

VALSTYBĖS ĮMONĖ
**VALSTYBĖS
ŽEMĖS FONDAS**



UTENOS ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Utena

2017

ĮVADAS

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr. 21-617, Nr.152-5532, 2006, Nr.66-2429, 2008, Nr.135-5232) 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 pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projekto pavadinimas: Žemės sklypo, esančio Širvintų r. sav., Jauniūnų sen., Žibėnų k., (kadastro Nr.8905/0004:0277), kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių vietai parinkti.

Projekto organizatorius: Algirdas Beniušis, gyv. Dzūkų g. 67-18 Vilnius, Vilniaus m. sav.

Projekto rengėjas: Valstybės įmonės Valstybės žemės fondo Utenos žemėtvarkos ir geodezijos skyriaus projekto autorė Ramunė Jacunskaitė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-568, išduotas 2015-12-23.

Projekto rengimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Širvintų skyriaus vedėjo 2016 m. gruodžio 27 d. Nr. 44VĮ-941-(14.44.2.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų“.

Projekto sprendinių viešinimas atliekamas supaprastinta tvarka.

1. Bendroji dalis

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – Parinkti ūkininko sodybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis, kurioje galima numatoma statyba).

Siekiant įvardyti tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Širvintų skyriaus vedėjo tvirtinimui. Parinktoje sodybos vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenamąjį namą, bei kitus pagalbinius ūkio pastatus.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Širvintų rajono teritorijos bendruoju planu (Širvintų rajono savivaldybės taryba, 2008-10-30 Nr. 1-117).
- Širvintų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (Širvintų rajono savivaldybės taryba, 2011-06-30 Nr. 1-90).
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429; kitais galiojančių teisės aktų ir normatyvinių dokumentų reikalavimais.
- Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu reg. Nr. T000075000.

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija - žemės sklypas (kad. Nr. 8905/0004:277), esantis Žibėnų k., Janiūnų sen., Širvintų r. sav. Žemės sklypo plotas – 1,2790 ha.

Žemės naudmenos. Žemės sklypo plotas – 1,2790 ha. Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenis ir žemės sklypo planą, žemės ūkio naudmenos sudaro 0,9019 ha žemės sklypo ploto (iš jų 0,9019 ha ariama) ir kitos naudmenos – 0,3771 ha.

Infrastruktūros objektai. Elektros, dujotiekio, vandentiekio, kanalizacijos ir kitų infrastruktūros objektų sklype nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės naudmenų našumo balas – 32,4. Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį visame žemės sklypo plote vyrauja priemolis ir puvena. (Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal Fere, www.geoportal.lt).

Privažiavimas. Prie žemės sklypo privažiuojama nuo esamos nuovažos, 6 m pločio bendro naudojimo keliu.

Gretimybės. Planuojamas žemės sklypas ribojasi su privačiais žemės sklypais ir LVŽF žeme.

Žemės sklypui yra nustatytos ir nekilnojamojo turto registre įregistruotos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Planuojamame žemės sklype nustatytų servitutų nėra.

3. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudotas kartografinis pagrindas:

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT 10LT (2012-2013 m.) (©Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos);

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys GDR10LT (2014) (©Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos).

Duomenų rinkiniai:

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys SŽNS_DR10LT;

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 dirvožemio erdvinių duomenų rinkinys Dirv_DR10LT;

Kadastrai, registrai:

Žemės sklypų ribos ir kadastro duomenys įregistruoti VĮ Registrų centre.

4. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė ir žemės sklypo kad. Nr. 8905/0004:277 plane nurodytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- LII – Dirvožemio apsauga – 1,2790 ha;

5. Sprendiniai

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai. Pagal Širvintų rajono teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą (Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2008-10-30 sprendimu Nr. 1-117), planuojamas sklypas patenka į U.7 funkcinę zoną., kurioje yra formuojamos užstatymo teritorijos bei neklasifikuotos gyvenamosios teritorijos.

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, privažiavimo galimybes, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta, bei statybos zona nustatoma laikantis šių reikalavimų:

- ne arčiau kaip po 3 m nuo gretimų sklypų ribų;

Žemės sklype ūkininko sodybos vieta projektuojama žemės ūkio naudmenose ir medžių ir krūmų želdiniais apaugusiame plote, bei atsižvelgiant į anksčiau nustatytus reikalavimus ir sudaro: 1 zona – 0,6323 ha. Šis projektas nesuteikia teisės kirsti į projektuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos ribas patenkančius medžių ir krūmų želdinius. Į ūkininko sodybos statinių statybos zonos ribas patenkančius medžių ir krūmų želdiniai gali būti kertami tik teisės aktų nustatyta tvarka. Prie užstatymo zonos bus patenkama 6 m pločio bendro naudojimo keliu, bei sklype projektuojama nuovaža.

Konkreči ūkininko sodybos statinių bei įrenginių planinė padėtis, jų kiekis, taip pat sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų bus sprendžiama techniniuose projektuose. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimo ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės ir miško sąlygų, tame tarpe:

- Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” reikalavimus žemės ūkio paskirties sklype, projektuojamoje sodybvietėje, gyvenamuoju namu užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas 50%.
- Pastatų projektavimo ir statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodytus minimalius pastatų atstumus iki sklypo ribos.

6. Teritorijų tvarkymas ir naudojimas

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti nenustatomi kiti žemės naudojimo reglamentai, išskyrus projektuojamą ūkininko sodybos teritoriją, kurioje numatomas užstatomos teritorijos naudojimo režimas. Projektuojama ūkininko sodyba yra 0,6323 ha dydžio ir užima ~ 49 % viso planuojamo žemės sklypo ploto (1,2790 ha). Atsižvelgiant į šio projekto sprendinius, planuojama sekanti žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis:

- Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,2696 ha.
- Ūkininko sodybos plotas – 0,6323 ha.
- Kitos naudmenos – 0,3771 ha.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nebus keičiama.

7. Sprendinių pasekmių poveikio vertinimas

Sprendinių poveikis vertinamas šiais aspektais: poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui (įvertinant galimą poveikį gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai, gamtos ir kultūros poveikio išsaugojimui).

Galimas poveikis gamtinės aplinkos kokybei.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių įgyvendinimas neigiamos įtakos gamtinės aplinkos kokybei neturės, nes projekto sprendiniais parenkama tinkamiausia vieta ūkininko sodybai. Žemės sklypo paskirtis, būdas ir pobūdis nesikeis. Ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų vieta parinkta atsitraukiant 6 m nuo sklypo ribų, laikantis žemės sklypo žemės naudojimo apribojimų, nepažeidžiant planuojamo sklypo reljefo ir gamtinės struktūros.

Visas atliekas į sąvartyną išveš atitinkamos veiklos įgaliojimus turinti įmonė, su kuria, prieš pradedant eksploatuoti teritoriją ir objektus, bus sudaromos sutartys. Poveikis gamtinei aplinkai bus trumpalaikis statybos metu.

Galimas poveikis kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai. Sklype nėra kraštovaizdžio draustinio bei kitų saugomų teritorijų, kurios turi būti griežtai saugomos ir apribojamos statybos.

Projekto sprendiniai parengti siekiant išsaugoti esamą natūralų kraštovaizdį ir gamtinę struktūrą. Sprendinių brėžinyje pažymėta ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų

teritorija nustatyta atsižvelgiant į esamą kraštovaizdį ir gamtinį karkasą. Numatomas poveikis kraštovaizdžio struktūrai bus trumpalaikis, statybos metu.

Galimas poveikis esančio gamtos ir kultūros paveldo išsaugojimui.

Planuojamoje teritorijoje gamtos ar kultūros paveldo objektų nėra. Dirvožemis bus išsaugotas, tokiu būdu bus išsaugota esama teritorijos gamtinė struktūra.

Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita *Projekto sprendinių poveikio vertinimo lentelė*

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius	<i>Algirdas Beniušis, gyv. Dzūkų g. 67-18, Vilnius Vilniaus m. sav.</i>
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	<i>Valstybės įmonės Valstybės žemės fondo Utenos žemėtvarkos ir geodezijos skyriaus vyr. specialistė Ramunė Jacunskaitė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-568, išduotas 2015-12-23.</i>
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	<i>Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti</i>
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais	<i>Širvintų rajono teritorijos bendruoju planu (Širvintų rajono savivaldybės taryba, 2008-10-30 Nr. 1-117). Širvintų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (Širvintų rajono s taryba, 2011-06-30 Nr. 1-90). Širvintų rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu reg. Nr. T000075000.</i>
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais	<i>Širvintų rajono teritorijos bendruoju planu (Širvintų rajono savivaldybės taryba, 2008-10-30 Nr. 1-117).</i>
6.	Status quo situacija	<i>Neparengus projekto būtų neįgyvendinta planavimo organizatoriaus užduotis, nebūtų sudarytos sąlygos statyti pastatus, reikalingus žemės ūkio veiklai vykdyti.</i>
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius	<i>Žemės ūkio paskirties žemėje parinkti vietą žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybai (ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų sodybai).</i>
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)	<i>Sodybvietės vieta suformuota atsižvelgiant į užsakovo pageidavimus, planavimo sąlygas specialiojo planavimo dokumentui rengti, specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygomis, vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektu rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis.</i>

		Projekte parenkama vieta žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybai. Sprendinių įgyvendinimas neturės neigiamo poveikio gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai bei gamtos išsaugojimui.	
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	<i>Teigiamas ilgalaikis.</i>	-----
	ekonominei aplinkai	<i>Teigiamas ilgalaikis.</i>	-----
	socialinei aplinkai	<i>Teigiamas ilgalaikis.</i>	-----
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Teigiamas ilgalaikis. Teritorija bus tvarkoma ir prižiūrima</i>	<i>Galimas trumpalaikis poveikis statybos metu</i>
10	Siūlomos alternatyvos poveikis: <i>alternatyvos nėra</i>		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-----	-----
	ekonominei aplinkai	-----	-----
	socialinei aplinkai	-----	-----
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-----	-----

IŠVADA:

Tinkamai įgyvendinus parengto kaimo plėtros projekto tikslus turės teigiamą ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, o neigiamas trumpalaikis poveikis galimas tiks statybos laikotarpiu ir ilgalaikėje perspektyvoje išnyks.

8. Visuomenės supažindinimas su projektu

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka. Projektas rengiamas ir viešinamas per ŽPDRIS. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui ūkininko sodybos vietai parinkti viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

Projekto autorė

Ramunė Jacunskaitė