

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKT

Projektuojama teritorija:

4,8930 ha ploto žemės valda

Molėtų rajono savivaldybė

Joniškio seniūnija, Jutonių kaimas

Žemės sklypas Nr.6234/0005:0453

Joniškio kadastro vietovė

I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

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.

1. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - ūkininko sodybos vietai parinkti ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlyhas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

2. Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 4,8930 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima: ariamos žemės plotas – 4,7074 ha ha; užstatytos teritorijos – 0,1711 ha; vanens telkinys - 0,0145 ha;

Vidutinis žemės našumo balas – 38.2

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 2018-10-25 sprendimu Nr.B1-238

2) detaliųjų planų:----

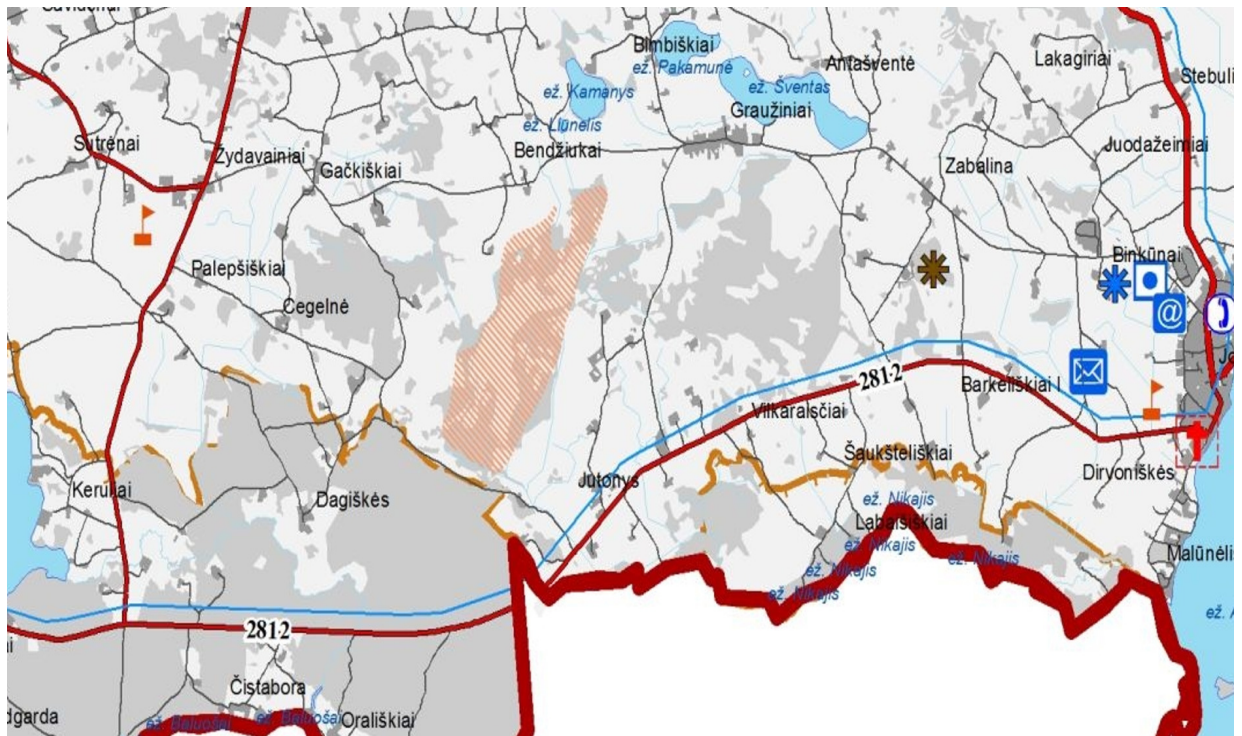
3) specialiųjų planų: Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2016-10-20 sprendimu Nr.B1-213;

Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo planas patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2021-02-25 sprendimu B1-42;

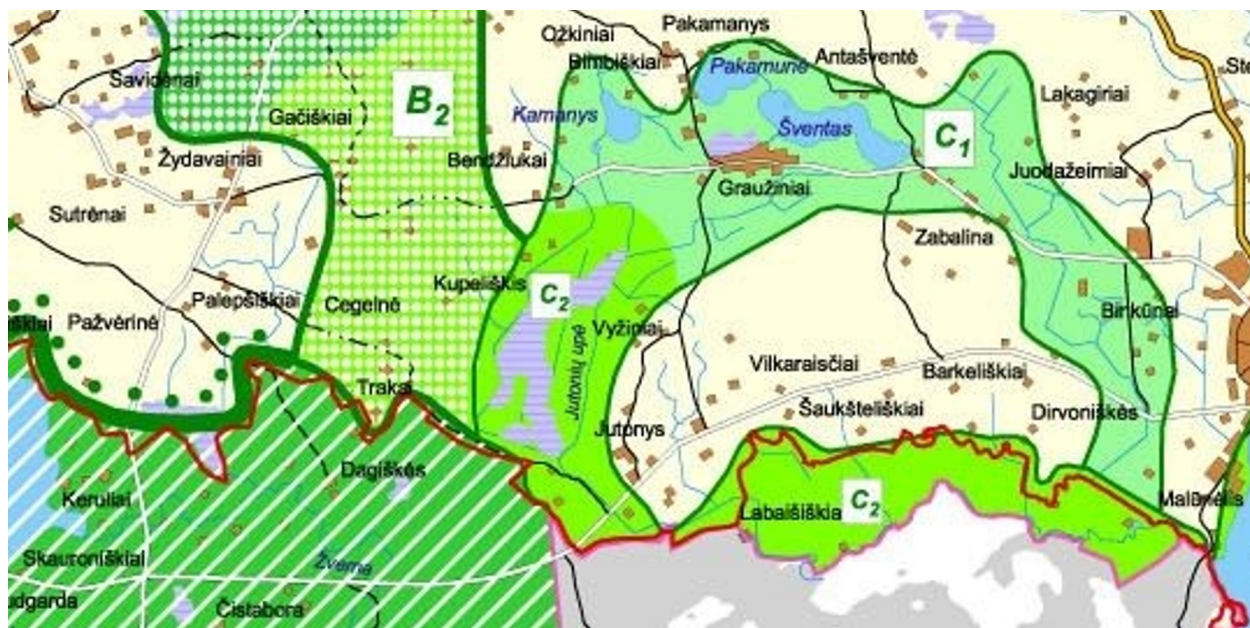
Molėtų rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2021-11-25 d. sprendimu Nr.B1-242 „Dėl specialiojo plano „Molėtų rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimas“ patvirtinimo“

Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialusis planas, patvirtintas 2014-06-12 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.B1-90

4) žemės valdos projektu: _____



1pav. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio sprendinių



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



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

4. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LRV 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, žemės sklypui nustatytos specialiosios ir miško naudojimo sąlygos: 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4449 ha, 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4012 ha, 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,4012 ha, 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis) – 0,3751 ha, 164 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis) – 0,3751 ha, Žemės sklypui nustatyti servitutai:

5. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2018 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT bei 2015 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT, 2023 m. topografinė nuotrauka.

6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023 m. Nr. KPZP-119421, ūkininko ūkio sodybos 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 sodybos teritorijos plotą neturi patekti kelių apsaugos zona, užimanti 0,4449 ha;
3. Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti drenažų apsaugos zona.

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);

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).

Ūkininko sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro dvi užstatymo teritorijas A-1,3645 ha ir B -0,9800 ha

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	4,7074	4,3247	-2,3445	1,9802
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	2,3445	2,3445
7.	Užstatyta teritorija (naudmenom)	0,1711	-	-	-
7.	Vandens telkiniai	0,0145	0,5683	-	0,5683
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	4,8930	4,8930	-	4,8930

II. GRAFINÈ DALIS

IV.VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESU

1. Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581) numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens.

Pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) taisyklių 70 punkto nuostatas, parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai, susipažinimas su juo, viešo svarstymo tvarka, vieta ir laikas paskelbtas ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir savivaldybės (kai planavimo organizatorius yra savivaldybės administracijos direktorius) interneto svetainėje ir seniūnijos skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančios sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka.

Praėjus susipažinimo su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu terminui, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančios sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka įvyksta viešas svarstymas (Taisyklių 72 punktas). Su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis galėjo susipažinti pas specialiojo plano rengėją: UAB „BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA“. Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai galėjo tai padaryti www.ZPDRIS.lt sistemoje.

Viešo svarstymo dalyvavimo ataskaita ir svarstymo protokolas pridedamas.

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.

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į viešo vandens tiekimo teritoriją.

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): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamas sklypas randasi mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimųjų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasisantis gyvenamasis namas ir kiti ūkiniai 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.

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Prie įvažiavimų servitutinėse teritorijose numatomos bendrosios atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelės. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, vandentiekio bei elektros įvadai.

Patekimas į projektuojamą sklypą numatomas iš valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 2812 Joniškis–Dubingiai–Dirmeitai–Paberžė, esančios nuovažos.

Gaisrinė 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.“

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų gaisrinių rezervuarų (minimalus projektuojamų rezervuarų kiekis – 2). Atstumas nuo privažiavimo prie vandens paėmimo iki tolimiausios užstatymo zonos – ne didesnis nei 200 m. Vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui ir jų projektas rengiamas ir derinamas kartu su gyvenamojo namo projektu, kai bus žinomas pastatų išdėstymas sklypuose. Numatoma, kad projektuojami pastatai bus I arba II atsparumo ugniai laipsnio.

Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti vienas gaisras. Pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės jo gesinimui reikės 10 l/s vandens. Valandinis vandens kiekis išorės gaisro gesinimui yra 36 m³/val.