

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 8247/0004:0345,

Nuosavybės teise priklausantis: A. G.

## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

*(Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietas)*

Projektuojama teritorija: sklypas kad. Nr.: 8247/0004:0345

Savininkai: A. G.

Adresas: *Griūčių k., Utenos sen., Utenos r. sav.*

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: A. G.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

*Vilnius, 2025*

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 8247/0004:0345, esančio Griūčių k., Utenos sen., Utenos r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Planavimo tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas 2025-01-14 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 6KPI-1-(15.6.3 E.);
2. Utenos rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-01-27 Nr. REG29362228;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-01-21 Nr. REG29064930;
4. Valstybinės miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-01-21 Nr. REG39056347.

## 2. Esamos būklės analizė

Žemės sklypo plotas – 14.3779 ha, sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (ariamios žemės) plotas– 10,9930 ha, žemės ūkio naudmenų (pievų ir natūralių ganyklų) plotas– 0,9986 ha, miško žemės plotas– 0,3866 ha, vandens telkinių plotas – 0,4523 ha, kitos žemės (želdinių) plotas– 1,5474 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.7

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-20		Kalvų g.
20-77	8247/0004:0067	
77-81	8247/0004:0057	kadastriniai matavimai, LKS94
81-83	8247/0004:0056	
83-84	8247/0004:0211	
84-91	8247/0004:0114	kadastriniai matavimai, LKS94
91-1	8247/0004:0438	kadastriniai matavimai, LKS94

Duomenys apie įregistruotus servitutus:

- Kelio servitutas- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (S1) – 400 kv. m;
- Kelio servitutas- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (S2) – 500 kv. m.

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

- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 12.1000 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 2.7500 ha;

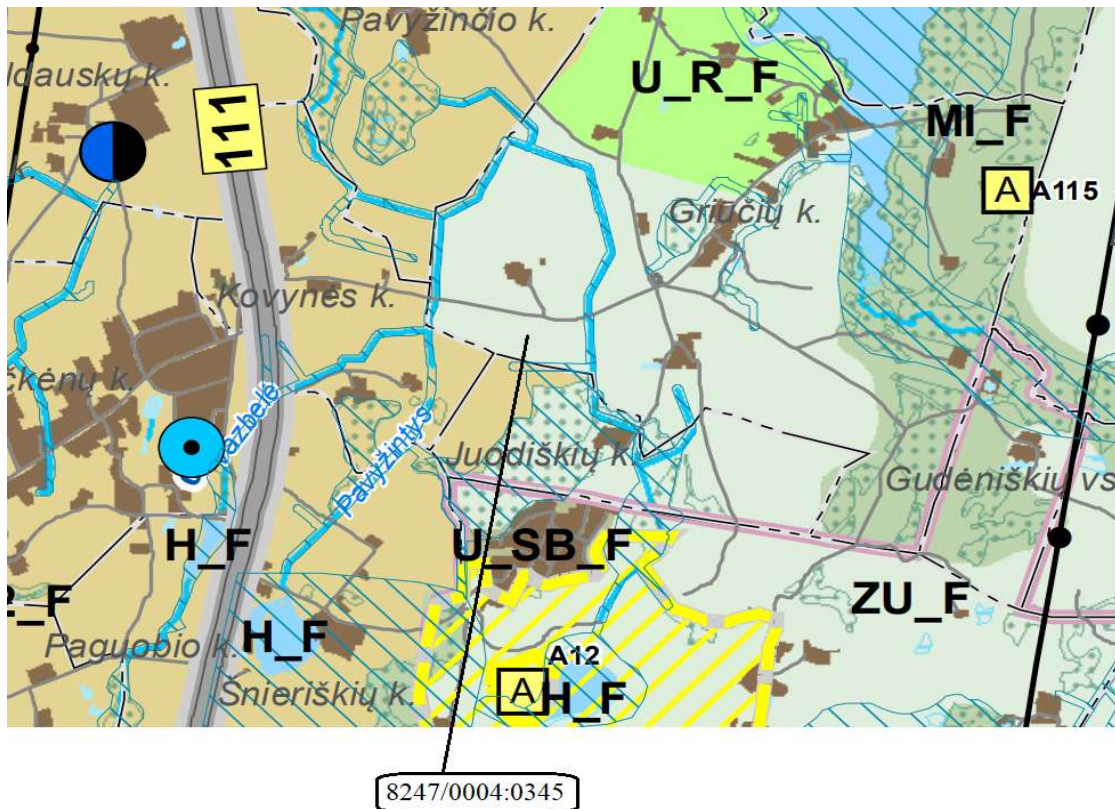
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 2.7500 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0900 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0900 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.1800 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0.3900 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 9.6000 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.5600 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0300 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: *įrašu nėra.*

Įvažiavimas į sklypą numatytas yra iš šiaurinėje pusėje esančios Kalvų gatvės.

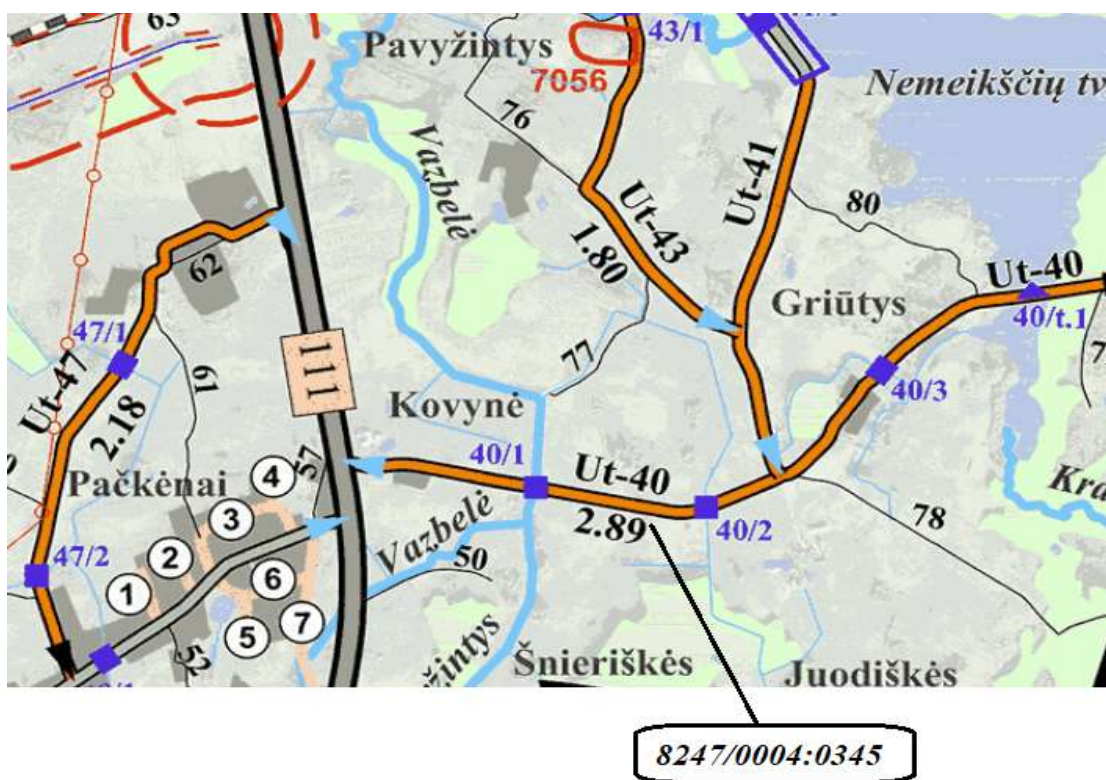
#### 4. Projektiniai sprendiniai

Vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu 2020 m. rugpjūčio 27 d. Utenos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-228, žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritoriją **ZU\_F** ir į urbanizuojamą teritoriją **U\_2\_F**. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas sklypo dalyje, kuri patenka į neurbanizuojamą teritoriją **ZU\_F**- žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną. **ZU\_F** zona apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Dominuojanti - žemės ūkio paskirties žemė (Z). Neurbanizuojamose teritorijose galima statinių statyba atitinkanti žemės naudojimo paskirtį, būdą. Statybos procesams ir rezultatams koordinuoti, neurbanizuotose ir neurbanizuojamos teritorijose, rengiami projektai (t.t. kaimo plėtros žemėtvarkos projektai) vadovaujantis Žemės įstatymu, Teritorijų planavimo įstatymu, Statybos įstatymu ir kitais teisės aktais.



Ištrauka iš Utenos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Vadovaujantis Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiuoju planu, patvirtintu Utenos rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. TS-159, žemės sklypas ribojasi su IIIv kategorijos vietinės reikšmės keliu Nr. **Ut-40** Kovynė- Griūtys.



*Ištrauka iš Utenos rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo plano*

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama už kelio apsaugos zonos, taip pat paliekant 3 m atstumą nuo sklypo ribų ir 50 m nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ribos. Statybų zonos plotas- 0.7769 ha. Planuojamoje statybų zonoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai reikalingi statiniai. Numatoma ūkinė veikla: įvairių formų augalininkystė, vaismedžių bei vaiskrūmių auginimas, bitininkystė.

Konkreti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių bei įrenginių planinė padėtis, statinių plotas jų kiekis, taip pat statinių elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų turi būti sprendžiama techniniuose projektuose. Kaimo plėtros projektas rengiamas neatliekant nei planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo, nei planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos, todėl atsiradus poreikiui planuojamame žemės sklype vykdyti veiklą, kuriai reikalingas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ar jo atranka, šios procedūros turėtų būti atliekamos prieš rengiant statinių techninius projektus. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir (ar) statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytų apribojimų.

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos specialiosios sąlygos:

**102.** Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4196 ha;

**163.** Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)– 2,4842 ha;

**164.** Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)– 0,1780 ha;

**128.** Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,2084 ha;

**126.** Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)– 0,3867 ha;

**121.** Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)– 8,4648 ha;

Melioruotoje žemėje draudžiama važinėti per melioracijos griovius nenustatytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, kūrenti ugnį, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę mažesniu negu 1 metro atstumu nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti.

Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos direktoriaus įgalioto savivaldybės administracijos atstovo pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos darbus, statybos reikmėms kasti gruntą, pilti atvežtinį gruntą ar vykdyti požeminius darbus;
- 2) statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius;
- 3) vykdyti gręžimo ir (ar) kasimo didesniame kaip 0,7 metro gylyje, sprogdinimo darbus, atliekamus tiesioginio žemės gelmių geologinio tyrimo metu;
- 4) įrengti dirbtinius vandens telkinius;
- 5) sodinti mišką.

Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona – žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustacius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, – po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius).

Melioracijos statinių apsaugos zonose draudžiama:

- 1) statyti pastatus;
- 2) sodinti medžius;
- 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius.

**152.** Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 12,1212 ha.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais turi būti taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje. Todėl žemės sklypui žemės ūkio naudmenoms, papildomai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 152. *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)*. Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių. Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.).

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Esama padėtis	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	10.9930	11.3119	-0.7769	10.5350
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.9986	0.8093	-	0.8093
4.	Miškas	0.3866	0.3868	0.3868	0.3868
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.7769	0.7769

7.	Vandens telkiniai	0.4523	0.4400	-	0.4400
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	1.5474	1.4299	-	1.4299
9.	Pelkės	-		-	-
10.	Kita nenaudojama žemė	-		-	-
	Iš viso:	14.3779	14.3779	-	<b>14.3779</b>

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026) 80/49;
3. Žemės sklypo planas M 1:500 (rengėjas MB „Žemės matavimų biuras“ 2024-02-13).

## 5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 8247/0004:0345. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, 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“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

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.

1lentelė:

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

## 6. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

## 7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos 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“ (toliau –

Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama TPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

**Išvada:**

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybų vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.