



**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
2024-07-15

**1. Bendroji dalis**

Projekto rengėjas: Andželika Blockuvienė, kval. Paž. Nr. 2R-KP-333.

Vietovės adresas: Drasėnų k., Čiulėnų sen., Molėtų r. sav.

Žemės sklypo kadastro Nr.: 6240/0002:0430, žemės sklypo plotas – 1,5907 ha, Levaniškių k.v., žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, nuosavybės teisė priklauso fiziniam asmeniui.

Žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Paslaugos bylos numeris Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS) - KPZP – 122855.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas - vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr.127-4581; 2008, Nr. 112-4270), bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės fondo apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

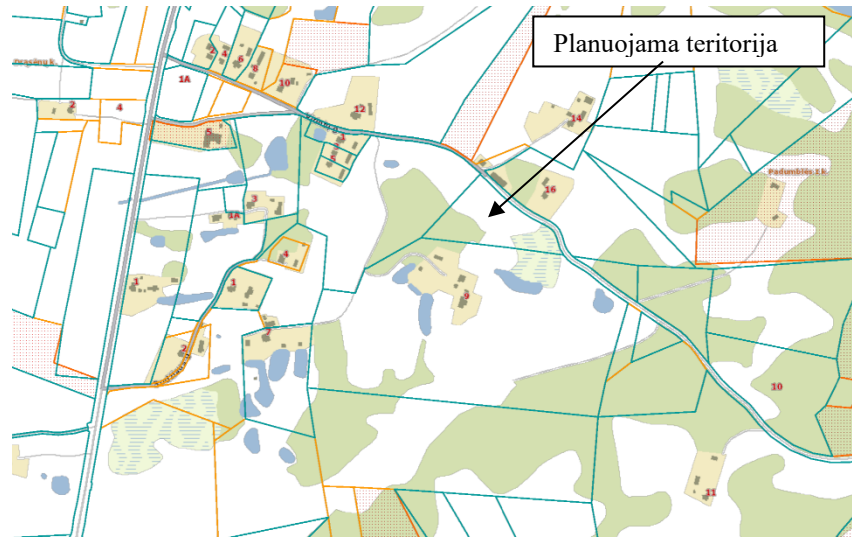
Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio kodas – 4699432.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso 1,5907 ha ploto žemės sklypas. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d.:

„Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. **Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro**, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose

ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų“, ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministrų 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, 52 p. nustatytas ūkininko sodybos statybos sąlygas, t.y. „Ūkininko sodyba ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona (zonos) planuojama planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausančiame (-iuose) žemės ūkio paskirties žemės sklype (-uose). Žemės sklypas, kuriame planuojama ūkininko sodyba, turi būti ne mažesnis kaip 0,5 hektaro.“

## 2. Objekto charakteristika



1 paveikslas. Situacijos schema. „Regia“ duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 1,5907 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 6240/0002:0430.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: (pagal VI „Registrų centro duomenis“):

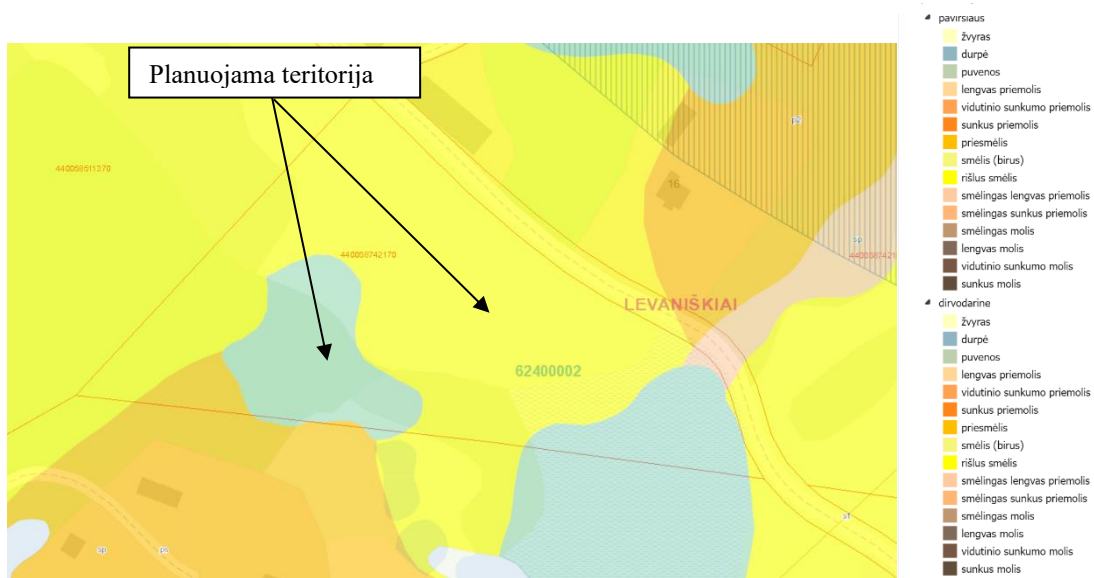
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,9578 ha
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,0665 ha
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,0665 ha
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas – 0,3716 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0430 ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0206 ha
- Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), plotas – 0,1371 ha

Žemės sklypas nepatenka į kultūros paveldo ar saugomas teritorijas.

Gretimybės: kelias 6 m. kelias, žemės sklypas kad. 6240/0002:0373, kad. Nr. 6240/0002:0034. Žemės sklype žemės ūkio naudmenų plotas: pievų ir natūralių ganyklų – 0,9578 ha, miško – 0,3716 ha, vandens telkinių – 0,0312 ha, kitos žemės – 0,2301 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 21.3. Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 39.83.

**Dirvožemiai.** Pagal dirvožemio granuliometrinę sudėtį žemės sklypą apima rišlus smėlis, durpė (Dirv\_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granuliometrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).



2 paveikslas. Dirv\_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granuliometrinės sudėties duomenų bazės plano ištrauka

### 3. Projekto parengiamieji darbai

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Molėtų skyriaus vedėjo 2023-09-11 įsakymu Nr. 40KPI-44-(14.40.125E) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Molėtų rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2023-09-21 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. P14-21, Valstybinės miškų tarnybos 2023-09-12 pažyma Nr. R2-3375 apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, pradėtas vykdyti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Projekto parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota:

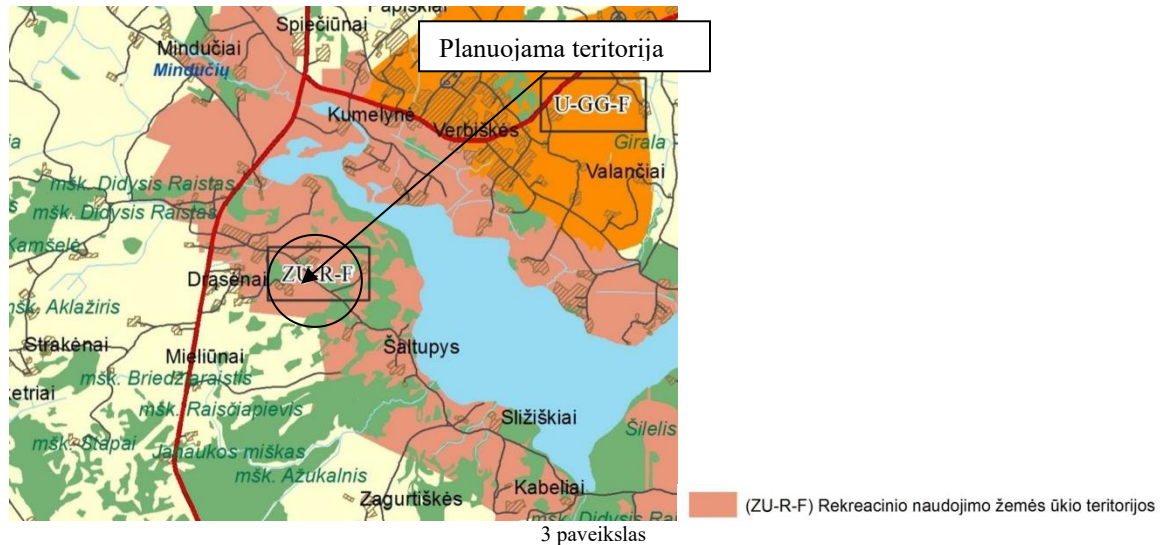
- Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra (T00082673, 2018-10-25, sprendimas Nr. B1-238)
- Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo planas (Molėtų rajono savivaldybės taryba, 2021-02-25, sprendimas B1-42)
- Molėtų rajono miškų priskyrimo miškų grupėms planas (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-10-21, nutarimu Nr.1651 su vėlesniais pakeitimais)
- Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialusis planas (Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2016-10-20, sprendimas B1-213)
- Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 sprendimu Nr. B1-90.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų direktoriaus įsakymas: „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ (2013 m. gruodžio 31 d., Nr. D1-995/1-312)
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas: „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (2010 m. gruodžio 7 d., Nr. 1-338)
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas: „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“ (2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr.1-66) Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės
- Levaniškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Geoportalo duomenys
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus ir jų savininkus

#### 4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Molėtų rajono savivaldybės teritorijos teritorijos bendrojo plano korektūra	T00082673	K
---	-----------	---

IŠTRAUKA IŠ MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREKTŪROS, PATVIRTINTOS MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2018-10-21 SPRENDIMU NR. B1-238

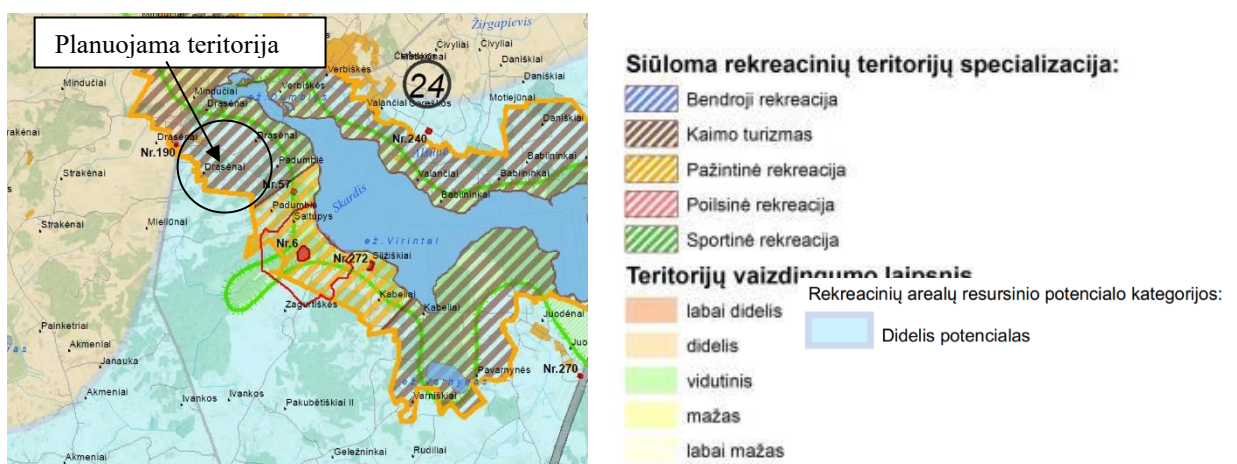


ZU-R-F	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zona	Veikla bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas šioje funkcinėje zonoje vykdomi pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 sprendimu Nr. B1-90). Teritorijos naudojimo tipai nustatomi pagal galimas žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus, nustatytus Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane. Esant nesutapimui tarp šios zonos ribų bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje ir Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano brėžiniuose, žemės sklypų, kurie pagal bendrąjį planą patenka į ZU-R-F zoną, bet nepatenka į pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą, paskirtis keičiama taikant Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane numatytas galimas žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus. Tais atvejais, kai šis specialusis planas numato kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimą, tam kad būtų pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, tačiau to nereikalauja galiojantys teritorijų planavimo reglamentuojantys teisės aktai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus.
--------	--	---

Pagal Molėtų rajono savivaldybės teritorijos patvirtintą bendrojo plano korektūrą žemės sklypas patenka į neurbanizuojamą teritoriją - į rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zoną.

“Šios zonos ribos sutapatinamos su Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 sprendimu Nr. B1-90) nustatytais rekreacinių vietovių ribomis. Veikla bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas šioje funkcinėje zonoje vykdomi pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą arba pagal galiojančius detaliuosius arba žemės sklypų planus, prilyginamus detaliojo teritorijų planavimo dokumentams. Ūkininkų sodybos kuriamos pagal Ūkininko ūkio įstatymo reikalavimus.”

IŠTRAUKA IŠ MOLĖTŲ RAJONO REKREACINIŲ VIETOVIŲ SPECIALIOJO PLANO, PATVIRTINTO MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2014-06-12 SPRENDIMU NR. B1-90



Pagal specialųjį planą planuojama teritorija patenka į kaimo turizmo bei rekreacinių arealų didelio potencialo kategoriją.

## 5. Projekto sprendiniai

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad žemės ūkio paskirties žemė, atsižvelgiant į žemės savininkų, kitų naudotojų ir visuomenės interesus, tvarkoma pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus: tikslinamos esamų ūkių žemės valdų ribos; formuojamos naujos ūkių žemės valdos; statomos ūkininkų sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingi ūkiniai statiniai, tiesiami keliai; įrengiami tvenkiniai; sodinamas miškas; žemės ūkio naudmenomis paverčiami miškai, pelkės ir krūmai bei kitos ne žemės ūkio naudmenos. Žemės ūkio paskirties žemėje kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis gali būti statomi statiniai nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties. Vadovaujantis Žemės naudojimo būdo turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ (toliau - Būdų turinio aprašas), 5 punktu, žemės ūkio paskirties žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, galimi ūkininkų sodybų ir žemės ūkio veiklai ar alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai. Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo 2 straipsnio atitinkamai 1 ir 22 dalyje pateiktos tokios sąvokų apibrėžtys: alternatyvioji veikla – bet kuri veikla kaimo vietovėje, nepriskiriama žemės ūkio veiklai; žemės ūkio veikla – veikla, apimanti žemės ūkio produktų gamybą, savos gamybos žemės ūkio produktų perdirbimą ir iš jų pagamintų maisto ar ne maisto produktų realizavimą, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimą ir (arba) geros agrarinės bei aplinkosaugos žemės būklės palaikymą, žemės ūkio kooperatinėmis bendrovėmis (kooperatyvais) pripažintų kooperatinių bendrovių (kooperatyvų) žemės ūkio produktų supirkimą iš savo kooperatinės bendrovės (kooperatyvo) narių, jų realizavimą, iš savo narių supirktų žemės ūkio produktų perdirbimą ir iš jų pagamintų maisto ir ne maisto produktų realizavimą. Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sudėtį ir jų turinį, organizavimo, rengimo, koregavimo, keitimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką, taip pat teritorijų planavimo proceso dalyvių santykius šiame procese nustato Taisyklės.

Taisyklių 9 punkte nurodyta, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas, kai nustatoma žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties statinių statybos zona ir numatomos (viena ar kelios) Taisyklių 54.1–54.6 papunkčiuose nurodytos žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamiems kitos paskirties statiniams statyti ir eksploatuoti bei žemės ūkio veiklai vykdyti (Taisyklių 55 punktas).

Pagal Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, 7.13 papunktį, kaimo turizmo pastatai priskiriami poilsio paskirties pastatams.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytomis teisės aktų nuostatomis, žemės ūkio paskirties žemės sklype, kurio naudojimo būdas kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, ūkininko veiklai vykdyti skirti kaimo turizmo pastatai (poilsio paskirties pastatai) gali būti statomi tik ūkininko sodyboje, kurioje yra gyvenamasis namas (pastatytas ar tuo pačiu projektu, kuriame numatoma kaimo turizmo pastatų statyba, suprojektuotas ir pagal šį projektą gautas SLD).

Atsižvelgus į Žemės įstatymo nuostatą, jog žemės ūkio paskirties žemėje kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis gali būti statomi statiniai nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, ir į

Ūkininko ūkio įstatyme numatyta galimybę ūkininko sodyboje statyti kaimo turizmo pastatus ūkininko veiklai vykdyti, ūkininko sodyboje leidžiama statyti poilsio paskirties pastatus – kaimo turizmo pastatus. Tuo tarpu žemės ūkio paskirties žemėje ne ūkininko sodyboje poilsio paskirties pastatai, skirti kaimo turizmo paslaugoms teikti, gali būti statomi žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas rekreacinio naudojimo žemės sklypai (Būdų turinio aprašo 4 punktas).

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – parinkti vietą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimo Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ 4 p. „Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (-ai), išskyrus Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnio 3 dalyje ir Aprašo 5 punkte nurodytus atvejus, keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais, kitų subjektų prašymu Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einančio valstybės tarnautojo, mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančios institucijos sprendimu pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus. Sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us), išskyrus Aprašo 5 punkte ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 5 dalyje nurodytą atvejį, priimamas kartu su sprendimu patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą“ - **žemės sklypai, kad. Nr. 6240/0002:430, nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai.** (Žemės sklypai, skirti kaimo turizmo paslaugoms teikti.)

**Žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, (nekeičiama) naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai.** (Pakeičiamas žemės naudojimo būdas).

Žemės sklypo naudojimo būdas neprieštarauja savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto teritorijoje – privačiame žemės sklype parinkta ir su planavimo organizatoriumi suderinta užstatoma teritorija, kuri susideda iš dviejų dalių: I – 0,6764 ha, II – 0,0546 ha, bendras užstatomas plotas žemės sklype yra – **0,7310 ha**, numatomų statinių išdėstymui: kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti.

Projektuojama užstatoma teritorija nustatyta išlaikant pagrindinius reikalavimus: rytinėje pusėje - ne arčiau kaip 3 metrai nuo žemės sklypo ribos. Užstatoma teritorija neprojektuojama miško žemėje. Žemės sklype statinių nėra.

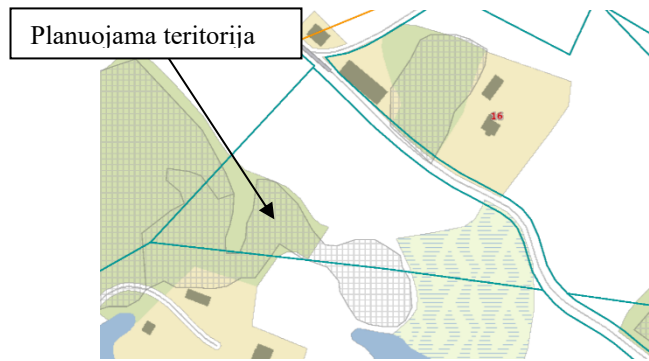
Į numatomą užstatymo vietą įvažiavimai yra projektuojami iš šiaurinės pusės, nuo vietinės reikšmės 6 metrų pločio kelio. Įvažiavimai bus skirti privažiuoti prie numatomų statyti pastatų.

Pažymėtina, kad privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių, įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji žemės sklypų savininkai.

Įvertinus melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkinyje (M1: 10000) talpinamą informaciją apie drenažų ir grioviais nusaesintų ir sausinamų plotų ribas nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos statinių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 23 ir 24 straipsniais Elektros tinklų oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą (iki 1 kV įtampos oro linijoms – *po 2 metrus*, 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – *po 10 metrų*, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra *po vieną metrą* į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė *po šia juosta*).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95 straipsniu nustatytas Miško žemės apribojimas. Žemės sklype yra miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 0,3717 ha.

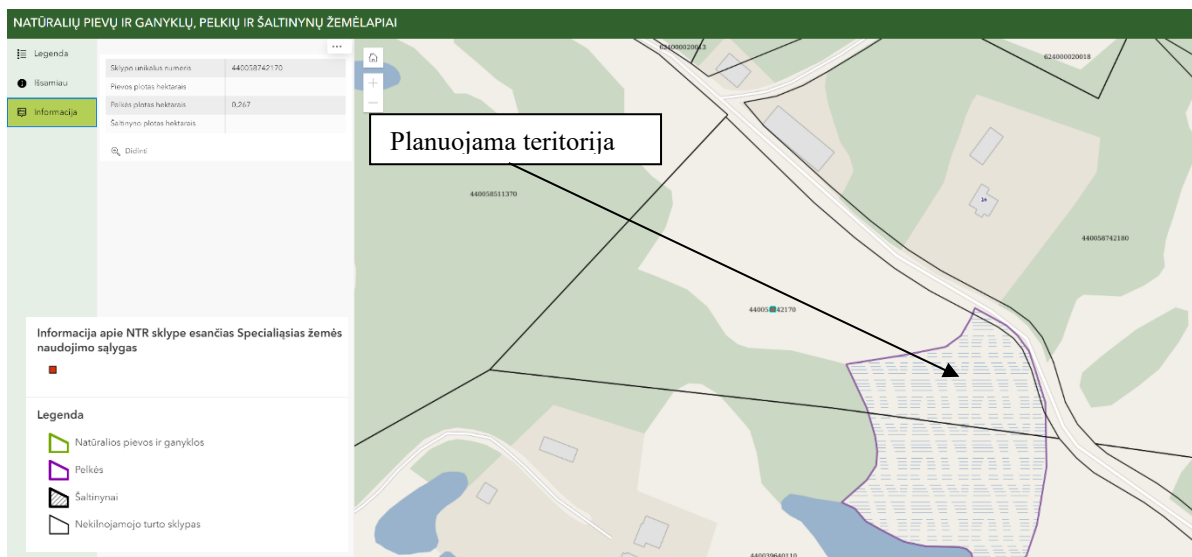


4 paveikslas. Ištrauka iš Regia

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 101 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga - pelkės ir šaltiniai.

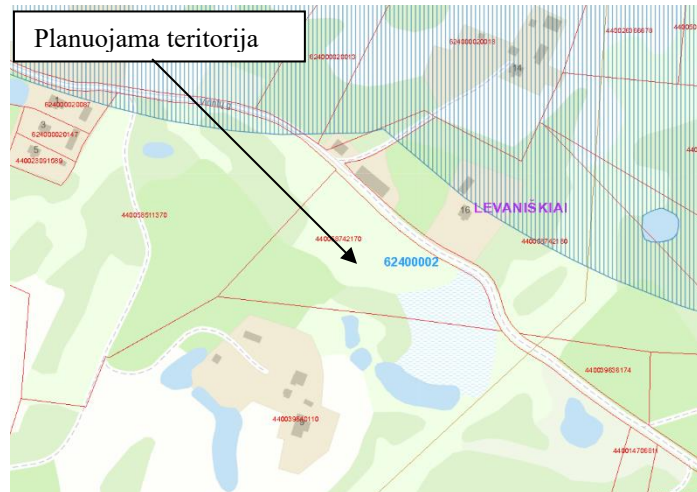
#### NATŪRALIŲ PIEVŲ IR GANYKLŲ, PELKIŲ IR ŠALTINYŲ ŽEMĖLAPIS



5 paveikslas.

Vadovaujantis “Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu” patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr.540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija, įsigaliojusia nuo 2023 01 01) I skyriaus 1 p.” Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas (toliau – Tvarkos aprašas) reglamentuoja paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarką ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų dydį prie upių, ežerų, tvenkinių, kanalų, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių, **kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė** (išskyrus paviršinius vandens telkinius, priskirtus akvakultūros tvenkiniams), taip pat prie Kuršių marių rytinės pakrantės (nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto pietinės ribos iki Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos valstybės sienos)” nustatyta, kad planuojamame žemės sklype nėra paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.

Ištrauka iš Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapis:



6 paveikslas. Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostų ir zonų nustatymo duomenys (Geoportal)

„Žemėlapią sudaro erdvinių duomenų rinkinys, kuriame pateikta paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų ribų geometrija. Žemėlapyje nurodytų paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų dydžiai nustatyti vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu 2022 m. rugsėjo 2 d. aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-293. Žemėlapiu sudarymo, jo tvirtinimo ir keitimo tvarką nustato Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų, pelkių ir šaltinynų, natūralių pievų ir ganyklų, melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonų planų, žemėlapių ir (ar) schemų rengimo (kai nerengiamas teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas) ir tvirtinimo tvarkos aprašas, patvirtintas 2022 m. lapkričio 11 d. aplinko ministro įsakymu Nr. D1-355/3D-680. Apribojimus veiklai paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir pakrančių apsaugos juostose nustato Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsniai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais vietinės reikšmės IV kategorijos Kelių apsaugos zona –žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų nesiekia planuojamos teritorijos – kelių apsaugos zona žemės sklype nenustatoma.

Įvertinus projekto sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštarauja planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamoje užstatyti teritorijoje numatoma pastatų, skirtų poilsiui, statyba: poilsio nameliai, pirtis, vasarnamis ir kt.

Konkreti statinių padėtis, numatytame užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 7.13 ir 7.18 – 7.20 papunkčiuose reglamentuotas kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų turinys.

Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotėkų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal techninius projektus.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis formuojama užstatymo teritorijos riba, numatomų statyti statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų patvirtintų rengimo taisyklių 90 punktu: „Kai pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pakeičiama žemės naudmenų sudėtis, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, taip pat žemės sklypams tikslinamos, panaikinamos ir (ar) nustatomos papildomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis arba planavimo organizatorius teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui patikslinti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis“, kadastro ir registro duomenys bus tikslinami:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
130	Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis)	2670
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	572
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	3717
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	7766

### 6. Žemės naudmenų sudėtis ir sudėties pokyčiai (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,9578	0,8279	-0,7310	0,0969
4.	Miškas	0,3716	0,3717	-	0,3717
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,7310	0,7310
7.	Vandens telkiniai	0,0312	0,0311	-	0,0311
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	0,2670	-	0,2670
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	0,2301	0,0930	-	0,0930
	Iš viso:	1,5907	1,5907	-	1,5907

### 7. Gaisrinė sauga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra nustatoma statybos zona žemės sklype, statinių išdėstymas dėl saugių atstumų tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus planuojami techniniais projektais.

Rengiant techninius dokumentus būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ (2013 m. gruodžio 31 d., Nr. D1-995/1-312)
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (2010 m. gruodžio 7 d., Nr. 1-338)
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“ (2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr.1-66) Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės.

Pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius parinktoje užstatomoje zonoje planuojama statyti kitos paskirties pastatus (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo). Vadovaujantis aukščiau išvardintais teisiniais dokumentais planuojant statybas būtina numatyti:

❖ Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas remiantis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 13.1 punktu vandens gaisrui gesinti tiekimo leidžiama nenumatyti: „gyvenamosioms vietovėms, turinčioms iki 50 gyventojų, ir atskiriems už miestų gyvenamųjų vietovių ribų statomiems gyvenamiesiems namams“ – šiuo projektu planuojama kitos paskirties pastatų (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) statyba.

❖ Šio projekto organizatorius turi užtikrinti, jog vykdant statybas turi būti įrengtas tvirtas pagrindo privažiavimas iki būsimų statinių taip, jog būtų galima netrukdomai privažiuoti iki statinių ne mažesniu atstumu nei 25 metrai. Taip pat reikalinga įrengti apsisukimo aikštę.

❖ Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas bus numatomas ir planuojamas pagal gaisrinės saugos reikalavimus kituose techniniuose dokumentuose, rengiant statinių techninius projektus.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymo „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148 punktu reikalinga įrengti kelius, skirtus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, pagal šiuos projektavimo reikalavimus:

*148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;*

*148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;*

*148.3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;*

*148.4. keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;*

*148.5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;*

*148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;*

*148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;*

*148.8. automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 ×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes;*

*148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;*

*148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);*

*148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.*

*149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilineis kopėčias ir (arba) automobilineis keltuvus, operacijų rajone. Šio punkto nuostatos netaikomos pastatams, kuriuose įrengiami ugniagesių liftai pagal LST EN 81-72 serijos standartų reikalavimus*

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

I lentelė Pastato atsparumo ugniai laipsnis		Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
I	II	III		
I	6	8	10	
II	8	8	10	
III	10	10	15	

## 8. Projekto svarstymas ir derinimas

Viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje.

Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS), ([www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt)).

Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

Svarstant parengtą projektą su visuomene, raštiškų pastabų, pasiūlymų ir pretenzijų negauta.

Pagal parengto, patvirtinto ir Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR) užregistruoto projekto sprendinius bus galima pradėti rengti pastatų (statinių) statybos technius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

P. S. Atsižvelgiant į 2024-06-21 Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie aplinkos ministerijos Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros departamento antrąjį teritorijų planavimo priežiūros skyriaus raštą Nr. 2D-13842 „DĖL KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO TIKRINIMO NUTRAUKIMO (KPZP-122855)“ patikslintas aiškinamasis raštas – nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, žemės sklypų plotiniame erdvinių duomenų sluoksnyje pažymėtas žemės naudojimo būdas, atitinkantis nustatytąjį, Projekto byloje pateikta visuomenės dalyvavimo ataskaita, skelbimų ir pranešimų kopijos, visuomenės pasiūlymų kopijos, viešo svarstymo susirinkimo protokolas, kita su visuomenės informavimu susijusi medžiaga.

Projekto rengėja

Andželika Blockuvienė