

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
2025-01-22

**1. Bendroji dalis**

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

Vietovės adresas: Žeimių g. 1, Žeimių k., Inturkės sen., Molėtų r. sav.

Žemės sklypo kadastro Nr.: 6230/0004:11, Inturkės k.v.

Žemės sklypo plotas - 10,0931 ha.

Paslaugos bylos numeris Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS Nr. S-VT-62-24-1320.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

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 ūkininko sodybos vietos parinkimui (sodyba – vieno arba dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas (namas) su jo priklausiniais ir su šių statinių, sodybos želdinių, sodo, daržo, aikštelių užimama žeme) ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų 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 valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės 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.

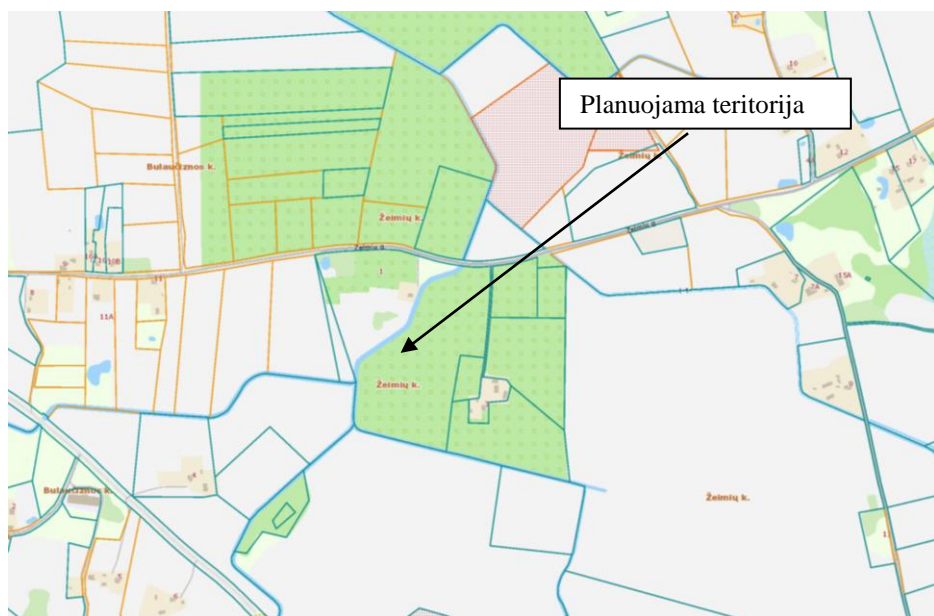
Ūkininko ūkis yra įregistruotas ūkininkų ūkių registre, ūkio identifikavimo kodas – 6785199.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso 10,0931 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 shema. „Regia“ duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas atliktas 10,0931 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 6230/0004:11.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: (pagal VI „Registru centro duomenis“):

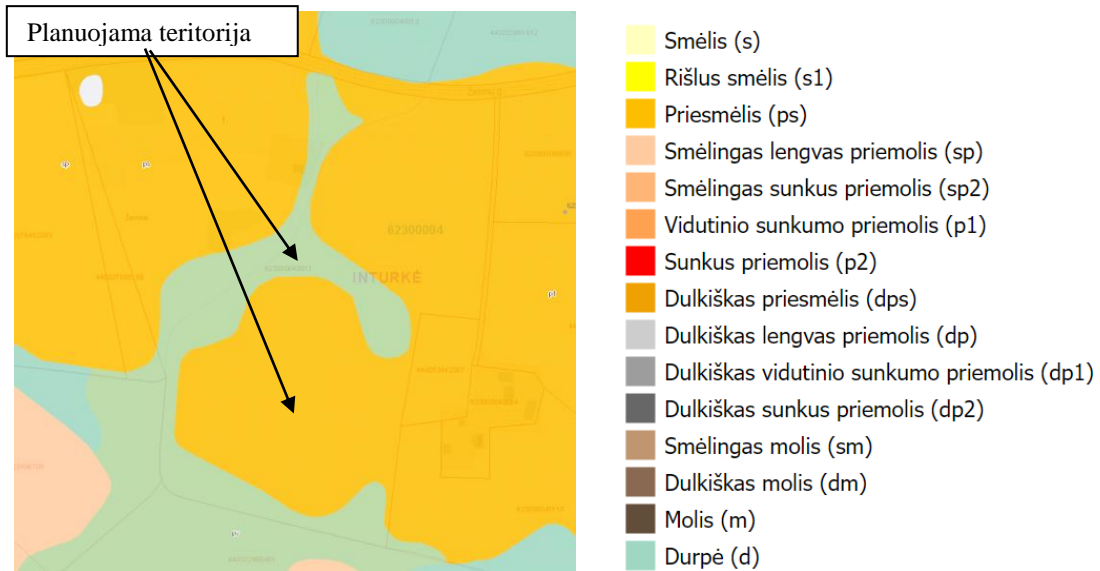
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 6,3712 ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,2236 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0547 ha
- Dirožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 8,8641 ha
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,2365 ha
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,2365 ha
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,4351 ha

Gretimybės: kelias 12m., kelias 4 m., kad. Nr. 6230/0004:0587, kad. Nr. 6230/0004:0115, kad. Nr. 6230/0004:0521, kad. Nr. 6230/0004:0454, kad. Nr. 6230/0004:0426.

Žemės sklype žemės ūkio naudmenų plotas: ariamos žemės – 8,4777 ha, sodų – 0,3864 ha, kelių 0,0507 ha, užstatyta teritorija – 0,0650 ha, vandens telkinių plotas – 0,4351 ha, kitos žemės – 0,6782 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 31.7. Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 39.1.

**Dirvožemiai.** Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima priemolis, durpė (d), vidutinio sunkumo priemolis (p1) (Dirv\_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).



### 3. Projekto parengiamieji darbai

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Molėtų skyriaus vedėjo 2024-13-03 d. įsakymu Nr. 6KPI-72-(15.6.3.E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Molėtų rajono savivaldybės administracijos 2024-12-12 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG27411918 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)
- Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialusis planas (Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2016-10-20, sprendimas B1-213)
- 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
- Inturkės kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Geoportalo duomenys
- Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (ūkinės veiklos apribojimų) duomenys
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus ir jų savininkus

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

Žemės sklypai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

|  |           |    |
|--|-----------|----|
| Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra  | T00082673 | K  |
| Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas | T00079313 | SP |

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



3 paveikslas.

#### Funkcinės zonos

(ZU-SI-F) Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona

| ZU-SI-F | Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona | Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija;<br>Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija;<br>Sodininkų bendrijų zona | Žemės ūkio paskirties žemė | Mėgėjų sodų žemės sklypai;<br>Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypai;<br>Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, siltamųjų, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai;<br>Rekreacinio naudojimo žemės sklypai;<br>Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. | Galimas pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, šiais atvejais:<br>1) Esamosiose sodybose (kai gyvenamosios paskirties pastatas ir jo priklausiniai registruoti Nekilnojamo turto registre), keičiant viso žemės sklypo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.<br>2) Padalijus žemės ūkio paskirties sklypą, suformuojant kitos paskirties, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (kai gyvenamosios paskirties pastatas ir jo priklausiniai registruoti Nekilnojamo turto registre) sklypą ir žemės ūkio paskirties sklypus.<br>3) Sklypuose, kurie bent viena kraštine ribojasi su valstybinės arba vietinės reikšmės keliu, arba esama sodyba, arba yra atskirti nuo esamos sodybos ne platesniu kaip 10 metrų sklypas nesuformuotu žemės plotu, upeliu, grioviu.<br>4) Sklypuose, kuriuose yra buvusi sodyba. |
|---------|--|---|----------------------------|--|---|---|
|         |  | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija   | Kitos paskirties žemė      |  |   |   |

Pagal Molėtų rajono savivaldybės teritorijos patvirtintą bendrąjį planą žemės sklypas patenka į kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotas ir neurbanizuojamas teritorijas į - intensyvią specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zoną.

„Molėtų rajono savivaldybės teritorijoje esančioje žemės ūkio paskirties žemėje gali būti kuriamos ūkininkų sodybos pagal Ūkininko ūkio įstatymo reikalavimus. Pagal šį įstatymą, ūkininkas – fizinis asmuo, kuris vienas arba su partneriais verčiasi žemės ūkio veikla ir miškininkyste, o jo ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre. Ūkininko sodybos statybos sąlygos yra apibrėžtos Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnyje:

1. Nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtose teritorijose. Ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro.

2. Leidimas statyti ūkininko sodybą išduodamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu. Ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti yra rengiami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių reikalavimus.

Ūkininkų sodybų kūrimas yra ribojamas Valstybinių parkų ir draustinių funkcinėje zonoje. Čia ūkininko sodybos gali būti kuriamos tik, jei tai neprieštarauja šios funkcinės zonos privalomiesiems teritorijos naudojimo reikalavimams. Taip pat ūkininkų sodybų kūrimą gali riboti ir kiti teisės aktai.

Ūkininkų sodybos nekuriamos pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje. Miškų ir miškingų teritorijų funkcinėje zonoje ūkininko sodyba gali atsirasti tik tuo atveju, jeigu yra pertvarkomas miškų ūkio paskirties žemės sklypas atidalijant esamas žemės ūkio naudmenas, suformuojant miškų ūkio paskirties ir žemės ūkio paskirties žemės sklypus, ir suformuotas žemės ūkio paskirties sklypas atitinka reikalavimus, keliamus ūkininko sodybos kūrimui Ūkininko ūkio įstatyme.”

#### V. Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona (ZU-SI-F).

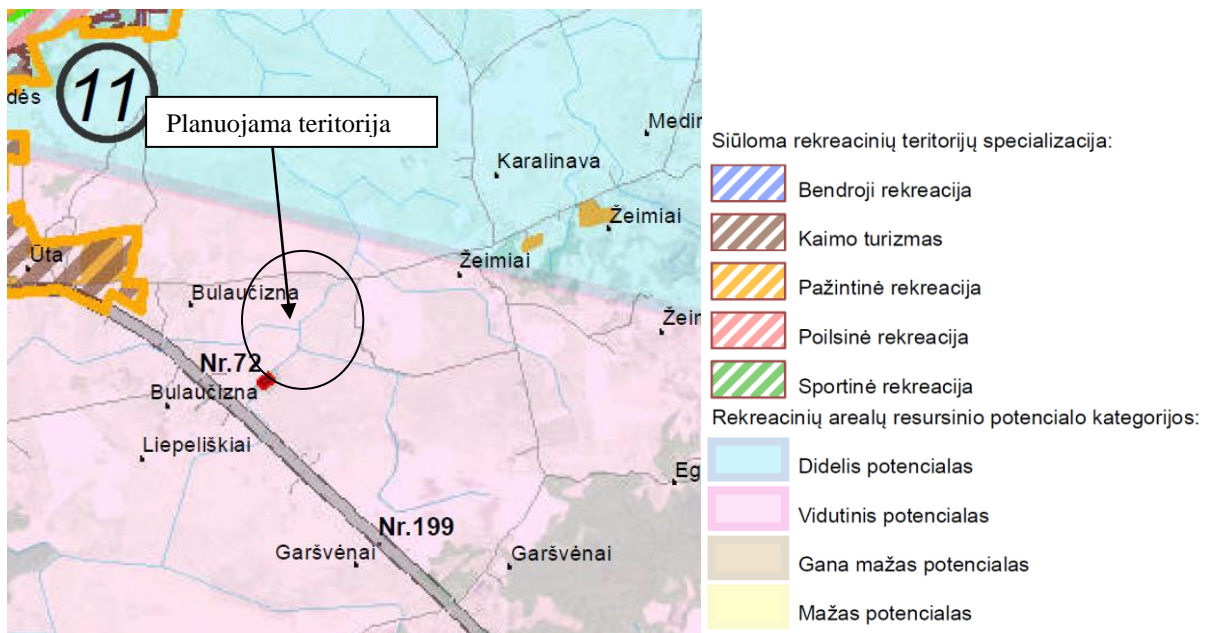
Šiai funkcinėi zonai priskiriama likusi Molėtų rajono žemės ūkio paskirties žemės teritorija, daugiausia išsidėsčiusi Balninkų, Suginčių, Joniško, Giedraičių ir Videniškių seniūnijose. Atsižvelgiant į dirvožemius ir reljefą, šioje zonoje valstybės rėmimo priemonėmis rekomenduojama skatinti mišrios specializacijos ūkių plėtrą, taip pat – prekinės žemės ūkio produkcijos (pieno, mėsinių ir veislinių galvijų, avių, rapsų, bulvių) auginimą.

Teritorijose, kurioms yra parengti galiojantys vietovės lygmens bendrieji planai, detalieji planai arba žemės sklypų planai, prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams, veikla reglamentuojama pagal šių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

Ūkininkų sodybos šioje funkcinėje zonoje kuriamos pagal Ūkininko ūkio įstatymo reikalavimus.

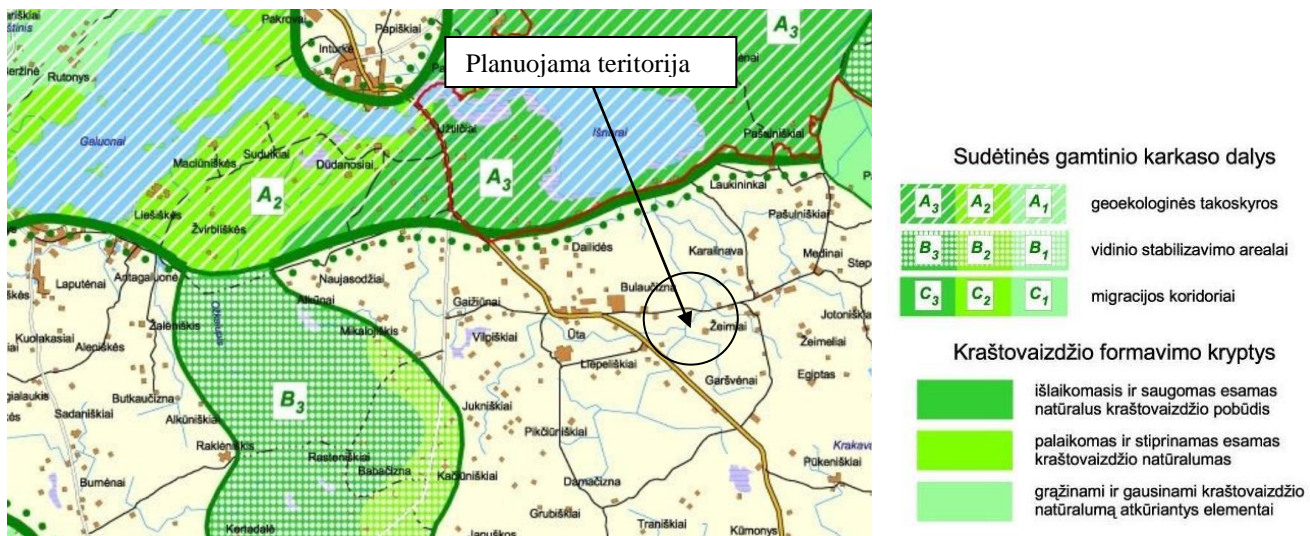
Kitų pastatų statyba šioje zonoje galima kitos paskirties žemėje, pagal joje nustatytus naudojimo būdus. Taip pat galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo sąlygos yra nurodytos privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Jeigu nustatoma, kad žemės sklype yra buvusi sodyba (vieta žemės sklypo dalyje, kurioje faktiškai buvo teisėtai pastatytas vieno arba dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas (namas) su jo priklausiniais ar be jų, tačiau neišliko dėl susidariusių aplinkybių (nugriautas, sugriuvo, sudegė ar kitaip sunyko), kai jo buvimo faktas ir vieta nustatyta pagal valstybės archyvuose saugomus kartografinius dokumentus, o jeigu jie neišlikę, – nustatant juridinį faktą teismo sprendimu), tai tokio sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama į kitą, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.” (ištrauka iš bendrojo plano).



3 paveikslas. Ištrauka iš rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio

Pagal rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo sprendinių brėžinį planuojama teritorija *nepatenka* į rekreacijos teritorijas.



4 paveikslas. Ištrauka iš gamtinio karkaso sprendinių

Pagal gamtinio karkaso sprendinių brėžinį planuojama teritorija *nepatenka* į išskirtas gamtinio karkaso teritorijas ar takoskyras.

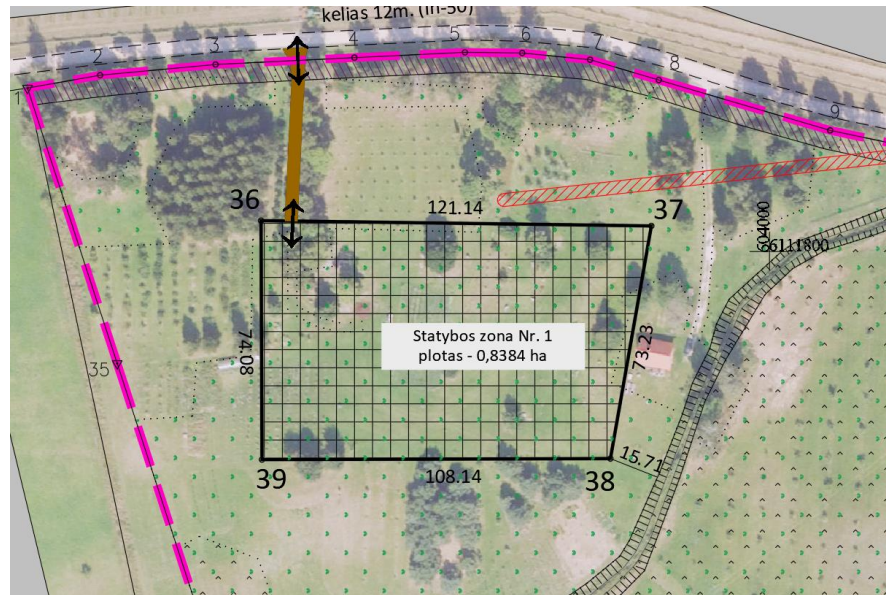
## 5. Projekto sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

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 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, kurios plotas – **0,8384 ha**. Užstatoma teritorija projektuojama žemės sklypo šiaurės vakarų pusėje:



5 paveikslas

Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad “ 18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima. 19. planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.“ Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2 str. 40. p. nurodyta, kad “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.” Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytus užstatymo tankumo indeksus (procentus). Tiksliai pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus.

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

Konkrečiai statinių padėtis, numatytame užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ .

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

Įvertinus melioracinės būklės ir užmirkimo erdvių duomenų rinkinyje (M1: 10000) talpinamą informaciją apie drenažų ir grioviais nusausintų ir sausinamų plotų ribas nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje yra melioracijos sistemų ir įrenginių.

Melioracijos statinius privaloma naudoti, kaip numato Melioracijos įstatymo pakeitimo įstatymo, priimto Lietuvos Respublikos Seimo 2004 m. vasario 5 d. Nr. IX-2009, 6 straipsnis bei STR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“.

Melioracijos sistemų, kuriose yra valstybei nuosavybės teise priklausančių ir privačių melioracijos statinių, naudojimą ir priežiūrą organizuoja savivaldybė bei melioruotos žemės sklypo savininkai ar kiti naudotojai. Melioracijos statinių nurašymas, melioruotos žemės išbraukimas iš žemės ūkio paskirties melioruotos žemės apskaitos atliekamas pakeitus žemės paskirtį ir (ar) tik nurašius melioracijos statinius ir tik tais atvejais, kai naikinami melioracijos statiniai nepadaro žalos kitų asmenų interesams ar valstybės turtui ir gamtinei aplinkai.

Valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių nurašymo informinimą atlieka savivaldybės, kurios patikėjimo teise valdo ir naudoja melioracijos statinius.

Vadovautis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-06 įsakymu Nr. 3D-218

patvirtintu Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ 52.1 papunkčiu visiems veiksams melioruotoje žemėje privaloma parengti techninę dokumentaciją ir ją suderinti su atsakinga institucija valdančia melioracijos statinius (savivaldybe).

Vadovaujantis Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ 53 punkte nurodyta, kad valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, o galimiems taršos šaltiniams (fermoms, mėšlidėms ir kt.) – po 20 metrų į abi puses apsauginė juosta.

Atsižvelgiant į šias nuostatas statybos zona nustatyta su pastaba, kad statinių statyba nurodytoje užstatymo zonoje galima tik iškėlus melioracijos įrenginius (įvykdžius melioracijos rekonstrukcijos projektą) arba nustačius tikslią vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statybos vieta galima 5 metrai nuo rinktuvo, arba statinių statyba planuojama ten, kur nesieks rinktuvų apsaugos zonų. Tik suderinus statinio statybos vietą su savivaldybės melioracijos specialistais gali būti išduodamos papildomos sąlygos bei pradedami vykdyti statybų darbai. Projektuojant pastatus būtina laikytis visų teisės aktų, kurie reglamentuoja pastatų statybą melioruotoje žemėje ir visais atvejais užtikrintų trečiųjų asmenų teises.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01.:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ (Žin., 2008, 46-1738), „rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, išsaugoti esančius melioracijos statinius pagal galiojančius techninius reikalavimus, kad nebūtų pažeisti gretimų melioruotos žemės sklypų naudotojų interesai ir užtikrintas vandens nuleidimas nuo nusausintų plotų“

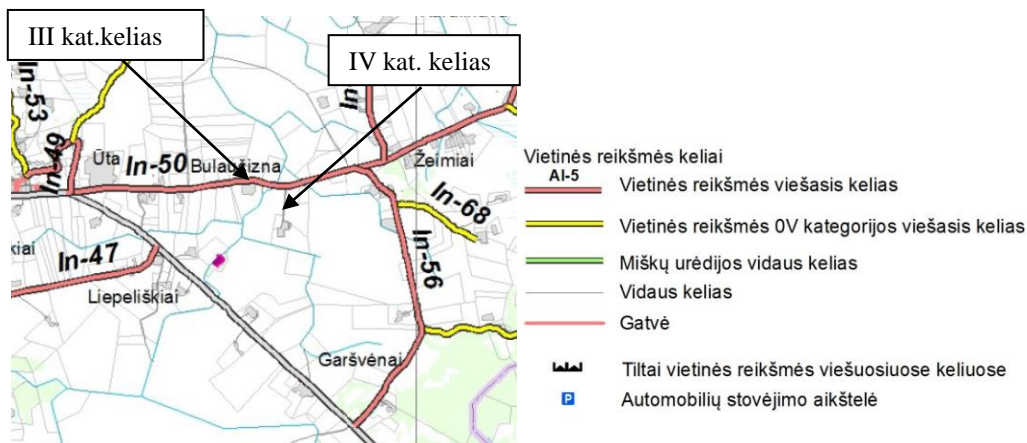
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 91 ir 92 straipsniais nustatyta melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

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 derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

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 17 ir 18 straipsniais nustatyta vietinės reikšmės III kategorijos Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. (šiaurinėje sklypo pusėje - In-50, Ūta – Pašalniškiai, vietinės reikšmės viešasis kelias)

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais nustatyta vietinės reikšmės IV kategorijos Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų. (rytinėje pusėje - vidaus kelias)



6 paveikslas. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialiojo plano

Įvažiavimas prie suprojektuotos užstatomos teritorijos yra esamas iš šiaurinės pusės, nuo vietinės reikšmės kelio, bus skirtas privažiuoti prie numatomų statyti pastatų. Šiuos įvažiavimus į žemės sklypus naudotojai įsirengia savo lėšomis pagal parengtus techninius darbo projektus ir nurodytus reikalavimus atitinkančius Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933.

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 2024 01 31) 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, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos, bei paviršinių vandens telkinių apribojimo.**

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



7 paveikslas. Geoportal duomenys

„Žemėlapij 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. Žemėlapij sudarymo, jo tvirtinimo ir keitimo tvarką nustato Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų, pelkių ir šaltinių, 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. aplinkos 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.



8 paveikslas. Ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro reigistro žemėlapiu

Planuojamoje teritorijoje nėra upių, ežerų, tvenkinių, kanalų, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių, **kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė.**

Žemės sklype yra melioracijos griovys (melioracijos statinys), kurio žemės naudmena priskiriama prie užstatytos teritorijos. (teisės aktų taikymo rekomendacija – Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2017-01-27 raštas “Dėl griovių žimtos žemės” Nr. 2D-304-(12.144E ) (“jeigu griovys yra žemės ūkio ar kitos paskirties žemėje, tai priskirtinas prie užstatytos teritorijos“).

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>), planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), Natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Vadovaujantis valstybės saugomų kultūros paveldo objektų kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra kultūros paveldo objektų.

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

Planuojamame žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymą Nr. XIII-2166.

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. |
|-------|--|--------------|
| 106   | Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)                             | 547          |
| 102   | Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)  | 2721         |
| 152   | Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktoji skirsnis) | 85334        |
| 121   | Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)      | 62928        |

## 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                 | 8,4777                       | 8,4777  | -0,8384                    | 7,6393         |
| 2.       | Sodai                         | 0,3864                       | 0,3864  | -                          | 0,3864         |
| 3.       | Pievos ir natūralios ganyklos | -                            | -   | -                          | -              |
| 4.       | Miškas                        | -                            | -   | -                          | -              |
| 5.       | Keliai                        | 0,0507                       | 0,0507  | -                          | 0,0507         |
| 6.       | Užstatyta teritorija          | 0,0650                       | 0,5001  | +0,8384                    | 1,3385         |
| 7.       | Vandens telkiniai             | 0,4351                       | -   | -                          | -              |
| 8.       | Medžių ir krūmų želdiniai     | -                            | -   | -                          | -              |
| 9.       | Pelkės                        | -                            | -   | -                          | -              |
| 10.      | Pažeista žemė                 | -                            | -   | -                          | -              |
| 11.      | Kita žemė                     | 0,6782                       | 0,6782  | -                          | 0,6782         |
|          | Iš viso:                      | 10,0931                      | 10,0931   | -                          | 10,0931        |

## 7. Gaisrinė sauga

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 automobalinėmis 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 automobilineis 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 keltuivams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuivų 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 keltuivų 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 priemones 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 sukeltą apkrovą.

149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilines kopėčias ir (arba) automobilinius 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.

## 8. Projekto svarstymas ir derinimas

Viešinimo procedūros atliekamos 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 prie aplinkos ministerijos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje.

Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-62-24-1320, bei projekto rengėjo patalpose.

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.

Projekto rengėja

Andželika Blockuvienė