

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2017-05-05

Vilnius

1. Bendroji dalis

Mindaugo Bakučio prašymu parengėme jam priklausančio žemės sklypo skl. Kad. Nr. 8905/0004:0378 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą (ūkininko sodybos vietai parinkti).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (ūkininko sodybos vietai parinkti) parengtas vadovaujantis:

1. 2014 m. liepos 28 d. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-438/D1-617 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;
2. 2015-09-18 Prašymas priimti sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų. Nr. GKP-1272;
3. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo planavimo darbų programa;
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Širvintų rajono skyriaus vedėjo 2016 m. spalio 5 d. įsakymas Nr. 44KPĮ-14-(14.44.125.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų“;
5. Širvintų rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštovarkos planavimo skyriaus išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2016 m. rugpjūčio 17 d., Nr. PS-45.KP;
6. Žemės sklypo plano po kadastrinių matavimų kopija;
7. 2016 m. lapkričio 24 d. nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu Nr. 44/786678;
8. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2009-05-29 sprendimu Nr. 1-117, reg. Nr. 000507;
9. Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 skaitmeninis rastriniu ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2016.

Planavimo tikslai ir uždaviniai.

Tikslas: parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai:

1. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių zoną.

2. Suplanuoti kelių išdėstymą.
3. Nustatyti plotus, kuriuose tikslinga įveisti želdinius (medžius ir krūmus).
4. Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.
5. Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.
6. Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.
7. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Planavimo organizatorius: Mindaugas Bakutis.

Projekto rengėjas: UAB „SVS IDEA“, Kolektyvo g. 24, 08314, Vilnius. Matininkas Tomas Urbanavičius, žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo kvalifikacijos Nr. 2R-KP-534, Tel. 8-618-86622, el. p. info@svsidea.lt.

2. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas (Kad. Nr. 8905/0004:0378) ribojasi su žemės sklypais Kad. Nr. 8905/0004:0155 (savininkė Stefanija Valeišo), Kad. Nr. 8905/0004:0473 (savininkas Vitovtas Matukas) bei valstybine žeme. Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, esantis Vilniaus apskrityje, Širvintų r. savivaldybėje, Jauniūnų sen., Petriškių kaime suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, juridinis plotas – 3,4498 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Mindaugui Bakučiui ir Vilijai Bakutienei. Prie sklypo privažiuojama servitutiniu keliu, per gretimą žemės sklypą Kad. Nr. 8905/0004:0155 (savininkė Stefanija Valeišo). Žemės sklype įregistruotų statinių nėra. Žemės sklypas nemelioruotas. Žemės sklype yra žemos įtampos elektros linija.

3. Visuomenės informavimas

Vadovaujantis 2014 m. liepos 28 d. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-438/D1-617 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo numato, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo IV sk. 70-78 p.p., Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, Žemėtvarkos dokumentų rengimo informacinėje sistemoje ir raštu projekto organizatorius informuoja planuojamos teritorijos kaimyninių žemės sklypų valdytojus ir naudotojus, jų deklaruotos gyvenamosios vietos adresu,

apie galimybę susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu.

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Pagal Širvintų rajono bendrojo plano sprendinius (BP patvirtintas Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2009-05-29 sprendimu Nr. 1-117, reg. Nr. 000507), dalis pertvarkomo žemės sklypo patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas (formuojamo užstatymo teritorijos, nekategorizuotos vietovės teritorijos) U.7 zoną su rekomendacijomis miškui sodinti, kurios tvarkymo ir naudojimo režimas-konversija (toje pačioje teritorijoje esamos funkcinės paskirties ar naudojimo būdo pakeitimas kitu efektyvesniu būdu, arba ilgalaikiai procesai, palaipsniui keičiantys žemės ūkio teritorijas į užstatytas ar kitaip urbanizuojamas teritorijas bei rekreacines teritorijas dėl planuojamos miestų, miestelių ir kaimų plėtros), Pagrindinis planuojamasis teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas - nauja plėtra. Teritorijos U.7 yra integruoto planavimo objektai, kuriems rengiami atskiri bendrieji (BP) arba teritorijų detalieji planai. Esant reikalui U.7 teritorijos gali būti skaldomos į mažesnes funkciškai ir logiškai pagrįstas teritorijas. Teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys:

- Smulkaus žemės ūkio;
- Miškų ūkio paskirties;
- Kitos paskirties;
- Esamos užstatymo teritorijos U.6;
- Vasarvietės;
- Rekreacinės teritorijos;
- Naujos plėtros teritorijos;
- Nauja statyba.

Dalis žemės sklypo patenka į privataus miško teritorijas M.2., kurios tvarkymo ir naudojimo režimas saugojimas - atsižvelgiant į konkrečią situaciją saugojimo režimas gali būti taikomas želdynų grupėms, reljefo formoms sklypų ribose, pastatų ar jų grupių sklypuose. Saugojimo režimas taikomas ir objektams, įrašytiems į Kultūros Vertybių Registrą, bet nepaskelbtiems saugomais ir kurių teritorijų ir apsaugos zonų planai nėra parengti. Nerekomenduojama plėtra.

Teritorijos M.2. Naudojimo būdo ir pobūdžio turinys:

- Žemės ūkio;
- Miškų ūkio ir kt.;
- Kitos paskirties teritorijos ir objektai;
- Inžinerinės infrastruktūros;
- Turistiniai, rekreacijos;

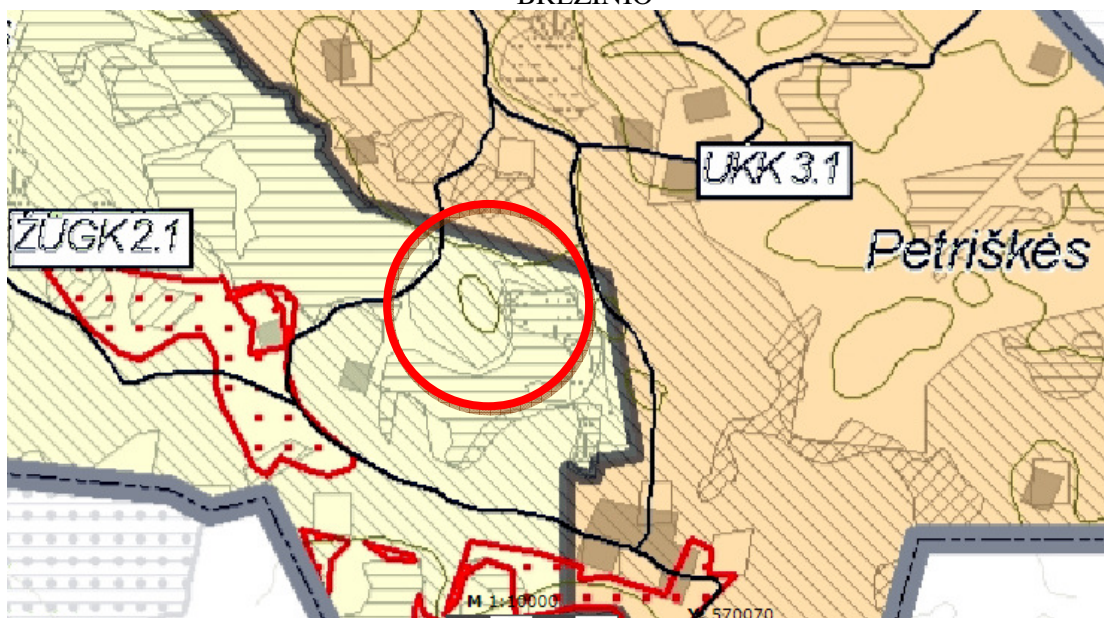
- Namų grupės ir pavieniai viešos paskirties statiniai.

IŠTRAUKA IŠ ŽEMĖS NAUDOJIMO IR APSAUGOS REGLAMENTŲ BRĖŽINIO



Žemės sklypas patenka į ŪGK ūkinio (gamybinio) prioriteto gamtinio kraštovaizdžio – ūkinės paskirties miškingas ir agrarinis su vyraujančiais gamtiniais komponentais kraštovaizdžio tipas. ŽŪGK 2.1 – ekstensyvaus tradicinio ūkininkavimo kraštovaizdžio tipas.

IŠTRAUKA IŠ KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONŲ REGLAMENTŲ BRĖŽINIO



5. Projektiniai sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo geografinę padėtį, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta parengus topografinę nuotrauką M 1:500

parenkama laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Kaimo plėtros (ūkininko sodybos vietai parinkti) žemėtvarkos projekte M 1:1000 numatyta po 2 m pločio 0,4 kv elektros oro linijos apsaugos zonos riba.
- Techniniame projekte bus išspręstas klausimas dėl paviršinio vandens nuvedimo.
- Ūkininko sodybai reikalingų pastatų statybos vietos parinktos visai galimai teritorijai (laikantis anksčiau išvardintų apribojimų).
- Ūkininko sodybai reikalingų pastatų statybos vietos žemės sklype nustatytos atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir iš viso sudaro 1,6744 ha (žemės sklypo plotas 3,4498ha). Tikslus ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos nustatymas bus sprendžiamas techniniuose projektuose.

Būsimos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymo Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų valymo reglamento patvirtinimo“ 19 punkto nuostata „paviršinės nuotėkos, atskiromis surinkimo sistemomis surenkamos nuo teritorijų kuriose nėra taršos vandens aplinkai kenksmingomis medžiagomis šaltinių, (pvz. parkai, pėsčiųjų zonos, vejos, pastatų stogai ir pan.), gali būti išleidžiamos į aplinką, be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės. Paviršinių nuotekų surinkimo valymo sistema nenumatoma. Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai.

Rengiant statinių techninius projektus, bus vadovautasi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010-12-07 Nr. 1-338, XII sk. Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas, 92 p.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	2.7148	2.7148	2.5148	2.5148
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0.4820	0.4820	0.4820	0.4820
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,200	+0,200
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-

11.	Kita nenaudojama žemė	0.2530	0.2530	0.2530	0.2530
	Iš viso:	3.4498	3.4498	3.4498	3.4498

Žemės sklype numatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

6 – Elektros linijų apsaugos zonos. Plotas: 0,0571 ha;

26 – Miško naudojimo apribojimai. Plotas: 0,4820 ha.

Žemės sklype numatyti esami servitutai:

114 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis). Plotas: 0,0735 ha.

Raštą parengė:

UAB „SVS idea“

Matininkas Tomas Urbanavičius

Tel.: (8 618) 86622

