

# 1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1 Įvadas

**Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkinių statinių statybos vietai parinkti rengimas** - kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų įstatymo nuostatomis dėl žemės naudojimo, aplinkos apsaugos, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygų, Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2014 m. liepos 28d. įsakymu Nr. 3D-438/D1-614 dėl taisyklių pakeitimo, NŽT prie AM 2024 m. birželio 07 d. įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų Nr. 6KPI-33-(15.6.3 E.), Rokiškio rajono savivaldybės administracijos reikalavimais išduotais 2024 m. liepos 30 d., Nr. REG21636269, AB "Energijos skirstymo operatorius" reikalavimais išduotais 2024 m. liepos 25 d., Nr. REG21467540, bei atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pageidavimus.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį - vietovės lygmens.

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

## 1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai – ūkininkui G. M. nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties 4.3400 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 7340/0003:53, Rokiškio r. sav., Kazliškio sen., Maželių k., parinkti žemės ūkio veiklai reikalingo statinio – arkinio angaro, statybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

Galimoje užstatymo teritorijoje planuojama statyti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybą. Sklypo dalis, kur užstatymas nenumatomas, bus naudojama pagal tiesioginę žemės sklypo naudojimo paskirtį.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skuriaus vedėjui tvirtinimui.

### 1.3 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.


Pagal Rokiškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, pagrindinio brėžinio sprendinius, žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną Z\_F ir į gamtinio karkaso teritoriją. Zonose teikiamas prioritetas vidutinio dydžio ir didelių ūkių kūrimuisi.



2 pav. Pagrindinio brėžinio sprendinių fragmentas



## 1 LENTELĖ. TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

	<p>Zu</p>	<p>Zemės ūkio teritorijų zona Z_F</p>	<p>Z / M</p>	<p>Z2, Z3, Z4,  M1, M2, M3, M4</p>	<p>1. <i>Panaudojimas.</i> Teritorijos skirtos žemės ūkio veiklai. Zonosse vyrauja agrarinės teritorijos. Į teritorijos sudėtį įeina pavienių miškų dalys (miško žemė), mažesni vandens telkiniai, ūkininkų sodybos, jų grupės, specializuoti žemės ūkio gamybos kompleksai, kapinės, susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros objektai. Zonosse galimas esamų užstatytų teritorijų pritaikymas rekreacijai, verslams, amatams, kaimo turizmui.</p> <p>Atsinaujinančių išteklių energijos gamybos įrenginių, kaip vėjo, saulės energijos elektrinių, įrengimas yra galimas teritorijose, kuriose nenustatyti vėjo, saulės energijos elektrinių statybos apribojimai, taip pat, jei atskirais dokumentais ar planais nenustatomi nauji apribojimai.</p> <p>Zonosse galimos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų, inžinerinių koridorių teritorijos.</p> <p>2. <i>Tvarkymas:</i></p> <p>2.1. Zonosse teikiamas prioritetas vidutinio dydžio ir didelių ūkių kūrimuisi.</p> <p>2.2. Rekreacinio prioriteto zonosse galimi sporto įrenginiai (hipodromai, golfo laukai, pan.) – ne mažesniame nei 5 ha sklype (objektų įrengimui galimas paskirties keitimas į kitą paskirtį, žemės naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos).</p> <p>2.3. Teritorijose galimas žuvininkystės tvenkinių įrengimas, žuvininkystės tvenkinių eksploatavimui bei įrengimui reikalingų statinių statyba.</p> <p>2.4. Gamtinio karkaso migraciniuose koridoriuose galimas miškų įveisimas. Miško įveisimas vykdomas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės.</p> <p>2.5. Saugomose teritorijose laikomasi saugomų teritorijų reikalavimų.</p> <p>2.6. Zonai nustatyti kraštovaizdžio formavimo reikalavimai – žr. a.r. 11.4. sk.</p>
---	-----------	---	--------------	--	---

Pagal Rokiškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, miškų ūkio teritorijų vystymo sprendinius, žemės sklypo dalis, kurioje planuojamas užstatymas, nepatenka į numatomas miškų ūkio teritorijas.



3 pav. Miškų ūkio teritorijų vystymo sprendinių fragmentas

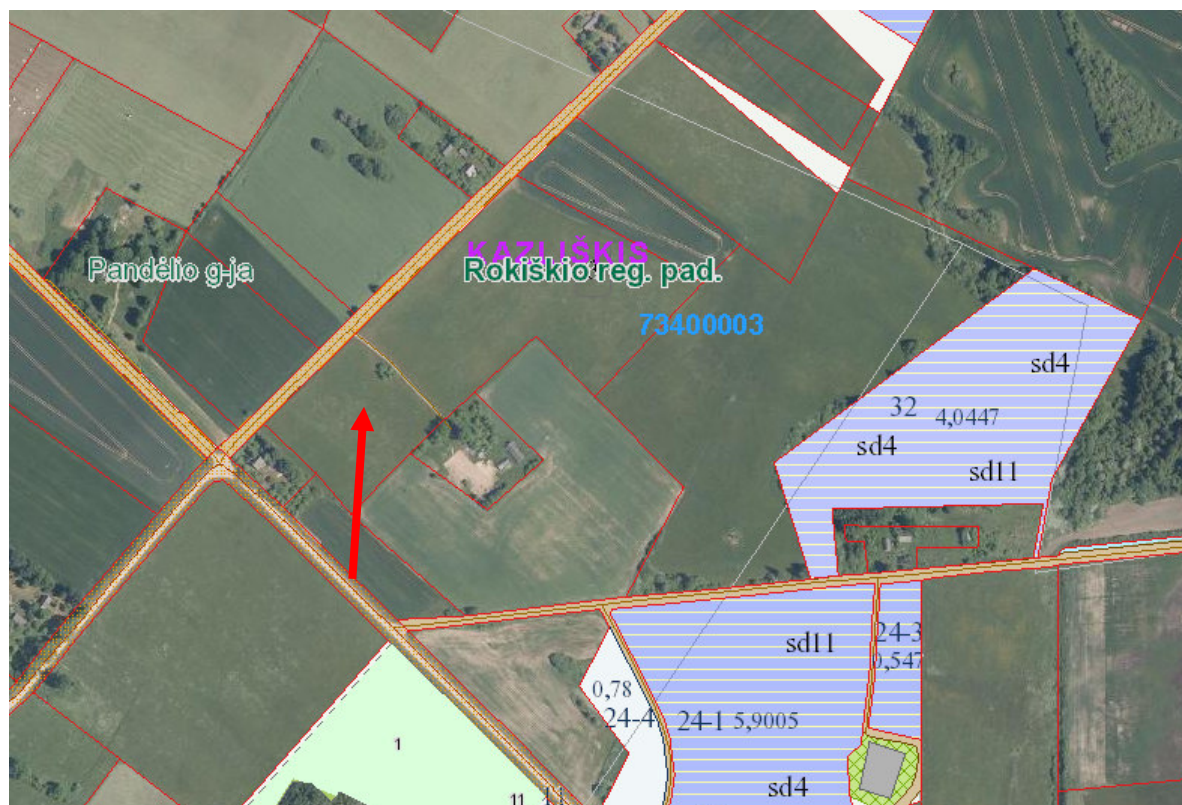


Pagal Rokiškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, inžinerinės infrastruktūros vystymo plano sprendinius, iki žemės sklypo privažiuojama rajoniniu keliu Nr. 3624 Pandėlys – Kazližkėlis ir vietinės reikšmės keliu, inžinerinės infrastruktūros plėtra nenumatoma.



4 pav. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio sprendinių fragmentas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštarauja Kazliškio kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės plano sprendiniams.



5 pav. Kazliškio kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės plano fragmentas

## 1.4 Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei servitutai

*Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:*

- nėra

*Žymos: teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

- nėra

*Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*

- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas: 57 kv.m.

*Teritorijos, kuriose **taikytinos** SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas: 57 kv.m.
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis). Plotas: 42400 kv.m.

*Sklypui nustatyti servitutai:*

- nėra

*Siūlomi servitutai:*

- nėra

Servitutai privačioje žemėje nustatomi notarinio sandoriu.

## 1.5 Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti

- Aktualiausias Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM).

- Geoportal.lt viešai platinami duomenys.
- Tpdri.lt viešai platinami duomenys.
- VĮ „Registru centras“ GIS duomenų bazės medžiaga.
- Kultūros vertybių registro duomenys.
- Žemės sklypo kadastriniai ir topografiniai matavimai.

## 1.6 Sprendiniai

Žemės ūkio veiklai reikalingo statinio – arkinio angaro, statybos vietą suformuota laikantis:

- Rokiškio rajono savivaldybės administracijos 2024 m. liepos 30 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo sątikslų (projektas)“ Nr. REG21636269;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024 m. liepos 25 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo sątikslų (projektas)“ Nr. REG21467540

Atsižvelgianti į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išdėstymą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingo statinio – arkinio angaro vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“, žemės ūkio veiklai reikalingo statinio – arkinio angaro vieta, suprojektuota paliekant 4 m. pločio ruožus iki geodeziniais matavimais išmatuotų kaimyninių žemės sklypų, 10 m. pločio ruožus iki preliminariais matavimais išmatuotų kaimyninių žemės sklypų ribų ir 10 m. pločio ruožą nuo vietinės reikšmės kelio briaunos. Žemės ūkio veiklai reikalingo statinio – arkinio angaro vieta į kelių apsaugos zoną nepatenka.
- Įvažiavimas į sklypą numatomas esamu vietinės reikšmės keliu.

Žemės ūkio veiklai reikalingo statinio – arkinio angaro vieta statyboms žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0.9748 ha. Tai sudaro apie 22.46 % bendro sklypo ploto ir 79.18 % planuojamos teritorijos ploto. Statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	4.2400	4.3100	-1.0108	3.2992
2.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
3.	Miškas	-	-	-	-
4.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.9748	0.9748
5.	Keliai	0.1000	0.0300	+0.0360	0.0660
6.	Kita žemė	-	-	-	-
7.	Vandenys	-	-	-	-
	Viso:	4.3400	4.3400	-	4.3400

### 1.7 Visuomenės supažindinimas su projektu

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

Projekto rengėjas: Nerijus Paukštis

