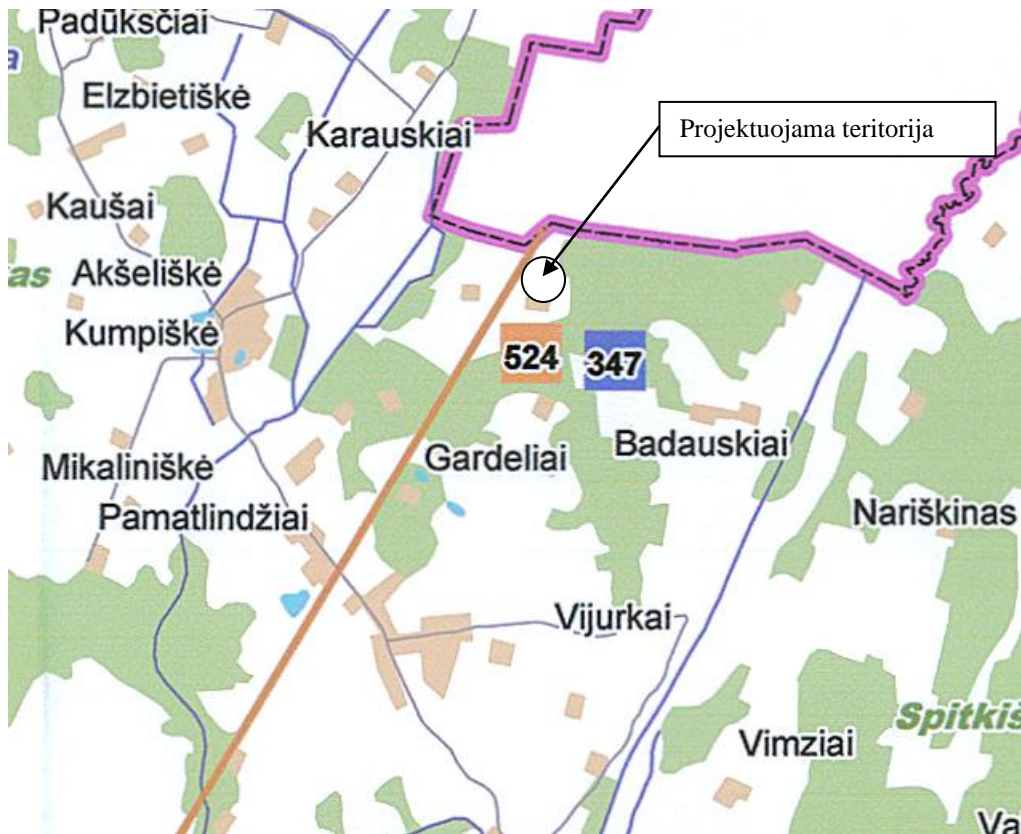
Žemės sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2106. Žemės sklypas yra nemelioruotas. Elektros tinklų nėra.

Pagal Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitimo brėžinį žemės sklypas susisiekimo brėžinio” žemės sklypas kadastro Nr. 5416/0004:298, esantis Stibiriškės k., Kukečių sen., Kelmės r. sav., ribojasi su ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2106. Į sklypą yra įvažiuojama servitutiniu keliu per žemės sklypą kadastrinis Nr. 5416/0004:297. Šis sklypas ribojasi IV kategorijos vietiniu keliu Nr. 04-202.



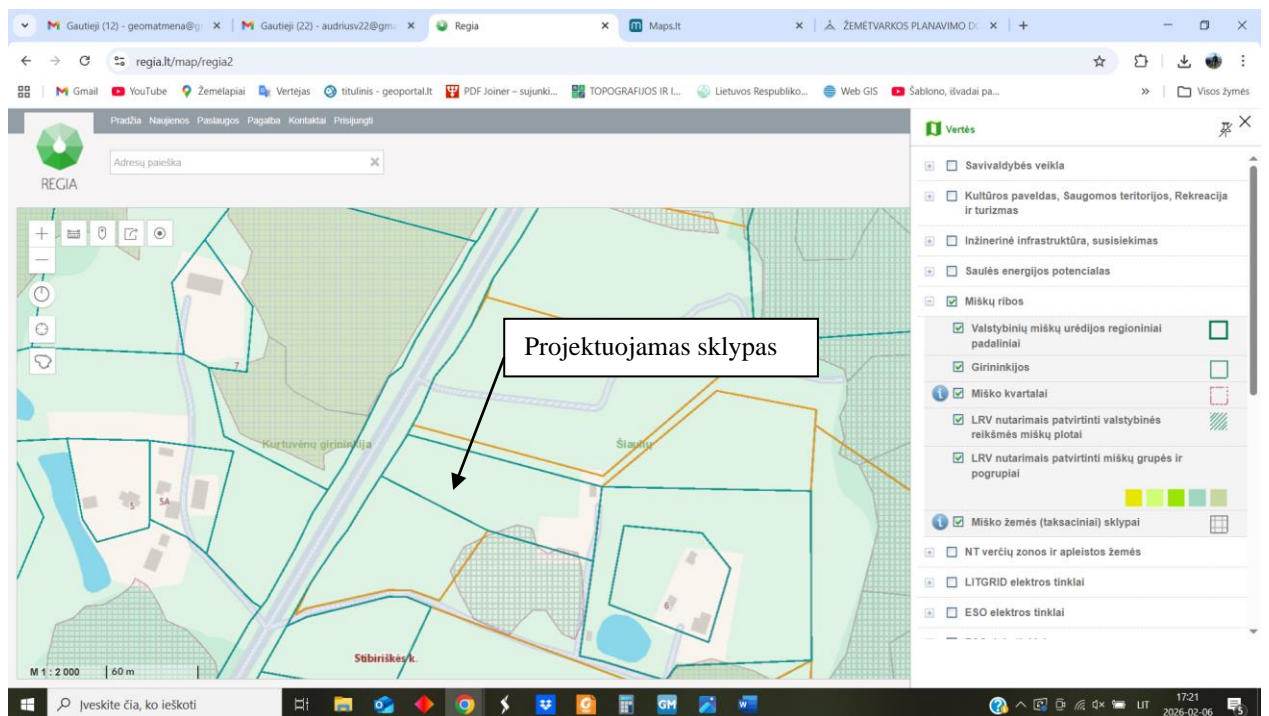
7. Ištrauka iš Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitimo

Pagal Kelmės rajono savivaldybės Kultūros paveldo tinklų schemą nagrinėjama teritorija esanti Stibiriškės k., Kukečių sen., Kelmės r. sav., nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas.



8 pav. Ištrauka iš Kelmės rajono savivaldybės Kultūros paveldo tinklų schemos

Planuojamame sklype yra ne miško žemėje augančio miško. Planuojama ūkininko sodybos teritorija į miško plotą nepatenka.



9 pav. Ištrauka iš „Regia žemėlapis“

Sprendiniai.

Projektuojamame sklype yra numatomi statyti ūkininko sodybą. Suprojektuotas ūkininko sodybos plotas yra 0,2668 ha. Ūkininko sodybos teritorija yra suprojektuota 3,00 metrų atstumu nuo gretimų sklypų ribos. Planuojamoje teritorijoje nėra taršių objektų. Į planuojamą ūkininko sodybą nenumatomi dideli transporto srautai. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, bei planuojam žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Tiksli ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių statybos vieta, vandens tvenkinio, kelių tinklo, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų ir kitais tinklais bus sprendžiama techniniuose projektuose.

Privažiavimo kelius iki sodybos sklypo savininkai įsirengia savo lėšomis.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų punktai ir plotai įrašyti pagal Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. priimtą Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166.

Projektuojamo sklypo specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0067 ha.
2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0341 ha.
3. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,0206 ha.

Miško žemės specialioji žemės naudojimo sąlyga atsirado todėl, kad sklype yra miško žemės pažymėtos miškų kadastre.

Servitutai.

Projektuojamam sklypui servitutai nesiūlomi.

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 (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,4004	0,3993	-0,0011	0,1306
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0,0195	0,0206	+0,0011	0,0206
5.	Keliai	-	-	+0,0019	0,0019
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,2668	0,2668

7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	0,1736	0,1736	-	0,1736
	Iš viso:	0,5935	0,5935	-	0,5935

Išvada: Tinkamai parinkta ūkininko sodybos vieta ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese: Apie pradedamą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą buvo paskelbta ŽPDRIS internetinėje svetainėje, Nacionalinės žemės tarnybos prie AM internetinėje svetainėje, Kelmės rajono savivaldybės internetinėje svetainėje ir Kukečių seniūnijos skelbimų lentoje. Per nurodytą laikotarpį susipažinimui su sprendimu rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą pasiūlymų ar pastabų negauta.

Projekto svarstymui taikoma supaprastinta svarstymo procedūra. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui yra rengiamas ZPDRIS (Paslaugos bylos Nr. KPZP – 107005). Parengto projekto sprendiniai yra viešinami ŽPDRIS, NŽT prie AM interneto svetainėje bei seniūnijos skelbimų lentoje.



Projekto autorius

Audrius Vasiljevas