

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Kelmės r. sav., Kražių sen., Brukų k. 1., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 5428/0005:0035, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

*Planavimo organizatorius:* žemės sklypo savininkas (ūkininkas) M. J. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0191289.

*Planavimo organizavimo pagrindas:*

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2024-07-22 Nr. 5KPI-38-(15.5.3 E.).

*Projekto rengimo reikalavimai:*

- 1) Kelmės rajono savivaldybės administracijos 2024-10-01 Nr. REG24213362, išduotos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);
- 2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-09-18 išduotos planavimo sąlygos Nr. REG23575663;
- 3) Valstybinės miškų tarnybos išduotos planavimo sąlygos 2024-09-19 Nr. REG23627738.

*Planavimo tikslas* – parinkti ūkininko sodybos vietą;

*Uždaviniai* – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir sodybos statinių statybos zoną.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

### 2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis M. J. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 5.7533 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 5.7533 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-07-01) 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.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris -100192633, plotas - 0.0973 ha.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

*Pastaba.* Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje nurodyta, jog žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos Sąlygos pagal 1–4 dalyse nurodytus požymius:

- 1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės;
- 2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą;
- 3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus;
- 4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5428/0005:0035 našumo balas 25.6, t. y mažesnis nei šalyje nustatytas vidutinis, sklypas nemelioruotas, nėra nė vienos iš Įstatymo 110 straipsnio 1–4 dalyse nurodytų sąlygų, todėl žemės sklype kad. Nr. 5428/0005:0035 netaikytina Sąlyga – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (Įstatymo VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

**Esami registruoti servitutai:** nėra

**Esami registruoti statiniai:**

Nr.	Statinys	Unikalus daikto numeris	Žymėjimas plane
1	Pastatas - Pašarų virtuvė-tvartas	5499-6002-5010	1Ž1p
2	Pastatas - Sandėlis-daržinė	5499-6002-5021	2F1m
3	Pastatas - Ūkinis pastatas	5499-6002-5032	3I1m
4	Pastatas - Ūkinis pastatas	5499-6002-5043	4I1m

### Infrastruktūros objektai:

Žemės sklype kad. Nr. 542880005:0035 yra žemos įtampos elektros oro linija, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

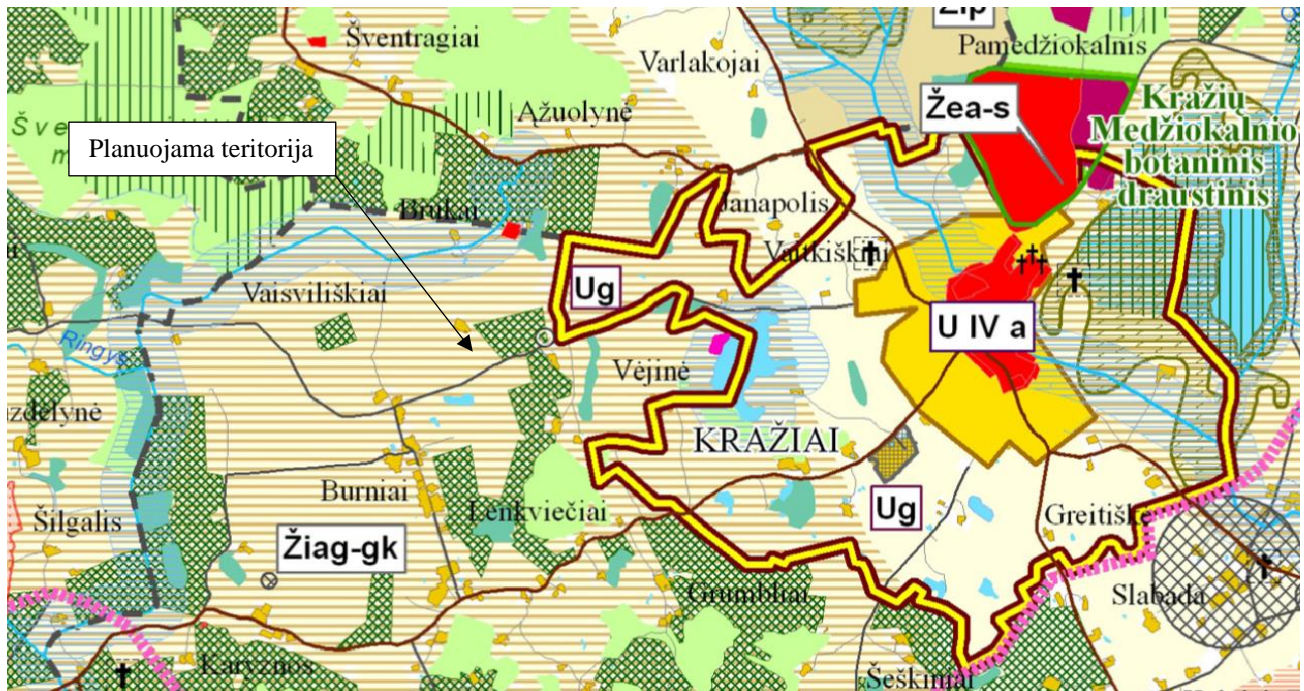
Sklypo reljefo ypatumai ties planuojama ūkininko sodybos statinių užstatymo vieta pateikti 2024-08-20 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Kelmės rajono savivaldybe Nr. TIIIS1-20240823-053729. Naudmenų skaičiavimui panaudoti ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinio ortofotografinio žemėlapiu (2022 m.) bei GRPK - Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinį duomenų rinkinio duomenys.

### 3. Teritorijų planavimas

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Rūšis (Porūšis)	Nr.	TPD registracijos Nr.	TPD pavadinimas	TPD tvirtinimo data
Bendrieji planai	1)	T00065590 (000541000528)	Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimas	2013-09-12
specialiojo teritorijų planavimo dokumentai	1)	T00074903	Kelmės rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialusis planas	2015-02-06
	2)	T00054153 (100002000268)	Šiaulių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	2009-05-20
	3)	T00028244 (000542000274)	Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	
	4)	T00074890	Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialusis planas	2015-02-05
	5)	T00085699	Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimas	2021-01-11
	6)	T00087891	Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas	2022-07-01
	7)	T00027045	Šilumos ūkio tiekimo SP	
	8)	T00076933	Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitimas	2015-09-17
	9)	T00080172	Šilumos tiekimo SP pakeitimas	

Pagal Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimą T00065590 (000541000528), planuojama ūkininko sodyba žemės sklype kad. Nr. 5428/0005:0035, patenka į gamtinio karkaso teritoriją bei į Žiag-gk funkcinę zoną, kurioje vyrauja intensyvi žemės ūkio veikla vidutinės ūkinės vertės žemėse (žr. 1 pav.).

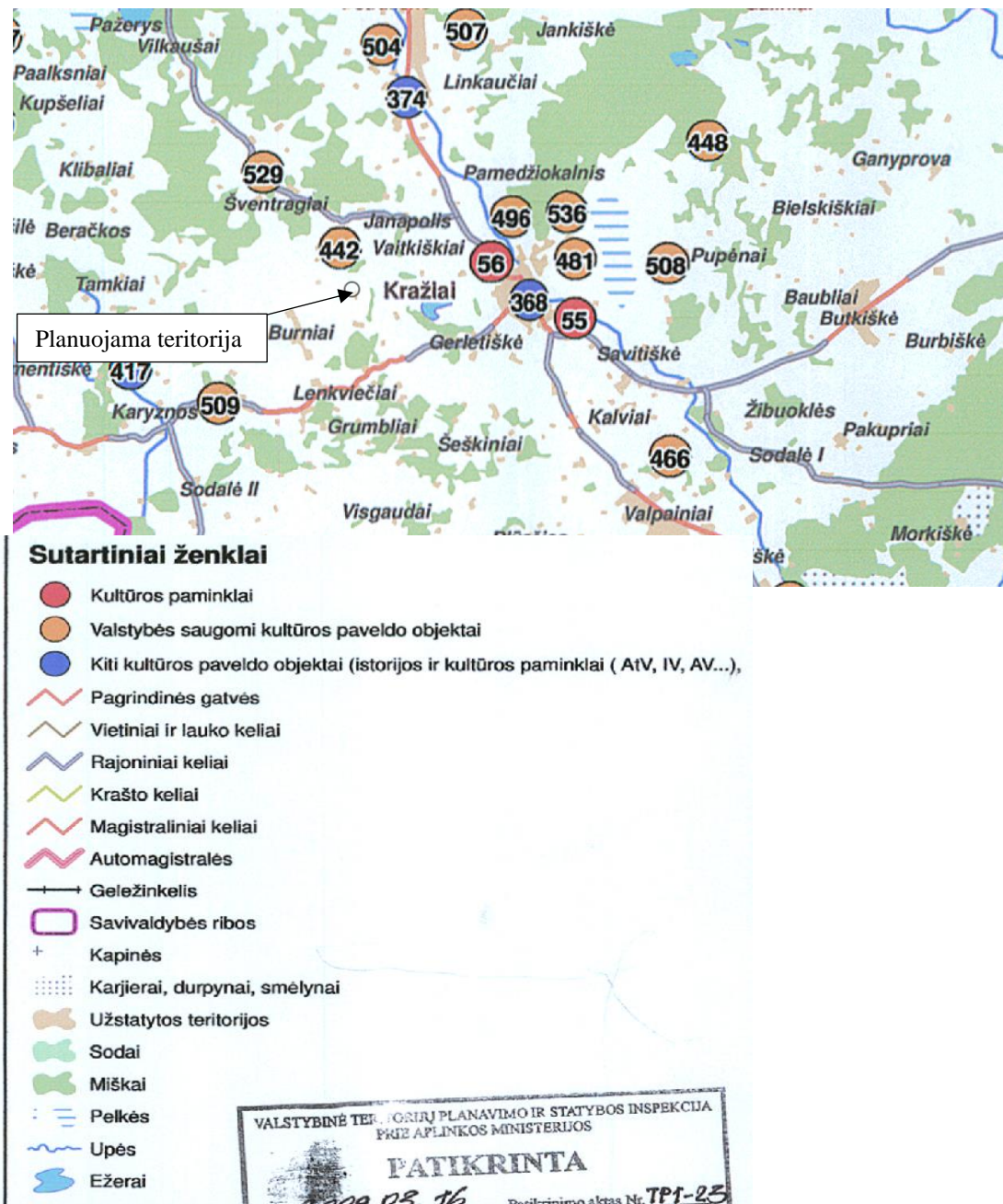


Žemės ūkio paskirties žemė		
Žia	Intensyvi žemės ūkio veikla našiose žemėse	Skatinama prekinės augalininkystės produkcijos gamyba
Žia-gk	Iš jų esančiose gamtinio karkaso teritorijose	Skatinamas tausojamasis ūkininkavimas
Žiag	Intensyvi žemės ūkio veikla vidutinės ūkinės vertės žemėse	Skatinama mišrios specializacijos ūkiai, derinantys gyvulių auginimą su prekinės augalininkystės produkcijos gamyba
Žiag-gk	Iš jų esančiose gamtinio karkaso teritorijose	Skatinamas tausojamasis ūkininkavimas
	Plotai, kuriuose tikslingas miškų įveisimas	

1 Pav. Ištrauka iš Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo

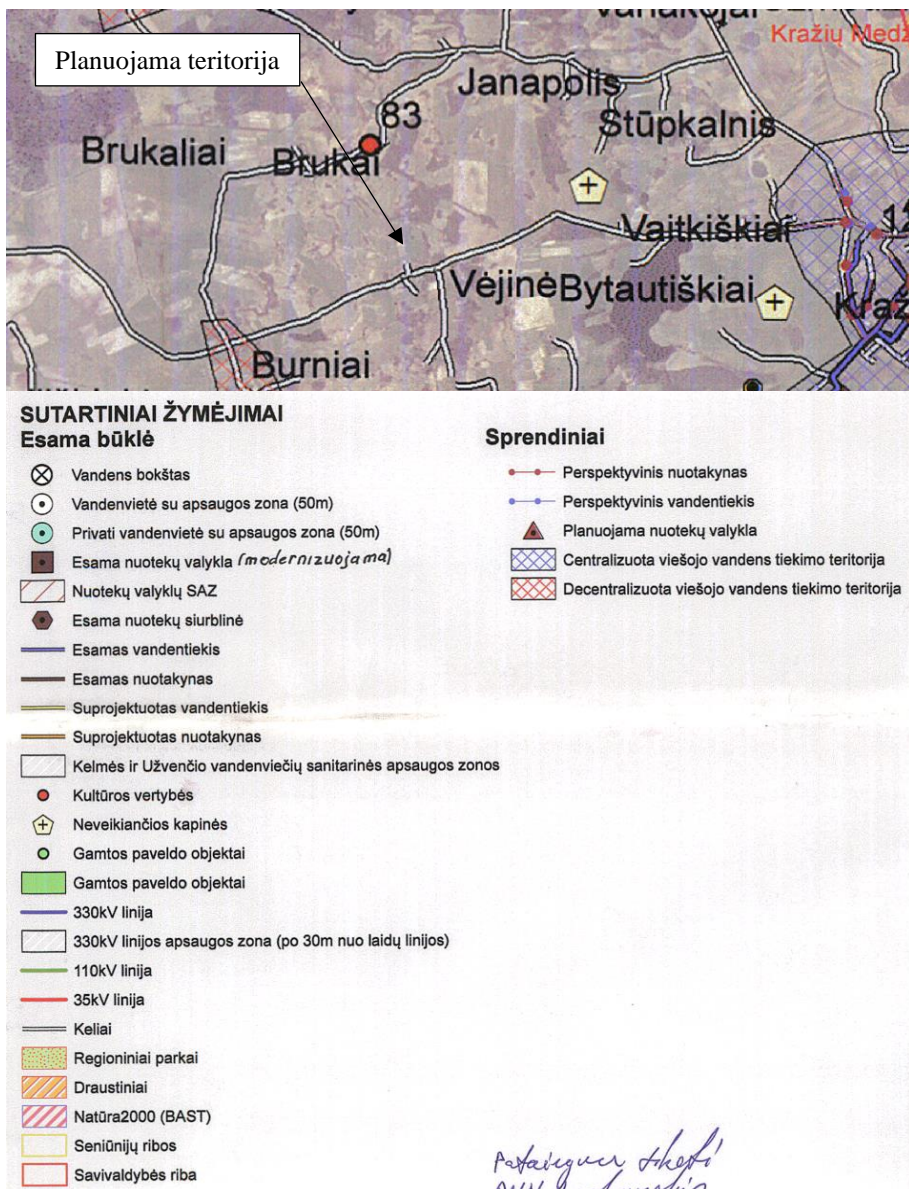
Kelmės rajono vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų nustatymo specialiajame plane T00074903, planuojama teritorija, esanti Kelmės r. sav., Kražių sen., Brukų k. 1, nepatenka į sanitarines apsaugos zonas ir minėtame plane nepažymėta.

Pagal Šiaulių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą T00054153 (100002000268) 2009-05-20, planuojamoje ūkininko sodyboje (sklypo kad. Nr. kad. Nr. 5428/0005:0035) nėra kultūros paminklų ar valstybės saugomų kultūros paveldo objektų (žr. 2 pav.).



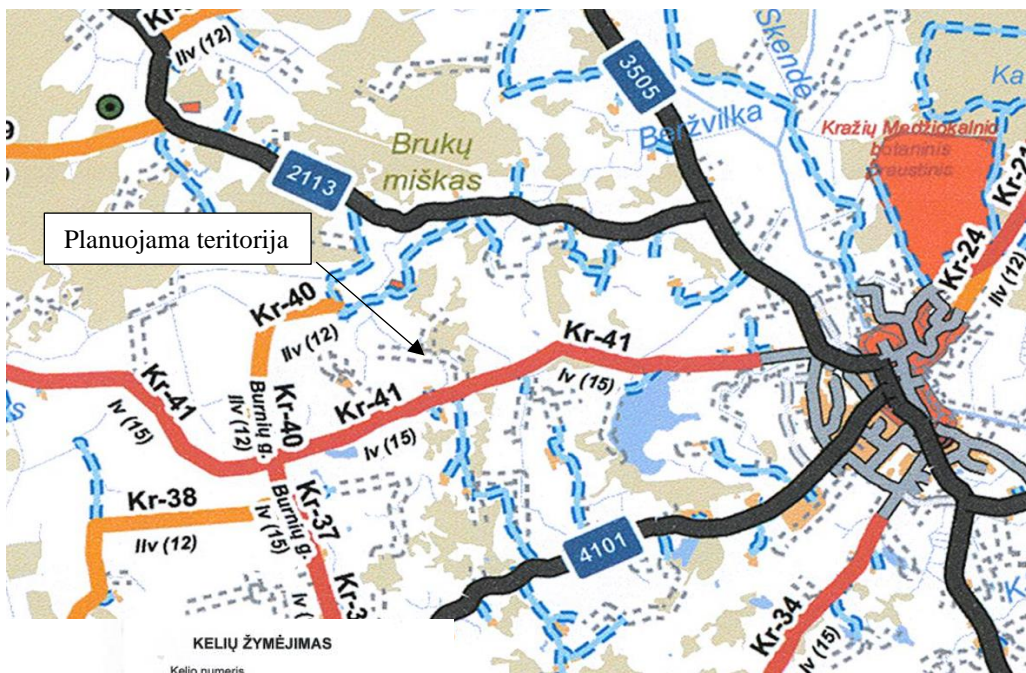
2 Pav. Ištrauka iš Šiaulių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

Vadovaujantis Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu T00028244 (000542000274), matyti, kad šalia planuojamos sodybos žemės sklypo kad. 5428/0005:0035, neplanuojami perspektyviniai nuotakyno ir vandentiekio tinklai (žr. 3 pav.)

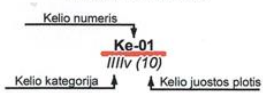


3 Pav. Ištrauka iš Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiajame plane (T00074890) 2015-02-05, planuojama ūkininko sodyba yra šalia vietinės reikšmės kelio, kurio kategorija pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymą 1995-05-11, Nr. I-891, atitinka II kategoriją, kelio juostos plotis – 12 metrų, pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019-06-06 Nr. XIII-2166, taikytina kelio apsaugos zona – 10 metrų (žr. 4 Pav.).



**KELIŲ ŽYMĖJIMAS**



**SPRENDINIAI**

**Gyvenviečių gatvės**

- Esamos gatvės
- Perspektyvinės, bendruosiuose planuose numatytos gatvės

**Viešieji keliai**

- Iv kategorijos viešasis kelias
- Iiv kategorijos viešasis kelias
- Iiiv kategorijos viešasis kelias

**Vidaus keliai**

- Iiiv kategorijos vidaus kelias
- Iiiv kategorijos vidaus keliai, numatyti žemės reformos žemėtvarkos projektuose

**Kita infrastruktūra**

- automobilių stovėjimo aikštelės

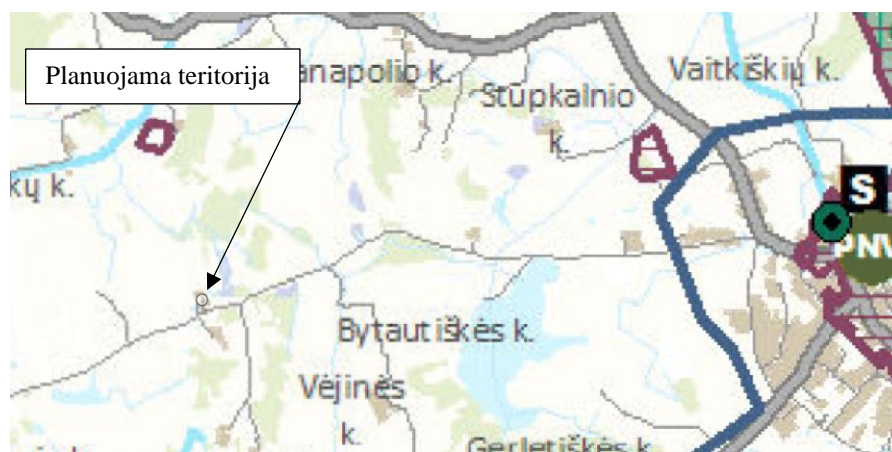
4 Pav. Ištrauka iš Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemas keitime (T00085699), planuojamame žemės sklype kad. Nr. 5428/0005:0035 yra kitų miškų ir prioriteto ploto, kuriame miško sodinimas leistinas (žr. 5 Pav.).



5 Pav. Ištrauka iš Šiaulių apskrities miškų tvarkymo schemos keitimo

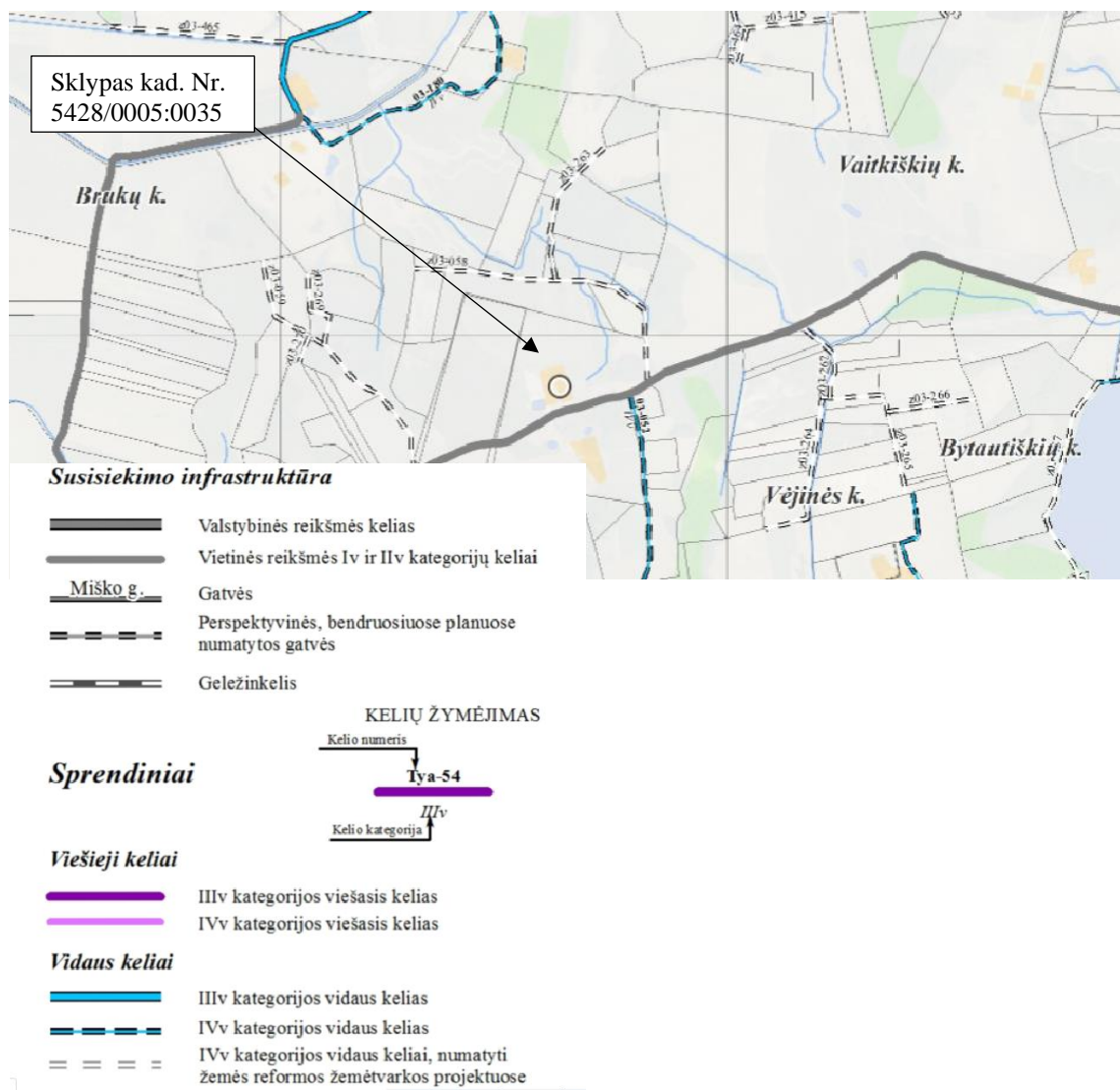
Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitime (T00087891), šalia planuojamos ūkininko ūkio sodybos žemės sklype kad. Nr. 5428/0005:0035 nenumatoma vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra (žr. 6 Pav.).



6 Pav. Ištrauka iš Kelmės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Šilumos ūkio tiekimo specialiajame plane (T00027045), planuojama teritorija adresu Kelmės r. sav., Kražių sen., Brukų k. 1, nenurodyta, centralizuotas šilumos tiekimas nenumatytas.

Kelmės rajono vietinės reikšmės kelių specialiojo plano pakeitime (T00076933) 2015-09-17, planuojama teritorija ribojasi su II kategorijos vietinės reikšmės keliu, kurio plotis – 12 metrų, taikytina kelio apsaugos zona – 10 metrų.



7 Pav. Ištrauka iš Šilumos ūkio tiekimo specialiojo plano

Šilumos tiekimo specialiojo plano pakeitime T00080172, planuojama teritorija (sklypas kad. Nr. 5428/0005:0035) nenurodyta, centralizuotas šilumos tiekimas nenumatytas.

#### 4. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, bei savininko pageidavimus, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

1. Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų;
2. Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas;
3. Suprojektuotas vidaus kelias bus naudojamas privažiuoti iki būsimos užstatymo teritorijos;
4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) užstatymo zona nuo pietinės ribos numatoma 10 metrų atstumu nuo vietinės reikšmės kelio briaunos.
5. Planuojant pastatų bei statinių statybų konkrečias vietas, būtina atsižvelgti į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priede nurodytus mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedu, mažiausias leistinas atstumas tarp želdinių ir statinių yra 5 m, t.y. atstumas tarp pastatų išorinės pusės ir arčiausiai esamo medžio kamieno;
6. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) rytinė užstatymo zonos kraštinė nustatyta pagal registruotas ir neregistruotas elektros tinklų apsaugos zonas.
7. Žemės sklype projektuojama viena vientisa užstatymo teritorija. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos ir ne didesnis kaip 1 ha, numatoma 0,1000 ha (~ 17.4 % žemės sklypo) ploto ir neviršija STR 2.02.09:2005 numatytų 50 %. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, numato, kad žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namu užimamas žemės plotas neturi viršyti bendras 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50%. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu (Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas (galiojanti redakcija nuo 2021-01-01)). Pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kiti parametrai.
8. Užstatymo teritorijoje statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį, kurie bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį, o likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai ir dalinai naudojamas žemės ūkio veiklai.

### *Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:*

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Pagal NT registro duomenys</b>	<b>Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas) ir Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (2022 m.)</b>	<b>Numatomi pokyčiai</b>	<b>Pagal projektą</b>
1.	Ariama žemė	0.2936	2.1630	-0.0465	2.1165
2.	Sodai	0.1588	-	-	-
3.	Pievos	3.5913	2.1421	-0.8606	1.2815
4.	Miškai	0.3149	0.3046	-	0.3046
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0.1317	0.0396	+0.9071	0.9467
7.	Vandenys	0.0732	0.0533	-	0.0533
8.	Želdiniai	1.1898	1.0507	-	1.0507
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
<b>Iš viso</b>		<b>5.7533</b>	<b>5.7533</b>		<b>5.7533</b>

### *Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:*

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos.

### *Gaisrinė sauga*

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis,

kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslais. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

### ***Viešas svarstymas su visuomene***

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) rengiamo teritorijų planavimo dokumento numeris S-VT-54-24-847. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projektuotoja

Silvija Špečkauskienė