

# UAB „GEOSOMA“

*Projekto rengėjas Artūras Jonikavičius kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-132*

## KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Planavimo organizatorius: A. S. bendraturtis J. G.

Paslaugos byla Nr. S-VT-42-25-1711

Sklypo kad. Nr.: 4910/0003:64

### IVADAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr. 28-868) 17 straipsnio 4 skyriaus nuostatas, neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai, žemės gelmių naudojimo planai ar kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes. Specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentams priskiriami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. 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 (toliau – Projektas).

Projektas rengiamas vadovaujantis „Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis“ patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) ir pakeistomis 2008 m. rugsėjo 24 d. įsakymu Nr. 3D513/D1-495 ir pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą. • Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868); • Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas (Žin., 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161); • Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581) • Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymas (Žin. 1999, Nr. 43-1358, Žin. 2002, Nr. 123-5537) • Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministrų 2004 m. kovo 29 d. įsakymas Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“ (Žin., 2004, Nr. 55-1918; Nr. 142-5215); • Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. Nr. D1-713 (Žin., 2016-11-21 Nr. 2016-27168. • Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas patvirtintas 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII2166; • Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-98 (Žin., 2007, Nr. 23-892).

***Projekto tikslas ir uždaviniai***

**Projekto tikslas** - Parinkti ūkininko sodybos vietą

**Projekto uždaviniai** - *Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalis), kurioje galima numatoma statyba);*

### **Esamos būklės analizė**

**Žemės naudmenos.** nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 4,5800 ha. Pagal žemės sklypo planą, įregistruotą nekilnojamojo turto registre, žemės naudmenos užima:

Žemės sklypo plotas: 4,5800 ha

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 4,4690 ha

iš jo: ariamos žemės plotas: 4,4690 ha

kelių plotas: 0.1110 ha;

**Infrastruktūros objektai.** elektra

**Kadastro vietovė:** Gilučių

**Dirvožemiai.** Vidutinis žemės našumo balas – 38,9

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

**Žemės sklypo adresas:** Elektrėnų sav., Gilučių sen., Kalninių Mijaugonių k.

**Kadastro Nr.:** 4910/0003:64

**Unikalus daikto numeris:** 4400-4855-3680

**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 privačiais sklypais: 4910/0003:67, 4910/0003:57, 4910/0003:18, 4910/0003:285, 4910/0003:130, 4910/0003:129 ir laisva valstybine žeme.

**Esami servitutai sklype:**

214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas); esamas S2-3 0,1110 ha;

207 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) esamas S2-2 1,0685 ha;

92 Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) Stulpinės transformatorinės ST statyba, 04kV kabelių ir 10 kV oro linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas, esamas S2-1 0,0433 ha;

Žemės sklypui buvo parengta sir patvirtintas formavimo ir pertvarkymo projektas ZSFP-29479. Rengiama skaimo plėtros projketa sneprieštarauja parnegta ir patvirtintam formavimo ir pertvarkymo projektui.

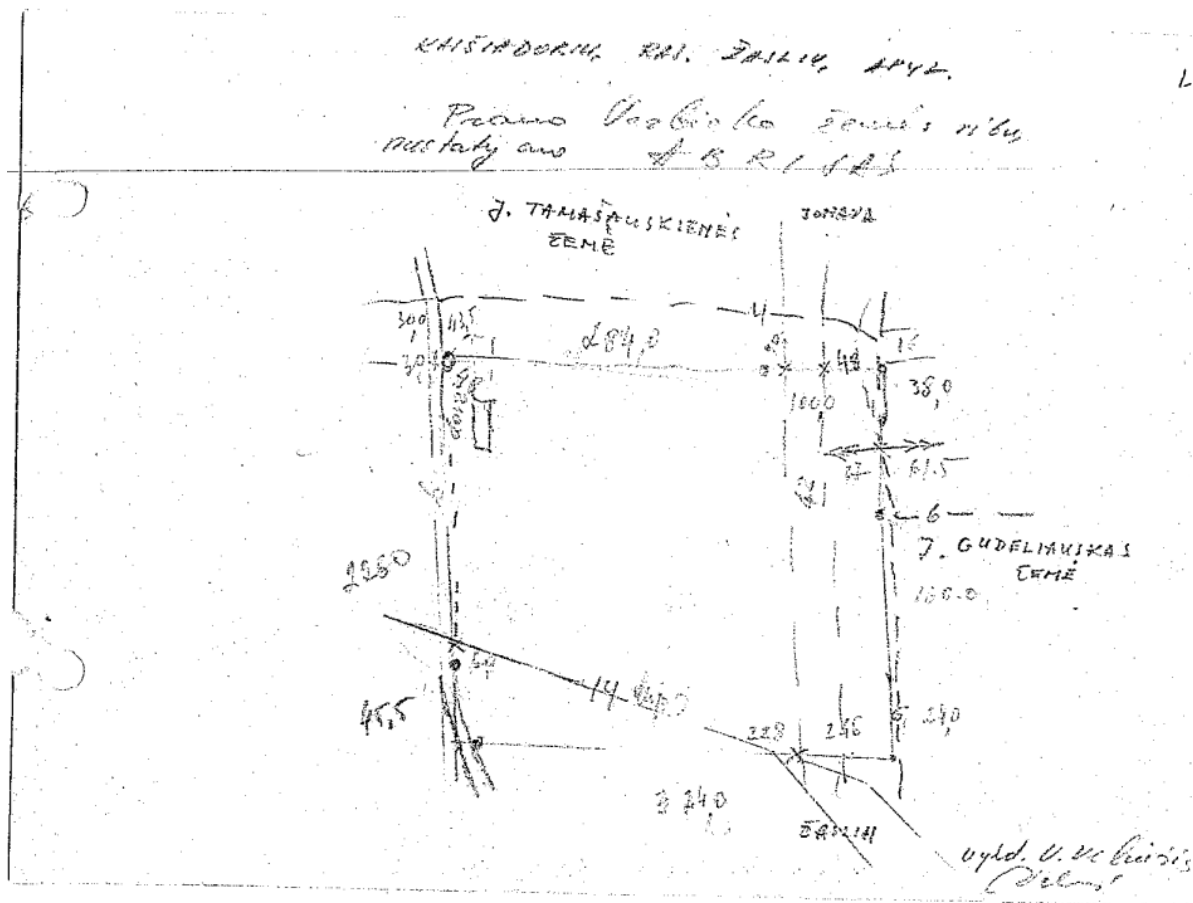




Ištrauka iš vietinės reikšmės kelių schemos

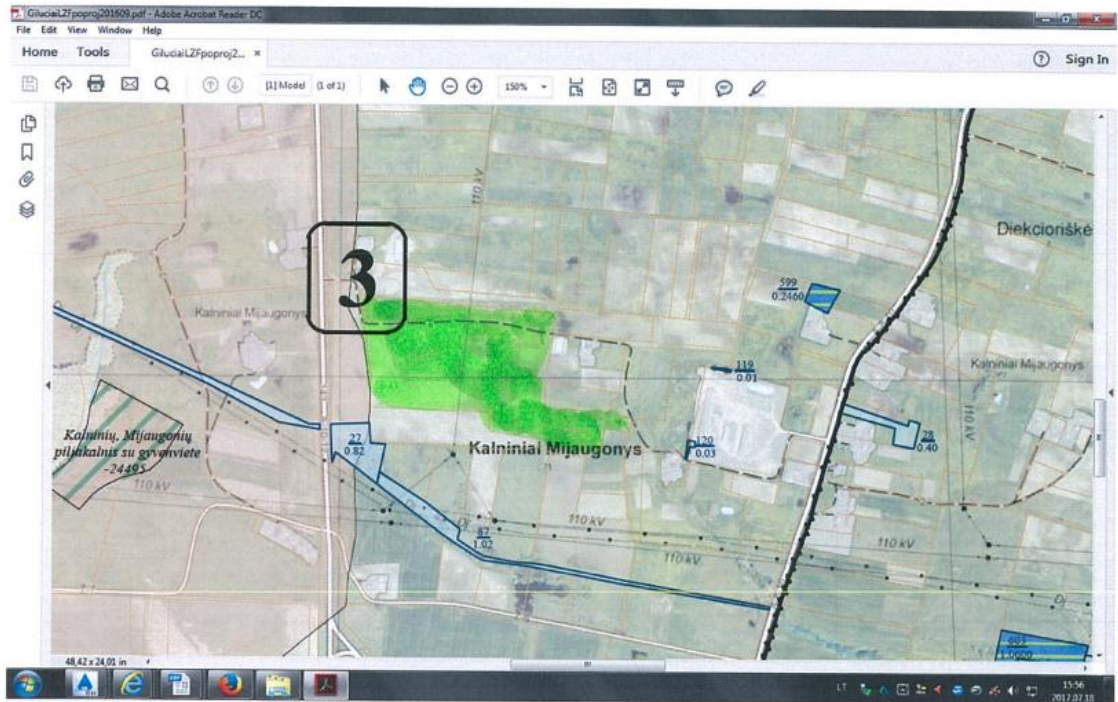
Sklypas rytinėje pusėje ribojasi su III kategorijos vietinės reikšmės keliu. Taip pat sklypas turi privažiavimą nuo pagrindinio valstybinio kelio Nr. 143.

Į sklypą privažiavimas yra iš valstybinio kelio Nr. 143 (esama nuovaža) įvažiuojant į šalia esančio 6 m pločio kelio, einančio tarp sklypo ir sklypo, kad. Nr. 4910/0003:0018. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje sklypo, kad. Nr. 4910/0003:0018, riba priglausta prie pertvarkomo sklypo, 4910/0003:0064, tačiau sklypo, kad. Nr. 4910/0003:0018, ribos žemėlapyje įklotos pagal preliminarinius matavimus, o pagal šio sklypo žemės ribų nustatymo abrisą tarp sklypų pažymėtas 6 m pločio kelias.



Žemės sklypo kad. Nr. 4910/0003:0018 abrisas

## IŠTRAUKA IŠ GILUČIŲ KADASTRO VIETOVĖS ŽEMĖS REFORMOS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO



### *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 gyvenamą namą ir 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:*** 2,0800 ha (zemetv\_usrib)

***Užstatymo plotas:*** 1,0352 ha (zemetv\_stat\_z)

***Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:*** Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturi liktasis skirsnis) 3,4328 ha; Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100406693 0,0070 ha, Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 100406713 0,0060 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 4400-0107-4068 0,7658 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) teritorijos unikalus numeris: 4400-0107-4068 0,7658 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0480 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0446 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0048 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis

skirsnis) 0,0114 ha, Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0153 ha;  
Pažymime, kad specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavaizduotos pridėtame brėžinyje.

### ***Esami servitutai sklype:***

214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas); esamas S2-3 0,11 ha;

207 Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) esamas S2-2 1,0685 ha;

92 Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) Stulpinės transformatorinės ST statyba, 04kV kabelių ir 10 kV oro linijų tiesimas ir šių elektros įrenginių eksploatavimas, esamas S2-1 0,0433 ha;

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

Projekto sprendiniai parengti vadovaujantis 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) (toliau – Įrengimo plėtros taisyklės), Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Nr. XIII-2166, 2019-06-06.

Paaikškiname, kad dalis sklypo ploto patenka į magistralinių dujotiekių pirmos vietovės klasės teritorijas (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies), kurioje ribojamas pastatų ir jų aukštų skaičius, šioje dalyje yra taikomi 1 vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo plėtros taisyklių 17 p.;

Rengiantis sklype projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat sklypus pertvarkant, keičiant jų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), ar juose planuojant kitą, Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 18, 19 p., LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 str. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) rašytinius pritarimus projektinei dokumentacijai, o tais atvejais kai pagal dokumentaciją nėra privaloma ir nėra rengiama, – magistralinio dujotiekio savininko rašytinį sutikimą atitinkamai veiklai (veiksmams) visose vietovės klasėse (t. y. bet kurioje teritorijoje, esančioje 200 m ar mažesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio vamzdyno); - kiekvienai Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 18 - 19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) (įskaitant ir susijusias (-ius) su pastatų statyba), vadovaujantis šių taisyklių 20 p., privaloma gauti atskirą magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) sutikimą (pritarimą). Atitinkamo sutikimo (pritarimo) išdavimo metu atitinkamos veiklos (veiksmų) galimybės bus vertinamos iš naujo pagal sutikimo (pritarimo) išdavimo metu esančią aktualią situaciją.

AB „Amber Grid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniams, jis bus susijęs tik su šio projekto rengimo tikslais ir nereikš AB „Amber Grid: sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių Sklype projektavimui ir statybai.

Planuojama ūkininko sodybos statinių statybos zona numatoma sklypo dalyje, kuri nepatenka į magistralinių dujotiekių pirmos vietovės klasių teritorijas.

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 1,0352 ha;

- rekomenduojamas 5 m. pločio privažiavimas į sodybą. užstatymo riba ne arčiau 3 metrų nuo gretimo sklypo ribos. Įvažiavimas projektuojamas ne arčiau kaip 1 m. iki sklypo ribos.
- 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 planuojama ūkinį pastatą. Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose.***

Statybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 1,0352 ha. Kadangi projekte formuojama bendra užstatymo teritorija, pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

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

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)	Numatom i pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	4,4690	-	-1,0352	3,4338
2.	Sodai		-		
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	
4.	Miškas				
5.	Keliai	0,1110		0,1110	0,1110
6.	Užstatyta teritorija		-	+1,0352	1,0352
7.	Vandens telkiniai	-	-		-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	4,5800	4,5800	-	4,5800

**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 buitiniams 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



