

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

*Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS) paslaugos  
KPZP-103238*

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Jonavos rajono skyriaus 2022 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 7KPI-3-(14.5.125 E.) pradėtas rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės sklypui kadastro Nr. 4638/0005:177, esančiam Būdų II k., Užusalių sen., Jonavos r. sav. Projektas rengtas pagal Jonavos rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo ir urbanistikos skyriaus 2024 m. spalio 30 d. išduotas planavimo sąlygas Nr. 19A-2(24).

Projektas rengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 “Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu 1999 m. gegužės 4 d. Nr. VIII-1159 (nauja redakcija 2023-07-01).

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.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektams, suformuojant ūkininko ūkio sodybą taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės m. rugsėjo 18d. nutarimu Nr. 1079.

Planavimo tikslai: parinkti ūkininko sodybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. **Ūkininko ūkinė veikla – mišrusis žemės ūkis.** Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti vienbutį gyvenamąjį namą, ūkinį pastatą ir pirtį. Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios

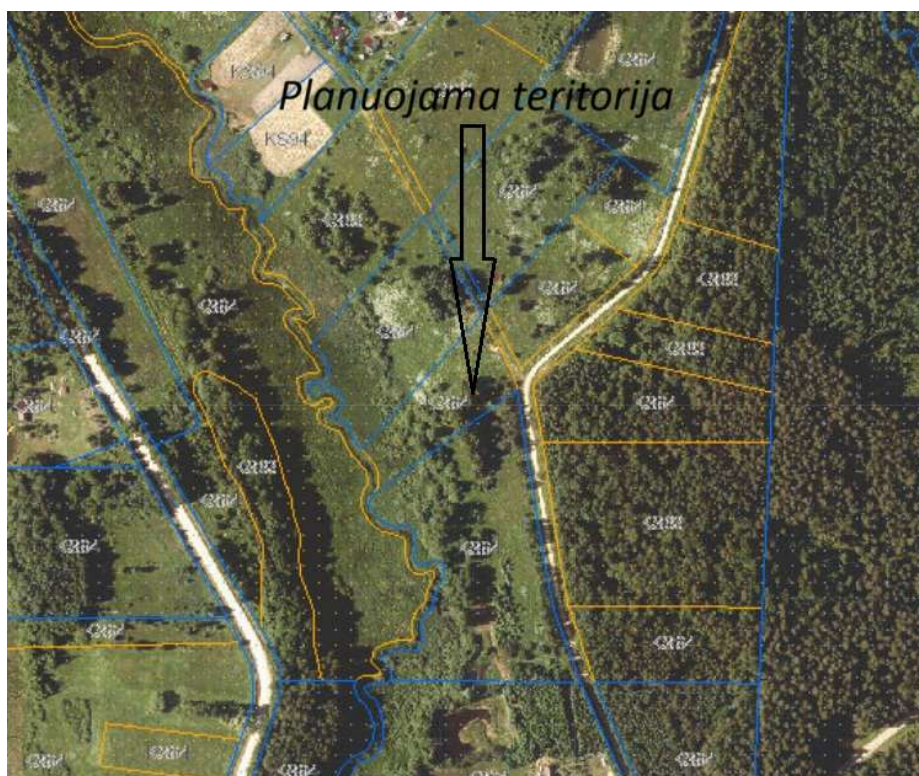
žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti artezinį vandens gręžinį, taip pat bus statomi buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

**Planavimo organizatorius:** Privatus asmuo.

**Projekto rengėjas:** Bangutės Zinkienės individuali veikla pagal pažymą, adresas Aitvaro g. 12, Virbališkių k., Kauno r. sav., tel. Nr. 8 614 76613, el. paštas bangazin@gmail.com

## I. Esamos padėties analizė

Žemės sklypas kuriame parenkama ūkininko sodybos vieta yra Kauno apskrityje, Jonavos r. sav., Užusalių sen., Būdų II k. (1pav.). Žemės sklypo kadastro Nr. 4638/0005:177, unikalus Nr. 4400-0855-5333. Planuojamas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso privačiam asmeniui. Sudaryta panaudos sutartis 2020-12-02 Nr. 1. Sklypo savininkas yra ūkininkas, Ūkio kodas Nr. 4379686. Bendras žemės sklypo plotas – 0,6000 ha, iš kurio ariamos žemės plotas 0,3400 ha, kitos žemės – pelkių plotas – 0,26 ha. Nusausintos žemės plotas 0,3400 ha.



1 pav. esamos vietos situacijos ištrauka iš [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt) skaitmeninio žemėlapiro

Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 23.5.

Prie žemės sklypo privažiuojama 8 m pločio bendro naudojimo keliu, priklausančiai Jonaovos rajono savivaldybei.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

1. Kelių apsaugos zonos 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,06 ha
2. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) plotas – 0,34 ha
1. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,60 ha
2. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,60 ha.

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

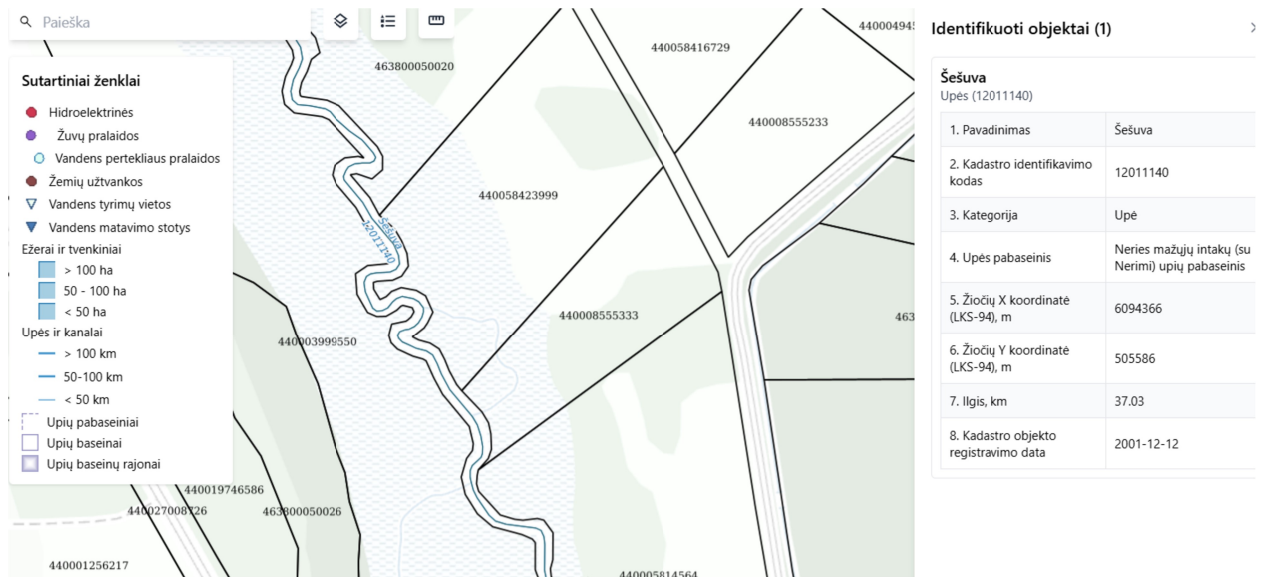
1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris:100083768, plotas - 287 kv. m.
2. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100567240, plotas - 325 kv. m.
3. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100567238, plotas - 1266 kv. m.

Žemės sklypai nustatyti servitutai:

1. Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,02 ha.

Planuojama teritorija nepatenka nei į saugomą teritoriją, nei į kultūros ar gamtos paveldo objektų teritorijas.

Žemės sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, šiaurės vakarine puse ribojasis su žemės sklypu kadastro Nr. 4638/5:202, šiaurės rytine puse su 8 m pločio bendro naudojimo keliu, pietrytine puse su žemės sklypu kadastro Nr 4638/5:167, pietvakarine puse su Šešuvos upe. Šešuvos užės ilgis 37,03 km. Kadastro identifikavimo kodas 12011140. 2 pav.



2 pav. ištrauka iš upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis

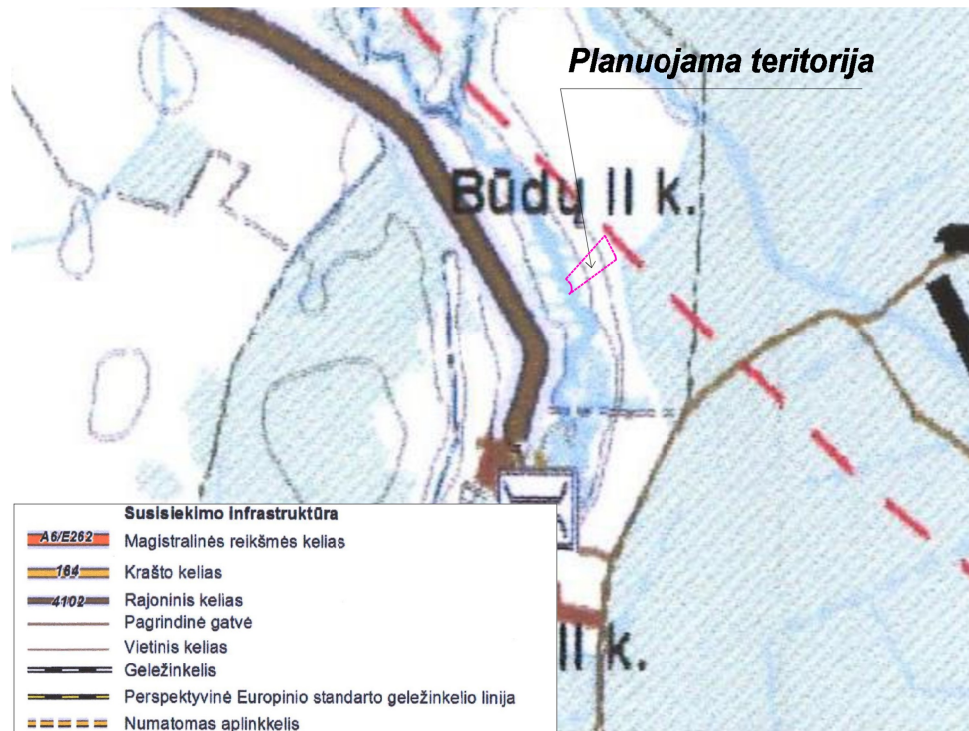
Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

### 1. Bendrųjų planų:

a) Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (patvirtintas Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2017-12-21 sprendimu Nr. 1TS-295 Pagal bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas. Ribojasi su bendro naudojimo keliu. Pagal gamtinio karkaso brėžinį planuojama teritorija patenka į migracijos koridorių M2 – planuojamas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas. (3, 4, 5 pav.)



3 pav. ištrauka iš Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, pagrindinio brėžinio



4 pav. ištrauka iš Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio



5 pav. ištrauka iš Jonavos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, gamtinio karkaso brėžinio

## 2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:

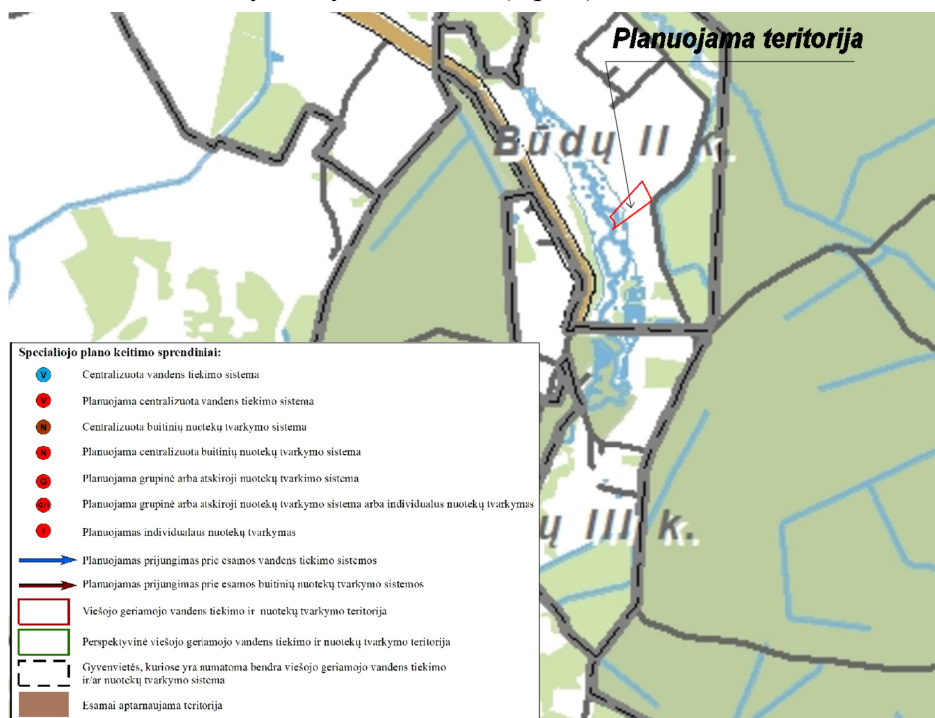
- a) Jonavos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2009-12-23 sprendimu Nr.

1TS-370. Pagal žemėtvarkos schemą planuojamas sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliu (6 pav.)



6 pav. ištrauka iš Jonavos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos

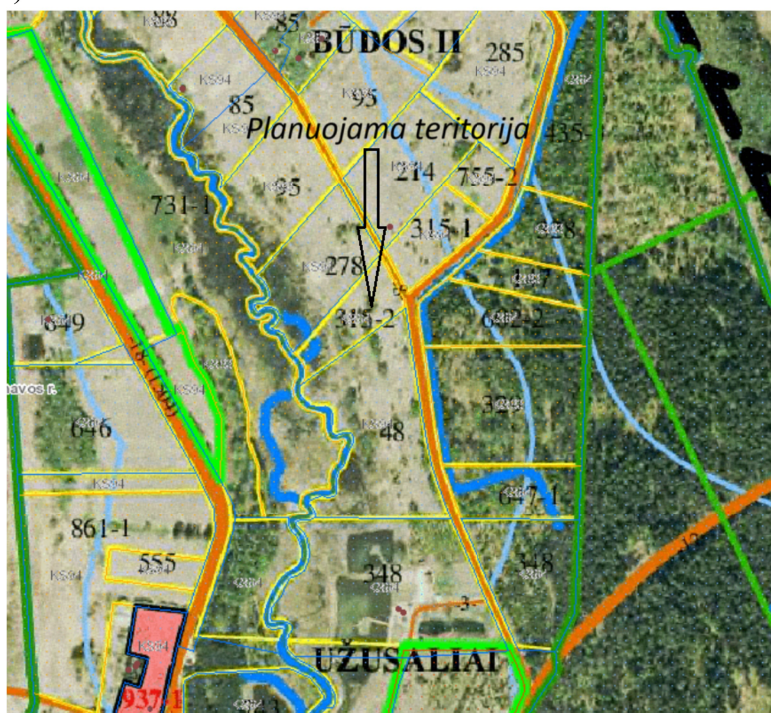
b) Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (patvirtintas Jonavos rajono savivaldybės tarybos 2021-04-30 sprendimu Nr. 1TS-75) Planuojamas sklypas nepatenka į teritorijas kuriose numatoma bendra viešojo geriamojo vandens tiekimo ir/ar nuotekų tvarkymo sistema (7 pav.).



7 pav. Ištrauka iš Jonavos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

### 3. Žemėtvarkos planavimo dokumentai:

- a) Jonavos rajono Užusalių kadastro vietovės 4638 žemės reformos žemėtvarkos projektas 2012 m (8 pav.)



**8 pav.** Ištrauka iš Jonavos rajono Užusalių kadastro vietovės 4638 žemės reformos žemėtvarkos projekto 2012m

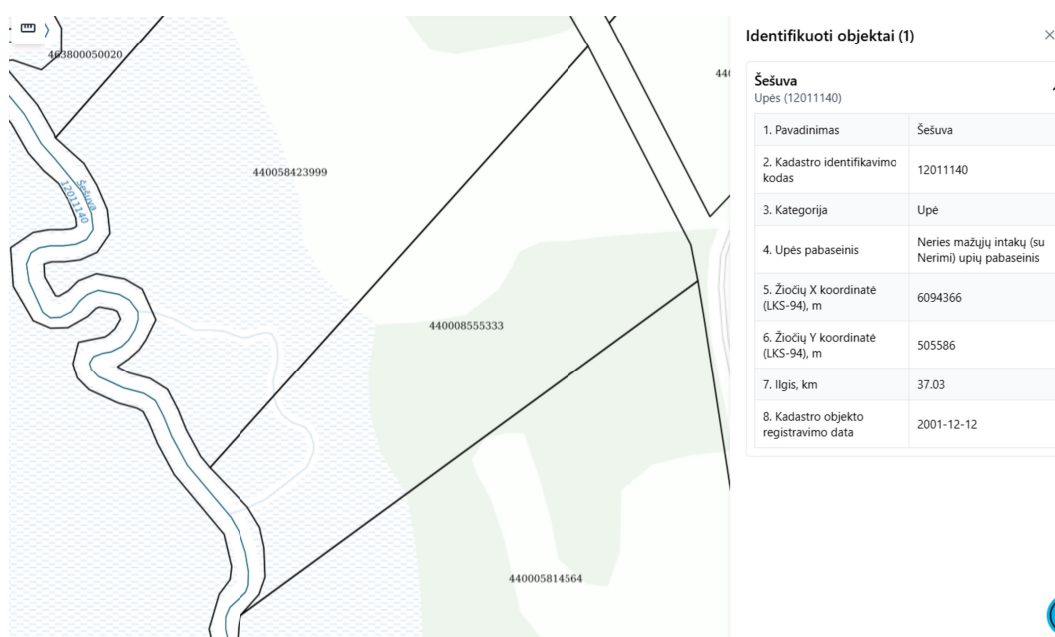
## II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Kaimo plėtros projekto rengimo metu sklype nustatoma ūkininko ūkio sodybos pastatų ir įrenginių, kurie bus naudojami ūkininko sodybai, teritorija nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Projektas pradėtas rengti priimant NŽT prie ŽŪM Jonavos skyriaus vedėjo 2022 m. vasario 22 d. įsakymą Nr. 5KPI-3-(14.5.125 E.), todėl

Remiantis [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) esančiu Mel\_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkiniu (6 pav.) žemės sklype yra melioracijos įrenginiai. Vadovaujantis melioracijos techniniu reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218, nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių ir bendro naudojimo drenažo rinktuvų, nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta ir joje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Nuo šiaurinėje sklypo dalyje esančio melioracijos rinktuvo statybų zona projektuojama 15 metrų atstumu. (9 pav.)

9 pav. ištrauka iš [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) Mel\_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdviųjų duomenų rinkinio su statybų zona

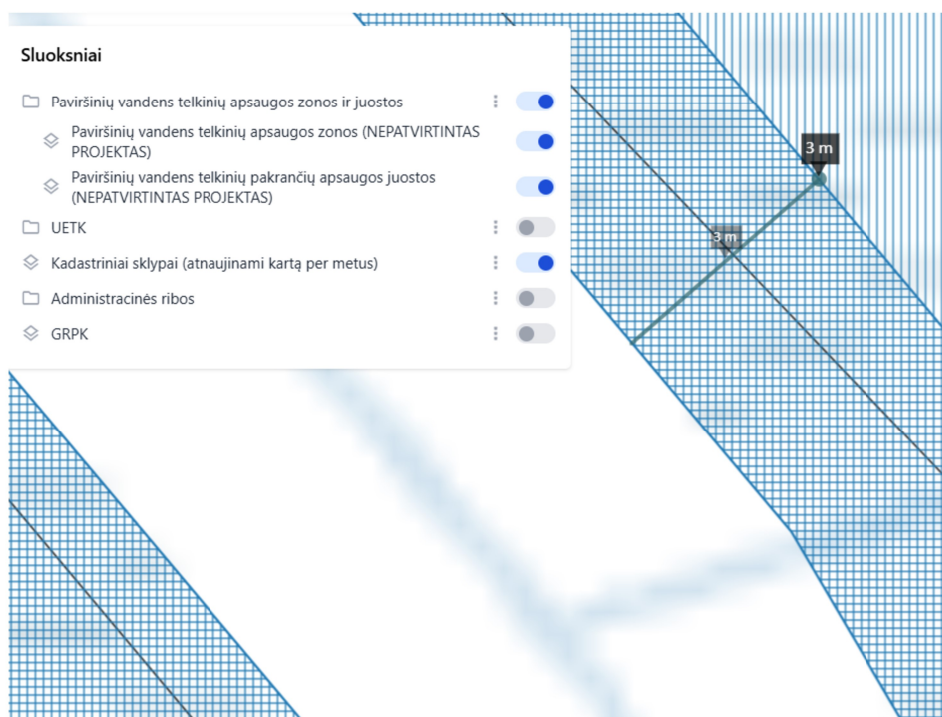
Žemės sklypo pietrytinė riba eina Šešuvos upės krantu. Upės identifikavimo kodas 12011140. Ūpė priskiriama prie trumpesnių kaip 50 km upių. Upės ilgis 37,03 ka. (10 pav.) Sklypas patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną ir pakrantės apsaugos juostą.



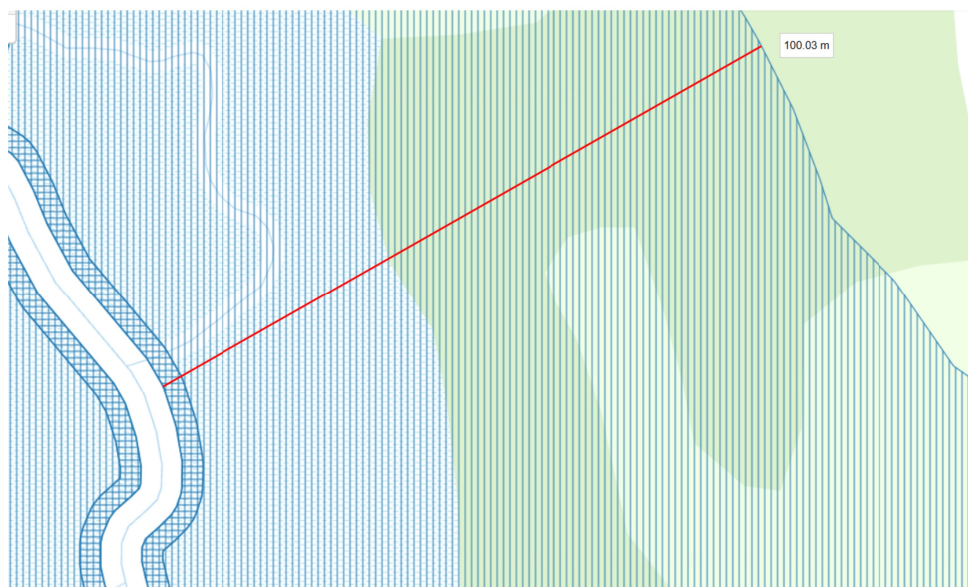
10 pav. ištrauka iš <https://uetk.biip.lt/zemelapis/> žemėlapis

Žemės sklype yra teritorijos, kuriose taikomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, kuris 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. Šešuvos upės pakrantės apsaugos juosta 3 metrai. (11 pav.) Apsaugos zona 100 metrų (12 pav.)



11 pav. ištrauka iš <https://uetk.biip.lt/zemelapis/> žemėlapis



12 pav. ištrauka iš <https://www.geoportal.lt/map/#> žemėlapis

Vandens telkinių apsaugos zonoje draudžiama statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.

Žemės sklype yra žemos 0.4 kV įtampos elektros oro linija. 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. Elektros oro linijos

apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į linijos įtampą. 0.4 kV elektros oro linijai nustatoma apsaugos zona po 2 metrus nuo kraštinių elektros laidų (teritorija 0,0287 ha).

Žemės sklypas ribojasi su 8 metrų pločio vietinės reikšmės keliu. Į sklypą įvažiuojama rytinėje sklypo pusėje.

Statybų zona nuo šiaurinės ir pietinių sklypo ribų projektuojama paliekant neužsodintus ir neužstatytus 3m pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribų. Pastatų priestatų iki 8,5m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukšto metrui. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo” šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas).

Naujų ūkininko ūkio sodybos pastatų (vienbučio gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti) statybos zona nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Statybų zonos plotas **0,2820 ha**. Ūkininko sodybos plotas – **0,2820 ha**. Tokiu plotu sumažės žemės ūkio naudmenų plotas. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje. Statybų zonoje ūkininkas planuoja statyti vienbutį gyvenamąjį namą, pagalbinio ūkio ir kitos (ūkio) paskirties pastatus. Tikslios ūkininko ūkio sodybos pastatų ir įrenginių, vandens gręžinio ir buitinių nuotekų vietos, sodybos elektrifikavimas, bus sprendžiama techniniame projekte. Sklypo dalyje kurioje nebus vykdoma statyba planuojama užsiimti mišriuoju žemės ūkiu.

Parinktos sodybos teritorijoje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginį. Centralizuotų vandentiekio tinklų šalia sklypo nėra, todėl bus įrengiamas vietinis vandens gręžinys. Vandens gręžiniai priskiriami I grupės požeminio vandens vandenvietei. Požeminio vandens vandenvietė turi 5 metrų apsauginę zoną. Tai reiškia, kad nuo vandens gręžinio 5 metrų spinduliu gali būti tik žalia veja. Ši apsauginė zona į kaimyno teritoriją gali išsikišti tik su kaimyno sutikimu. Sodyboje neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Pastatų kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai savininkas statyti neplanuoja, todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Gamybinių ir komunalinių objektų, kuriems būtų nustatyta gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona, aplink planuojamą sklypą nėra. Pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais, taip pat nėra. Analizuojamo žemės sklypo gretimybėse nėra objektų, kurių veikla ar suformuota sanitarinė apsaugos zona galėtų apriboti ūkininko sodybos

įsteigimą. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, nebus tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

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

1. 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris:100083768 plotas - 287 kv. m.
2. 130- Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris:100567240, plotas - 325 kv. m.
3. 130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris:100567238, plotas - 1266 kv. m.

Žemės sklypas yra melioruotas, yra Kauno oro uosto apsaugos zonos E teritorijoje, ribojasi su vietinės reikšmės keliu ir Šešuvos upe, sklype saugomas dirvožemis, todėl sklypui siūloma nustatyti papildomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

1. 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0523 ha (tikslinamas plotas 10 metrų nuo kelio briaunos)
2. 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) plotas – 0,4137 ha (plotas tikslinamas, vadovaujantis geoportal.lt Mel\_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkiniu).
3. 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,4370 ha.
4. 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,4520 ha
5. 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,0062 ha.
6. 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 0,6000 ha (visas sklypas patenka į Kauno oro uosto teritoriją, plotas preliminarus, bus patikslintas atlikus sklypo kadastrinius matavimus) 13 pav.



15 pav. ištrauka iš skaitmeninio brėžinio

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0,3400	0,4367	-0,2820	0,1547
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,2820	+0,2820
7.	Vandens telkiniai	-	0,0123	-	0,0123
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0,0410	-	0,0410
9.	Pelkės	0,2600	0,1591	-	0,1591
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama	-	-	-	-
12.	Iš viso	0,6000	0,6491	0	0,6491

Žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarinius matavimus, todėl erdviniuose duomenyse sklypo plotas ir aerodromo apsaugos zonos plotas neatitinka nekilnojamojo turto kadastrė bei registre registruoto sklypo ploto. Žemės sklypo tikslios ribos, žemės sklypo ribų ilgiai tarp posūkio taškų, žemės sklypo plotas, specialiujų žemės naudojimo sąlygų ir žemės naudmenų plotai bus tikslinami žemės sklypo kadastrinių matavimų metu.

Projekto vadovė

Bangutė Zinkienė