

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Pagal teritorijų planavimo įstatymo (Žin., Nr.107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatus, kurios įsigaliojo 2008m. kovo 1d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995m. birželio 1d. 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 nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytuose specialiuųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

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

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 (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004m. rugpjūčio 11d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas- parinkti vietą ūkininko ūkio sodybai. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenamąjį namą, ūkio pastatą, garažą ir užsiimti specializuotu ūkininkavimu.

Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. Linos Tomkutės Stravinskiinės ir Donato Stravinsko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas- 1,6200ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima 1,5308ha, vandens telkinių plotas 0,0892ha. Faktinė žemės naudmenų sudėtis nepasikeitusi. Žemės naudmenų sudėtis pateikiama 1 lentelėje ir brėžinyje ir bus tikslinami registruojant ūkininko ūkio sodybą.

Infrastruktūros objektų sklype nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas- 47,1 . Melioracinės sistemos (griovys) užima 0,0892ha sklypo ploto.

Reljefas. Vyraujantis reljefo nuolydis (77,87 iki 74,56)~3,31⁰ (žr. toponottrauką).

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Kauno apskrities viršinko patvirtintą, Kaišiadorių rajono, Rumšiškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą. (žr. brėžinį „visuomenės dalyvavimas teritorijų planavime“).

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992m. gegužės 12d. nutarimu Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, kelių apsaugos zonos - 0,1033ha; žemės sklype įrengtos melioracinės sistemos ir įrenginiai sudaro 0,0892ha.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti VĮ „registru centro“ ortofotografiniai M 1:1000 žemėlapiai, bei 2004m. nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų: 1. XXI sk. 96. p. pagal LR melioracijos įstatymą (Žin., 1993, Nr.71-1326; 1995, Nr. 53-1298) žemės savininkas arba naudotojas, turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausiančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo laikytis specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXI. sk. 96.1, 96.2, 96.3, 96.4, 97. punktų. Užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą jei tai priklauso nuo jų sąlygų naikinamo drenažo. Nustatoma (matuojant nuo griovio šlaito viršutinės briaunos) 15m pločio griovio priežiūros juosta (LR žemės ūkio ministro 2008m. balandžio 16d. įsakymas Nr. 3D-218, punktas 33,2), kurioje draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechninius), tvirti tvorą, sodinti medžius ir krūmus, 1m pločio daugiamečių žolių apsauginė juosta, kurią galima arti tik persėjant žolę. **PASTABA: Pagal pateiktą Bačkininkėlių kaimo melioracijos projektą (projektą pateikė ekonomikos ir ūkio plėtros departamento žemės ūkio skyriaus vyresnioji specialistė Zita Vitunskienė) projektuojamam sklype melioracinių sistemų ir įrenginių nėra. Tik sklypo vakarinėje pusėje esantis griovys (0,0892ha) priskiriamas XXI apribojimui. Projekto sprendinius patvirtino ir pritarė ekonomikos ir ūkio plėtros departamento žemės ūkio skyriaus vyresnioji specialistė Zita Vitunskienė, parašu sprendinių brėžinyje.**

2. Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992m. gegužės 12d. nutarimu Nr.343 II sk. 3 p. siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatomos kelių apsaugos zonos. 3.1.2. krašto kelių po 50 metrų, 3.1.4 vietinės reikšmės kelių po 10 metrų.

3. Pastatų priestatų iki 8.5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3.0m.

Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. (STR 2.02.09:2005 8 priedas).

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

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996m. rugsėjo 18d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr.90-2; 2004, Nr.112-4189; 2007, Nr. 33-1190), 32-37 punktus; t.y.kaimyninių sklypų savininkai informuoti registruotais laiškais, taip pat informacija apie parengtą projektą buvo pateikta Kaišiadorių rajono internetiniame tinklalapyje. Gretimų sklypų savininkai yra – Nr.4950/0003:338 savininkė: Laima Mazūrienė, Nr.4950/0003:510 savininkas: Lietuvos Respublika. Ūkininko sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,9114ha.

Pastaba: 2011-03-29 sutartimi nr. 2-1338 keitėsi sklypo Nr.4950/0003:510 savininkas, dabartiniai savininkai: Aurelija Lankienė ir Egidijus Lankelis. Jiems buvo išsiųsti registruoti laišškai 2011-04-29. Išlaikant supaprastintą visuomenės informavimo tvarką, buvo išaukta 10darbo dienų, nuo laiško gavimo dienos. Naujieji savininkai skambino pasiteirauti apie vykdomą projektą. Jiems buvo viskas smulkiai paaiškinta. Pretenzijų ar pageidavimų pateikta nebuvo todėl byla atiduota derinti su suinteresuotomis institucijomis.

KOPIJA TIKRA

Atėnė Žemaitienė
Architektė

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	1,5308	1,5308	-0,9114	0,6194
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Mišakai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,9114	0,9114
7.	Vandens telkiniai	0,0892	0,0892	-	0,0892
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,6200	1,6200	-	1,6200

Išvados:

- Ūkininko ūkio sodybos plotą sudaro 0,9114ha ir nustatyta laikantis šių atstumų ir reikalavimų:
- Nustatoma (matuojant nuo griovio šlaito viršutinės briaunos) 15m pločio griovio priežiūros juosta (LR žemės ūkio ministro 2008m. balandžio 16d. įsakymas Nr. 3D-218, punktas 33,2), kurioje draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechninius), tvirti tvorą, sodinti medžius ir krūmus, 1m pločio daugiamečių žolių apsauginė juosta, kurią galima arti tik persėjant žolę.
 - vietinės reikšmės kelių po 10 metrų.

Planavimo organizatoriai:

Lina Tomkutė Stravinskienė
Donatas Stravinskas

Architektė:

Atėnė Žemaitienė

Atėnė Žemaitienė
Architektė

KOPIJA TIKRA