

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Paslaugos Nr. S-VT-54-25-1023

### BENDRIEJI DUOMENYS

**Objektas:** Žemės sklypo kaimo plėtros projektas.

**Planavimo organizatorius:** Žemės sklypo (kad. Nr. 5466/0005:490) savininkas J.N.

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypas Kelmės r. sav., Šaukėnų sen., Gudmoniškės k., kad. Nr. 5466/0005:490; sklypo plotas 21,8789 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype registruotų statinių nėra.

**Planavimo tikslas:** parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

**Planavimo uždaviniai:** suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) 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.

#### Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Kelmės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (reg. Nr. T00088133);

#### Projekto rengimo pagrindas:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. 5KPI-39-(15.5.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- AB Teli 2025 m. rugpjūčio 18 d. sąlygos Nr. REG40141521;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. rugpjūčio 11 d. sąlygos Nr. REG39915015;
- Kelmės rajono savivaldybės 2025 m. rugpjūčio 12 d. sąlygos Nr. REG39948730;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos atsisakė nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygų neišdavė;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025 m. rugpjūčio 12 d. sąlygos Nr. REG39940684;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025 m. rugpjūčio 22 d. sąlygos Nr. 40398541;
- AB „Via Lietuva“ atsisakė nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos atsisakė nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą;
- VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ atsisakė nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą;
- Aplinkos apsaugos agentūra atsisakė nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą;
- Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygų neišdavė;
- VĮ „Valstybinių miškų urėdija“ teritorijų planavimo sąlygų neišdavė;
- UAB „Kelmės vanduo“ teritorijų planavimo sąlygų neišdavė.

### Esamos būklės analizė:

Planuojama teritorija yra vientisas žemės sklypas Kelmės r. sav., Šaukėnų sen., Gudmoniškės k., kad. Nr. 5466/0005:490, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, plotas – 21,8789 ha, nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui – J.N. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastriniais matavimais.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, registro Nr. 44/3215485, žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2114 ha; 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1596 ha; 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 9,7108 ha; 126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 2,5683 ha; 128 Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 4,0262 ha; 132 Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1566 ha; 134 Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 0,1566 ha; 137 Gemorfologiniai draustiniai (V skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0870 ha. Žemės sklype registruoti servitutai: 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,1745 ha; 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,2803 ha; 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,1596 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 13,3078 ha: iš jo: ariamos žemės plotas – 12,8078 ha; pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,5000 ha; miško žemės plotas – 2,6545 ha; kelių plotas – 0,4548 ha; užstatyta teritorija – 0,0041 ha; vandens telkinių plotas – 3,9980 ha; kitos žemės plotas – 1,0510 ha. Nusausintos žemės plotas – 9,7108 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 28,5.

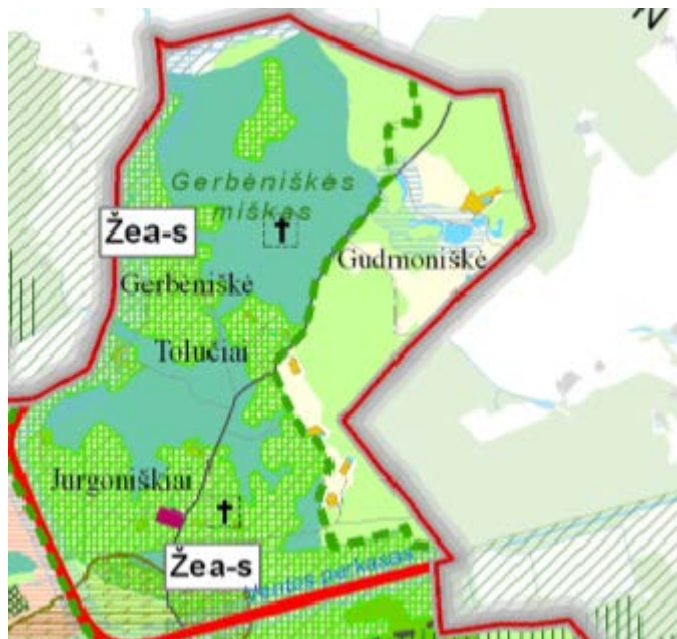
### Planuojamos teritorijos gretimbės:



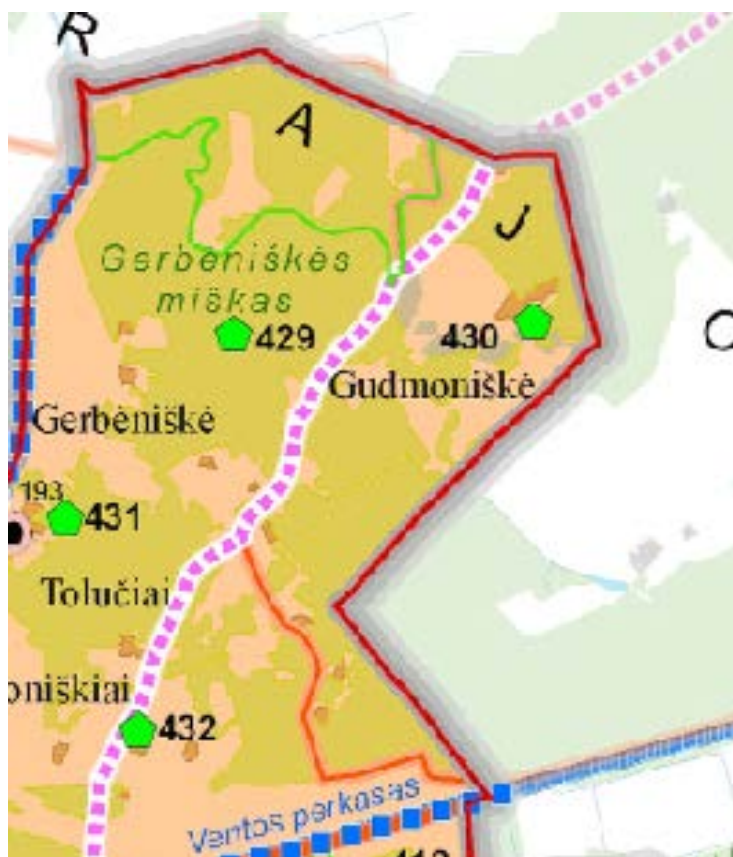
Planuojama teritorija ribojasi su šiais sklypais: kadastro Nr. 5466/0005:210, kad. Nr. 5466/0005:105, kad. Nr. 5466/0005:95, kad. Nr. 5466/0005:491, kad. Nr. 5466/0005:492, kad. Nr. 5466/0005:363, kad. Nr. 5466/0005:368, kad. Nr. 5466/0005:364, kad. Nr. 5466/0005:445, kad. Nr. 5466/0005:49.

### Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vadovaujantis Kelmės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patvirtintais Kelmės rajono savivaldybės tarybos 2013 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T-94 „Dėl Kelmės rajono teritorijos bendrojo plano pakeitimo patvirtinimo“, žemės sklypas patenka į Žea-s tvarkymo zoną (ekstensyvi žemės ūkio veikla ar jai alternatyvi veikla mažiau palankiose ūkininkauti teritorijose nenašiose žemėse iš jų esančiose saugomose teritorijose). Reglamentuojama veikla: skatinamas specializuotas ūkininkavimas (veiklą reglamentuoja saugomų teritorijų planavimo dokumentai).



Vadovaujantis Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžiniu, žemės sklypas nepatenka į gamtinį karkasą.



Vadovaujantis Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos brėžiniu, vakarinėje sklypo pusėje

yra vietinės reikšmės kelias.



Kituose bendrojo plano keitimo sudėtinuose brėžiniuose informacija kartojasi arba jie neturi reikšmės.

## Sprendiniai

### Projekto sprendiniai ir jų konkretizavimas:

Planuojama teritorija - žemės sklypas Kelmės r. sav., Šaukėnų sen., Gudmoniškės k., kad. Nr. 5466/0005:490, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemė ūkio, plotas – 21,8789 ha.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu projektu yra suplanuojama ūkininko sodybos statinių statybos zona. Šiuo projektu nėra numatomi kur ir kokie bus statomi pastatai. Pastatai projektuojami ir parenkami techninio projekto rengimo metu užpildžius projektavimo užduotį, bei galimai gavus architektūrinės specialiąsias projektavimo bei kitas sąlygas. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai galima rasti <http://vtpsi.lrv.lt/>.

Rengiant Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, kuriuo yra suplanuojama ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos zona, poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas, jis bus atliktas (jeigu tai įpareigos teisės aktai) Techninio projekto rengimo stadijoje (remiantis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo I skirsnio 18 str. 1.5 p.)."

Veiklos vykdytojas visais atvejais privalės vadovautis visų aktualių ūkinę veiklą reglamentuojančiais teisės aktų reikalavimais.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedu PAV neatliekamas, kadangi planuojama ūkinė veikla nepatenka į minėto priedo sąrašą. Planuojama gyvenamo namo su ūkiniais pastatais statyba.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypo naudmenas, situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona Nr. 1 – 0,2860 ha ploto nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- nuo vietinės reikšmės kelio – 10 m;
- Nuo paviršinio vandens telkinio – 5 m;
- pietinėje pusėje nuo kaimyninių žemės sklypų ribų atitraukta - 3 m.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nustatoma ūkininko ūkio statinių statybos zona. Pažymima, kad sprendinių brėžinyje nurodyta statybos zona nebus užstatyta 100%.

Ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos zoni parinkti nustatoma tik teritorija, rengiamame projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Pastatų, statinių, inžinerinių komunikacijų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, tuomet užstatymo tankis bus nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Planuojant konkrečius statinius vadovautis Statybos techniniu reglamentais: STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai".

Prie planuojamos statybos zonos privažiuojama iš esamo įvažiavimo nuo vietinės reikšmės kelio.

### **Statybų programa, aplinkosauginiai reikalavimai:**

Parengus ir patvirtinus rengiamą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, statiniai nurodytoje teritorijoje turi būti projektuojami ir statomi, atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus.

Buitinės atliekos (pagal atskiras jų rūšis), vadovaujantis STR 2.02.09.2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338, kaupiamos sandariuose individualiuose konteneriuose, talpyklose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas, pagal sutartis, sudarytas su specializuota buitinių atliekų surinkimo įmone.

Dėl nesamų centralizuotų lietaus nuotekų tinklų, lietaus vanduo nuo pastatų stogų ir kietos kiemo dangos nudrenuojamas į gruntą.

Planuojamo žemės sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 28,5.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Užstatymo tankumas ir intensyvumas bei pastatų architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai šiuo projektu nenustatomi, šie reglamentai bus sprendžiami rengiant statinių techninius projektus. Pastatai gali būti statomi įvairūs, reikalingi žemės ūkio veiklai vystyti. Naujų statinių užstatymo aukštis nedominuojantis.

Kituose žemės sklypuose aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla, foninės taršos šiose gretimose teritorijose nėra.

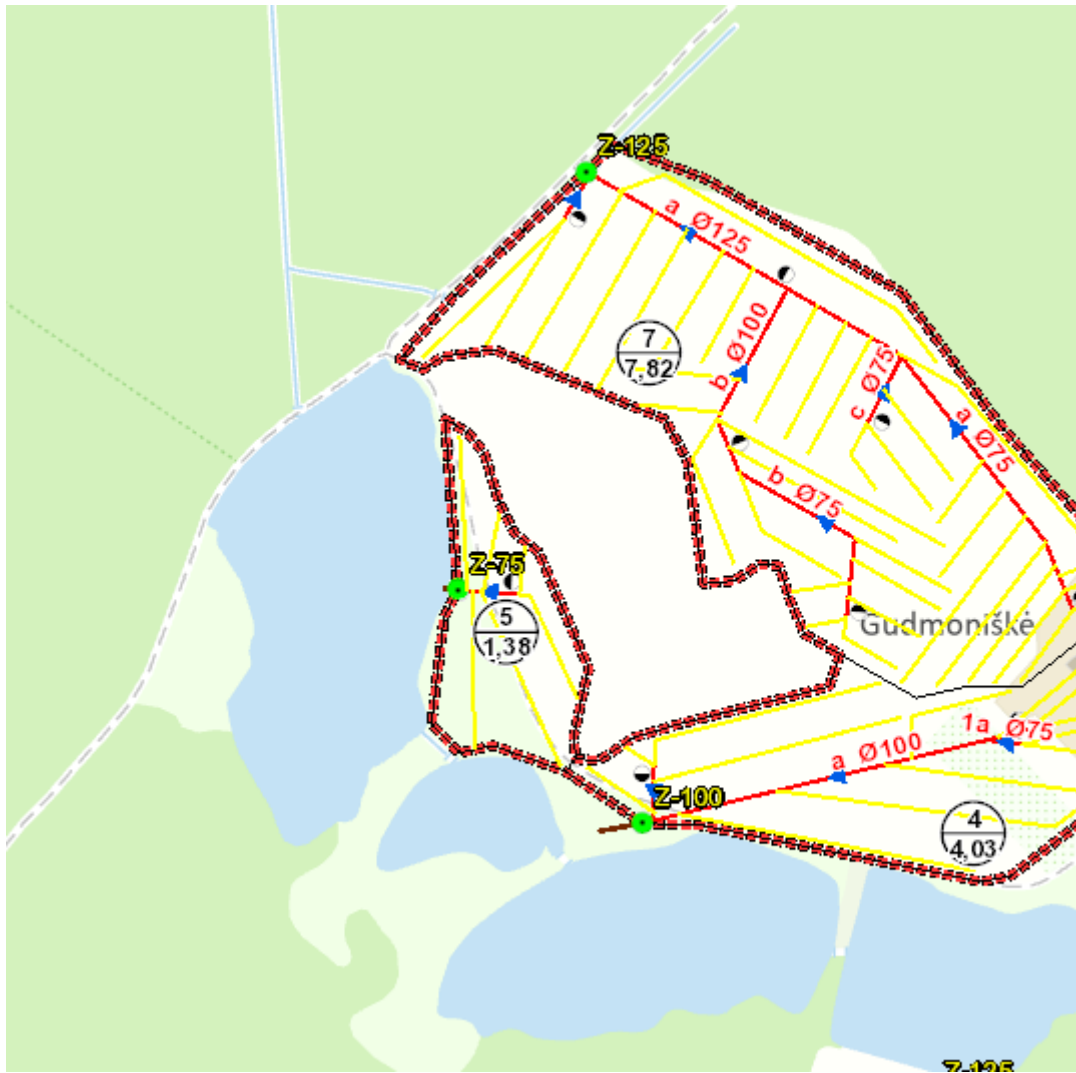
### **Inžinerinės infrastuktūros sprendiniai:**

Vanduo ir nuotekos: Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas sprendžiami techninio projekto metu.

Elektros tinklai: Elektra bus atvesta nuo netoliese esamų elektros tinklų parengus techninį projektą.

Susiekimas: Įvažiavimas į planuojamą sklypą ir statybos zoną nuo vietinės reikšmės kelio.

Melioracija: Planuojamoje teritorijoje nėra valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių bei įrenginių (nuo d125), visi kiti melioracijos statiniai bei įrenginiai (iki d125) priklauso privatiems asmenims. Esamų tinklų rekonstravimui ar iškėlimui, naujų tinklų projektavimui būtina gauti inžinerinius tinklus eksploatuojančios įmonės technines sąlygas. Melioruotoje žemėje ir melioracijos statinių apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (VI skyrius, antrasis skirsnis), LR melioracijos įstatymo bei melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais. Esant reikalui, melioracijos sistema turi būti pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeisti trečiųjų šalių interesai ir teritorijos hidrologinis režimas. Pažeidus melioracijos statinius privaloma atstatyti planavimo iniciatoriaus (savininko) lėšomis. Į statybos zoną patenkantys drenažo tinklai turi būti iškeliami įrengiant apvedimus aplink projektuojamus pastatus rengiant statinių techninius projektus.



Teisės aktų nustatyta tvarka parengus statinių techninį projektą ir gavus statybą leidžiantį dokumentą, pastačius statinius, turės būti pateiktas prašymas registro duomenų tvarkytojui dėl kadastro duomenų patikslinimo pagal faktą.

#### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- 128 Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis);
- 131 Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 132 Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis);
- 134 Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
- 137 Geomorfologiniai draustiniai (V skyrius, dešimtas skirsnis).

#### **Registruoti servitutai:**

- 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);
- 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

#### **Išvados:**

Suplanuota ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos zona Nr. 1 – 0,2860 ha ploto. Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai.

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis nekeičiama. Planuojant vietą statinių statybai buvo

atsižvelgta į žemės naudojimo apribojimus, išduotas planavimo sąlygas ir galiojančius teisės aktus.

Parengto projekto sprendiniai neprieštarauja galiojantiems Kelmės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams.