

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO KOREGAVIMAS  
ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI IR (AR) ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI  
REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Rengimo etapas**

**Žemės sklypo kadastro Nr.:** 7255/0005:104

**Žemės sklypo adresas:** Raseinių r. sav., Girkalnio sen., Pramedžiavos k., Žvejų g.3

**Matavimų tipas:** Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

**Žemės sklypo plotas, ha:** 1,1444 ha.

**Planavimo organizatorius (inic.):** *privatus asmuo.*

**Projekto rengėjas:** MB „Geolitis“, Neries krantinė 16-447, Kaunas, LT-48402, tel. (8 681 62849). Eimantas Plavinskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-677.

**Planavimo lygmuo:** vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

**TPDRIS paslaugos Nr.:** S-VT-72-25-870.

**Sprendiniai**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas siekiant koreguoti suprojektuotą ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

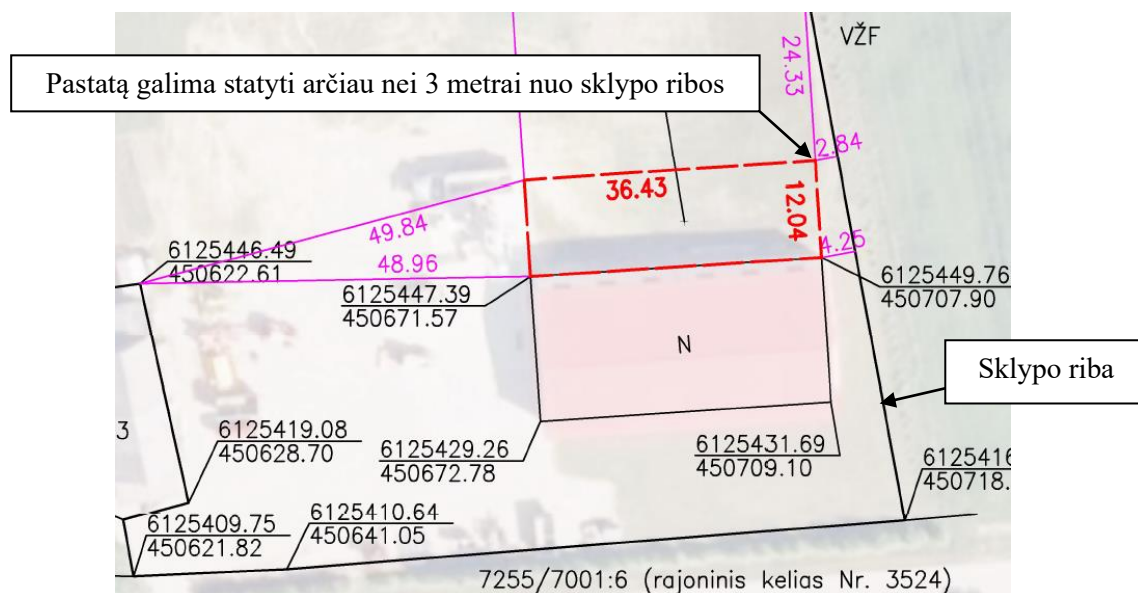
2018-08-24 patvirtintame Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte KPZP-48741, įsakymo Nr. 11KPI-7-(14.11.125.), ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietos teritorijos dydis – 0,3885 ha, nustatyti šie apribojimai:

- II. Kelių apsaugos zonos; (0,1354 ha)
- XXIX. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos; (0,9909 ha)
- XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos

bei įrenginiai (0,7905 ha).

Šiuo projektu pakoreguota ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vieta sudaro 0,3868 ha. Ši vieta koreguota atsižvelgiant į esamą būklę 1 dalyje „Planavimo pagrindas“ surašytus įstatymus bei nuostatas, pateiktas planavimo sąlygas, taip pat žemės sklypo situaciją, reljefą, ištirtą dirvožemį, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietą suprojektuota paliekant 3 m pločio apsauginį ruožą nuo žemės sklypo vakarinės ribos. Rytinėje pusėje taip pat paliekamas 3 m pločio apsauginis ruožas, tačiau vadovaujantis 2025-04-24 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sutikimu

Nr. SURA-266-(5.62 Mr.), nurodytoje vietoje pastatas gali būti statomas arčiau nei 3 metrai nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 2,84 m nuo valstybinės žemės, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, ribos (pav. 1).



1 pav. Situacijos schema

Teritorijoje esantis ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre statinys (pažymėtas sutartiniu ženklu – N):

- pastatas – ūkio paskirties pastatas II1g (unikalus Nr. 4400-5360-7262).

Minėtas pastatas patenka į suprojektuotą ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vieta nepatenka į jokiais žemės naudojimo apribojimų zonas, išskyrus paviršinio vandens telkinių apsaugos zoną ir žemės sklypų, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, apsaugos zoną. Tačiau pagal 2019-06-19 įsakymą „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (toliau – SŽNS) 99 straipsnį, vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti naujus gyvenamuosius namus, vasarnamius, ūkininkų ūkio ir kitus pastatus arčiau kaip 50 metrų už pakrantės apsaugos juostos. Todėl buvo atidėta 50 metrų nuo pakrantės apsaugos juostos linija ir taip suprojektuota šiaurės vakarų pusėje ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietos riba. Kadangi teritorijoje galioja žemės naudojimo apribojimas: 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių drenažo rinktuvų nustatoma po 15 metrų pločio apsauginė juosta į abi puses nuo rinktuvo ašinės, kurioje draudžiama statyti statinius, tik tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 metrų atstumu nuo drenažo rinktuvo. Taip pat saugant požeminį drenažo tinklą draudžiama be žemės savininko žinios ir derinimo su institucijomis, patikėjimo teise valdančiomis valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius, kasti melioruotą žemę giliau kaip 0,7 metro. Todėl prieš

pradedant statinių statybos darbus, reikia susiderinti su reikiamomis institucijomis, o sprendiniai dėl melioracijos bus sprendžiami techninio projekto metu.

Pagal naujai įregistruotas SŽNS teritorijas, koreguojami nustatytų SŽNS plotų dydžiai.

Nustatytos apsaugos zonos kaimo plėtros projekte KPZP-48741:

- Kelių apsaugos zonos; (0,1354 ha)
- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos; (0,9909 ha)

Patikslinti SŽNS plotai:

- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0,1373 ha.)
- 163 - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (0,8064 ha.)

Pateikiamos patikslintos SŽNS teritorijos, taip pat nauji SŽNS plotai esantys planuojamoje teritorijoje pagal kadastro žemėlapi ir jame nurodytas SŽNS teritorijas:

- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0,1373 ha.)
- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0002 ha.)
- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (0,7905 ha.)
- 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (0,0413 ha)
- 163 - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (0,8064 ha.)

Su planuojamu žemės sklypu (kadastro Nr. 7255/0005:104) ribojasi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti sklypai:

- Šiaurės pusėje:
  - laisva valstybinė žemė.
- Rytinėje pusėje:
  - laisva valstybinė žemė;
- Pietinėje pusėje:
  - kad. Nr. 7255/7001:6 / Rajoninis kelias Nr. 3524 / Žvejų g.;
- Vakarinėje pusėje:
  - kad. Nr. 7255/0005:103 / laisva valstybinė žemė.

Taip pat pabrėžtina, kad sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimams, tačiau rengiant techninį projektą ir projektuojant konkrečius pastatus, reikės iš naujo įvertinti žemės tvarkymo priemones.

Teritorijos veiklos pobūdis: planuojama ūkinė veikla - ūkiui plėtoti reikalingas ūkinis pastatas. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti ūkinį pastatą ir toliau dirbti aplinkui esančią žemę.

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte koreguojama ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietos riba. Projekte nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Iki 8,5m. aukščio pastatų, priestatų atstumas iki ribos – ne mažesnis kaip 3,0m (šiam projekte galima išimtis, ji aprašyta 1-2 pls.). Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Pastatai projektuojami išlaikant tradicines architektūros formas ir naudojant tradicines statybos medžiagas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą galima rasti <http://www.vtpsi.lt/STRRS>, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šiame projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje. Visus darbus vykdant reikia vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje sodybos vietoje bus patikslintas rengiant statinių techninį projektą.

Įvažiavimas–išvažiavimas į ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietą suprojektuotas iš gretimo sklypo, kadastro Nr. 7255/0005:0103, kuriame yra įrengta nuovaža ir kurį valdo projekto iniciatorius. Pačiame projektiniame sklype suprojektuotas 5 metrų pločio kelias – privažiavimas iki ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietos. Projektuojamo kelio plotas – 0,0180 ha.

Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti trasas dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo nuo artimiausios ryšio dėžutės Žvejų gatvėje.

*Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:*

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte+-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,9078	0,9078	-0,1682	<b>0,7396</b>
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0,0180	<b>0,0180</b>
6.	Užstatyta teritorija	0,2366	0,2366	+0,1502	<b>0,3868</b>
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	<b>1,1444</b>	<b>1,1444</b>		<b>1,1444</b>

*Išvados:* Suprojektuota 0,3868 ha ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vieta.

## **6. Projekto svarstymas ir derinimas**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto koregavimas, ūkininko veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas ir viešinamas per TPDRIS. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui viešinimo procedūra vykdoma bendrąja tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugšėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus - nėra.

MB „Geolitis“ projekto rengėjas Eimantas Plavinskas