



UAB „AASE“, Deltuvos g. 5, Ukmergė, LT-20129, Tel.: 0 340 33033, info@aase.lt.

# **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

ŪKININKO SODYBOS VIETAI IR ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ  
STATYBOS VIETAI PARINKTI

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

*Ukmergės r. sav., Šešuolių sen., Dvarinių k.*

*Žemės sklypo kadastro Nr. 8190/0001:0180*

*Šešuolių kadastro vietovė*

**Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: S-VT-81-25-727**

## Įvadas

**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 rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 ir 39 straipsnių, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio 8 dalies, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatomis, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166) ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, bei Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija), planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis. Projektavimui panaudoti LR M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos).

❖ **Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti pagrindas:** Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. gegužės 20 d. įsakymas Nr. 2KPI-124-(15.2.3E.)“Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo”.

❖ **Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas:** ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

❖ **Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai:** suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingu kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną.

❖ **Planuojamos teritorijos adresas:** žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr. 8190/0001:0180, unikalus Nr. 8190-0001-0180), esantis Ukmergės r. sav., Šešuolių sen., Dvarinių k., plotas – 2.9500ha.

❖ **Planavimo organizatorius:** žemės sklypo (kadastro Nr. 8190/0001:0180) savininkė.

### Planavimo sąlygos:

1. UAB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-06-02 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG36231552
2. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos 2025-06-06 Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. (20.14) AR7-4

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

1. bendrųjų planų: Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr. 7-14).
2. detaliųjų planų: nėra.
3. specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros pakeistas specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. 7-192); Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema.

### **Esamos būklės analizė**

Žemės sklypas, kuriam rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Dvarinių k., Šešuolių sen., Ukmergės r. sav. Sklypo kadastro Nr. 8190/0001:0180, unikalus Nr. 8190-0001-0180. Sklypo plotas (pagal Nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 81/15486) – 2.9500 ha, žemės ūkio naudmenos sudaro – 2.9500 ha, iš jų ariamos žemės plotas – 2.9500 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 36.0. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenurodytas. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant preliminarinius matavimus. Žemės sklypas ribojasi su suformuotais žemės sklypais (kadastro Nr. 8190/0001:0046, 8190/0001:0271, 8190/0001:0207, 8190/0001:0282, 8190/0001:0256, 8190/0001:0179), Ežero gatve ir laisvos žemės fondu. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui: R.S. (planavimo organizatorius).

Žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo turto registre neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žymos):

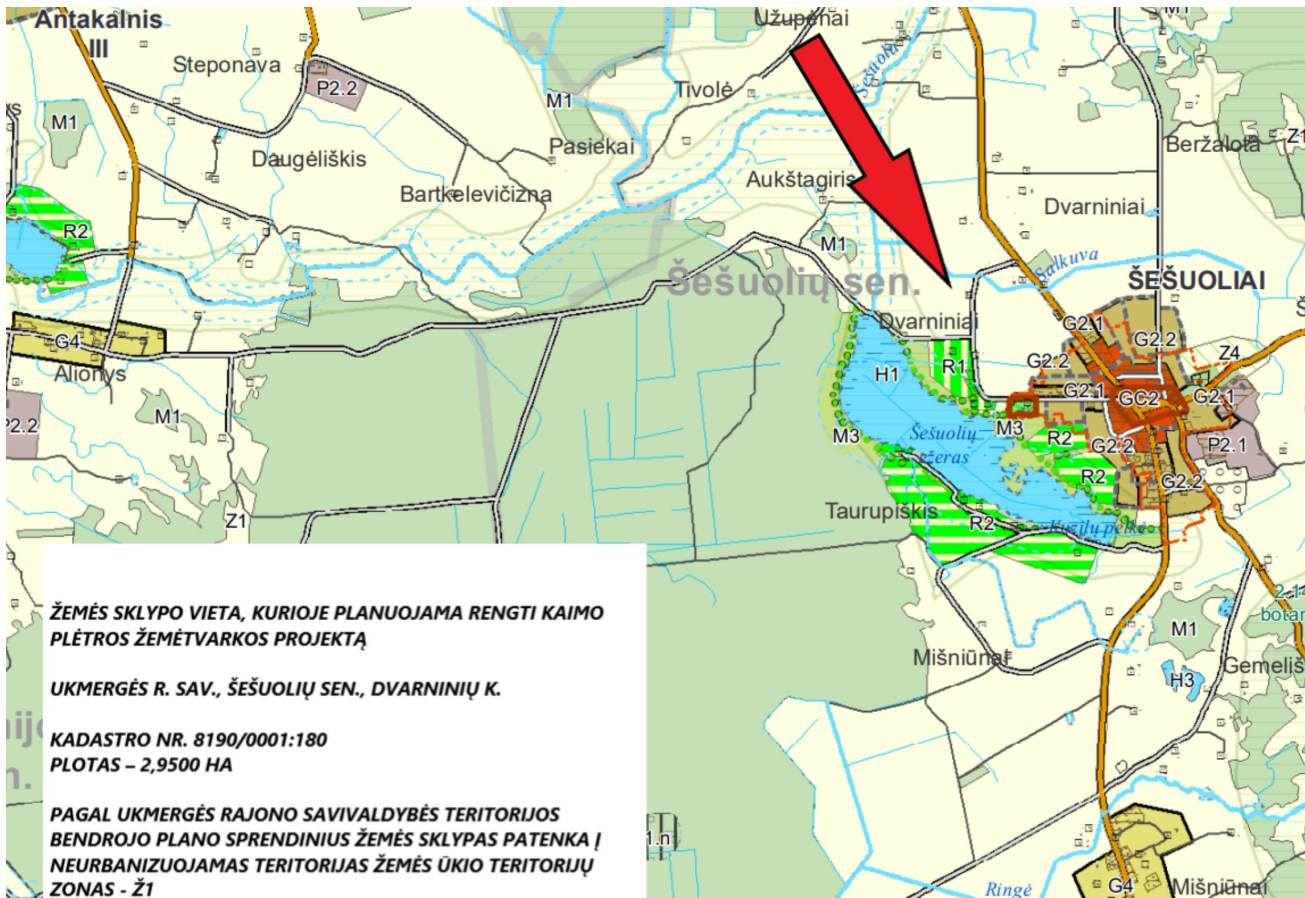
- ✓ Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),
- ✓ Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis),
- ✓ Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis),

Žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo turto registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100282230, žemės sklypo plotas patenkantis į teritorija 188 kv. m. (nuo 2023-12-07).

***Įregistruotų/nustatytų servitutų – nėra.***

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą 2019 m. sausio 31 d. Ukmergės rajono tarybos sprendimu Nr.7-14, žemės sklypas patenka į neurbanizuojamas teritorijas, žemės ūkio teritorijų zonas – Z1.

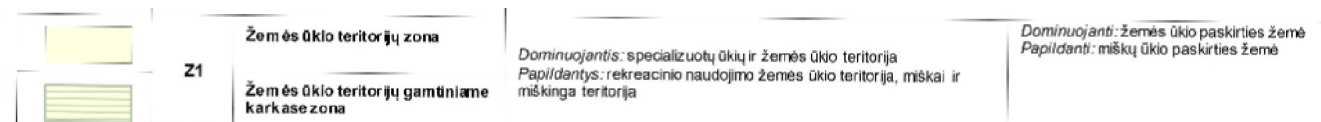


**ŽEMĖS SKLYPO VIETA, KURIOJE PLANUOJAMA RENGTI KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTĄ**

**UKMERGĖS R. SAV., ŠEŠUOLIŲ SEN., DVARNINIŲ K.**

**KADASTRO NR. 8190/0001:180  
PLOTAS – 2,9500 HA**

**PAGAL UKMERGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO SPRENDINIUS ŽEMĖS SKLYPAS PATENKA Į NEURBANIZUOJAMAS TERITORIJAS ŽEMĖS ŪKIO TERITORIJŲ ZONAS - Ž1**



|    |  |   |  |  |
|----|--|---|--|--|
| Z1 | Žemės ūkio teritorijų zona<br><br>Žemės ūkio teritorijų gamtiniam karkase zona | <b>Teritorijų naudojimo tipai:</b><br>Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija;<br>Papildantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija.<br><br><b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:</b><br>Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė;<br>Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė. |  | 1. Zonose vyrauja agrarinės teritorijos. Į teritorijos sudėtį įeina pavienių miškų teritorijų dalys, esamos sodybos, jų grupės, specializuoti žemės ūkio kompleksai, kapinės, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektai. Zonose esančiose sodybose galima naujų pastatų statyba, jų pritaikymas rekreacijai.<br>2. Zonose galimos ūkininkų sodybos pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą ir pagal kaimo plėtros projektus. Ūkininkų sodybų pastatų aukštų skaičius ne daugiau kaip 1 aukštas.<br>3. Ūkininkų sodybos, tame tarpe kiti žemės ūkio gamybos objektai, kurių vieno pastato užstatymo plotas daugiau nei 500 m <sup>2</sup> , o bendras sodybos ar gamybinio komplekso užstatymo plotas daugiau nei 800 m <sup>2</sup> , negali būti statomi numatomų rekreacinių parkų |
|----|--|---|--|--|

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | teritorijose, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose.<br>4. Esamos užstatytose sodybose bei kitose užstatytose teritorijose gali būti formuojami komercinės bei rekreacinės paskirties objektai turizmo, amatų, poilsio paslaugų (nakvynės paslaugos <6 nuomojamų kambarių) vystymo tikslais, išlaikant esamą kraštovaizdžio tvarkymo pobūdį. Tokiems objektams gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė.<br>5. Prie transporto kelių, suderinus su kelių prižiūrinėjomis įmonėmis, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos gali būti įrengiamos pakelės poilsio aikštelės bei transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų stotiniai (degalinės, motelijai) pagal Susisiekimo infrastruktūros brėžinyje nurodytą rekomenduojamą kelio aptarnavimo objektų išdėstymą. Be brėžinyje nurodytų objektų, šioje zonoje taip pat galimas pakelės poilsio aikštelių, tualetų, degalinių išdėstymas kitose vietose neprieštarujant ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo reikalavimams, susisiekimo infrastruktūros vystymo reikalavimams. Kitose vietose degalinės negali būti išdėstomos kultūros paveldo objektų apsaugos zonose ar vietose, kuriose jos užstatytų vaizdingą kraštovaizdį ar kludytų jį apžvelgti. Kelio aptarnavimo objektų teritorijoms gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.<br>6. Zonose numatomų bei išdėstomų inžinerinės infrastruktūros objektų, degalinių ir pan. objektų užstatymas formuojamas pagal šių objektų technologinius reikalavimus.<br>7. Zonose galimas miško įveisimas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklių reikalavimus.<br>8. Kultūros paveldo objektų apsaugos zonose teritorijos naudojamos pagal LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą; miško žemėje - pagal LR Miškų įstatymą; gamtinio karkaso teritorijose – pagal Gamtinio karkaso nuostatus.<br>9. Zonai nustatyti funkciniai prioritetai: intensyvus žemės ūkis; tausojantis žemės ūkis (gamtinio karkaso teritorijose), ekstensyvi rekreacija, tausojantis miškų ūkis. |
|--|--|--|--|--|

Remiantis Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros pakeistu specialiuoju planu, patvirtintu Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. 7-192, planuojama teritorija nepatinka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.



Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialiojo plano fragmentas.

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos projektą pertvarkomas sklypas yra šalia vietinės reikšmės viešojo kelio Še-16 (Ežero g.) kuriai yra suformuotas inžinerinis statinys – Kelias per Dvarninių kaimą – (unikalus Nr. 4400-5291-2793).



## Sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja galiojantys teisės aktai, išduotos planavimo sąlygos, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama. Planuojamos ūkininko sodybos plotas lygus 0,6900 ha, tai yra 23.39% užstatymo teritorijos nuo viso žemės sklypo ploto. Planuojamoje ūkininko sodybos teritorijoje yra neregistruotas statinys.

Projektavimui panaudoti LR M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos).

### Ūkininko sodybos statinių statybos vieta parenkama:

➤ planuojamos ūkininko sodybos riba prie gretimo žemės sklypo kadastro Nr. 8190/0001:0179 planuojama iki gretimo sklypo preliminarios ribos. Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedu: rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) privalomi: 4. Statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaičiuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos. Tik gavus raštišką gretimo žemės sklypo kadastro Nr. 8190/0001:0179 savininko (esamo/busimo) sutikimą galimos statybos 1 metro atstumu nuo sklypo ribos. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo metu žemės sklypo, kuriam rengiamas kaimo plėtros projektas ir gretimo žemės sklypo (kadastro Nr. 8190/0001:0179) savininkas yra tas pats asmuo. Taip pat pažymime, kad abiejų sklypų ribos yra preliminarios ir turi būti patikslintos atlikus kadastrinius matavimus.

➤ 15,00 m. nuo bendro naudojimo rinktuvo ašinės ašies. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ (toliau – Reglamentas) 53 p. Bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsaugos zona, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, įrengti nepratekančius dirbtinius vandens telkinius tik tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracija po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius).

➤ 5,00 m atstumu nuo esamo dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio (kūdros). Vadovaujantis dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašo (toliau – Aprašas) (2012-07-12, įsakymo Nr. D1-590/3D-583) II skyriaus 6 p. Nuo tvartų, mėšlidžių, srutų kauptuvų ir mechanizacijos dirbtuvių iki nepratekamo dirbtinio vandens telkinio kranto linijos turi būti ne mažesnis kaip 10 metrų atstumas. **Nuo visų kitų pastatų ar statybos zonos iki telkinio kranto linijos – ne mažesnis kaip 5 m atstumas.** Pagal Aprašo I skyriaus 3.3 p.p.: nepratekamo dirbtinio vandens telkinio kranto linija – nepratekamo dirbtinio vandens telkinio iškasos kraštų linija

arba pylimo viršutinė briauna, jeigu vandens telkiniui įrengti naudojami pylimai ir vandens lygis yra aukščiau už iškasos kraštus.

➤ 5,00 m atstumu nuo esamų medžių eilės. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedu, mažiausias leistinas atstumas tarp pastatų išorinės pusės ir medžio kamieno yra 5,0 m .

*Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 3 priedas: Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą.*

| Pastatų ir inžinerinių statinių elementai                         | Atstumai iki ašies, m |       |
|---|-----------------------|-------|
|   | Medžio kamieno        | Krūmo |
| Pastatų išorinės pusės  | 5                     | 1,5   |
| Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos                   | 4                     | -     |
| Šlaitų papėdės ir kt.   | 1                     | ,5    |
| Atraminė sienelė papėdės išorinės pusės                           | 3,                    | 1,    |
| Šaligatvių ir sodo takelių kraštai                                | ,7                    | ,5    |
| Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys | 2,                    | 1,2   |
| Požeminiai tinklai:   |                       |       |
| dujotiekio, nuotekų   | 1,5                   | -     |
| šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)                              | 2,                    | 1,    |
| bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekio, drenažų                 | 2,                    | -     |
| jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių                       | 2,                    | ,7    |

➤ projektuojant statinius ar inžinerinius tinklus rekomenduojama išsaugoti veikiančias drenažo sistemas arba numatyti jų iškėlimą. Statinių statyba galima tik užtikrinant gretimuose sklypuose esančių drenažo sistemų veikimą;

➤ prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui;

➤ privažiavimas prie planuojamos ūkininko sodybos planuojamas nuo esamo viešojo vietinės reikšmės kelio (Ežero g.), planuojama įrengti naują nuovažą.

➤ kaimo plėtros žemėtvarkos projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai, nenustatomos SAZ ribos. Vandentiekio ir nuotekų įrenginių statybinės zonos bei išvalytų nuotekų išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu, t.y. projektuojant statinius parinktoje teritorijoje.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kurioje galima ūkininko sodybos pastatų statyba. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo 2 straipsnio 4 dalimi, *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. Pažymima, kad sprendinių brėžinyje nurodytas planuojamos ūkininko sodybos teritorijos plotas nebus užstatytas 100%. Parengus ir patvirtinus rengiamą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, ūkininko sodybos statiniai nurodytoje teritorijoje turi būti projektuojami ir statomi, atsižvelgiant į galiojančius teisės aktus, neviršijant norminiuose teisės aktuose nurodytų reikalavimų (atsižvelgti į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį toje teritorijoje ir kt.). Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 kv. m., o bendras užstatymo plotas – 50%. Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus naudojamas žemės ūkio veiklai ar paliekamas natūraliai aplinkai.

Kadangi artimiausiu metu nenumatoma inžinerinių tinklų plėtra, todėl planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais. Geriamo vandens tiekimas numatomas/galimas iš kastinio šachtinio šulinio, esančio gretimame žemės sklype (kadastro Nr. 8190/0001:0179). Planuojant geriamojo vandens tiekimą iš vietinio gręžinio, giluminio gręžinio vieta turi būti parinkta atlikus hidrogeologinius, mikrobiologinius tyrimus, nustačius gruntinio vandens tekėjimo kryptį, kad būtų galima parinkti tikslią šulinio ar gręžinio vietą. Vandentiekį rekomenduojama kloti PE vandentiekio vamzdžiais, turinčiais atitikties sertifikatus ir higieninius pažymėjimus ir 1,8-2,00 m. gylyje. Formuojamoje ūkininko sodybos teritorijoje yra įrengti nuotekų valymo įrenginiai. Nuotekų šalinimo būdas turi būti parenkamas taip, kad jų neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis. Nuotekų surinkimo sistema turi atitikti planuojamų tvarkyti nuotekų kiekybines ir kokybines charakteristikas. Buitinės atliekos numatomos kaupti sandariuose individualiuose konteineriuose.

Gaisrinei saugai garantuoti, vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis ir t.t., planuojamojoje teritorijoje pastatai ir statiniai turės būti projektuojami laikantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, statinių bei nuo žemės sklypo ribos.

***Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų***

| 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“ |

Kadangi kaimo plėtros projektas numato suprojektuoti ūkininko sodybos teritorija, kurioje galima statyba, bet nėra projektuojami pastatai, todėl nėra galimybės numatyti inžinerinių komunikacijų koridorių statinių prijungimui prie veikiančių elektros įrenginių. Siūlomas elektros prisijungimas nuo artimiausios elektros linijos. Vadovaujantis ESO duomenimis iki gretimo žemės sklypo žemės sklypo (kadastro Nr. 8190/0001:0179) yra paklotas 0,4 kV požeminis elektros kabelis. Nuo jo paklotas kabelis iki planuojamos teritorijos.



(šaltinis: [www.regia.lt](http://www.regia.lt))

Žemės naudmenų sudėtis ir numatomi pokyčiai, parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti pateikiami 1 lentelėje:

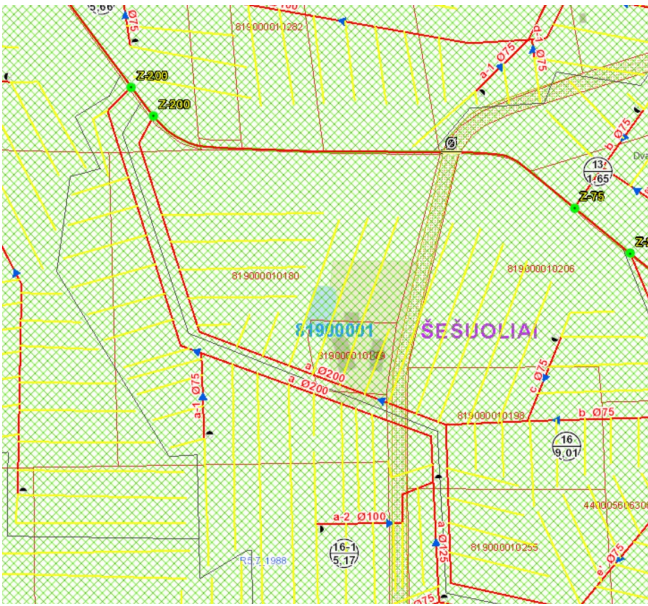
**1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha) ir numatomi pokyčiai žemės sklype**

| Eil. Nr. | Žemės naudmenos                              | Pagal registro pažymėjimą NT | Numatomi pokyčiai projekte | Pagal projektą |
|----------|--|------------------------------|----------------------------|----------------|
| 1        | Ariama žemė                                  | 2.9500                       | -0.7991                    | 2.1509         |
| 2        | Planuojami vidaus keliai                     | -                            | +0.0025                    | 0.0025         |
| 3        | Vandenys                                     | -                            | +0.0451                    | 0.0451         |
| 4        | Užstatyta teritorija/<br>planuojama statybos | -                            | <b>+0.6900</b>             | 0.6900         |
| 5.       | Želdiniai                                    |                              | <b>+0.0615</b>             | 0.0615         |
| 6        | <b>Iš viso:</b>                              | <b>2.9500</b>                | -                          | <b>2.9500</b>  |

*PASTABA: Įgyvendinus projekto sprendinius tiksli planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta/patikslinta patikslinant žemės sklypo kadastrinius matavimus.*

**Dėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Melioruoti žemė (VI skyrius, antrasis skirsnis):**

Žemės sklypas kadastro Nr. 8190/0001:0180 patenka į melioruotos žemės teritoriją:



(šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)

1. Melioruotoje žemėje draudžiama:

1) važinėti per melioracijos griovius tam nepritaikytose vietose, tvenkinti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę arčiau kaip 1 metras 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;

2) melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktovo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktovo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktovo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius):

- a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
- c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiamais želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius, išskyrus šio įstatymo 99 straipsnio 12 punkto c papunktyje nurodytas tvoras.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje;
- 2) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- 3) įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

***Dėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).***

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos apraše (toliau – Tvarkos aprašas) (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), nurodoma, kad šis 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). Vadovaujantis Tvarkos aprašo 4 p. Nustatant paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną, jos išorinė riba matuojama nuo Georeferencinio pagrindo kadastrė (toliau – 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 apsaugos zonos išorinė riba suprantama kaip GRPK nustatytai paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribai lygiagreti linija, nutolusi nuo paviršinio vandens telkinio nustatytu atstumu į sausumos pusę; ir 8 p. 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 nustatytai paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos ribai lygiagreti linija, nutolusi nuo paviršinio vandens telkinio nustatytu atstumu į sausumos pusę.

Žemės sklypo, kuriam rengiamas šis kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, 1995 m. grąžinamos natūra žemės valdos plane M1:5000 nurodyta, kad sklypui taikomi LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 (su vėlesniais pakeitimais) specialiųjų žemės ir miško naudojimū sąlygū XXIX punkto reikalavimai, t.y. sklypui taikomi ***paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos***. Taip pat šiame plane sklypas nurodytas šalia upės Salkuva. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė žemėlapio duomenimis upė Salkuva nėra įtraukta į Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė, todėl upei siūloma netaikyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygū įstatymo (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166) 99 str. ir 100 str. reikalavimų. Tai pat pažymime, kad vadovaujantis LR teritorijos M1:2000 melioruotos žemės

ir melioracijos statinių erdvinio duomenų rinkiniu (Mel\_DR2LT) ši upė melioracijos nurodyta ir kaip melioracijos griovys.



Šaltinis: <https://uetk.biip.lt/zemelapis/>

***Dėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsauga (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis):***

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 1) žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės;
- 2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą;
- 3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus;
- 4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

*Vadovaujantis žemės sklypo nekilnojamojo turto duomenų bazės išrašo duomenimis (reg. Nr. 81/15486) visas žemės sklypas yra melioruotas, o naudmena nurodyta – ariama žemė, todėl žemės sklypui pagal specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 str. turėtų būti nustatyta teritorija, kurioje būtų taikoma SŽNS - Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsauga.*

***Dėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis):***

Žemės sklypui (kadastro Nr. 8190/0001:0180) 2022-02-11 yra įregistruota teritorija, kurioje taikoma elektros tinklų apsaugos zona. Tačiau ši elektros linija yra demontuota ir teritorija turėtų būti išregistruota.

**Dėl specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis):**

Kelio apsaugos zona nustatoma nuo kelio (nepriklausomai, kur jis yra) briaunų į abi puses, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, o jos dydis yra nustatytas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnyje. Pažymime, kad kelio apsaugos zona turi būti nustatoma visiems valstybinės reikšmės (magistraliniams, krašto ir rajoniniams) ir vietinės reikšmės keliams (I, II, III ir IV kategorijos), taip pat gatvėms, kurios taip pat gali būti valstybinės ir (ar) vietinės reikšmės kelių tęsiniai, nutiesti per miesto ar kaimo gyvenamąsias vietas. Vadovaujantis kelių įstatymo 11 str. 2d. Vietinės reikšmės kelių juostos minimalus plotis yra:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 1) I kategorijos kelių   | – 15 metrų; |
| 2) II kategorijos kelių  | – 12 metrų; |
| 3) III kategorijos kelių | – 10 metrų. |
| 4) IV kategorijos kelių  | – 8 metrai. |

*Kelių apsaugos zonos nustatomos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsnį:* Nustatomos šios kelių apsaugos zonos:

- 1) magistralinių kelių;
- 2) krašto kelių;
- 3) rajoninių kelių;
- 4) vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių;
- 5) vietinės reikšmės IV kategorijos kelių.

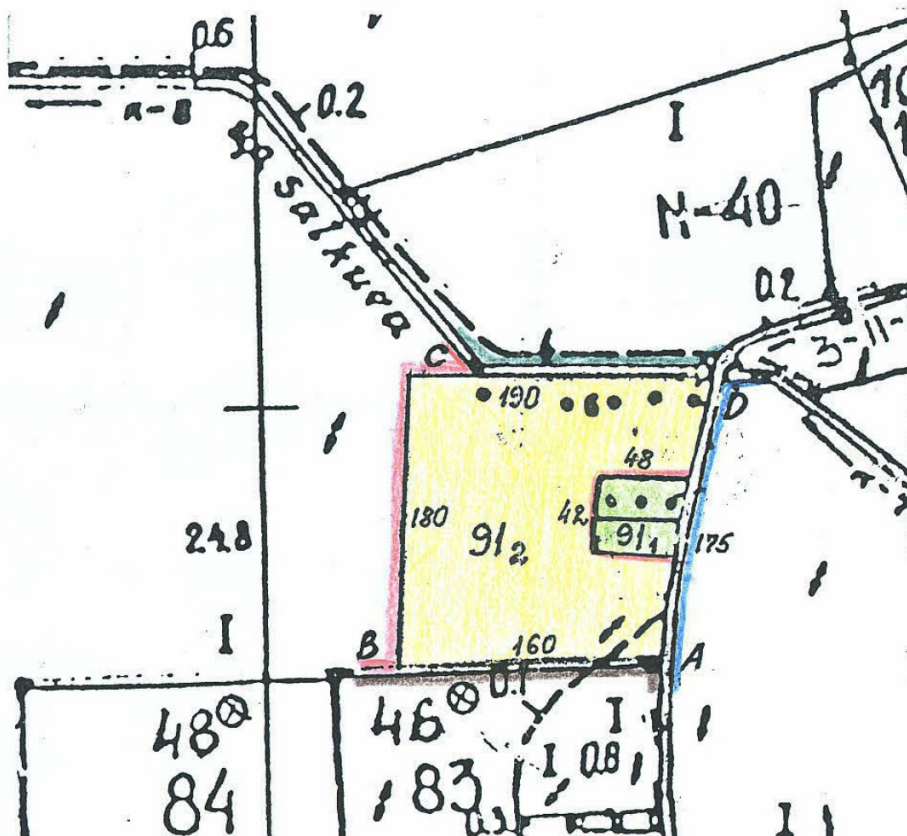
**Ir 18 straipsnį: Kelių apsaugos zonų dydis:**

1. Magistralinių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
2. Krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
3. Rajoninių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
4. Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
5. Vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

*Besiribojančio vietinės reikšmės kelio plotis, vadovaujantis 2000 m. Šešuolių k.v. žemės reformos žemėtvarkos projektu ir 1995 m. žemės sklypo planu M1:5000, lygus 8 m., todėl keliui turi būti nustatyta 3 m apsaugos zona. Žemės sklypas nepatenka į kelio 3 m apsaugos zoną.*

*Pastabos: žemės sklypo riba (planuojama teritorija) ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) erdviniuose duomenyse yra pažymėti pagal VĮ „Registro centro“ duomenis ir turi būti tikslinami atlikus žemės sklypo tiksluosius matavimus. Taip pat pažymime, kad kaip anksčiau minėta elektros oro linija demontuota, todėl jai įregistruota teritorija (unikalus Nr. 100282230) erdviniuose sprendiniuose neatvaizduojama.*

Ištrauka iš žemės sklypo 1995 m. plano M1:5000



**Privažiavimas prie planuojamos teritorijos:**

Privažiavimas iki planuojamos ūkininko sodybos galimas nuo vietinės reikšmės 8 metrų kelio (Ežero g.), numatoma įrengti naują nuovažą.

Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypui kadastro Nr. 8190/0001:0180 Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė (registro Nr. 81/15486) nėra įrašytas naudojimo būdas bei vadovaujantis LR aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199 patvirtintu Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, ūkininkų sodybų ir žemės ūkio veiklai ar alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai gali būti statomi žemės ūkio paskirties žemėje (naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai).

| Žemės sklypų naudojimo būdas                | Žemės sklypų naudojimo būdo turinys  |
|---|--|
| <b>I. Žemės ūkio paskirties žemė</b>        |  |
| 5. Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai | Kiti žemės sklypai, nepriskirti 1, 2, 3 ir 4 punktuose išvardytiems žemės naudojimo būdams, kuriuose galima žemės ūkio veikla (žemės ūkio, maisto produktų gamyba ir apdorojimas, ūkyje pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų perdirbimas ir šių produktų realizavimas, paslaugų žemės ūkiui teikimas, geros agrarinės ir aplinkosauginės žemės būklės išlaikymas). Šiuose sklypuose galimi ūkininkų sodybų ir žemės ūkio veiklai ar alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai. |

### **Projekto sprendinių poveikio vertinimas.**

Ūkininko sodybos įgyvendinimas neigiamos įtakos gamtinei aplinkai, oro kokybei neturės. Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio aplinkos išsaugojimo, todėl estetinės kokybės nepaveiks, o įsilies į esamą kaimo vaizdą. Žemės sklype neplanuojama veikla, galinti paveikti kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą. O tinkamai išdėsčius pastatus ir įrengus nuotekų rezervuarus, bus leidžiama apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenius nuo užterštumo. Statybų metu nuimtas derlingasis sluoksnis turi būti išsaugotas ir paskleistas ant neužstatomos sklypo dalies. Sprendinių įgyvendinimas neturės poveikio ekosistemos ir biologinei įvairovei. Gamtinė (rekreacinė) aplinka bus paveikta teigiamai, nes bus sutvarkyta aplinka.

Sprendinių įgyvendinimas turės teigiamą ilgalaikį poveikį kaimo bendrajai socialinei būklei, prisidėtų prie kaimo gyvybingumo skatinimo. Taip pat galimai padidintų patrauklumo rodiklį gyventi bei ūkininkauti šiame kaime esamiems ir būsimiems gyventojams, pritrauktų investicijas ir pan. Švietimo, kultūros bei sveikatos apsaugai sprendinių įgyvendinimas įtakos neturės. Racionaliai pastačius pastatus ir vykdant veiklą pagal reglamentus, visuomenės sveikatai, aplinkinėms teritorijoms ir pan. neigiamo poveikio nebus. Būsimos sodybvietės poveikis (teigiamas/neigiamas) socialinėms grupėms nenumatomas, kadangi sodybos pastatai planuojami statyti asmeninėms reikmėms.

### **Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto baigiamasis etapas**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešinamas ir derinamas TPDRIS. Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: **S-VT-81-25-727**. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinamas supaprastinta tvarka Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip **10 darbo dienų** laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projekto organizatorius (žemės sklypo savininkė) su parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais buvo supažindintas asmeniškai ir jiems pritarė.

**Projekto rengėjas: matininkė Regina Petrauskienė, kval. paž. Nr. 2R-KP-366**

**UAB „AASE“, Deltuvos g.5, Ukmergė**