

## KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

### ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKT

#### **Projektuojama teritorija:**

6,0000 ha ploto žemės valda

Trakų rajono savivaldybė

Lentvario seniūnija, Kiemeliškių kaimas

Žemės sklypas Nr.7940/0003:0038

Kariotiškių kadastro vietovė

# I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## **Įvadas**

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**

Parinkti ūkininko sodybos vietą: Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą

Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą: nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą

## **2. Esamos būklės analizė**

*Žemės naudmenos.* Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 6,000 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima: žemės ūkio naudmenų plotas – 4,4811 ha; iš jo ariamos žemės plotas – 3,0205 ha; pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,4606, Miško žemės plotas 0,9367 ha; kitos žemės plotas - 0,5822 ha

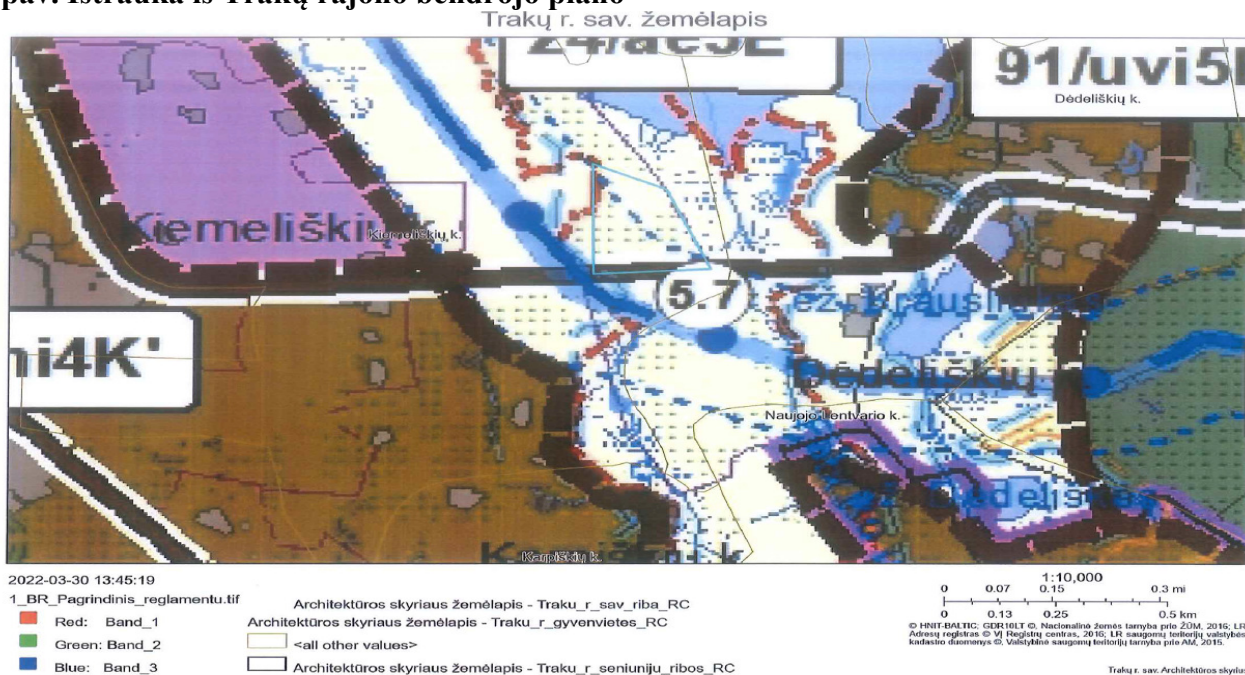
Vidutinis žemės našumo balas – 26.2

## **3. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

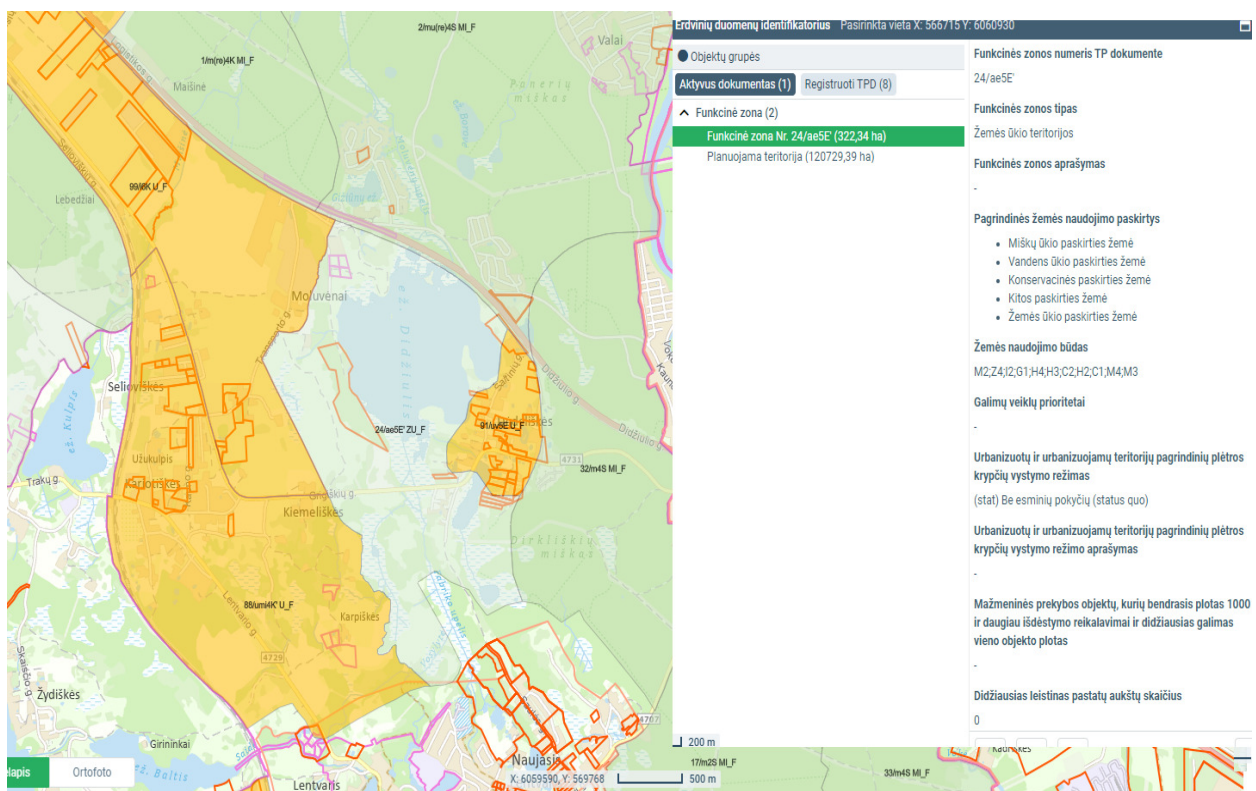
1) **bendrųjų planų:** Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano kietimas , reg.Nr.T00086049

- 2) detaliųjų planų:- ;
- 3) specialiųjų planų: - ;
- 4) žemės valdos projektų - ;
- 5) Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis, patvirtintomis LR energetikos ministro įsakymu Nr.1-12, 2014-01-28 (2017-06-28, Nr.1-169 redakcija)

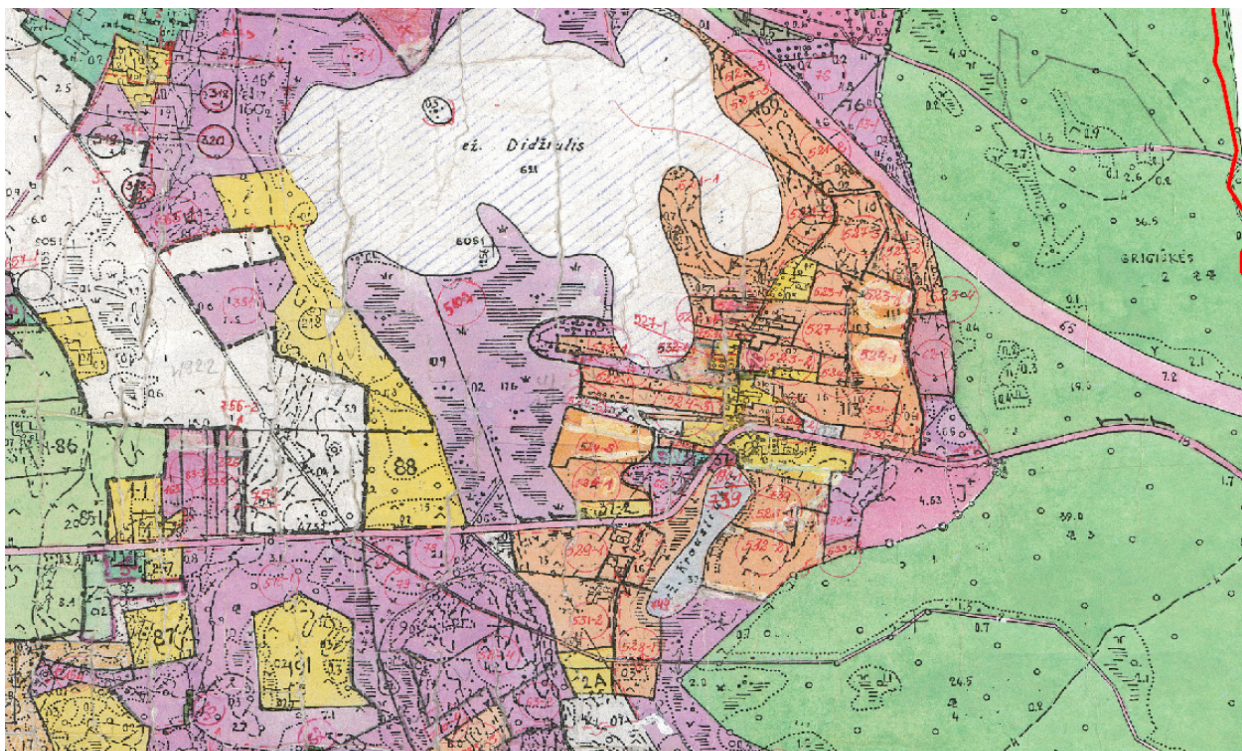
### 1pav. Ištrauka iš Trakų rajono bendrojo plano



### 2pav. Ištrauka T00086049 Savivaldybės bendrasis planas Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (KEITIMAS)



### 3 pav. Ištrauka iš žemės reformos žemėtvarkos projekto



#### 4. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LRV 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, žemės sklypui nustatytos specialiosios naudojimo sąlygos: 102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,3823 ha; 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 6,0000 ha; 126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,9694 ha, 130 - Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) - 0,2048 ha; 131- Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,2197 ha, 132 - Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) – 5,8890 ha ha, 134 - Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 5,8890 ha; 139- Hidrografiniai draustiniai (V skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 5,8890 ha , 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 1,6454 ha, 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,3233 ha. 171 - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius septintasis skirsnis) Teritorijos unik.Nr.100406854 – 2,4523 ha, 171 - Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius septintasis skirsnis) Teritorijos unik.Nr.100406881 – 3,3083 ha Žemės sklypui nustatyti servitutai: -;

Šalia sklypo yra pakloti du magistraliniai dujotiekiai. Dalis pertvarkomo žemės sklypo patenka į magistralinių dujotiekių pirmos vietovės klasės teritorijas ( po 200 į abi puses nuo vamzdyno ašies), kurioje ribojamas pastatų ir jų aukštų skaičius.

- įgyvendinant Projekto sprendinius, t. y., rengiantis Sklype (Sklypo dalyje patenkančioje į MD vietovės klasės teritorijų ribas) projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus) teritorijose, esančiose 200 metrų atstumu abipus magistralinio dujotiekio vamzdinių ašių, būtina gauti magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – magistralinio dujotiekio savininko rašytinį sutikimą (pritarimą);

- kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmai) būtinas atskiras magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) sutikimas (pritarimas);

- Sklypo dalyje, patenkančioje į magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorijas, yra taikomi pirmos vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p. Vertinamuose magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vienetuose užstatymo pastatais normatyvas jau yra pasiektas, todėl į vietovės klasės vienetai įskaičiuotinių pastatų (reglamentuoti Įrengimo ir plėtros taisyklių 7.1, 16.1 p.) statyba Sklypo dalyje, patenkančioje į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijų ribas, šių planavimo sąlygų išdavimo metu yra negalima;

- AB „Amber Grid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą Projekto sprendiniams, jis bus susijęs tik su šio Projekto tikslu, nurodytu Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Trakų skyriaus vedėjo 2023-11-28 įsakyme Nr. 46KPI-37-(14.46.125 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, t. y. parinkti ūkininko sodybos statinių, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną (-as), ir nereikš AB „Amber Grid“ sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių Sklype projektavimui bei statybai.

## **5. Kartografinis pagrindas**

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

## **6. Sprendiniai**

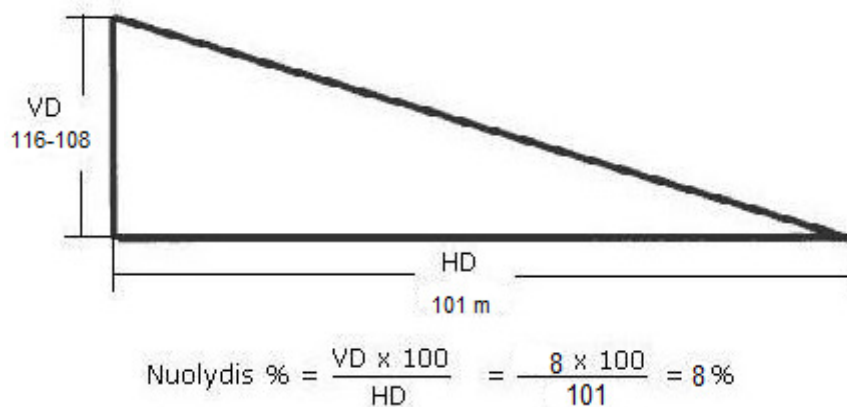
Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023m. Nr. KPZP-127179, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

1. Nuo gretimo sklypo ribos paliekama ne mažiau kaip 3 m (šiam sklypui atlikti kadastriniai matavimai);
2. Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti miško žemė (VI skyrius,

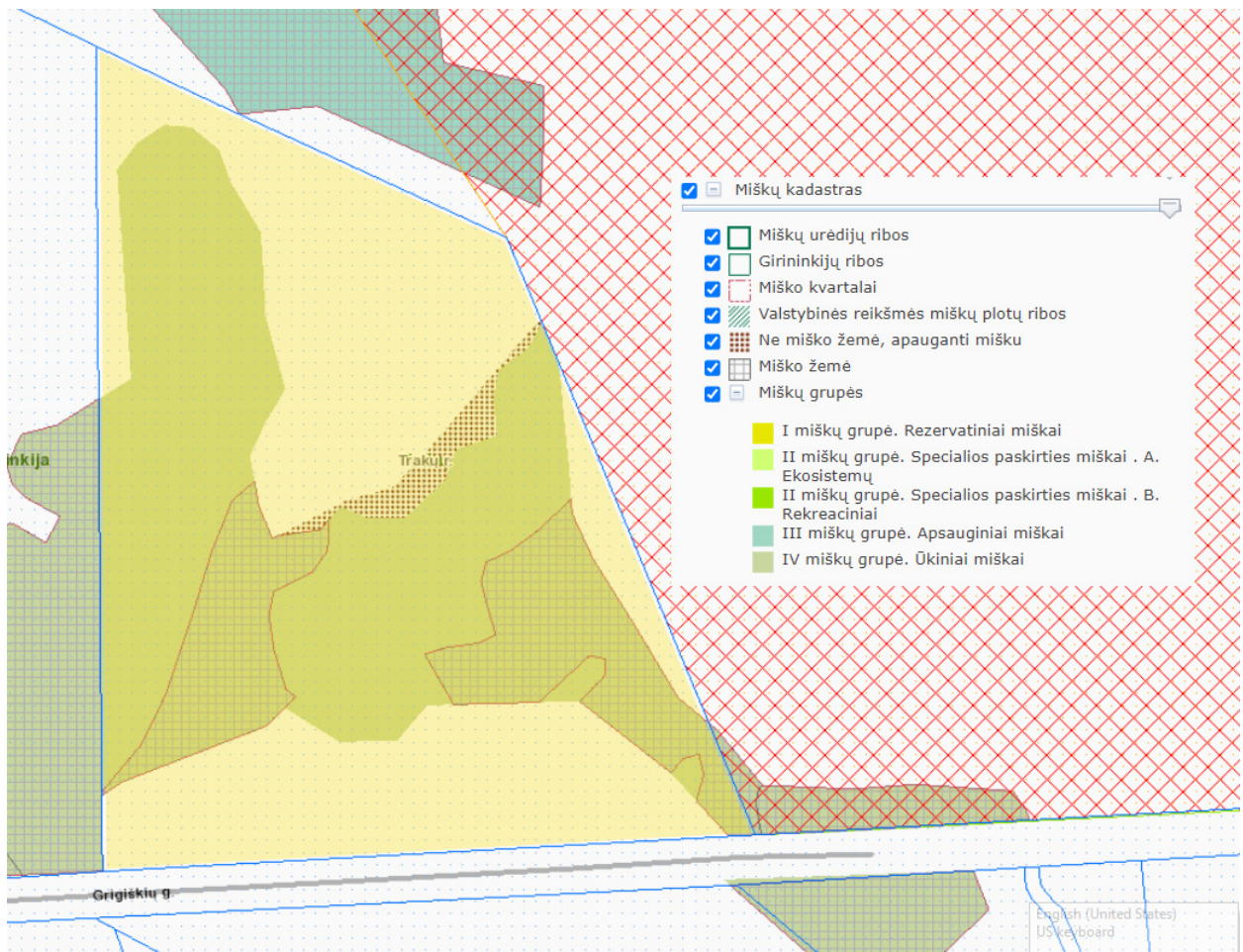
trečiasis skirsnis) sklypo dalis, užimanti 0,9694 ha, užstatymo teritorija planuojama 5 m nuo miško ribos.

- Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti pelkė ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) sklypo dalis.

Šlaito nuolydžio skaičiavimas procentais :



Ištrauka iš miškų kadastro:



Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 d. įsakymu Nr. D1-338 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 ”Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo, gyvenamosios paskirties pastato ir pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti vieta suprojektuota paliekant 3 m ruožą iki kaimyninio žemės sklypo ribų.

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);

Ūkininko sodybos statinių statybos zona sutampa su ūkininko sodybos vieta. Žemės sklype nustatyta atsižvelgiant aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro **0,7749 ha**. Projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

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	3,0205	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pieva	1,4606	4,0518	-0,7749	3,2769
4.	Miškas	0,9367	0,9694	-	0,9694
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	0,7749	0,7749
7.	Vandens telkiniai	-	0,2204	-	0,2204
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0,5536	-	0,5536
9.	Pelkės	-	0,2048	-	0,2048
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	0,5822	-	-	-
	Iš viso:	6,000	6,000	-	6,000



## **II. GRAFINÉ DALIS**

## **IV.VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ**

### **1. Viešo svarstymo eiga**

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

Pagal Kaimo plėtos 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 plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) taisyklių 70 punkto nuostatas, parengto kaimo plėtos 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 plėtos žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo. Visuomenė su kaimo plėtos 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 plėtos 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](http://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 buitiniams reikmėms 4 žmonių apie 0.67 m<sup>3</sup>/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m<sup>3</sup> / 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 m<sup>3</sup>/h, Q=0,8 m<sup>3</sup>/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Pagal 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 būsiančių gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiantis 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 konteneriams 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 per esamą nuovažą iš rajoninio kelio Nr. 4731 Grigiškės–Dėdeliškės–Rykantai.

**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 m<sup>3</sup>/val.