

# 1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1 Įvadas

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 Straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatytas Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietove detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakumu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

## 1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - parinkti vieta ūkininko ūkio sodybai. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms, teikiamas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, ūkio pastatus ir užsiimti ūkininkavimu.

## 1.3 Esamos būklės analizė

*Žemės naudmenos.* Dalios Duonėlienės nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas 0.9277 ha. Pagal nukilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos (ariama, pievos ir natūralios ganyklos) užima 0.4344 ha. plotą, miško plotas sudaro 0.4690 ha, keliai užima 0.0153 ha. kitos žemes plotas sudaro 0.0090 ha. Žemės

naudmenų ir sudėties ir numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje ir brėžinyje.

*Infrastruktūros objektai.* Žemės sklypą kerta elektros linija, kitų infrastruktūros objektų (transformatorinių, vandentiekio ir kt.) nėra.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemes našumo balas – 43.0, žemes sklypas nemelioruotas ir nedrėkinamas.

*Reljefas.* Sklypo reljefas yra lygus, turintis 2<sup>o</sup> nuolydį šiaurės-vakarų kryptimi, kur baigiasi šlaitu link Bebrusų ežero.

*Gamtinis karkasas.* Sklypas patenka į nacionalinės svarbos geoekoliginės takoskyros arealą A1 (gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai).

#### **1.4 Sąsaja su galiojančiais teorijų planavimo dokumentais.**

Pagal Utenos apskrities viršininko 2000-05-31, 2007-06-07, 2008-06-03 įsakymus Nr. 10-05-92, Nr. 16-467, Nr. 16-590 „Dėl žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo patvirtinimo Molėtu rajone“ sklypas ribojasi su kitiems asmenims nuosavybės teisia priklausančiais sklypais ir Bebrusų ežeru.

#### **1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos**

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr.343 „dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, sklypui nustatyti sekantys apribojimai:

Kelių apsaugos zonos (0.0710 ha.); Elektros linijų apsaugos zonos (0.0157 ha.); Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (0.4650 ha.); Miško naudojimo apribojimai (0.4690 ha.); Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos (0.9277 ha.); Gamtos paminklų apsaugos zonos (0.0090 ha.); Dirvožemio apsauga (0.4344 ha.).

#### **1.6 Kartografinis pagrindas**

Projektavimui panaudoti 2005 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT.

#### **1.7 Sprendiniai**

Atsižvelgianti į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą infrastruktūros objektų išdėstymą žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimosi ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- planuojamos sodybos teritorijos šiaurinės dalies pietrytinė riba turi būti ne arčiau kaip 5 m. nuo esančių saugomu medžių želdinių;

Pagal šiuo metu galiojančių Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XLVII skyrių aplink saugomus medžius nustatomas apsaugos zona lygi lajos plotui, bet ne mažiau kaip 5 metrai.

- planuojamos sodybos teritorijos šiaurinės dalies šiaurės-vakarinė riba turi būti ne arčiau kaip 50 m. nuo Bebrusų ežero kranto šlaito viršutinės briaunos;

Pagal šiuo metu galiojančių Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXIX skyriaus 127.9 punktą statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininko ūkio ir kitus pastatus už miestų, miestelių ir kaimų ribų arčiau kaip: 100 metrų iki vandens telkinio kranto linijos arba 50 metrų - nuo terasos šlaito briaunos (bet visais atvejais - potvynio metu neužliejamoje teritorijoje).

- sodybos šiaurinės dalies šiaurės-rytu riba ir pietinės sodybos dalies šiaurės-vakarinė bei pietrytinė ribos formuojama taip, kad pastatai nepatektų į miško žemę;
- planuojamos sodybos teritorijos ribos turi būti ne arčiau kaip 50 m. nuo Ažuožerių kaimo senųjų kapinių;

Vadovaujantis šiuo metu galiojančių Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIX skyriaus 84.1 punktu, nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos nuo fizinio poveikio zona- 50 metrų;

- nuo pietinės sodybos dalies pietrytinės ribos paliekamas 3 metrų tarpas iki sklypo ribos, o nuo šiaurės-rytinės 15 metrų (150 m. iki gretimos sodybos);

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant 3 m. pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

- įgyvendinus specialiojo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius gyvenamasis kvartalas nebus suformuotas, nes atstumai iki artimiausių sodybų yra 150 metrų arba daugiau.

Pagal šiuo metu galiojančias Gamtinio karkaso nuostatas patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, gyvenamasis kvartalas gamtinio karkaso teritorijoje – 3 ar daugiau gyvenamųjų namų ar ūkininkų sodybų, atstumas tarp kurių ne didesnis kaip 150 m.

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastina projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatu patvirtinimų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin.. 1996. Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189 2007. Nr.33-1190), 32-37 punktų t. y. gautas raštiškas gretimų sklypų savininkų derinimas (žr. Kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui M 1:1 000 ).

Ūkininko sodybai vieta žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0.0920 ha.

Žemės naudmenų 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.	Ariama žemė	0.1430	0.1430	-0.0660	0.0770
2.	Sodai	-	-		
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.2914	0.2914	-0.0260	0.2654
4.	Miškas	0.4690	0.4690		0.4690
5.	Keliai	0.0153	0.0153		0.0153
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.0920	0.0920
7.	Vandens telkiniai	-	-		
8.	Kita žemė	0.0090	0.0090		0.0090
	Viso:	0.9277	0.9277		0.9277