

I. TEKSTINĖ DALIS

1. Aiškinamas raštas

1.1. Įvadas

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 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). ir pagal minėtų taisyklių pakeitimo įsakymą, patvirtintą 2008 m. rugsėjo 24 d. Nr.3D-513/D1-495.

1.2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - ūkininkams Astai Pošiūnienei ir Petriui Pošiūniui nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties 12,16 ha ploto žemės sklype, skl. kad. Nr. 8601/0004:0236 parinkti vietą reikalingų pastatų statybai. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros (ūkinės veiklos) žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinimui. Parinktoje statybai vietoje ūkininkai planuoja statyti gyvenamąjį namą su ūkiniais pastatais.

1.3. Esamos būklės analizė

Žemės ūkio naudmenų bei kitos žemės plotai. Ūkininkų Astos Pošiūnienės ir Petro Pošiūno-nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas yra – 12,16 ha.

Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima visą t.y. – 12,16 ha plotą, tame skaičiuje visas plotas yra ariama žemė. Esama situacija: žemės ūkio naudmenų, želdinių, kitos žemės sudėtis, numatomi pokyčiai pateikti 1-oje lentelėje

Infrastruktūros objektai. Sklypas remiasi į 8m pločio bendro nudojimo kelią. Prie būsimos sodyb vietės yra keli privažiavimo variantai. Iš vakarinės pusės - nuo Linkonių kaimo, iš šiaurinės pusės – nuo kelio Adučiškis-Motiškė, o rytinėje dalyje – kelias veda į laukus.

. Minėtais keliais be problemų išvažiuojama į Adučiškį, į rajono centrą Švenčionis, nėra kliūčių išvežti žemės ūkio produkciją.

Dirvožemiai. Vidutinis sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – aukštas, siekia net 56,1 balo. (žr. Subatiškės kaimo žemės ūkio naudmenų našumo balo plano iškarpa M1:1000). Pagal Švenčionių rajono žemės ūkio teritorijų vystymo perspektyvinį planą, sklypas yra vidutinės ūkinės vertės žemių zonoje.V-ZI (žr. planą "Švenčionių rajono žemės ūkio teritorijų vystymas. plano iškarpa M 1:50000)

Žemės sklypas nusašintas drenažu. Rengiant patį ūkininko sodybos projektą būtina

įvykdyti Švenčionių rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus išvardintas sąlygas. (pažyma ir planas pridedami).

Reljefas. Būsimos sodybvietės teritorija yra silpnai banguota. Vyraujantis šlaito nuolydis iš šiaurės į pietus, į Kamajos upę 1÷1,5 %. Šiaurinis sklypo pakraštys, palei bendro naudojimo kelią yra aukščiausiai, jo altitudė ~138.5÷139,0m. Pietvakarinis kampas yra žemiausiai, jo altitudė ~135 m(žr. „Subatiškės kaimo teritorijos topografinio plano iškarpa“)

Pietinė sklypo dalis remiasi į Kamajos upę, o ji šioje zonoje jau paversta melioracijos grioviu, t. y. drenažo sistemų surinkto vandens nuvedimo priemone.

Požeminis vanduo. Vandens apsaugotumo požiūriu sodybai parinktos teritorijos žemės sklypas yra neapsaugotas nuo galimos paviršinių ir gruntinių vandenių taršos. Pietrytinė sklypo dalis remiasi į Kamajos upę, teritorijoje yra drenažo linijos. Ši situacija reikalauja griežtai laikytis nustatytą vandens telkinių apsaugos reikalavimų.

Gamtinis karkasas. Pagal Švenčionių rajono gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos planą, ūkininkų Astos Pošiūnienės ir Petro Pošiūno nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo pietinė dalis patenka į žemės ūkio, gražinamo ir gausinamo natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio elementų zoną M3. Šiaurinei sklypo daliai jokie apribojimai netaikomi. (žr. planą "Švenčionių rajono gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos planas (plano iškarpa) M 1:50000").

1.4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Pagal VAVA 1999-10-26 d įsakymu Nr. 3222-86 patvirtintą Švenčionių rajono Adučiškio kadastro vietovės 8601 žemės reformos žemėtvarkos projektą, bei pagal vėlesnius projekto papildymus patvirtintus 2007-10-10 dienos VAVA įsakymu Nr.2.3-10928-(86) ir 2009-04-29 dienos VAVA įsakymu Nr.2.3-6454-(86) ir pagal iš Valstybinės įmonės registrų centras gautą medžiagą, matome kad beveik visa žemė, kuri ribojasi su ūkininkų Astos Pošiūnienės, ir Petro Pošiūno žemės sklypu, yra grąžinta žemės savininkams. Kol kas tik pietvakarinė sklypo dalis ribojasi su dar laisva valstybine žeme.

Būsimos sodybvietės žemės sklypo savininkais ūkininkai tapo įsigaliojus žemės pirkimo-pardavimo sutarčiai, sudarytai 2004-11-02 dieną, kurios numeris Nr.5303.

1.5. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei kitos privalomosios sąlygos.

Ūkininkų žemės sklype yra objektų, kuriems taikomi specialūs apribojimai, numatyti LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarime Nr.343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo.

XXI-Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai.

XXIX-Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos.(juostos plotis – 5m, o zonos – 100m)

Minėtos specialiosios naudojimo sąlygos iššaukia ir atatinamus servitutus t.y.

202-Kelio servitutas-teisė naudotis pėščiujų taku(tarnaujantis daiktas) Teisė prieiti ir vaikš-
čioti Kamajos upės 5m pločio vandens telkinių apsaugos juostoje.

1.6. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2005-2006), Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenų bazė M 1:10000 GDB10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2005), pasinaudota turima ankstesne archyvine medžiaga. Daliai sklypo (būsimos sodybvietės zonoje) atlikta topografinė nuotrauka.

1.7. Sprendiniai.

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Švenčionių žemėtvarkos skyriaus 2010-09-02 išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui parengti, bei Švenčionių rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2010-09-09 Nr.S-24-857 išduotą planavimo sąlygų sąvadą kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti ir Švenčionių rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2010.09.01. Nr.(20.1.9)10-227 išduotas sąlygas dėl specialiojo plano rengimo – ūkininkų ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų:

- žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis nekeičiama,
- ūkininkų sodybos statybos teritorija formuojama žemės ūkio naudmenose;
- atsižvelgta į VAVA 1999-10-26 įsakymu Nr. 3222-86 patvirtintą Švenčionių rajono Adučiškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą;
- nuo bendro naudojimo kelio iki būsimos sodybvietės projektuojamas 5m pločio kelias
- sodybvietei parinkta vieta kuri šio metu jau nenaudojama žemės ūkio reikmėms
- ūkininkų sodybos teritorijoje pastatai projektuotini ne mažiau 3m atstumu nuo žemės sklypo ribų
- išsaugomi visi ankščiau nustatyti apribojimai (viso sklypo)

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2003m. gruodžio 18d. įsakymu Nr. 603/456 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Gyvenamieji pastatai“ 8 priedo, sodybos vieta projektuojama paliekant neapsodintus medžiais ar aukštaūgiais želdiniais 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Ūkininkų sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,8305 ha. o tai sudaro– 6.8 % nuo bendro sklypo ploto.

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 (Žin., 1996, Nr.90-

2099, 2004, Nr. 112-4189; 2007, Nr.33-1190), 32-37 punktus, t. y. gautais raštiškais gretimų žemės sklypų savininkų ar jų atstovų suderinimais.

Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė-daržai	12,16		- 0.8305	11.3295
2.	Sodai				-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos				
4.	Miškas				
5.	Keliai			+0.0910	0.0910
6.	Užstatyta teritorija			+ 0.7395	0.7395
7.	Vandens telkiniai				
8.	Medžių ir krūmų želdiniai				
9.	Pelkės				
10.	Pažeista žemė				
11.	Kita nenaudojama žemė				
	Iš viso:	12,16			12,16

1.8. Išvados

1. Žemės ūkio paskirties žemėje, ūkininkų sodybai reikalingų pastatų statybai (gyvenamajam namui ir ūkiniams pastatams statyti) ir reikalingų komunikacijų projektavimui parinkta vieta (teritorija) sudaro - 0,8305 ha.

2. Ūkininkų ūkio sodybos statybai vieta parinkta ir suformuota laikantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Švenčionių rajono žemėtvarkos skyriaus 2010-09-02 išduoto planavimo sąlygų „Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ reikalavimų.

3. Ūkininko pagalbinio ūkio statybai vieta suformuota laikantis Švenčionių rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir architektūros skyriaus 2010-09-09 išduotų planavimo sąlygų „Planavimo sąlygų sąvadas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. S-24-662

4. Projektuojant konkrečius sodybvietės pastatus ir visos teritorijos išplanavimą, būtina atsižvelgti į Švenčionių rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus nustatytas sąlygas.

III. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

3. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Siekiant užtikrinti tinkamą teritorijų planavimą vietovės lygmeniu ir įvertinti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimą ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, yra atliekamas sprendinių poveikio vertinimas. Vertinimas vykdomas vadovaujantis LRV 2004-07-16 nutarimu Nr. 920 "Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo" (Žin., 2004, Nr. 113-4228). Atliekant sprendinių poveikio vertinimą atskirais aspektais pagal Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo sprendinių vertinimo klausimą, galima numatyti ir prognozuoti, kaip pasikeis įgyvendinus sprendinius.

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:

- bus užtikrintos palankios sąlygos ūkininkavimui;
- padidės sklypo konkurencingumas;
- pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė;
- bus vykdoma subalansuota ūkininko ūkio plėtra;
- bus išsaugotas kraštovaizdis;
- sumažės aplinkos tarša;
- planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

Poveikis ekonominei aplinkai. Tinkamai parinkta vieta sodybai sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė.

Poveikis socialinei aplinkai. Pagerės darbo sąlygos, gyventojų aprūpinimas darbu, padaugės kaimo gyventojų skaičius.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Įkūrus ūkininko sodybą, bus išlaikytas vienkieminio kaimo vaizdas, laikantis statybų reikalavimų aplinkos taršos tikimybė bus minimali. Racionaliai suplanuotas ūkis prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Parinkus vietą sodybai bei joje tinkamai išdėsčius pastatus ir įrengus nuotekų valymo įrenginius, leis apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenius nuo užterštumo.

Sprendinių poveikio išvadinė santrauka pateikiama 2 lentelėje.

2 lentelė. Sprendinių poveikio vertinimas

Eil. Nr.	Aprašymas		
1.	<i>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:</i> Asta Pošiūnienė, Petras Pošiūnas		
2.	<i>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:</i> Firma „Kumponas“ “ A.Jasiulis Kvalifikacijos pažymėjimas Nr.KP-105		
3.	<i>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:</i> Kaimo plėtros (ūkinės veiklos) žemėtvarkos projektas: ūkininko ūkio sodybos formavimas.		
4.	<i>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:</i> Vilniaus apskrities Švenčionių rajono Adučiškio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999-10-26 VAVA įsakymu Nr. 3222-86, projektų papildymai patvirtinti: 2007-10-10 VAVA įsakymu Nr.2,3-10928-(86) ir 2009-04-29 VAVA įsakymu Nr.2,3-6424-(86)		
5.	<i>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</i> . Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2018 metų .		
6.	<i>Status quo situacija:</i> Galimas kraštovaizdžio užstatymas ir tausojantis žemės naudojimas.		
7.	<i>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:</i> Suformuoti ūkininko sodybą tinkamoje vietoje taip, kad nebūtų pažeisti aplinkos apsaugos reikalavimai.		
8.	<i>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir vertinimas):</i>		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	teigiamas, ilgalaikis	-
	ekonominei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
	socialinei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	teigiamas, ilgalaikis	-
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

3.1. Išvada:

Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtai ir kraštovaizdžiui.

IV. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

4. 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. Supaprastinta projektų svarstymo procedūra taikoma teritorijų planavimo dokumentams, kurių planavimo organizatoriai yra žemės savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai, ir jei projekto sprendinių brėžinys buvo suderintas be pastabų. Supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka - tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė (apie specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas). Planavimo organizatorius, žemės savininkas apie supaprastinta tvarka rengiamą specialųjį planą skelbia savivaldybės interneto tinklalapyje ir raštu informuoja planuojamos teritorijos kaimyninių žemės sklypų valdytojus ir naudotojus jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresais, nurodydamas galimybes susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, arba su šiuo dokumentu supažindina juos asmeniškai.

Su ūkininkui priklausančiu žemės sklypu besiribojantys nekilnojamųjų daiktų (žemės sklypų) savininkai ar jų atstovai, dėl parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių buvo supažindinti: Eduardas Lopinys ir Andrius Pošiūnas – asmeniškai pasirašytinai, o vienas sklypas priklauso pačiam plėtros projekto organizatoriui. Jokių pretenzijų nebuvo gauta.

Projekto autorius: A. Jasiulis _____