

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

Klaipėdos apskritis  
Šilutės rajono savivaldybė  
Juknaičių seniūnija  
Tautiškių kaimas  
Sklypas 8844/0003:164

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Įvadas

Žemės įstatymo 39 straipsnyje nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) 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.

Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą:

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;

Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymas;

Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;

Lietuvos Respublikos miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;

Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas;

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo 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 ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos

aprašo patvirtinimo“;

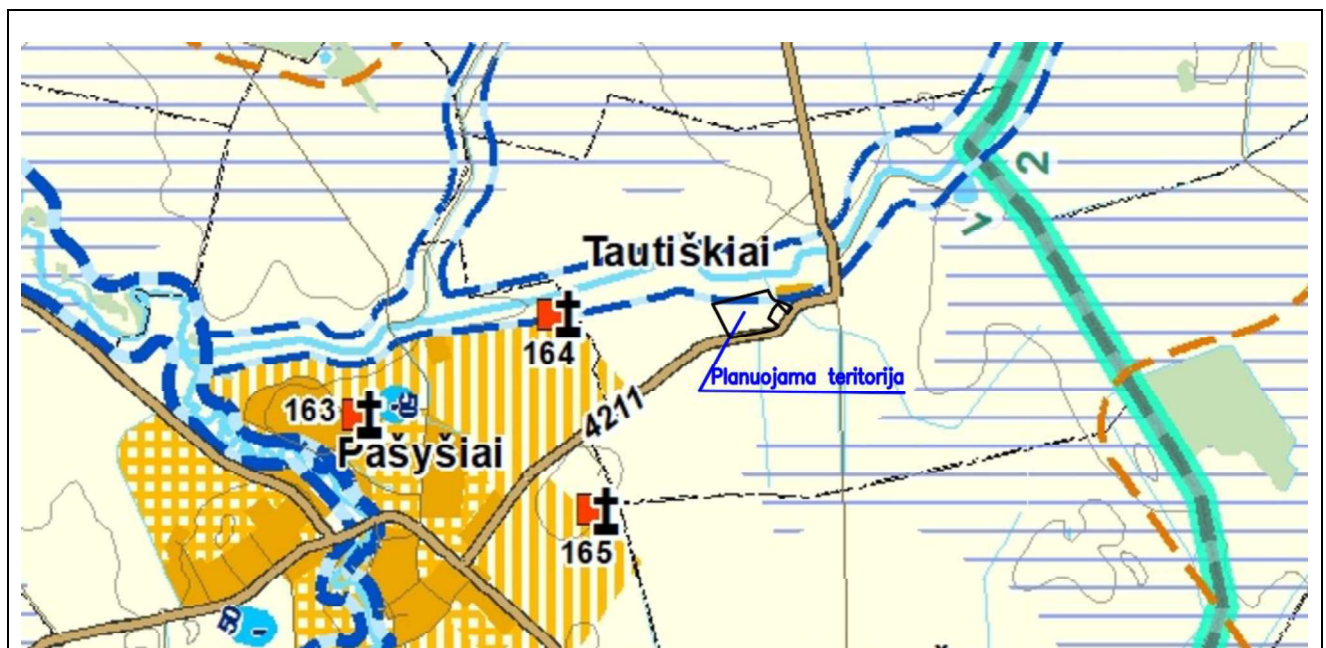
Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

#### **Projekto tikslas ir uždaviniai:**






Uždaviniai: suplanuoti ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

#### **1. Projekto atitikimas toje teritorijoje galiojantiems atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams**

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr. T1-1331, grafines dalies pagrindinio brėžinio su pažymėta formuojamo sklypo vieta



# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS IR (AR) ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

Neurbanizuotos ir neurbanizuojamos teritorijos	
	Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona
	Vandenų zona
Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos	
	Urbanizuotos daugiafunkcinės teritorijos ir kitos užstatytos teritorijos
	Urbanizuojamos daugiafunkcinės teritorijos (prioritetinės teritorijos - I etapas)
	Urbanizuojamos daugiafunkcinės teritorijos (II etapas)
	Urbanizuojamos ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos

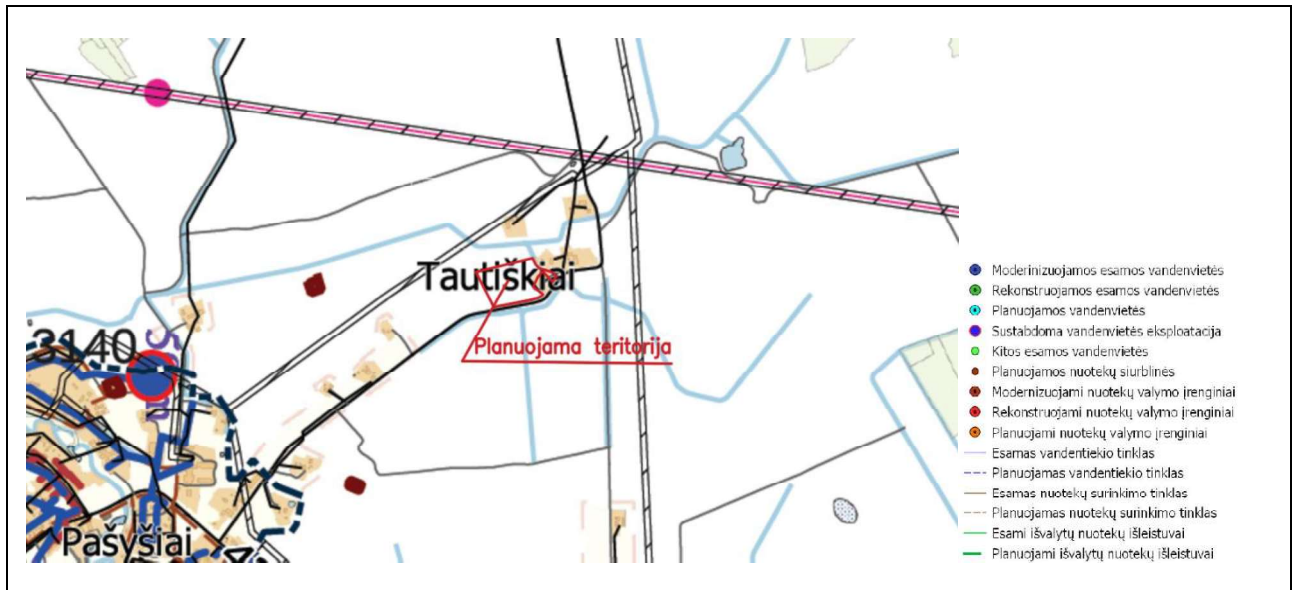
Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr. T1-1331 planuojamą teritoriją priskiria žemės ūkio teritorijų zonai. Bendrojo plano aiškinamajame rašte įvardinta, kad neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose neplanuojamas naujų urbanistinių vienetų (gyvenamųjų kvartalų) kūrimas. Nauja statyba galima įstatymais nustatyta tvarka: tik esamose namų valdose; konversijos iš taršios veiklos srities į netaršią atveju (nesukeliant naujų neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei); esamose ūkininkų sodybose ir parenkant naują ūkininkų sodybų vietą.

Užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 punkto reikalavimą ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ r. *D1-31/V-115, 2023-01-26, paskelbta TAR 2023-01-26, i. k. 2023-01289, informuojame, kad nagrinėjamuose sklypuose nebus oro taršos šaltinių bei triukšmo šaltinių.*

Aplinkos oro užterštumo azoto dioksidu lygis neturi viršyti šių Normų 2 priedo 1 punkte nurodytos ribinės vertės nuo tame punkte nurodytos datos. Jeigu pagal šių Normų 3 punkto reikalavimus kurioje nors teritorijoje nustatytas aplinkos oro užterštumo azoto dioksidu lygis viršija ribinę vertę, rengiant Patikslintą programą turi būti atsižvelgiama į šių Normų 9 priedo 2 punkte nurodytas priemones ir privalomą pateikti informaciją.

Savininkė yra informuota, kad rengiant statinių techninį projektą, būtina vadovautis aukščiau išvardintais teisės aktais.

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano



Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T1-692, besiribojančioje su planuojama teritorija nėra numatyta gyvenvietės vandentiekio tinklai bei nuotekų tvarkymo tinklų plėtra. Vertinant planuojamos ūkininko sodybos ir jos priklausinių aprūpinimą geriamu vandeniu, būtina įrengti vietinį geriamojo vandens gręžinį bei vietinius nuotekų valymo įrenginius.

## 2. SPRENDINIAI

### Bendroji dalis

Specialiojo teritorijų planavimo dokumento - kaimo plėtros Žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis ji supančioje aplinkoje, susisiekimo, inžinerinių komunikacijų atžvilgiu. Planiniai sprendiniai atlikti atsižvelgus į planuojamos teritorijos esamos būklės analizės metu atliktus teritorijos natūrinius tyrinėjimus, planavimo organizatoriaus pageidavimus, Šilutės rajono savivaldybės administracijos, AB „Elektros skirstymo operatorius“ bei AB „Via Lietuva“ išduotas planavimo sąlygas.

Vieta ūkininko sodybai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos parenkama atsižvelgiant į šiuos aspektus:

- Reljefas - žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta turi būti išrinkta kuo sausesne ir nuotakesne vieta.
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos — žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama taip, jog statiniai nepatektu į specialiujų žemės naudojimo sąlygų įtakojamas apsaugos zonas, kurias formuoja keliai, inžinerinės komunikacijos, paviršinio vandens telkiniai.
- Susisiekimas — žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama taip, jog sąnaudos įvažiavimui ir pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu.

## KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS IR (AR) ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

- Žemės ūkio naudmenas – užstatoma teritorija turi užimti menkesnės ūkinės vertės žemės naudmenas, nepažeisti valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių.

Atsižvelgiant į visus aukščiau įvardintus aspektus, kurie sąlygoja ūkininko sodybos bei žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimą, ūkininko sodyba bei žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta planuojamame sklype parenkama laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Susisiekimas — ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama taip, jog sąnaudų įvažiavimui ir pasiekiamumui užtikrinti būtų kuo mažesnės tiek ekonominiu, tiek laiko atžvilgiu. Privažiavimas prie ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos numatomas iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 4211 Gyvenvietės ribose Žemaičių Naumiesčio gatvė) esama nuovaža į sklypą. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsniu, planuojamoje teritorijoje nuo besiribojančio kelio yra registruota kelių apsaugos zona.

Vadovaujantis Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsniu, parinktoje statybos zonoje bus statomi Gyvenamasis namas bei kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti. Pastatuose laikomų ūkinių gyvūnų skaičius neviršys 300 sutartinių gyvulių. Vadovaujantis į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 4 priedu, sanitarinės apsaugos zonos planuojamoje teritorijoje nenustatomos.

### Sprendiniai:

Parinktos ūkininko sodybos ribos sutampa su statybos zona ir sudaro 1,0000 ha plotą.

Šiuo projektu pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiami ir išlieka – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tikslinamos bei naujai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai:

- 102 – Kelių apsaugos zona – 0,2869 ha;
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos – 0,0111 ha;
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos – 0,6519 ha;
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose – 1,8819 ha;
- 163 – Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos – 0,2522 ha.

Servitutų planuojamoje teritorijoje nustatyti nesiūloma.

Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ribos pažymėtos šio projekto erdviųjų duomenų dalyje.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	2,8242	- 0,9596	1,8646
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-
5.	Keliai	-	+0,0085	0,0085
6.	Užstatyta teritorija	-	+1,0000	1,0000
7.	Vandens telkiniai	0,0348	-	0,0348
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0662	- 0,0517	0,0145

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

9.	Pelkės	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	2,9252	-	2,9252

**IŠVADOS:** Ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų. Taip pat į užstatomą teritoriją nepatenka teritorijos, kuriose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pagal patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. D1-10917 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymo Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“ planuojamoje teritorijoje galima šių žemės ūkio statinių statyba:

1.1. Vienbučių	Vienbutis namas (pastatas, kuriame įrengtos gyvenamosios (kambariai) ir pagalbinės patalpos (garažas, rūšys). Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).
1.2. Dvibučių	Dvibutis namas (pastatas, kurį sudaro du butai, butų pagalbinės, garažo, rūšio patalpos ir prireikus – bendro naudojimo patalpos. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (pastatas) formuojamas pastatas, kuriame atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais formuojamos dvi patalpos (butai). Į daugiau atskirų Nekilnojamojo turto kadastro objektų (patalpų) neskaidomas).
10.1. Gyvūnams auginti	Kiaulidė, karvidė, arklidė, veršidė, paukštidė, žuvų auginimo baseinas (patalpoje) ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas gyvūnams auginti).
10.2. Žemės ūkio produkcijai tvarkyti	Svirnas, daržinė, angaras, garažas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas žemės ūkiui, pirminiam jo produkcijos tvarkymui. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).
10.3. Augalams auginti	Šiltnamis, oranžerija, žiemos sodas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (pastatas skirtas augalams auginti).
11.1. Viešojo poilsio	Kaimo turizmo pastatas, kempingas ir kiti pastatai, atitinkantys paskirties aprašymą (viešasis pastatas, skirtas viešajai rekreacijai. Kaip vienas Nekilnojamojo turto kadastro objektas (statinys) formuojamas pastatas, atskirais Nekilnojamojo turto kadastro objektais (patalpomis) neskaidomas).

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, teritorijos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais sprendžiamas techniniais projektais. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

*Pastaba:*

*Projektuojamas užstatytos teritorijos naudmenų plotas preliminarus, nustatytas didžiausias leistinas. Tikslus žemės naudmenų plotas nustatomos ir tikslinamos kadastriniais matavimais.*

Projekto autorius  
Artūras Juočas