

## Aiškinamasis raštas

### 1. Bendrieji duomenys

Žemės sklypo kaimo plėtos 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 plėtos 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.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Širvintų skyriaus vedėjas 2017-05-08 įsakymu Nr. 44VĮ-406-(14.44.2.) „Dėl kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ nustatė kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžią ir planavimo tikslus 12,8627 ha žemės sklype, kadastrinis Nr. 8972/0003:178, esančiame Dėmbuvkos vs., Širvintų rajono savivaldybėje, kaimo plėtos žemėtvarkos projektą, kurio planavimo tikslas (tikslai): parinkti ūkininko sodybos vietą; uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Planavimo organizatorius patvirtino planavimo darbų programą. Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti gyvenamosios paskirties, pagalbinio ūkio pastatus ir kitus pastatus, reikalingus žemės ūkio veiklai vystyti arba kurti kaimo turizmo sodybą.

Planavimo sąlygas kaimo plėtos žemėtvarkos projektui rengti išdavė Širvintų rajono savivaldybės administracija 2017-06-27 Nr. PS-60.KP.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Širvintų žemėtvarkos skyrius išdavė raštą „Dėl planavimo sąlygų kaimo plėtos žemėtvarkos projektui rengti“ 2017-07-11 Nr. SKP-27-(14.44.41), kuriame rašo, kad Širvintų skyriui nėra aktualu išduoti planavimo sąlygas kaimo plėtos žemėtvarkos projektui rengti privačios nuosavybės teise valdomame žemės sklype.

Širvintų rajono savivaldybės Žemės ūkio skyrius, Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas, Kultūros paveldo departamentas prie KM Vilniaus skyrius planavimo sąlygų neišdavė.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 8972/0003:0178 (proj. Nr. 234), plotas 12,8627 ha.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Sklypas nuosavybės teise priklauso: Jūratei Žygienei.

Planavimo **organizatorius**: Jūratė Žygienė.

Projekto **rengėjas** – Sandra Venslovienė. Kvalifikacijos pažymėjimas išduotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2013-05-16, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-394.

**Planavimo tikslas**: parinkti ūkininko sodybos vietą.

**Planavimo uždaviniai**: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

### 2. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir žemės valdos projektų sprendiniai:

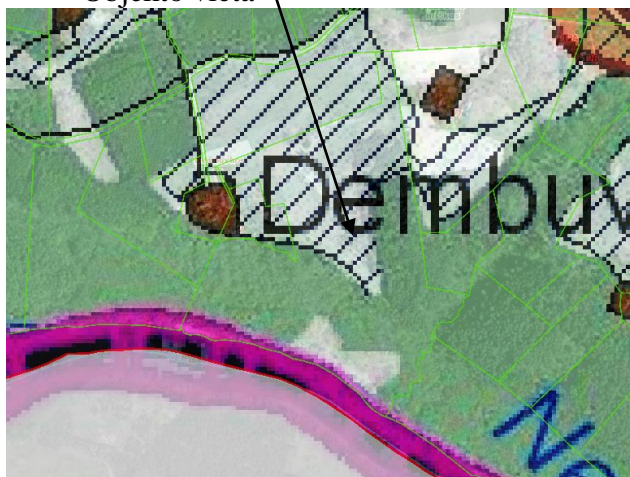
Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas 2009 m. gegužės 29 d. Širvintų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-117,

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas patvirtintas 2014 m. gruodžio 19 d. Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 9-962,

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas patvirtintas administracijos direktoriaus įsakymu 2015-10-26 Nr. 9-953.

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane dalis pertvarkomos teritorijos patenka į neurbanizuojamas teritorijas (žemės ūkio teritorijas), į Ž.1. zoną - žemės ūkio teritorijos su rekomendacija miškui sodinti. Pagrindinis planuojamasis teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimas – galimos esamų perspektyvių sodybų, jų priklausinių, žemės ūkio pastatų ir kompleksų modernizavimas, nauja statyba. Kita dalis pertvarkomos teritorijos patenka į miško teritorijas M.2. zoną – privatus miškas. M.2. zonos naudojimo būdo ir pobūdžio turinys:

Objekto vieta



Miško teritorijos	M.1.	Valstybinis miškas	Paskirtys: -Žemės ūkio; -Miškų ūkio ir kt.; -Kitos paskirties teritorijos ir objektai:
	M.2.	Privatus miškas	-Inžinerinės infrastruktūros; -turistiniai, rekreacijos; -namų grupės ir pavieniai viešos paskirties statiniai.

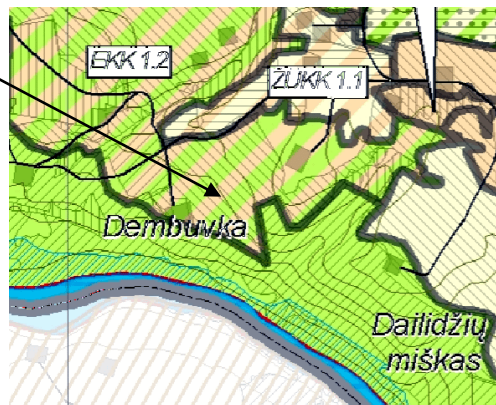
Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiajame plane pertvarkoma teritorija patenka į ŽŪKK 1.1 – ekstensyvaus tradicinio ūkininkavimo zoną.

Ekstensyvaus tradicinio ūkininkavimo kaimiško kraštovaizdžio tvarkymo zonoje išlaikomas tradicinis istoriškai paveldėtas agroekosistemos pobūdis; draudžiama naikinti natūralią augaliją ir gyvūniją, saugoma biologinė įvairovė; draudžiama apsodinti ar transformuoti į kitas naudmenas natūralias pievas ir ganyklas; skatinama nenaudoti trąšų, pesticidų, kitų chemikalų. Palaikoma esama kraštovaizdžio urbanistinė struktūra nekeičiant jos urbanistinių vienetų ribų.

Leidžiama vykdyti specialius gamtinio komplekso struktūros, kurią pakeitė ūkinė veikla, atkūrimo darbus; tikslingai formuojama specialioms funkcijoms pritaikyta natūrali gamtinė aplinka.

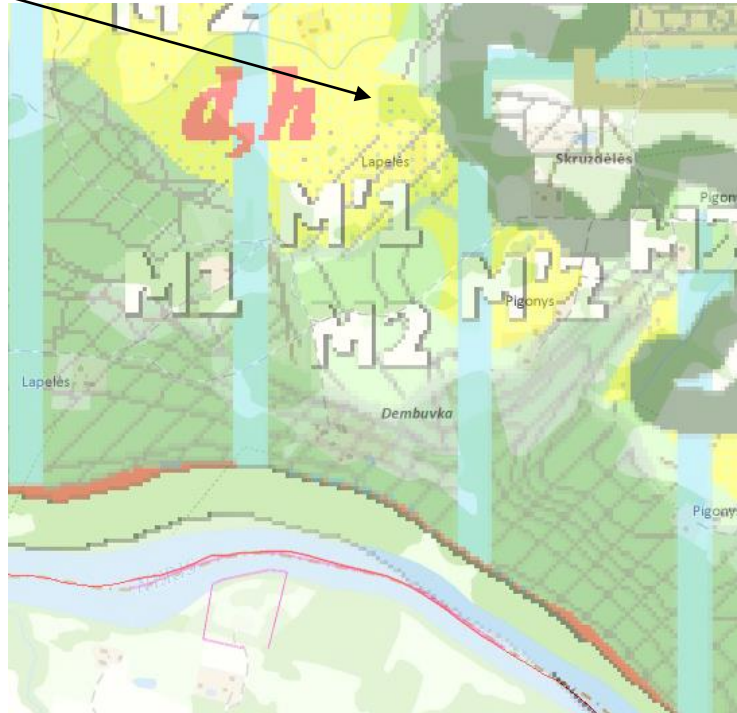
Užstatymo reglamentavimas – galima dispersiška ir kompaktiška statyba teritorijose išskyrus gamtiniu ir kultūriniu požiūriu saugomas teritorijas, bendru atveju – išskyrus įsteigtas saugomas teritorijas.

Objekto vieta



Pagal Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialųjį planą dalis pertvarkomos teritorijos patenka į migracinių koridorių M2/m2 silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, kuriose grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai, o kita dalis – į autonominių šlaitų M'2/m'2 silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, kuriose taip pat grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Objekto vieta



Ištrauka iš Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiojo plano

Planuojamas žemės sklypas, kadastro Nr. 8972/0003:0178, ribojasi su privačios nuosavybės teise valdomais žemės sklypais kadastro Nr. 8972/0003:253, 8972/0003:264, 8972/0003:56, 8972/0003:53, 8972/0003:300, 8972/0003:44, 8972/0003:121, 8972/0003:92, 8972/0003:254 bei bendro naudojimo keliu 5 m pločio. Su gretimais sklypais, kurių kadastro Nr. 8972/0003:92, 8972/0003:254 bendra sklypų riba nustatyta upelio Ridikupė viduriu. Pertvarkomas sklypas pietinėje pusėje ribojasi su Neries upe.

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

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis 69/37 (2013-06-10 Nr. ORT10LT-2012-1671 licencinė sutartis).

### 3. Kraštovaizdžio apsauga

#### *Natūralių ir pusiau natūralių teritorijų ir urbanizuotų teritorijų santykis, jo kitimas:*

Natūralios ir pusiau natūralios teritorijos (miškai, kiti želdiniai, pelkės, vandenys) nebus užstatytos. *Ūkininko ūkio sodybos vieta parinkta įvertinus visas specialiąsias naudojimo sąlygas.*

Dėl sąlyginai nedidelio sklypo užstatomo ploto, už kurio ribos išlieka visiškai natūrali aplinka, vykdoma ūkinė veikla neturės ilgalaikio poveikio kraštovaizdžio vertei.

### **Sklypo plano sprendiniai. Inžinierinis aprūpinimas**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant parinkti vietą naujai ūkininko sodybai (gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatais reikalingais ūkininko veiklai vystyti), nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti reikalavimai. Ūkininko sodybos statinių ir (ar) žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties statinių statybos zona nustatoma atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus vykdomą ir (ar) numatomą vykdyti ūkinę veiklą, planavimo sąlygas ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimų, darančių įtaką šiam sprendiniui.

Suprojektuota nauja ūkininko sodybos vieta parinkta atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelius, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Projektuojamas sklypas yra didelis (12,8627 ha). Dėl didelio sklypo ploto, statinių statybos zona yra nutolusi nuo gretimų sklypų pakankamai dideliu atstumu. Iki artimiausio gretimo sklypo, kurio kad Nr. 8972/0003:56, ribos yra daugiau nei 36 m.

Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimo 1992 m. gegužės 12 d. Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ p. 127.9. *statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininkų ūkio ir kitus pastatus arčiau kaip 50 metrų už pakrantės apsaugos juostos, išskyrus buvusių sodybų atkūrimo atvejus Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatyme ir Lietuvos Respublikos miškų įstatyme nustatytais sąlygomis, taip pat miestų, miestelių ir kompaktiškai užstatytų arba savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytų užstatyti kaimų teritorijose (bet visais atvejais – potvynio metu neužliejamoje teritorijoje)*. Suprojektuota nauja ūkininko sodybos vieta parinkta daugiau nei 132 m atstumu nuo upės Neris ir daugiau nei 96 m nuo upelio Ridikupė pakrantės apsaugos juostos. Dalį projektuojamo sklypo ploto užima miškas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte parenkama ūkininko ūkio sodybos vieta yra nutolusi 7 m atstumu nuo vietovėje esančių miško ribų. Miškas nebus pažeistas.

Įvažiavimas į ūkininko ūkio sodybos vietą numatomas nuo bendro naudojimo 5 m pl. kelio esančio vakarinėje sklypo dalyje ( pridėta topografinė nuotrauka, rengta UAB „Geovysa“ 2017-09).

Vadovaujantis Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-98, 2007-02-14 „Dėl aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ punktu „5.1. prie ilgesnių kaip 10 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha: 5.1.2. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo 5° iki 10° – 10 m;“ pamatavę pakrantės žemės paviršiaus vidutinį nuolydžio/polinkio kampą nuo upės Neris kranto linijos ir sklypo dalyje, kurioje yra pakrantės šlaitas (*upės pakrantės šlaitas – vagos arba slėnio šlaitas, jeigu jis nutolęs nuo kranto linijos ne toliau kaip 50 metrų bei yra 20 laipsnių ir daugiau statumo ir ne mažiau kaip 1 m aukščio (skirtumas tarp kranto linijos altitudės ir šlaito viršutinės briaunos altitudės)* nuo pakrantės šlaito, taikome 10 m pločio vandens telkinių apsaugos juostą, kuri sklype užima 6216 m<sup>2</sup>, o nuo Ridikupė 5.1.1. *kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki 5° – 5 m vandens telkinių apsaugos juosta, kuri sklype užima 1459 m<sup>2</sup>.*

Vadovaujantis tuo pačiu įsakymu paviršinio vandens telkinių apsaugos zona yra, p. „9.1. prie Nemuno, Neries bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas didesnis kaip 200 ha, – 500 m. 12,8237 ha projektuojamo sklypo ploto patenka į XXIX (63) apribojimą – Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos.

Iki projekto sklypui buvęs nustatytas 202 servitutas - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (S-10 m pl.) palei upę Neris, kurio užimamas plotas buvo 3788 m<sup>2</sup>, patikslinamas prie pakrantės šlaito ir užima 6216 m<sup>2</sup>. Palei upelį Ridikupė Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) nepakito.

Pietrytinė sklypo riba su gretimais sklypais, kurių kadastro Nr. 8972/0003:92, 8972/0003:254 nustatyta upelio Ridikupė viduriu. Upelio Ridikupė daliai patenkančiai į projektuojamą sklypą siūlomas nustatyti apribojimas XXVIII. Vandens telkiniai, kuris sklype užima 79 m<sup>2</sup>.

Suprojektuota nauja ūkininko sodybos vieta, kuri užima 7441 m<sup>2</sup>.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį, dėl to sklypo žemės ūkio naudmenoms taikomas LII apribojimas – Dirvožemio apsauga. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje pažymima: planuojamos teritorijos ribos, ūkininko sodybos ribos, keliai, su žemės sklypu, kuriame rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, besiribojančių žemės sklypų ribos, šių žemės sklypų unikalūs numeriai, žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos ir jų plotas. Atsižvelgiant į išdėstytą, projekte nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai ir nenustatomos SAZ ribos. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje. Projekte formuojama bendra statybos teritorija, pastatų vieta nėra numatoma.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka. Projektas rengiamas ir viešinamas per ŽPDRIS.

Projekto rengėja



Sandra Vensloviene