

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5456/0007:266) Mateikių k. Kelmės apylinkių sen. Kelmės r. plotas 2,40 ha.

Planavimo organizatorius: Audrius Dzvankus.

Projekto rengėjas: UAB „Šiaulių hidroprojektas“, adresas: Aušros al. 29a, Šiauliai projekto autorius Egidijus Venckus (kval. Paž. Nr. 2R-KP-537, 2015-01-13).

Planavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Kelmės skyriaus 2016-06-29 išduotu įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų Nr. 28KPI-7-(14.28.125.)

Planavimo tikslas: Ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos paskirties statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Planavimo sąlygos:

- Planavimo darbų programa.
- 2016-10-26 Kelmės rajono savivaldybės pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros projektui rengti Nr. KPZP – 22941.

Specialiojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo planu.
- Kelmės rajono bendrojo planu.
- Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimais.
- Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu.
- Kelmės rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiuoju planu.

- Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitimais.
- Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiuoju planu.

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant ortofoto rastrinį pagrindą, VĮ Registrų centro kadastro žemėlapyje suvestais duomenimis bei žemės sklypo savininko pateiktu sklypo planu.

2. Esamos būklės analizė

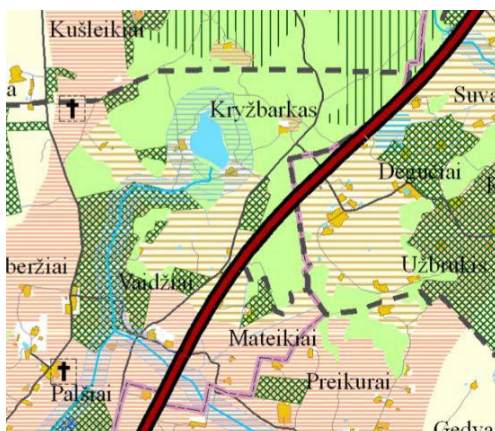
Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas, suformuotas Paverpenio kadastrinės



vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte, nuosavybės teise priklausantis Audriui Dzvankui. Sklypo kadastro Nr. 5456/0007:266 plotas 2.40 ha. Šalia žemės sklypo eina valstybinės reikšmės magistralinis kelias A12.

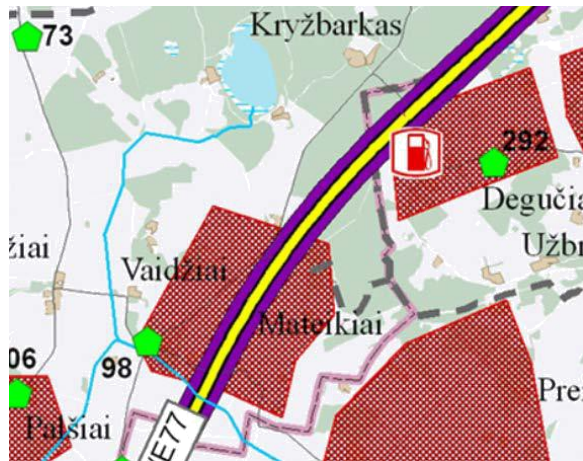
Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Ryšių linijų apsaugos zonos, Kelių apsaugos zonos, Saugotini medžių ir krūmų želdiniai, augantys ne miško žemėje.

Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų



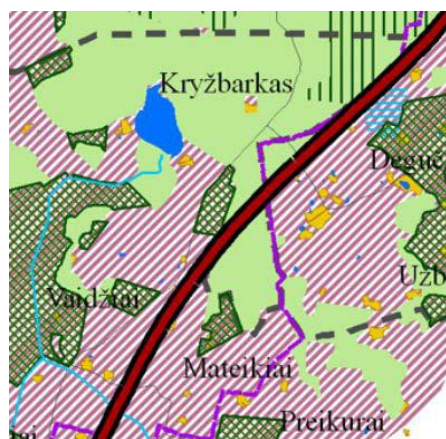
- **Ištrauka iš žemės naudojimo brėžinio Kelmės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano**

Planuojama ūkininko sodybos vieta patenka į žiag-gk funkcinių prioritetų teritorija gamtinio karkaso teritorija, kurioje reglamentuojama veikla skatinama tausojamasis ūkininkavimas.



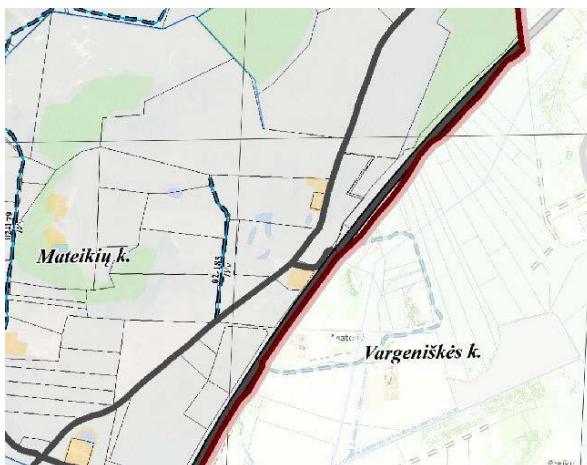
- **Ištrauka iš infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžinio Kelmės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano**

Planuojama teritorija patenka į dirbamos žemės teritorija, dalis sklypo patenka į valstybės ir visuomenės poreikiams rezervuojamas teritorijas, inžinerinės infrastruktūros plėtrai priskirtos teritorijos.



- **Ištrauka iš miškų išdėstymo brėžinio Kelmės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano**

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorija regioninio tarp sisteminio stabilizavimo ašys (geoekonominės takoskyros)



- **Ištrauka Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitimo**

Šalia planuojamos teritorijos yra valstybinės reikšmės magistralinis kelias A12 ir vietinės reikšmės II kategorijos viešasis keliai.

3. Projektiniai sprendiniai

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos formavimui sprendinius sąlygoja teritorijai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, esama žemės sklypo geografinė padėtis, planuojamos teritorijos reljefas, bei sklypui taikomi žemės ir miško naudojimo apribojimai ir teisės aktai reglamentuojantys galimą ūkinę ar kitokia veikla. Planavimo tikslas ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkimas. Planavimo uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos paskirties statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų. Planuojamoje teritorijoje prioritetas teikiamas tausojamajam ūkininkavimui.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte nustatytos naujos ūkininko sodybos ribos yra 0.3480 ha., o statybos zona 0.5772 ha. Visam likusiam žemės sklypui paliekama žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija. Projektuojamam žemės sklypui nustatytos dvi reglamentinės zonos. Žemės ūkio teritorija, kurioje žemės naudojimo būdas yra kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Ir užstatomos žemės ūkio teritorijos kurioje naudojimo būdas specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių.

Statybų riba įsiterpusi į žemės sklypo kadastro Nr. 5456/007:266 vidų. Gretimiems žemės sklypams atlikti kadastriniai matavimai. Ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų kitos paskirties statinių statybos zona planuojama atsižvelgiant į STR 2.02.9.2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priede išdėstytais reikalavimais: „Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %“ LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta kad „19. Statybos zona – teritorija ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienų“ Taigi vadovaujantis aukščiau nurodytais teisės aktais rengiamame specialiajame plane numatomas galimas namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m² o bendras galimas užstatytas plotas 50 %. Pastatų statybos zoną suformuojanti pastatų teritorijos riba numatoma vadovaujantis

1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 „dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“: už kelių apsaugos zonos ribos, >15 m nuo saugomų melioracijos statinių, ne mažiau kaip 3 m nuo kaimyninių sklypų ribų (statant aukštesnius nei 8.5 m. pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, nustatytus STR.1.07.01;2010 „statybą leidžiamas dokumentai“, STR.1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“, „STR 2.02.09.2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“).

Planuojamoje teritorijoje melioracijos statinių nėra. Visos teritorijos išplanavimas, pastatų vietos ir atstumai tarp jų, aplinkos sutvarkymo sprendiniai bus detalizuojami techniniame pastatų projekte.

Žemės naudmenų eksplikacija
1 lentelė

| Eil. Nr. | Žemės naudmenos | Pagal NT registro pažymėjimą | Numatomi pokyčiai projekte +/- | Pagal projektą |
|-----------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 1. | Ariama žemė | 2,18 | -0,6971 | 1,4829 |
| 2. | Sodai | - | - | - |
| 3. | Pievos | - | - | - |
| 4. | Miškai | - | - | - |
| 5. | Keliai | - | - | - |
| 6. | Užstatyta teritorija | - | +0.6971 | 0.6971 |
| 7. | Vandenys | - | - | - |
| 8. | Želdinai (krūmai) | 0.22 | - | 0.22 |
| 9. | Pelkės | - | - | - |
| 10. | Pažeista žemė | - | - | - |
| 11. | Kita nenaudojama žemė | - | - | - |
| Iš viso: | | 2.40 | | 2.40 |

4. Susisiekimas

Planuojama teritorija yra Mateikių k. Kelmės apylinkių sen. Kelmės r. iki jos patenkama nuo vietinės reikšmės viešojo kelio esamos nuovažos.

5. Želdiniai

Planuojamoje ūkininko sodybvietės teritorijoje saugotinu želdinių nėra.

6. Saugomos teritorijos ir kultūros paveldo objektai

Planuojamoje ūkininko sodybvietės teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų ar jų apsaugos zonų.

7. Visuomeninės sveikatos saugos

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai įtakos neturės.

8. Viešo saugumo reikšmių analizė

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai įtakos neturės.

9. Probleminių situacijų nustatymas

Nėra.

Projekto autorius

Egidijus Venckus