



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS 2025-05-03

1. Bendroji dalis

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

Vietovės adresas: Šiupienių k., Giedraičių sen., Molėtų r. sav.

Žemės sklypo kadastro Nr.: 6224/0002:108, žemės sklypo plotas – 3,1553 ha, Dūdėnų 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 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS Nr. S-VT-62-25-236.

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.

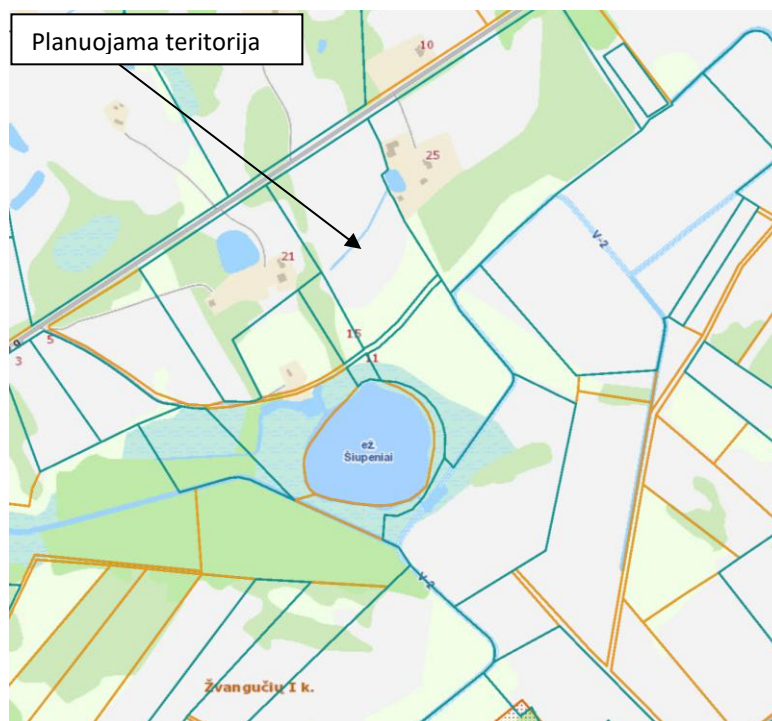
Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio identifikavimo kodas – 5229327.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso 3,1553 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 nustatytoje vietoje. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natūra 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 „Natūra 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).

2. Objekto charakteristika



I paveikslas. Situacijos shema. „Regia“ duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 3,1553 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 6224/0002:108.

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,3115 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,0637 ha
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 1,3186 ha
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 1,3186 ha
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,0204 ha

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,6030 ha

Žemės sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritoriją.

Gretimybės: žemės sklypas kad. Nr. 6224/0003:24, kelias, kad. Nr. 6224/0003:46, kad. Nr. 6224/0003:207, Dvaro g.

Žemės sklype žemės ūkio naudmenų plotas: ariamos žemės – 0,0637 ha, pievų ir natūralių ganyklų – 2,7008 ha, vandens telkinių – 0,0204 ha, kitos žemės – 0,3704 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 30.1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 39.83.

Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima priemolis (Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - www.geoportal.lt).



2 paveikslas. Dirv_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granulimetrinės sudėties duomenų bazės plano ištrauka

3. Projekto parengiamieji darbai

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-03-05 įsakymu Nr. 6KPI-11-(15.6.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Molėtų rajono savivaldybės administracijos 2025-03-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31327241, AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-03-06 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG31298397, Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos 2025-04-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33903054 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 savivaldybės 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
- Dūdėnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Geoportalo duomenys, šžns registro duomenys
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų 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 schemas keitimo specialusis planas	T00079313	SP

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



REGLAMENTŲ LENTELĖ

Erdvinio objekto kodas	Funkcinė zona	Galimi teritorijos naudojimo tipai	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Galimi žemės naudojimo būdai	Pastabos
ZU-SI-F	Intensyvi specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zona	Specializuotų ūkio ir žemės ūkio teritorija; Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; Sodininkų bendrijų zona	Žemės ūkio paskirties žemė	Mėgėjų sodų žemės sklypai; Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypai; Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai; Rekreacinio naudojimo žemės sklypai; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.	

Pagal Molėtų rajono savivaldybės teritorijos patvirtintą bendrojo plano korektūrą planuojama teritorija patenka į neurbanizuotą ir neurbanizuojamą teritoriją, į intensyvią specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zoną (ZU-SI-F),

Ūkininkų sodybos funkcinėje zonoje (ZU-SI-F) kuriamos pagal Ūkininko ūkio įstatymo reikalavimus.

„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, Jonišio, 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.

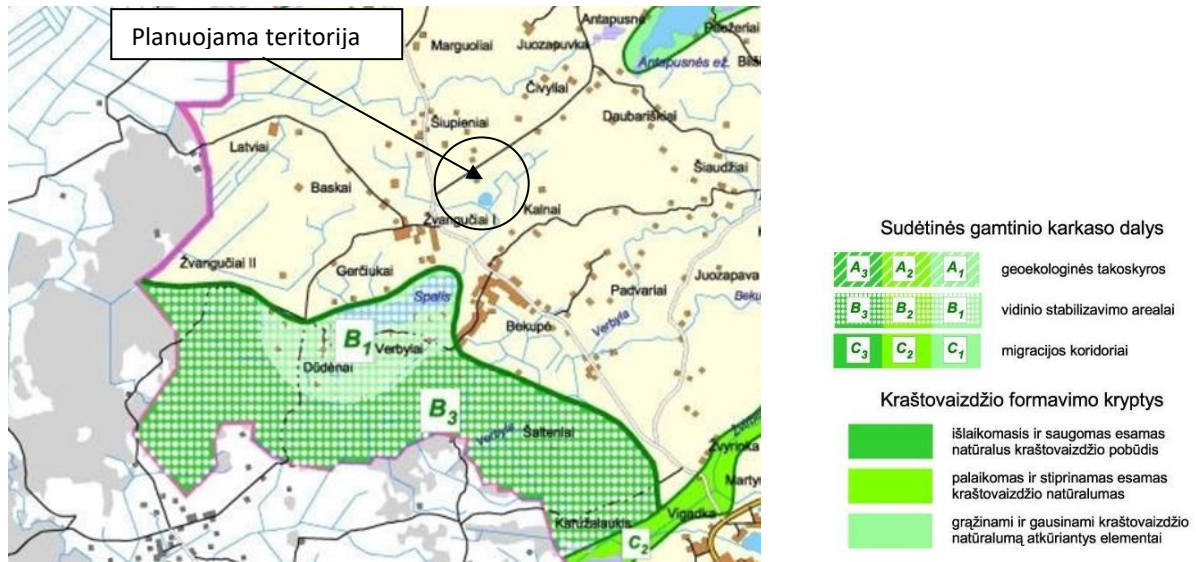
Kitų pastatų statyba šioje zonoje galima kitos paskirties žemėje, pagal joje nustatytus naudojimo būdus. Taip pat galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo sąlygos yra nurodytos privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

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).



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

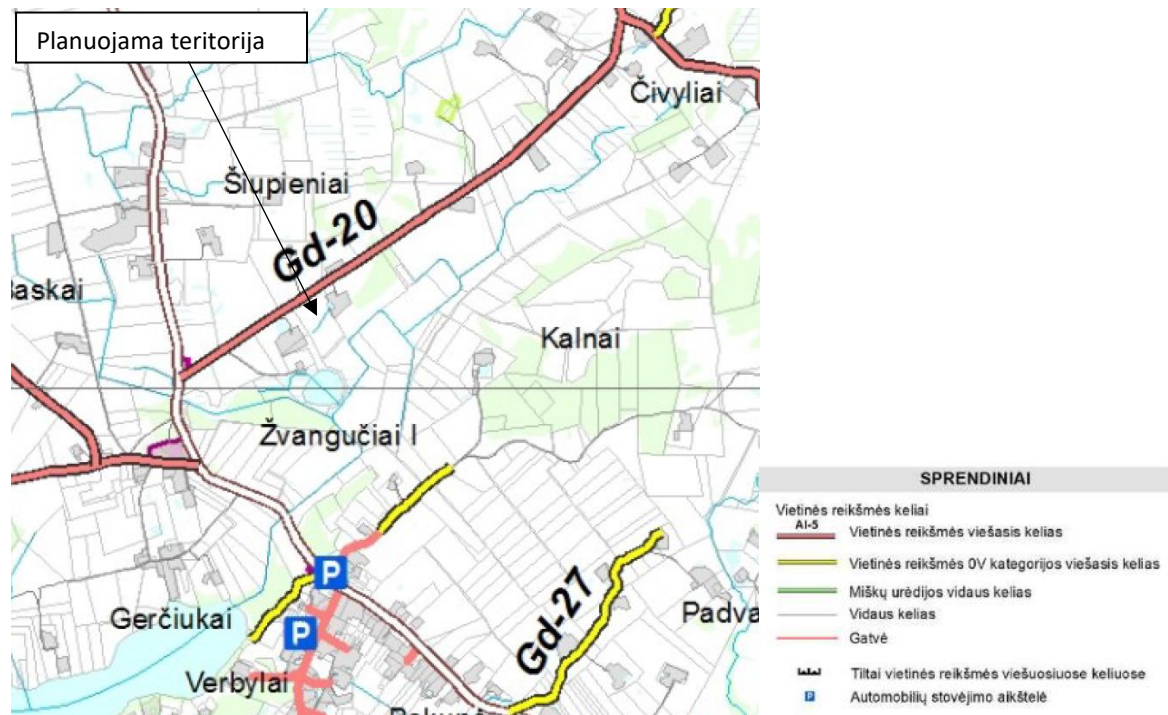
Pagal rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo sprendinių brėžinį planuojama teritorija *nepatenka* į poilsinės rekreacijos teritorijas.



5 paveikslas. Ištrauka iš gamtinio karkaso sprendinių

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

Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelio tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas keitimo specialiojo plano



6 paveikslas. Ištrauka iš gamtinio karkaso sprendinių

Planuojama teritorija ribojasi su IIv vietinės reikšmės viešuoju keliu - Gd -20, (Šiupieniai – Pušalotas), kelio apsaugos zona 10 m. nuo kelio briaunos.

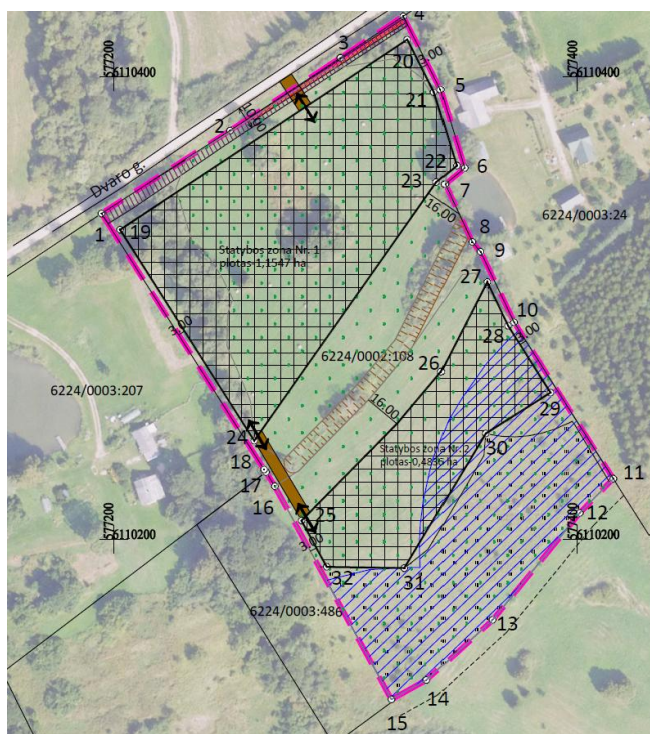
5. Projekto sprendiniai

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.

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 – 1,1547 ha, II – 0,4836 ha, bendras užstatomos teritorijos plotas – **1,6383 ha**, numatomų statinių išdėstymui: kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti.



7 paveikslas. Ištrauka iš sprendinių brėžinio

Projektuojama užstatoma teritorija nustatyta išlaikant pagrindinius reikalavimus: sklypo viduryje - ne mažiau kaip 15 metrų nuo melioracijos griovio briaunos, ne arčiau kaip 3 metrai nuo kaimyninių žemės sklypų ribų, užstatoma teritorija nustatyta ne natūralių pievų bei ganyklų zonoje. Žemės sklype statinių nėra.

Į numatomą užstatymo vietą Nr. 1 privažiavimas yra esamas, iš šiaurinės pusės, nuo Dvaro gatvės, prie užstatomos zonos Nr. 2 privažiavimas projektuojamas nuosavo sklypo ribose. Įvažiavimai bus skirti privažiuoti prie planuojamų 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.

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, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą. 19. Statybos zona – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių“. 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.

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.

Būsimos žemės ūkio paskirties žemės sklypo užstatomos teritorijos, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zonas, aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiami rengiant techninius projektus.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų nėra ir nenumatyta bendrojo plano sprendiniuose. Buitinių nuotekų surinkimui siūlomi biologiniai valymo įrenginiai (VNV – vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Techninio projekto stadijoje, nustatant grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų tvarkymo būdas ir vieta.

Elektra bus atvesta nuo esamų tinklų parengus techninį projektą. Vandens tiekimui siūloma suprojektuoti artezinį vandens gręžinį. Artezinis šulinys ir fekalinių nuotekų biologiniai valymo įrenginiai gali būti įrengti žemės sklype, išlaikant norminius atstumus nuo pastatų bei statinių ir kaimyninių žemės sklypų ribų, suderinus su Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymo Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų valymo reglamento patvirtinimo“ 19 punkto nuostata “paviršinės nuotėkos, atskiromis surinkimo sistemomis surenkamos nuo teritorijų, kuriose nėra taršos vandens aplinkai kenksmingomis medžiagomis šaltinių, (pvz. parkai, pėsčiųjų zonos, vejos, pastatų stogai ir pan.), gali būti išleidžiamos į aplinką, be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės.

Paviršinių nuotekų surinkimo valymo sistema nenumatoma. Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai.

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 nėra melioracijos statinių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais nustatyta vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos Kelių apsaugos zona –žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. (Dvaro gatvė).

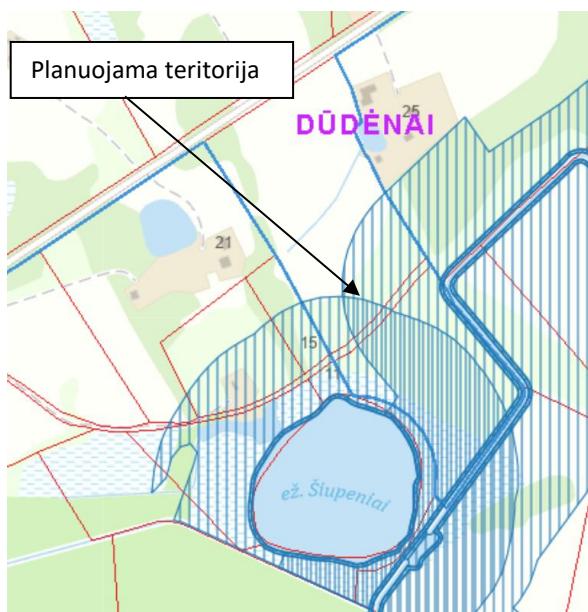
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 23 ir 24 straipsniais Elektros tinklų oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš 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 110 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

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 žemėlapiu
ežero Šiupeniai ir vandens telkinio – V-2, apsaugos zona – 100 metrų:

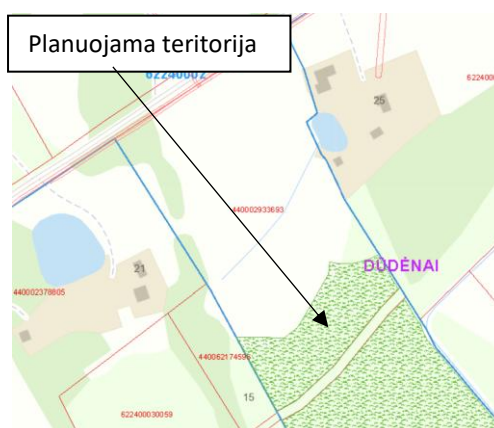


8 paveikslas. Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostų ir zonų nustatymo duomenys (Geoportal)

„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. Žemėlapiu 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. aplinko ministro įsakymu Nr. D1-355/3D-680. Apribojimus veiklai paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje ir pakrančių apsaugos juostose nustato Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsniai.“

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 98 straipsniu ir Lietuvos Respublikos vandens įstatymo 1997 m. spalio 21 d. Nr. VIII-474, 1 skyriaus, 1 str. nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje nėra specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Paviršiniai vandens telkiniai. (Paviršinis vandens telkinys – kiekybės rodikliais apibūdinama žemės paviršiuje esanti vandens aplinkos dalis, tai yra: jūra ar jos dalis, upė ar jos dalis, ežeras, tvenkinys ar kitas dirbtinis vandens telkinys.)

Žemės sklype yra įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga: natūralios pievos bei ganyklos:



9 paveikslas

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.

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.
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	692
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	162
131	Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis)	6030
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	8175
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	26687

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	0,0637	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	2,7008	2,7008	-1,6383	1,0625
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1,6383	1,6383
7.	Vandens telkiniai	0,0204	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	0,3704	0,4545	-	0,4545
	Iš viso:	3,1553	3,1553	-	3,1553

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 tvirto pagrindo privažiavimas iki būsimų statinių taip, jog būtų galima netrukdomai privažiuoti iki statinių ne mažesniu atstumu nei 25 metrai. Taip pat reikalinga įrengti apsisukimo aikštelę.

- ❖ 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 įsakymu „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 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. *tarpa 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 kiliančių 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 Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja 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 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-62-25-236.

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 techninius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

Projekto rengėja

Andželika Blockuvienė