
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti. Ūkininko sodyba, kaip atskiras gyvenamasis ir gamybinis kompleksas su jam priklausančiais dirbamais laukais, ganyklomis, pievomis ir agroželdynais, yra vienas iš pagrindinių veiksnių, formuojančių kaimo kraštovaizdį.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymą, kaimų teritorijose statant žemės ūkio paskirties žemės sklypuose ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatus, reikalinga parengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, kurio tikslas: ūkininko sodybos vietos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimas.

Planavimo rūšis ir lygmuo - vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumentas.

Projekto rengimo organizatoriai – planuojamo sklypo savininkė J.J.

Projekto rengėjas - MB “Deinuva” įm. kod.: 304159889 Cintjoniškių g. 13, LT-99116, Šilutė.

El.p. mbdeinuva@gmail.com

Rengiamas specialiojo teritorijų planavimo dokumentas – žemės sklypo (kadastro Nr. 8817/0006:139), esančio Šilutės r. sav., Šilutės sen., Macikų k., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo objektas – žemės ūkio paskirties sklypas (kadastrinis Nr. 8817/0006:139 Jonaičių k.v.) Macikų k., Šilutės sen., Šilutės r. sav., planuojamo sklypo plotas – 2,1319 ha.

Šio projekto pagrindinis tikslas - privačiame žemės ūkio paskirties sklype parinkti vietą ūkininko sodybai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingiems statiniams ir numatyti privažiavimą prie jų. Prašymas suprojektuoti vietą ūkininko sodybos statybai pagrįstas poreikiu gyventi savo naudojamoje žemėje ir vystyti intensyvesnę gamybą.

Siekiant šio tikslo yra įgyvendinami tokie uždaviniai:

1. Konstatuojama teritorijos esama būklė, nustatomos pagrindinės problemos ir privalumai, ūkininkui reikalingų pastatų ir statinių, statybos vietos parinkimui.
2. Parenkamas žemės plotas, kuris būtų palankiausias pastatų ir statinių statybai susisiekimo, inžinerinio aprūpinimo, gamtiniu ir kitais atžvilgiais.
3. Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apsaugos zonos ir apribojimai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio statinių statybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis LR Žemės ūkio ir Aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1-614 (galiojanti aktuali

redakcija nuo 2014 liepos mėn. 30 d.), Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais susijusiais norminiais ir teisės aktais.

Projekto rengimo pagrindas – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus 2024-12-02 įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo Nr. 4KPI-76-(15.4.3 E.), Šilutės rajono savivaldybės 2025-04-11 išduoti reikalavimai Nr. REG33785478.

Planuojamos teritorijos sprendiniams įtakos turintys ankščiau rengti teritorijų planavimo dokumentai:

- Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr. T1-1331 (www.silute.lt);
- Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T1-692 (www.silute.lt);

Kartografinis pagrindas - Projektavimui panaudoti 2017-2020 metų ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT.

1. Esamos būklės analizė

1.1 Bendrieji duomenys

Planuojamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Tokio žemės sklypų naudojimo būdo turinys nustato, jog planuojamame sklype galima žemės ūkio veikla: žemės ūkio, maisto produktų gamyba ir apdorojimas, savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio, maisto produktų perdirbimas ir šių produktų realizavimas, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimas ir geros agrarinės bei aplinkosauginės žemės būklės išlaikymas. Šiuose sklypuose galima ūkininkų sodybų bei žemės ūkio veiklai reikalingų ūkinių pastatų statyba ir rekonstrukcija. (LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3 D-37/D1-40 patvirtintos „Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys“ (galiojanti aktuali redakcija nuo 2014-01-01). Planuojamame sklype vykdoma veikla neprieštarauja tokios paskirties sklypuose nustatytam naudojimo būdo turiniui. Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nebus keičiama planuojamos teritorijos pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Plotas – 2,1319 ha;

Savininkė – J.J.

1.2 Gretimybės

- Šiaurinė teritorijos dalis ribojasi su žemės sklypu, kurių kad. Nr. 8817/0006:198.

- Rytinė teritorijos dalis ribojasi su žemės sklypais, kurių kad. Nr. 8817/0006:399, 8817/0006:140.

- Pietinė teritorijos dalis ribojasi su keliu, H. Zudermano g.

- Vakarinė teritorijos dalis ribojasi su žemės sklypais, kurių kad. Nr. 8817/0006:306, 8817/0006:195.

1.3 Naudmenos

Žemės sklypo plotas – 2,1319 ha, pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimo nekilnojamojo turto registre pažymėjimą Nr. 88/47384, naudmenų sudėtis pateikiama 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

| Eil. Nr. | Žemės naudmenos | Pagal NT registro pažymėjimą (plotas ha) Nr. 88/47384 |
|---|------------------------|---|
| Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 8817/0006:139 | | |
| 1 | Ariama | 1,8668 |
| 2 | Sodas | - |
| 3 | Pieva | - |
| 4 | Miškas | - |
| 5 | Keliai | - |
| 6 | Užstatytos teritorijos | - |
| 7 | Vandenys | 0,2651 |
| 8 | Kita žemė | - |
| | Iš viso: | 2,1319 |

1.4 Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai

Planuojamam sklypui nustatytos ir įregistruotos specialiosios naudojimo sąlygos aprašytos 2 lentelėje:

2 lentelė. Planuojamam sklypui Nekilnojamojo turto registre įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai

| Nr. | Apribojimas | Plotas, ha |
|-----|---|------------|
| 1 | 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 0,0030 |
| 2 | 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) | 0,0077 |
| 3 | 121-Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) | 2,1319 |
| 4 | 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) | 2,1319 |
| 5 | 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) | 2,1319 |

1.5 Melioracija

Planuojamoje teritorijoje yra Valstybei priklausančios melioracinės sistemos. Remiantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerijos įsakymu "Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros" patvirtintos 2008 04 16 Nr. 3D-218: Valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m 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 m į abi puses apsauginė

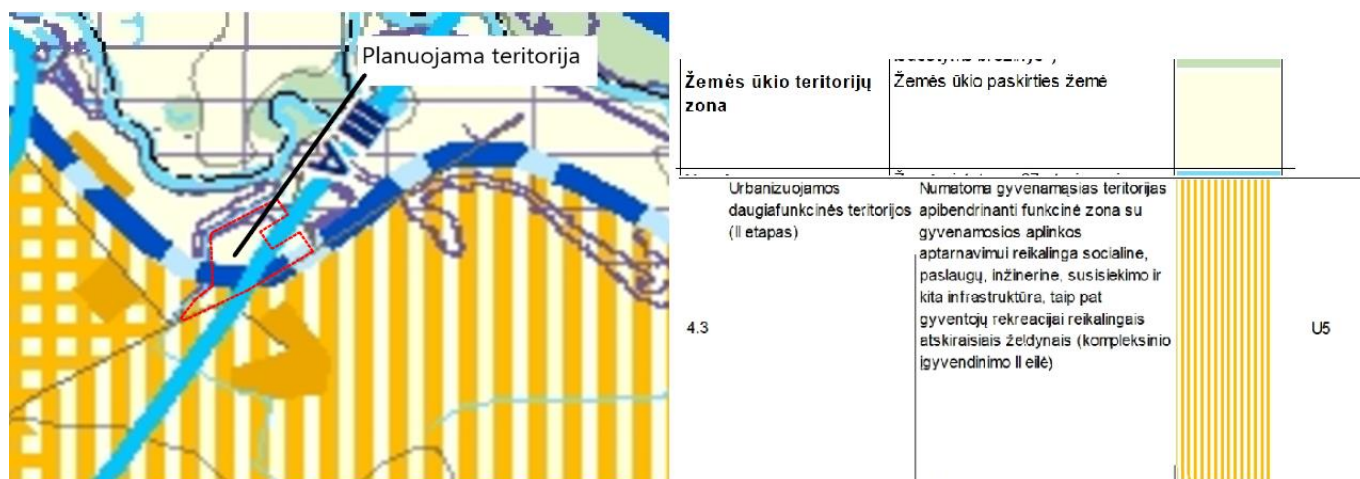
juosta. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuo. Teritorijoje tikslinamas specialiosios žemės naudojimo sąlygos plotas.

1.6 Susisiekimas

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas nuo 5 m pločio kelio, H. Zudermano g.

1.7 Šilutės rajono bendrojo plano keitimo nuostatos:

Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitime, patvirtintame Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu, didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į žemės ūkio teritorijų zoną, taip pat žemės sklypas patenka į urbanizuojamas daugiafunkcines teritorijas, tai sudaro 13 proc, viso žemės sklypo, likusi 87 proc. sklypo patenka į žemės ūkio teritoriją. Kaimo plėtros projekto sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.

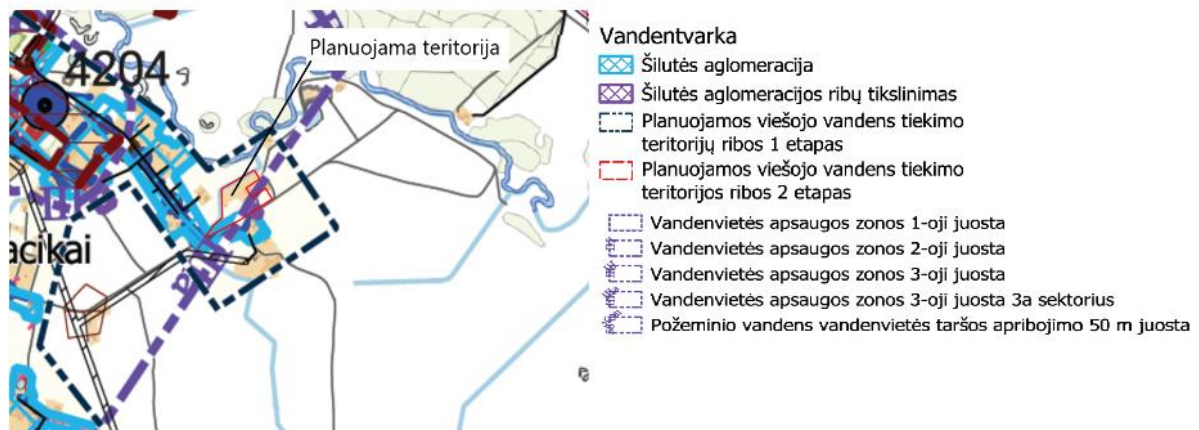


1 pav. ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Ūkininko sodybos vieta parinkta ne urbanizuojamoje teritorijoje, todėl projekto sprendiniai nepažeidžia Kaimo plėtros projektų rengimo taisyklių 1 punkto.

1.8 Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimas

Vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu“ patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T1-692 planuojama teritorija patenka į vandens tiekimo teritoriją 1 etapu. Gatvės teritorijoje praeina esami vandentiekio ir fekalinė kanalizacijos tinklai. Dalis planuojamos teritorijos patenka į vandenvietės apsaugos zonos 3-ąją justą. Esamiems vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklams nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga ir numatomas servitutas. Teritorijai numatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga ir dėl vandenvietės apsaugos zonos.



2 pav. ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimo

2. SPRENDINIAI

Specialiojo teritorijų planavimo dokumento - kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos formavimo sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis jį supančioje aplinkoje, susisiekimo, inžinerinių komunikacijų atžvilgiu. Planiniai sprendiniai atlikti atsižvelgus į planuojamos teritorijos esamos būklės analizės metu atliktus teritorijos natūrinius tyrinėjimus, planavimo organizatoriaus pageidavimus.

Vieta ūkininko sodybai parenkama atsižvelgiant į šiuos aspektus:

- Reljefas - Sodybai kurti turi būti išrinkta kuo sausesnė ir nuotakesnė vieta.
- Apsaugos zonos – sodybos vieta parenkama taip, jog statiniai nepatektų į apsaugos zonas. Taip bus užtikrinta aukšta sanitarinė gyvenamosios aplinkos kokybė.
- Susisiekimas – Sodybai vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir sodybos pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu.
- Gamtinę aplinką – Tinkamai parinkta sodybos vieta, išnaudojant sklype esančius želdinius, reljefą ar vandens telkinius sukurs patrauklią gyvenamąją aplinką ir estetinį sodybos vaizdą, paįvairins kaimiškąjį kraštovaizdį.
- Žemės ūkio naudmenas - Sodyba turi užimti menkesnės ūkinės vertės žemės naudmenas, nepažeisti melioracijos statinių.
- Sodyba turi būti gerai matomoje vietoje, harmoningai derintis su kitais vizualiniais landšafto objektais.

Atsižvelgiant į visus aukščiau išvardintus aspektus, kurie sąlygoja sodybos vietos parinkimą, ūkininko ūkio sodybos vieta planuojamame sklype parenkama laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Sodybos ir jos priklausinių statybai parenkama sausesnė ir nuotakesnė sklypo dalis, kuri užima menkesnes žemės naudmenas. Sodybai vieta parinkta taip, kad kuo mažiau nukentėtų derlingesni dirbamos žemės naudmenų plotai.

- Planuojama vieta gyvenamojo ir pagalbinio ūkio paskirties pastatų statybai užima 8533 m² plotą, arba 40% viso sklypo ploto. Remiantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu, „žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose, namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50%.“

- Susisiekimas – Sodybai vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir sodybos pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu. Planuojamos ūkininko ūkio sodybos pasiekiamumas numatomas nuo 6 m pločio kelio, H. Žudermano g. gatvė priskirta D kategorijos katvei, kurios plotis 12 m. Remiantis specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu keliui nustatoma 10 m pločio apsaugos zona.

- Siekiant sukurti jaukią sodybos aplinką, sodybą rekomenduojama apželdinti dekoratyviniais medžiais ir krūmais, gyvatvorėmis, sodo ir kitais želdiniais, kurie pridengtų ūkinį kiemą ir pastatus, nuo vėjo, dulkių ir triukšmo, sukurtų sveiką, estetišką, jaukią aplinką žmogui.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai:

102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)- 0,2715 ha (nustatoma);

121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)- 1,5550 ha (tikslinama);

164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)- 2,1319 ha (naikinama);

163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)- 1,8744 ha (tikslinama);

101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- 0,0030 ha (esamas);

106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)- 0,0077 ha (esamas);

149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)- 0,0318 ha (nustatomas);

120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- 1,6991 ha (nustatomas).

Numatomi servitutai:

214- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)- 0,0206 ha (numatomas, siekiant užtikrinti privažiavimą į žemės sklypą, kurio kad Nr. 8817/0006:399.

222- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)- 0,0318 ha (numatomas, esamoms komunikacijoms eksploatuoti).

3 lentelė. Žemės naudmenų eksplikacija

| Žemės naudmenos | Žemės plotas, ha | |
|-------------------------------------|---|---------------|
| | Faktinė būklė nustatyta geodeziniais matavimais | Projektuojama |
| Ariamoji žemė | 1,8668 | 0,8763 |
| Sodai | - | - |
| Pievos ir ganyklos | - | - |
| Miškai | - | - |
| Keliai | - | 0,0293 |
| Ūkininko ūkio sodybos vietos plotas | - | 0,8533 |
| Vandenys | 0,2651 | 0,1670 |
| Užstatyta | - | 0,2060 |
| Kita žemė | - | - |
| Iš viso: | 2,1319 | 2,1319 |

Projekto rengimo metu uso patikslintos žemės sklypo naudmenos.

Pastaba: Projektuojamas užstatytos teritorijos naudmenų plotas preliminarus, nustatytas didžiausias leistinas, vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:20

05 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu, „žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose, namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m².“ Tikslus žemės naudmenų plotas, apribojimai, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos ir tikslinamos geodeziniais matavimais.

Sodybos užstatymo teritorija numatoma 50 m nuo upės Šyša apsaugos juostos ribos.

Teritorijai specialioji žemės naudojimo sąlyga- 164- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), naikinama, kadangi remiantis „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo“ 8 punktu, nustatant paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostą, šios juostos išorinė riba matuojama nuo GRPK nustatytos paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribos (kuri prilyginama vietovėje esančiai paviršinio vandens telkinio vandens paviršiaus ribai su sausumos teritorija). Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinė riba suprantama kaip GRPK nustatyta paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribai lygiagreči linija, nutolusi nuo paviršinio vandens telkinio nustatytu atstumu į sausumos pusę. 9 punktu, paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinė riba nuo paviršinio vandens telkinio ribos turi būti nutolusi tokiu atstumu (šis atstumas matuojamas horizontalioje plokštumoje): 9.3 punktas, prie visų upių, kurių ištakos yra Lietuvos Respublikos teritorijoje, jų upės ruožo ilgyje nuo 20-ojo km iki 100-ojo km imtinai (skaičiuojant nuo jų ištakų), apsaugos juostos plotis 10 m. Įvertinus 10 m atstumą nuo upės kranto linijos, nustatyta kad apsaugos juosta į žemės sklypą nepatenka, dėl šios priežasties specialioji žemės naudojimo sąlyga planuojamai teritorijai naikinama.

Remiantis tvarkos aprašo 5 punktu Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos išorinė riba nuo paviršinio vandens telkinio ribos arba jo dengiamos teritorijos ribos turi būti nutolusi tokiu atstumu (šis atstumas matuojamas horizontalioje plokštumoje): 5.2 punktu, prie 50 km ir ilgesnių upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 10–200 ha, apsaugos zona– 200 m. Remiantis UETK (ežerų, užių, tvenkinių

kadastras) duomenimis upės Šyša ilis yra 63,87 km. Įvertinus 200 m atstumą nuo upės kranto linikos, specialioji žemės naudojimo sąlyga 163- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), tikslinama.

Šiuo projektu sanitarinė apsaugos zona nenustatoma.

Visuomenės supažindinimas su projektu:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka. Projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS (paslaugos Nr. S-VT-88-24-1326). Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir 14 dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai), ir Taisyklėmis. Vadovaujantis KPŽP rengimo taisyklių 70 p. projektas viešinamas per TPDRIS (paslaugos Nr. S-VT-88-24-1326) ir skelbiamas Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir atitinkamai seniūnijos skelbimų lentoje. Ši informacija turi būti viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

Projekto vadovė

Kristina Agintaitė- Kirstukienė