

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti

Projektuojama teritorija:

15,4704 ha ploto žemės valda

Molėtų rajono savivaldybė

Giedraičių seniūnija, Papiškių k.

Žemės sklypas Nr.**6224/0002:0035**

Dūdėnų kadastro vietovė

I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Išvadas

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1- 614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 pakeitimu ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pasiūlymus, taip pat:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus įsakymu;
2. Molėtų rajono savivaldybės administracijos 2026-03-19 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG50921778;
3. Valstybinės miškų tarnybos 2026-05-07 išduotomis planavimo sąlygomis REG53753392;

1. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Projekto uždaviniai –

- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną;
- numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų;

2. Esamos būklės analizė

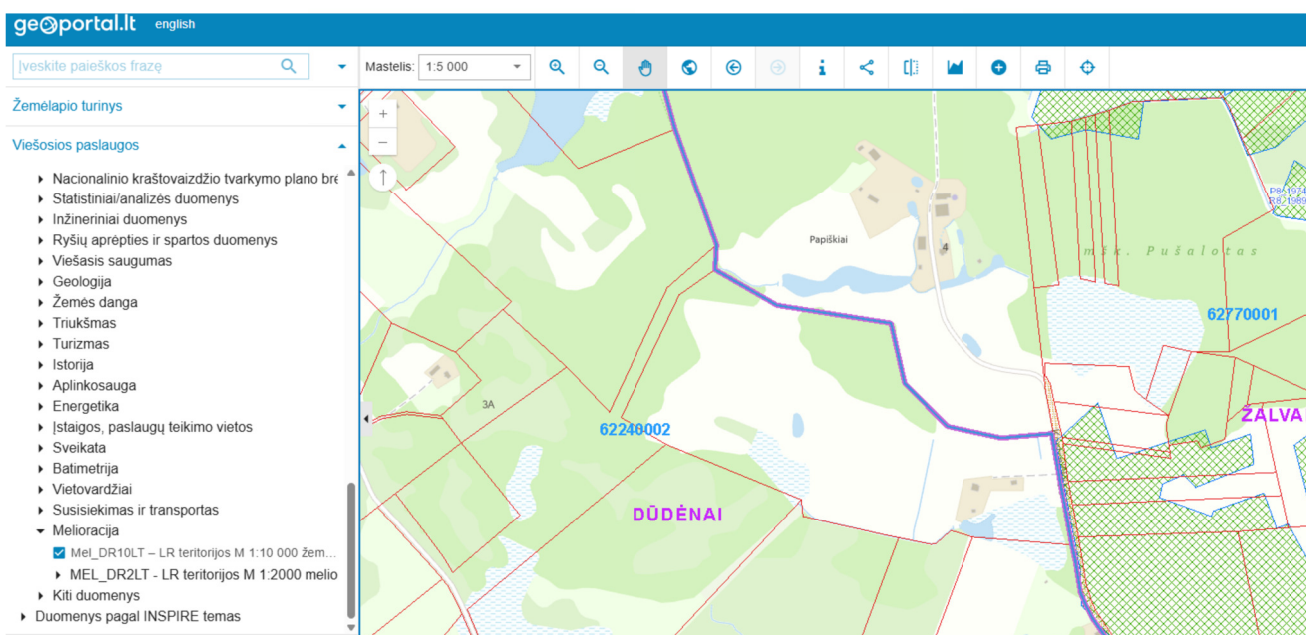
Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr.6224/0002:0035, plotas 15,4704 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypas nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui.

Žemės naudmenos. Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 15,4704 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima:

- ariamos žemės plotas – 9,9830 ha;
- sodų plotas – 0,0218 ha;
- miško žemės plotas – 3,2915 ha;
- kelių plotas – 0.0385 ha;
- užstatyta teritorija – 0,5678 ha;
- vandens telkinio plotas – 0,1360 ha;
- kitos žemės plotas – 1,4318 ha;

Vidutinis žemės našumo balas – 26.4. Žemės sklypas melioracinėmis sistemomis nesusinta

1pav. Ištrauka iš geoportal.lt melioracijos teritorijos

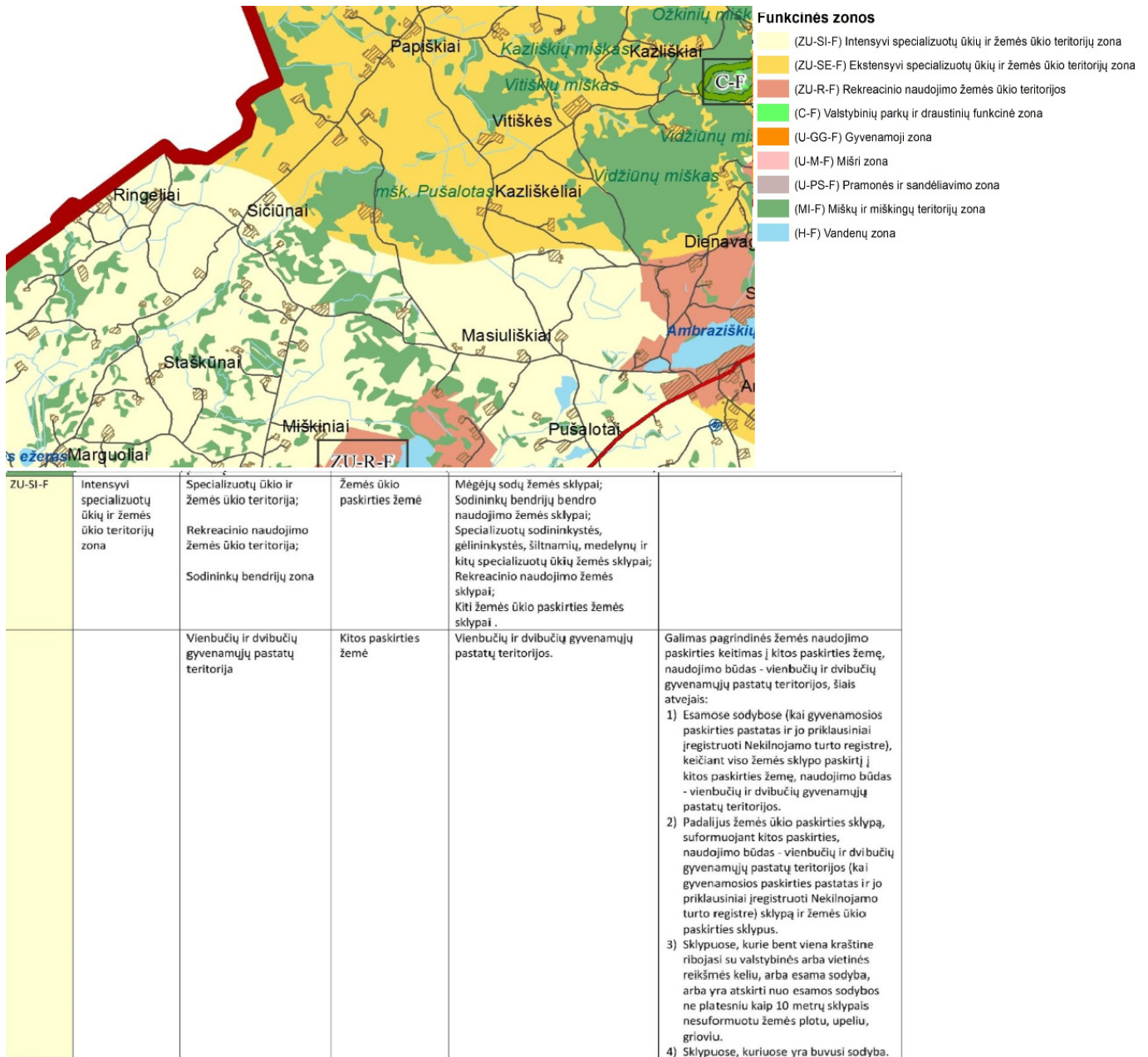


3. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1) bendrųjų planų: Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrijo plano korektūra, patvirtinta Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2018-11-16 sprendimu Nr.T00082673;

2) specialiųjų planų: Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2016-11-03 sprendimu Nr.T00079313;

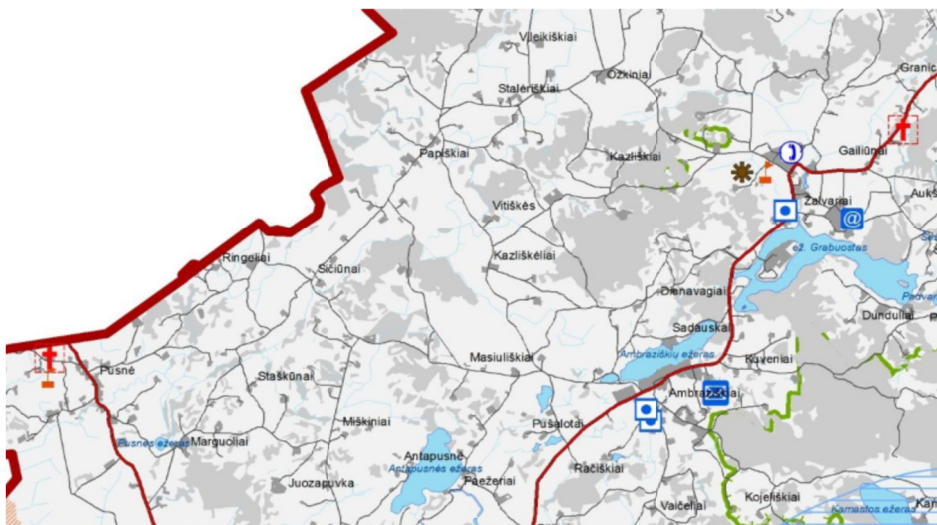
2 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūra. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai



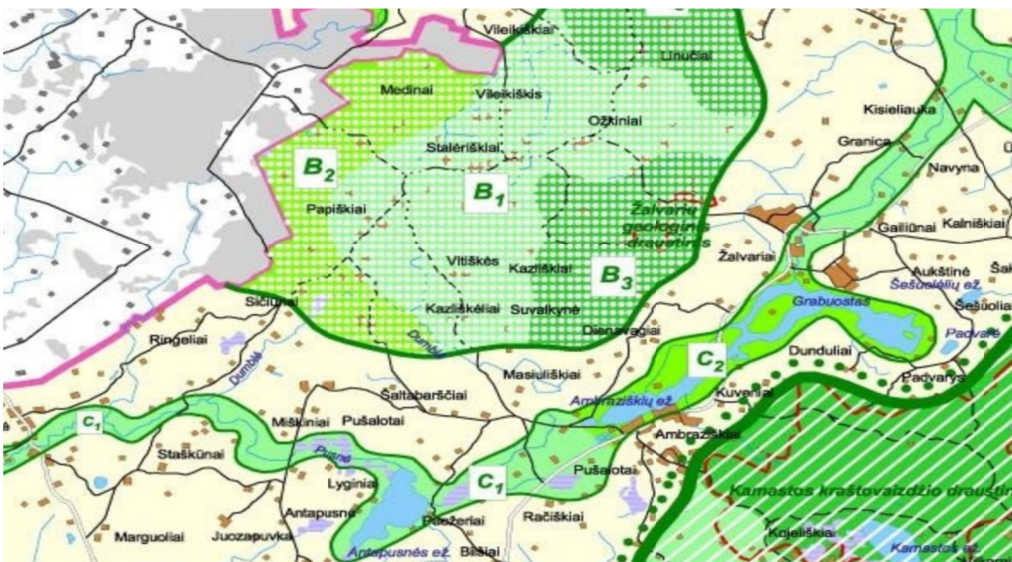
Pagal Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūrą (2018-10-25 Nr. BI-238), tai yra žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį (2 pav.) – intensyvią specializuotų ūkių ir žemės ūkių teritorijų zoną. (ZU-SI-F).

Pagal galiojančią Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūrą, nustatyta Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona (pažymėta kodu ZU-SI-F) apima didžiąją dalį rajono žemės ūkio paskirties žemės. Ši funkcinė zona daugiausia apima geriausias rajono agrarines naudmenas, esančias Balninkų, Suginčių, Jonišio, Giedraičių ir Videniškių seniūnijose

3 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio sprendinių



4 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso sprendinių



5 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio



The map displays the forest landscape of the Šilalė district. It features numerous forest types labeled in Lithuanian, including: mš. Kacėgia, mš. Kaderga, Druskių miškas, Karagėjų miškas, Žalvarių miškas, Druskių miškas, Žalvarių miškas, Ozkinių miškai, Kaziškių miškas, Vitiškių miškas, Vidiūnų miškas, Vidiūnų miškas, mš. Pušalotas, Saoniškių miškas, Ambraziškių ežeras, mš. Vilkėdaišis, mš. Kardynė, and šnės ežeras. Water bodies shown include ež. Grabuostas, Sasuolių ežeras, and Padvario ežeras. The map also indicates the locations of the Šilalė and Šilutė districts.

4. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nr. XIII-2166 ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis, žemės sklypams **nustatyti apribojimai yra tikslinami**. Apibendrinant, nagrinėjamam žemės sklypui **nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos**:

- 1) 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1053 ha;
- 2) 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100055295 - 0,1524 ha;
- 3) 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100050578 – 0,0500 ha;
- 4) 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 3,2912 ha;
- 5) 130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) 100567455 – 0,5056 ha;
- 6) 130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) 100571022 – 0,6580 ha;
- 7) 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,0374 ha;
- 8) 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0374 ha;

Nagrinėjamam žemės sklypui **nustatomi servitutai**:

- 1) 222– S - S-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,0548 ha;

5. Kartografinis pagrindas

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti panaudota kartografinė, planavimo ir tyrimų medžiaga:

- 1) Lietuvos Respublikos M1: 10 000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2013) bei Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenų bazė M 1:10000 GDB10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2013,
- 2) Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas UAB „Baltijos matavimų organizacija“ darbuotojų.
- 3) Žemės sklypo planas M 1:5000;

6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, Molėtų rajono savivaldybės planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Nuo gretimo sklypo ribos ir nuo servituto paliekama ne mažiau kaip 3 m (šiam sklypui atlikti kadastriniai matavimai);
2. Į planuojamos statybos teritoriją neturi patekti kelių apsaugos zona, užimanti 0,1053 ha;

Žemės sklype planuojama statyti statinius vadovaujantis Lietuvos Respublikos ministro įsakymu

“Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ punktu 7.19. kitos (ūkio) paskirties pastatai – žemės ūkiui tvarkyti skirti pastatai (svirnai, angarai, garažai ir kita);

Žemės sklypas, skirtas ūkio pastatų statybai.

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (aktualia redakcija).

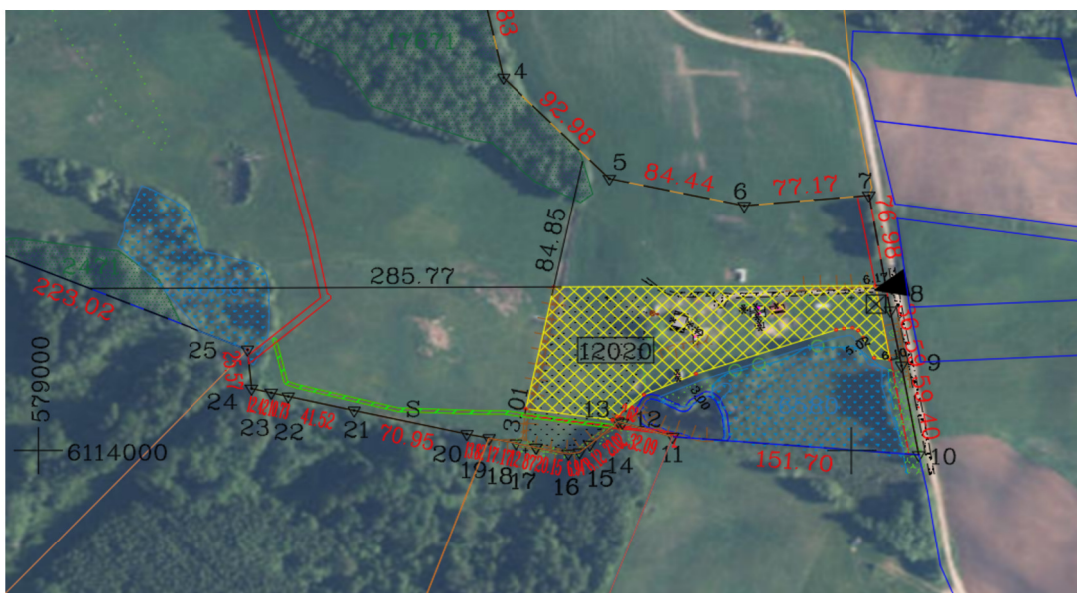
Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 1.6 papunktyje reglamentuota, kad ūkinei veiklai, kurią planuojant rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (kai planuojamos teritorijos plotas – 1 ha ar didesnis), kuriuo planuojamiems sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos, turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, išskyrus: 1.6.1. ūkininko sodybos statinių – vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statybos zonos nustatymą; 1.6.2. kai planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priede ar šiame priede nurodytą ūkinę veiklą.

Atsižvelgiant į minėtas teisės aktų nuostatas ir į tai, kad planavimo tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, bei į tai, kad planuojama teritorija yra virš 1 ha ploto žemės sklypas, išanalizuota, kad planuojamiems kitos paskirties pastatams SAZ nenustatomas, **Poveikio vertinimas aplinkai neatliekamas**. Sklype planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, nepatenka į ūkines veiklas, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, sąrašą. Rengiamame kaimo plėtros žemėtvarkos projekte, **planuojamiems kitos paskirties pastatams SAZ nenustatomas**.

Sklypo savininkai yra informuoti, kad ūkinės veiklos, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo yra nurodytos Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme (1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495)

Projekte **užstatymo vieta** ir **plotas** parinktas atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro **1,2020** ha .

Patekimas į sklypą numatytas iš rytinėje sklypo pusėje esančios Kasteniškių gatvės.



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	9,9830	10,2512	- 0,5739	9,6773
2.	Sodai	0,0218	0,0218	- 0,0218	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	3,2915	3,2915	-	3,2915
5.	Keliai	0,0385	0,0385	- 0,0385	-
6.	Užstatyta teritorija (statybos vietos plotas)	-	-	+1,2020	1,2020
7.	Užstatyta teritorija (naudmenom)	0,5678	0,5678	- 0,5678	-
7.	Vandens telkiniai	0,1360	0,1360	-	0,1360
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-		-
9.	Pelkės	-	1,1636	-	1,1636
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	1.4318	-	-	-
	Iš viso:	15,4704	15,4704	-	15,4704

Inžinerinis aprūpinimas.

Vandens tiekimas ir nuotekynė sistema

Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai sklype projektuojami vietiniai, numatomas vietinis vandentiekio gręžinys ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai.

Aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Sutinkamai su galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos. Vandentiekio linija nuo gręžinio iki sklypų statinių klojama iš poliesterinių vamzdžių PN 10. Prognozinis vandens poreikis įvertintas pagal RSN 29-90. Vidutinis vandens suvartojimas buitinėms reikmėms 4 žmonių apie 0.67 m³/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m³ / per metus.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypo ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: Q=0,6 m³/h, Q=0,8 m³/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m³/d.

Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus V-6 m³. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Vandens apsauga nuo galimo lietaus vandens neigiamos įtakos bei sklypo tvarkymo režimas

Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas. Paviršinio vandens nutekėjimo kryptis nuo pastato ir kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo ribose. Nuo bendro naudojimo inžinerinės infrastruktūros kietųjų dangų (kelio danga) bus įrengiama su išgaubtu skersiniu profiliu, kad vanduo nuo kelio ir jo juostos būtų nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles. Sklypo todėl infiltracinės savybės lietaus vandeniui gertis į gruntą geros.

Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos): Q_{sek} = 27 l/s.

Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamas sklypas randasi mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojami statyti žemės ūkio veiklai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsiančių gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiąntys žemės ūkio veiklai reikalingi pastatai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Numatomas užstatymo tankis ir atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki vieno aukšto su mansarda, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nepadarys.

1996, NR 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Planuojamiems žemės ūkio veiklai reikalingiems pastatams SAZ nenustatomos, pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį, atstumas tarp pastatų 6 m. (žr. lentelę):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Vadovaujantis 2011 m. balandžio 20 d. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento

prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66, pakeitimu, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.