



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

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

**ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ
STATYBOS VIETAJ PARINKTI**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ukmergės r. sav., Žemaitkiemio sen., Žemaitkiemio k.

Žemės sklypo kadastro Nr. 8195/0001:0466

Žemaitkiemio kadastro vietovė

Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: S-VT-81-25-868

Ivadas

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 Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. birželio 18 d. įsakymas Nr. 2KPI-141-(15.2.3 E.)“Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo”.

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

❖ **Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai:** suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti. *Pakeisti žemės sklypui nustatytą žemės naudojimo būdą.*

❖ **Planuojamos teritorijos adresas:** žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr. 8195/0001:466, unikalus Nr. 4400-1666-0232), esantis Ukmergės r. sav., Žemaitkiemio sen., Žemaitkiemio k., plotas – 0.5001 ha

❖ **Planavimo organizatorius:** žemės sklypo (kadastro Nr. 8195/0001:466) savininkas.

Planavimo sąlygos:

1. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-06-23 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG37338258
2. Valstybinė miškų tarnyba 2025-07-01 Nr. REG37678236
3. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos 2025-07-01 Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. (20.14) AR7-6

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 teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329). Ukmergės rajono dviračių trasų specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. 7-209). Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2025-04-24 sprendimu Nr. 7-98).

Esamos būklės analizė

Žemės sklypas, kuriam rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Žemaitkiemio k. Žemaitkiemio sen., Ukmergės r. sav. Sklypo kadastro Nr. 8195/0001:0466, unikalus Nr. 4400-1666-0232. Sklypo plotas (pagal Nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1157357) – 0.5001 ha, žemės ūkio naudmenos sudaro – 0.3958 ha, iš jų ariamos žemės plotas – 0.3958 ha, kitos žemės plotas – 0.0992 ha, miško žemės plotas – 0.0051 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 37.2. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Statinių nėra. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas ribojasi su suformuotais žemės sklypais (kadastro Nr. 8185/0001:0069, 8195/0001:0455), 4 m pločio keliu ir laisvos žemės fondu. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims (bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė). Žemės sklypo savininko G.P ūkininko ūkis įregistruotas 2025-03-25 ŪP Nr.0198122.

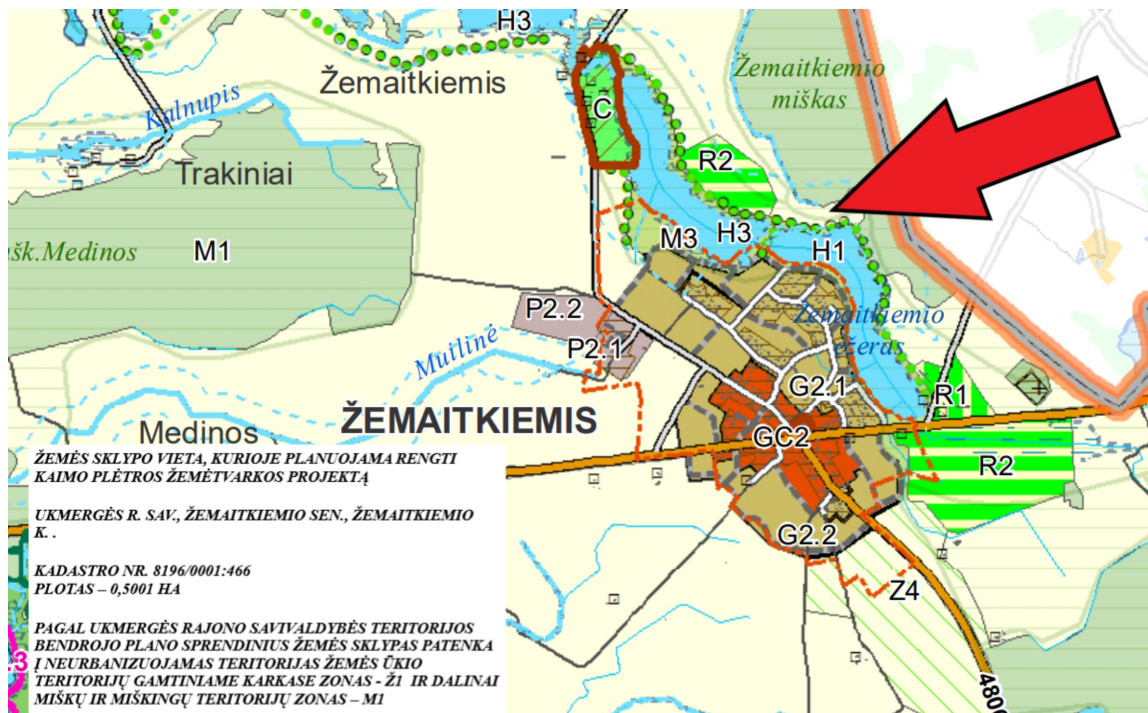
Žemės sklypas patenka į Nekilnojamojo turto registre neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žymos):

- ✓ 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: nėra.

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 gamtiniame karkase zonas – Ž1 ir dalinai miškų ir miškingų teritorijų zonas – M1.



	Ž1	Žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė
	M1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Dominuojantis: miškai ir miškinga teritorija Papildantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė

Ž1	Žemės ūkio teritorijų zona	Teritorijų naudojimo tipai: Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; Papildantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė; Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė.			<ol style="list-style-type: none"> 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. Zonose galimos ūkininkų sodybos pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą ir pagal kaimo plėtros projektus. Ūkininkų sodybų pastatų aukštų skaičius ne daugiau kaip 1 aukštas. Ūkininkų sodybos, tame tarpe kiti žemės ūkio gamybos objektai, kurių vieno pastato užstatymo plotas daugiau nei 500 m², o bendras sodybos ar gamybinio komplekso užstatymo plotas daugiau nei 800 m², negali būti statomi numatomų rekreacinių parkų
-----------	----------------------------	---	--	--	---

					<p>teritorijose, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Prie transporto kelių, suderinus su kelių prižiūrinčiomis įmonėmis, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos gali būti įrengiamos pakelės poilsio aikštelės bei transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai (degalinės, moteliai) pagal Susisiekimo infrastruktūros brėžinyje nurodytą rekomenduojamą kelio aptarnavimo objektų išdėstymą. Be brėžinyje nurodytų objektų, šioje zonoje taip pat galimas pakelės poveikio aplinkai vertinimo reikalavimams, susisiekimo infrastruktūros vystymo reikalavimams. Kitose vietose degalinės negali būti išdėstomos kultūros paveldo objektų apsaugos zonoje ar vietose, kuriose jos užstatytų vaizdingą kraštovaizdį ar kliudytų jį apžvelgti. Kelio aptarnavimo objektų teritorijoms gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė. Zonose numatomų bei išdėstomų inžinerinės infrastruktūros objektų, degalinių ir pan. objektų užstatymas formuojamas pagal šių objektų technologinius reikalavimus. Zonose galimas miško įveisimas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklių reikalavimus. Kultūros paveldo objektų apsaugos zonoje teritorijos naudojamos pagal LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą; miško žemėje - pagal LR Miškų įstatymą; gamtinio karkaso teritorijose - pagal Gamtinio karkaso nuostatus. Zonai nustatyti funkciniai prioritetai: intensyvus žemės ūkis; tausojantis žemės ūkis (gamtinio karkaso teritorijose), ekstensyvi rekreacija, tausojantis miškų ūkis.
--	--	--	--	--	--

MI	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Teritorijų naudojimo tipai: <i>Dominuojantis:</i> miškai ir miškinga teritorija, <i>Papildantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: <i>Dominuojanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė; <i>Papildanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė.			<ol style="list-style-type: none"> 1. Zona su vyraujančiomis miškų teritorijomis. Į zoną įjungiamos esamos sodybos. Zonoje esančiose sodybose galima naujų pastatų statyba. 2. Miško žemėje ūkinė veikla vykdoma pagal LR Miškų įstatymą. 3. Zonai priskirtini visų grupių miškai: ekosistemų apsaugos miškai, rekreaciniai miškai, apsauginiai miškai, ūkiniai miškai. 4. Zonai nustatyti galimi funkciniai prioritetai: intensyvus miškų ūkis (ūkiniuose miškuose) bei tausojantis miškų ūkis (ekosistemų apsaugos miškuose, rekreaciniuose miškuose ir apsauginiuose miškuose)
----	-----------------------------------	--	--	--	---

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

Vadovaujantis Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija (statybos zona) patenka į žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zonas – Ž1. Šių teritorijų naudojimo tipai: dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; papildantys: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija.

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.

Vadovaujantis Ukmergės rajono dviračių trasų specialiuoju planu (patvirtintu Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. 7-209) šalia planuojamos teritorijos nenumatytos dviračių trasos.

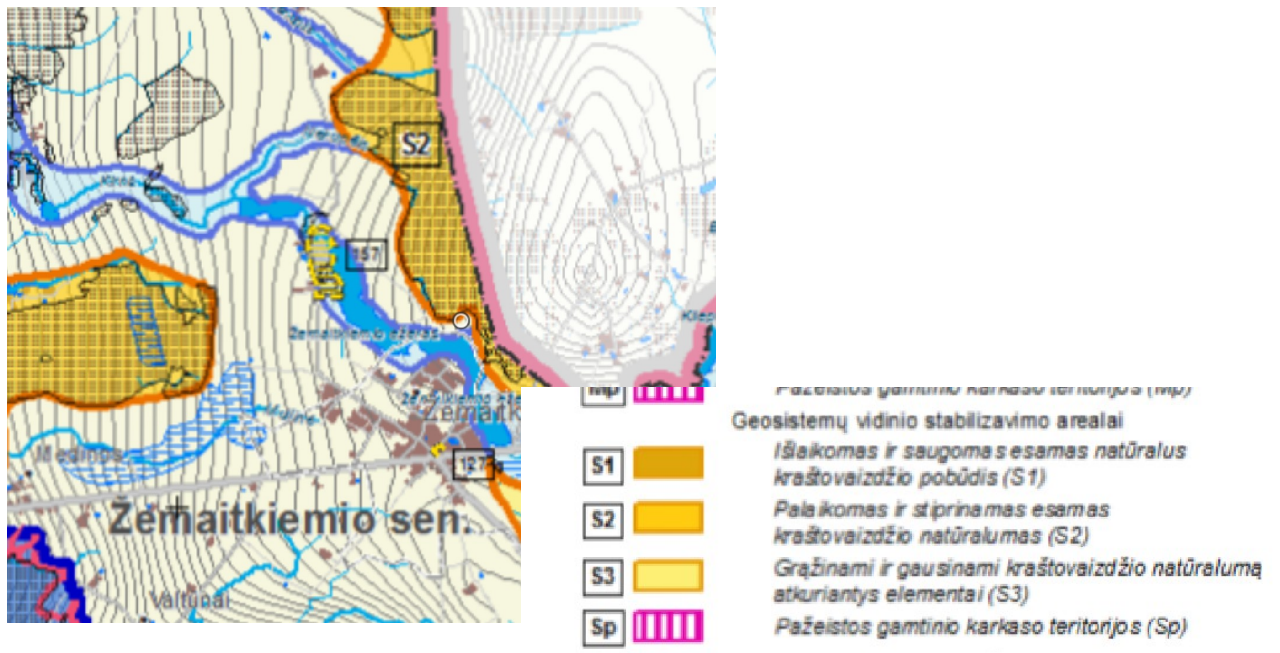


Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos projektą privažiavimas iki planuojamos teritorijos nurodytas keliu, pažymėtu kaip kitas kelias.



Vadovaujantis Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiuoju planu, patvirtintu 2014 m. gruodžio 19 d. Ukmergės rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 7-329, žemės sklypas ribojasi su geosistemų vidinio stabilizavimo arealu– S2 (palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas). Šis kraštovaizdžio formavimo tipas yra nustatytas riboto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose. Tai santykinai natūralios miškingos (50-80%) teritorijos, stipriai ar iš dalies nusaustos pelkės ir (ar) pievos, paviršinio vandens telkinių ir jų pakrančių teritorijos, gerai atliekančios ekologinio kompensavimo funkcijas.

Ištrauka iš Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų specialiusis plano:



Sprendiniai

Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, suplanuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, 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. Kadangi žemės sklype planuojama statyti kaimo turizmo (poilsio) paskirties pastatus, šiuo projektu žemės sklypo daliai patenkančiai į žemės ūkio teritorijų zonas – Ž1 (plotas – 0.4058 ha) yra keičiamas žemės naudojimo būdas iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į *rekreacinio naudojimo žemės sklypai (Žemės sklypai, skirti kaimo turizmo paslaugoms teikti)*. Planuojamos statybos zonos plotas lygus 0,1702 ha, tai yra 34.03% užstatymo teritorijos nuo viso žemės sklypo ploto.

Žemės ūkio veiklai (kaimo turizmui) reikalingų statinių statybos vieta parenkama:

- išlaikant 3 metrų atstumą nuo žemės sklypo ribų.
- išlaikant 5 m atstumą nuo drenažo rinktuvo. 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 nustatčius (atsikasus) drenažo rinktovo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracija po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktovo* (išskyrus taršos šaltinius).
- 5,00 m atstumu nuo šiaurinėje sklypo dalyje esamo taksuoto miško ribos. 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
Atraminų sienelių papėdės išorinės pusės	3,	1,
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	,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, vandentieklių, drenažų	2,	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,	,7

- 50 m. atstumu nuo Žemaitkiemio ežero pakrantės apsaugos juostos. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) 99 straipsnio 8 dalyje nurodyta, kad Paviršinių vandens telkinių

apsaugos zonose draudžiama: statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai: a) atstatomi identiški buvusios sodybos pastatai; b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatyose kaimų teritorijose, sodybose, valstybinių parkų planavimo schemose (ribų ir tvarkymo planuose), savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose išskirtose urbanizuojamose teritorijose kaime, kai šios teritorijos nutolusios ne daugiau kaip 200 m nuo kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijų; c) už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype.

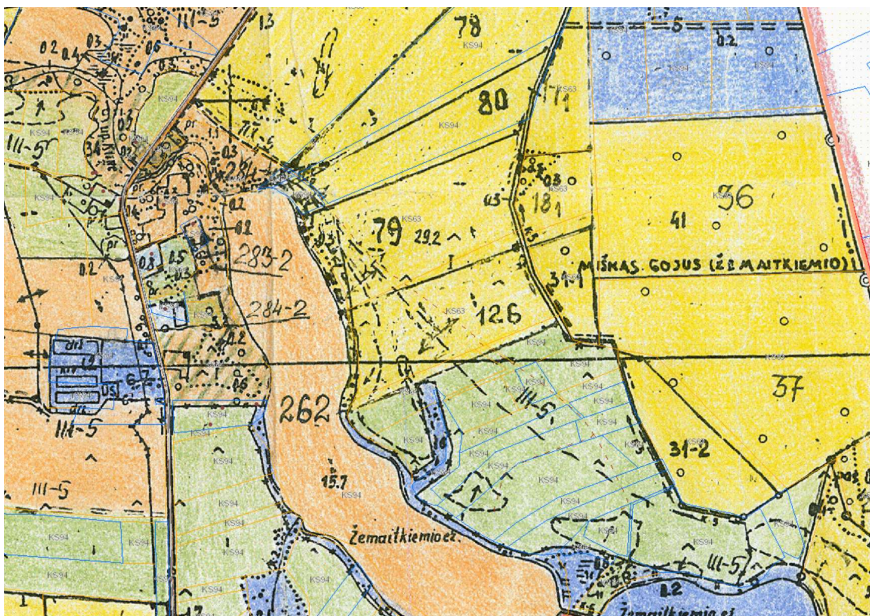
Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastre nurodytas Žemaitkiemio ežero plotas 16.74 ha. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija), ežerui turi būti nustatyta 200 m. paviršinio vandens telkinių apsaugos zona ir 10 m paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta.

➤ 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 statybos zonos planuojamas nuo pagrindinio 10 m pločio kelio 5 m pločio vietiniu keliu, kuriam dalinai yra nustatyti/suprojektuoti kelio servitutai privačiuose žemės sklypuose (privažiavimo schema ir papildomi dokumentai pridedami). Taip pat gautas žemės sklypo (kadastro Nr. 8195/0001:0386) savininko sutikimas, važiuoti keliu esančiu jo žemės sklype ir kuriam nėra nustatytas/suprojektuotas servitutas.

Ištrauka iš Žemaitkiemio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (2000 m.):



➤ 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.

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

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stvk.lt/map>) planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų, Natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei kitų saugomų teritorijų. Vadovaujantis Valstybės saugomų kultūros paveldo objektų kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra kultūros paveldo objektų.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kurioje galima žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statyba. Pažymima, kad sprendinių brėžinyje nurodytas planuojamos teritorijos plotas nebus užstatytas 100%. Parengus ir patvirtinus rengiamą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, 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.). Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai.

Į statinių statybos zoną patenka savaime augantis medžių ir krūmų želdiniai, kurie nepriskirti miško žemei. Atkreipiame dėmesį, jog kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai nesuteikia teisės kirsti želdinių. Todėl tvarkant šiuos želdinius ir esant poreikiui juos iškirsti, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu (2007-06-28, Nr. X-1241) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija) „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai, priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“. Planuojant pastatų ir statinių statybos vietas, rekomenduojama atsižvelgti į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priede nurodytus mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinančius statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą.

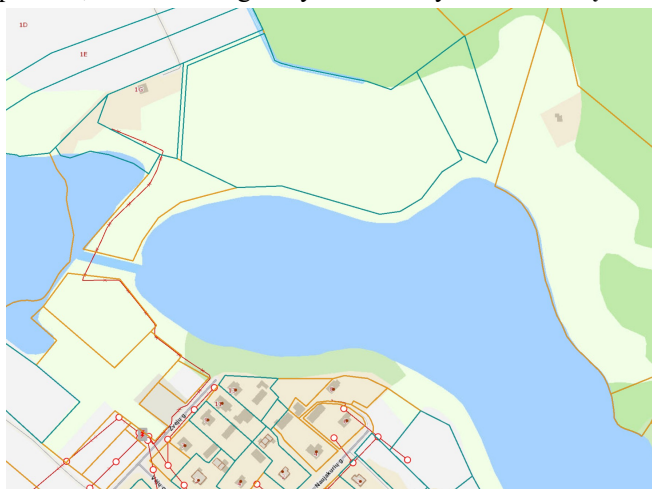
Planuojamoje statybų teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis tik vietiniais įrenginiais. Būsimų pastatų prijungimas prie vandentiekio tinklų ir buitinių nuotekų šalinimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Tiksliai vandentiekio ir buitinių nuotekų įrenginių vieta bus žinoma atlikus visus reikiamus grunto tyrimus. Geriamasis vanduo turi atitikti vandens saugos ir kokybės reikalavimus (Lietuvos higienos normos HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, 2017-10-25, Nr. V-1220), o nuotekų surinkimo sistema turi atitikti planuojamų tvarkyti nuotekų visas kiekybines ir kokybines charakteristikas, kad jų neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis.

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 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. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti būsimus pastatus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Remiantis LR Elektros energetikos įstatymu (2000-07-20, Nr. VIII-1881) būsimiems elektros skirstomiejiems tinklams apsaugos zonų ribose esant būtinybei gali būti nustatomi servitutai, bei nustatomos teritorijos, kuriuose taikoma SŽNZ – Elektros linijų apsaugos zona.

(šaltinis: www.regia.lt)

Žemės naudmenų sudėtis ir numatomi pokyčiai, parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, 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	0.3958		-0.1690	0.2268
2	Planuojami vidaus keliai	-		+0.0015	0.0015
3	Miško žemė	0.0051			0.0051
4	Užstatyta teritorija/ planuojama statybos	-		+0.1702	0.1702
5.	Želdiniai	0.0992		-0.0027	0.0965
6	Iš viso:	0.5001		-	0.5001

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

Žemės sklypai nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymą Nr. XIII-2166

1. Melioruotoji žemė (VI skyrius, antrasis skirsnis):

Žemės sklypo dalis šiaurinėje pusėje patenka į melioruotos žemės teritoriją:



(šaltinis: <https://www.geoportalis.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 rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, o atsikarus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo 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 numatomi veiksmai, 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.

2. 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. rugšėjo 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, patenka į Žemaitkiemio ežero (identifikavimo kodas 12231815) 200 m apsaugos zoną.



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

Taip pat pažymime, kad žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (toliau – NTR išrašas) (2008-09-23 registro Nr. 44/1157357) 8.1 p. yra įrašyta, kad žemės sklypas patenka į teritoriją, kurioje taikomos SŽNS, neregistruotos Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), ir nurodytas teritorijos plotas 0,4800 ha. Žemės sklypas, kuriam rengiamas šis kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra šalia Žemaitkiemio ežero, bet su ežero pakrante nesiriboja ir yra nutolęs nuo ežero apie 15 m. (artimiausias žemės sklypo taškas). Todėl remiantis Žemaitkiemio ežerui nustatytu paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos dydžiu (vadovaujantis Tvarkos aprašo III skyriaus 9.3 p. pakrantės apsaugos juostos dydis 10 m.), žemės sklypas nepatenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) teritoriją. Atkreipiame dėmesį, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro įsakymu dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo nekilnojamojo turto kadastre ir nekilnojamojo turto registre aprašo patvirtinimo (2019-12-19, Nr. 3D-711) lyginamąja lentele, buvusi specialioji žemės naudojimo sąlyga: 29 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, buvo išskaidyta į atskiras specialiąsias naudojimo sąlygas: 163 (Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)) ir 164 (Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)), dėl ko žemės sklypo NTR išraše galėjo atsirasti du įrašai apie SŽNS, patvirtinus 2019 m. naują Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, ir abiem įrašytas vienodas - 0,4800 ha.

3. 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;

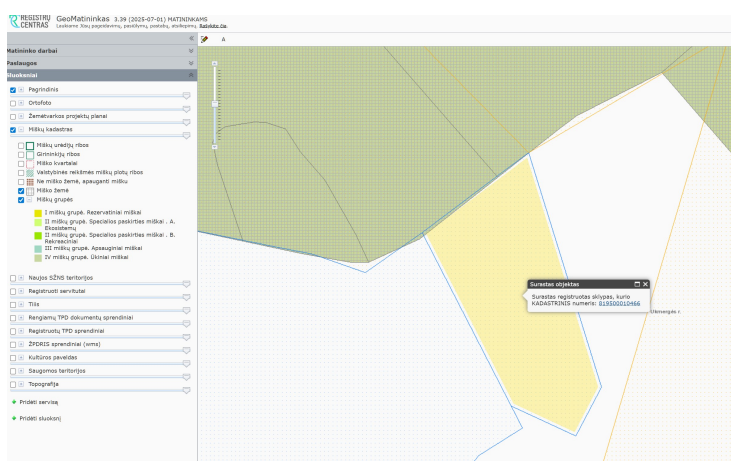
3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus;

4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

4. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis):

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro posistemėje „GeoMatininkas“ esančia miškų kadastro informacija, žemės sklype kadastro Nr. 8195/0001:0466 yra miško žemė, esančio miško grupė – IV miškų grupė (ūkiniai miškai).

Ištrauka iš Nekilnojamojo turto registro posistemėje „GeoMatininkas“



Miško žemėje draudžiama:

- 1) statyti statinius ir (ar) įrenginius, tiesti inžinerinius tinklus, išskyrus inžinerinius tinklus (įskaitant laikomus kilnojamaisiais daiktais), dviračių ir pėsčiųjų takus siaurose – iki 10 metrų pločio (įskaitant inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotį) – žemės juostose ir miško infrastruktūrai priskiriamus inžinerinius statinius ir (ar) įrenginius;
- 2) paversti miško žemę kitomis žemės naudmenomis, išskyrus Miškų įstatyme nustatytus atvejus;
- 3) privačią miško valdą arba privačiame ne miškų ūkio paskirties žemės sklype esančią miško žemę skaidyti į dalis, išskyrus Miškų įstatyme nustatytus atvejus.

SZNS lentelė:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	3249
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	51

121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	2258
163	Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	4950

- Planuojamiems kaimo turizmo pastatams SAZ nenustatomos, kadangi pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą. Ūkinės veiklos, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo yra kaimo turizmo sodybų ar panašių objektų už miestų ribų statyba (*turinčiuose 100 ar daugiau lovų ir kai nėra centralizuotos inžinerinių tinklų infrastruktūros*); kempingų, kai sklypo plotas 1 ha ar didesnis, įrengimas; teminių parkų (pvz., zoologijos sodų, golfo laukų, teniso kortų, šaudyklų ir pan.), kurių plotas 1 ha ar didesnis, įrengimas.

- Pažymime, kad vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių 90 p.. Kai pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pakeičiama žemės naudmenų sudėtis, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, taip pat žemės sklypams tikslinamos, panaikinamos ir (ar) nustatomos papildomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis arba planavimo organizatorius teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui patikslinti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto baigiamasis etapas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešinamas ir derinamas TPDRIS. Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: **S-VT-81-25-868**. Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos interneto tinklalapyje, Žemaitkiemio seniūnijos skelbimų lentoje.

Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip **10 darbo dienu** laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projekto organizatorius su parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais buvo supažindintas asmeniškai ir jiems pritarė.

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

UAB „AASE“, Deltuvos g.5, Ukmergė