



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ukmergės r. sav., Žemaitkiemio sen., Radiškio k., Žirgyno g. 1

Žemės sklypo kadastro Nr. 8195/0002:337

Žemaitkiemio kadastro vietovė

Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: S-VT-81-25-967

Bendroji dalis

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), 2024 m. kadastrinių žemės sklypo matavimų planas M1:2000.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti pagrindas – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. liepos 10 d. įsakymas Nr. 2KPI-148-(15.2.3 E.)“Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo”.

Planavimo organizatorius – Farmers Circle UAB

Planuojama teritorija: Ukmergės rajono savivaldybė, Žemaitkiemio seniūnija, Radiškio kaimas, Žirgyno g. 1, žemės sklypas kadastro Nr. 8195/0002:337, unikalus Nr. 4400-5085-3348, plotas 28,3395 ha.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių 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. Pakeisti žemės sklypui naudojimo būdą.

Planavimo sąlygos:

1. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-07-16 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38497539
2. AB „Via Lietuva“ 2025-07-17 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38530268
3. Valstybinė miškų tarnyba 2025-07-16 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38495638
4. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-07-22 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38761668

5. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025-07-25 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38932347
6. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos 2025-07-24 Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. (20.14) AR7-7

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

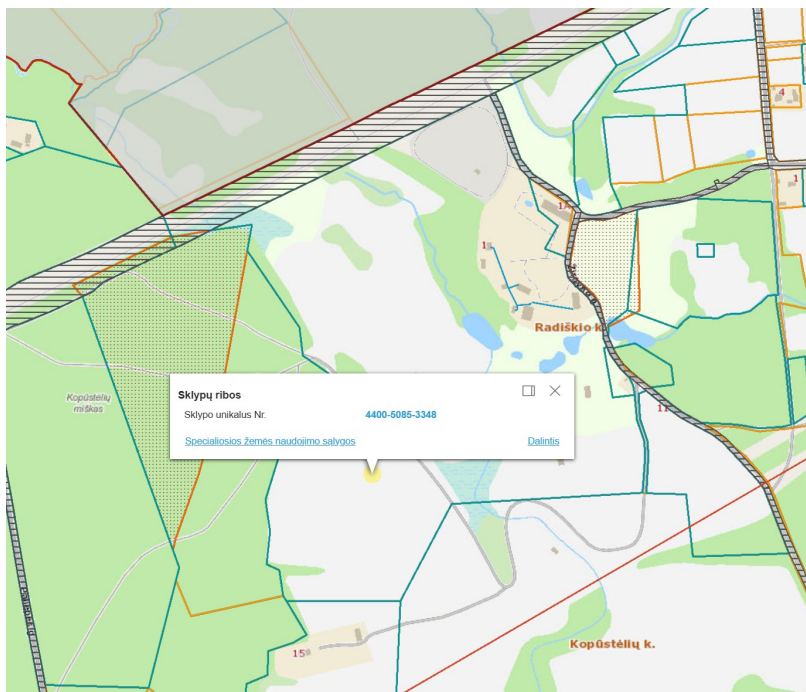
1. bendrųjų planų: Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr. 7-14).

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 specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329); Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema.

Esamos būklės analizė

Žemės sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Žirgyno g. 1, Radiškio k., Žemaitkiemio seniūnijoje, Ukmergės rajone. Teritorijos esamos padėties analizei atlikti yra panaudoti žemės sklypo planas, topografinis planas, nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys.



Ištrauka iš www.regia.lt skaitmeninio žemėlapio

Žemės sklypo kadastro Nr. 8195/0002:337, unikalus Nr. 4400-5085-3348. Sklypui yra atlikti kadastriniai matavimai nustatant žemės sklypo ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatės nustatytos valstybinėje koordinacinių sistemoje. Sklypo plotas – 28.3395 ha, žemės ūkio naudmenos sudaro – 21.8507 ha, iš jo: sodų plotas – 0.6237 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas – 21.2270 ha, miško plotas – 1.1938 ha, kelių plotas – 0.3439 ha, užstatytos teritorijos plotas – 1.4510 ha, vandens telkinių plotas – 0.7175 ha, kitos žemės plotas – 2.7826 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 26.1. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype yra įregistruoti statiniai: gyvenamas namas (unikalus Nr. 8199-8001-4012), ūkio pastatas (unikalus Nr. 8199-8001-4023), žemės ūkio produkcijos demonstravimo paviljonas (unikalus Nr. 4400-5305-8798), poilsio namai (unikalus Nr. 4400-5305-8787), ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-5523-3955), šiltnamiai (unikalus Nr. 4400-5523-3922), arteinis gręžinys (unikalus Nr. 4400-0119-4201), vandentiekio tinklai (unikalus Nr. 4400-0155-4430), kiemo statiniai (unikalus Nr. 8199-8001-4034). Žemės sklypas ribojasi su suformuotais žemės sklypais, 5 ir 8 metrų keliais bei magistraliniu keliu A6, kuriam suformuotas žemės sklypas kadastro Nr. 8195/7001:0001. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „Farmers Circle“ (planavimo organizatorius). 2018-05-17 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo verslo registre įregistruota žemės ūkio valda, kuriai suteiktas identifikavimo kodas 1012380797. Žemės sklype įregistruotų servitutų – nėra.

Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą žemės sklype yra šios, neįregistruotos ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis),
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis),
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

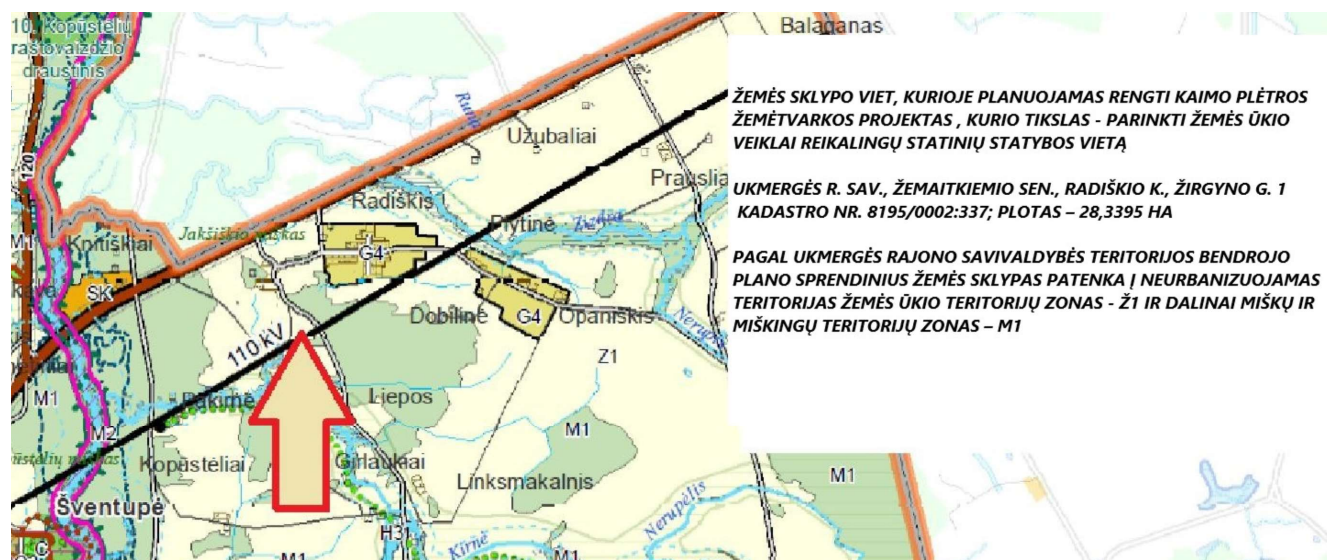
Žemės sklypas patenka į įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100722249, plotas – 2.2136 ha.
- Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100615603, plotas – 0.3818 ha.
- Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100615614, plotas – 0.1941 ha.
- Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100575677, plotas – 0.3304 ha.

Planuojama teritorija nepatenka nei į saugomą teritoriją, nei į kultūros ar gamtos paveldo objektų teritorijas.

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

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 teritorijas – Ž1 ir dalinai miškų ir miškingų teritorijų zonas – M1.



	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija <i>Papildantis:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija
		Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona	

	M1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	<i>Dominuojantis:</i> miškai ir miškinga teritorija <i>Papildantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija
--	----	-----------------------------------	--

M1	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"> Zona su vyraujančiomis miškų teritorijomis. Į zoną įjungiamos esamos sodybos. Zonoje esančiose sodybose galima naujų pastatų statyba. Miško žemėje ūkinė veikla vykdoma pagal LR Miškų įstatymą. Zonai priskirtini visų grupių miškai: ekosistemų apsaugos miškai, rekreaciniai miškai, apsauginiai miškai, ūkiniai miškai. Zonai nustatyti galimi funkciniai prioritetai: intensyvus miškų ūkis (ūkinuose miškuose) bei tausojantis miškų ūkis (ekosistemų apsaugos miškuose, rekreaciniuose miškuose ir apsauginuose miškuose)
----	-----------------------------------	--	---	---	---	---

Z1	Žemės ūkio teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona	Teritorijų naudojimo tipai: <i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; <i>Papildantis:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: <i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė; <i>Papildanti:</i> 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> <p>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.</p> <p>5. Prie transporto kelių, suderinus su kelių prižiūrinčiomis įmonėmis, Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos gali būti įrengiamos pakeleš poilsio aikštelės bei transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų stotiniai (degalinės, moteliai) pagal Susisiekimo infrastruktūros brėžinyje nurodytą rekomenduojamą kelio aptarnavimo objektų išdėstymą. Be brėžinyje nurodytų objektų, šioje zonoje taip pat galimas pakeleš poilsio aikštelių, tualetų, degalinių išdėstymas kitose vietose neprieštaraujant ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo reikalavimams, susisiekimo infrastruktūros vystymo reikalavimams. Kitose vietose degalinės negali būti išdėstomos kultūros paveldo objektų apsaugos zonoje ar vietose, kuriose jos užstotų vaizdingą kraštovaizdį ar kliudytų jį apžvelgti. Kelio aptarnavimo objektų teritorijoms gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.</p> <p>6. Zonose numatomų bei išdėstomų inžinerinės infrastruktūros objektų, degalinių ir pan. objektų užstatymas formuojamas pagal šių objektų technologinius reikalavimus.</p> <p>7. Zonose galimas miško įveisimas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklių reikalavimus.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. Zonai nustatyti funkciniai prioritetai: intensyvus žemės ūkis; tausojantis žemės ūkis (gamtinio karkaso teritorijose), ekstensyvi rekreacija, tausojantis miškų ūkis.</p>
--	--	--	--	--	---

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

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

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros pakeistą specialųjį planą, patvirtintą Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2021-08-26 sprendimu Nr. 7-192 planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas.

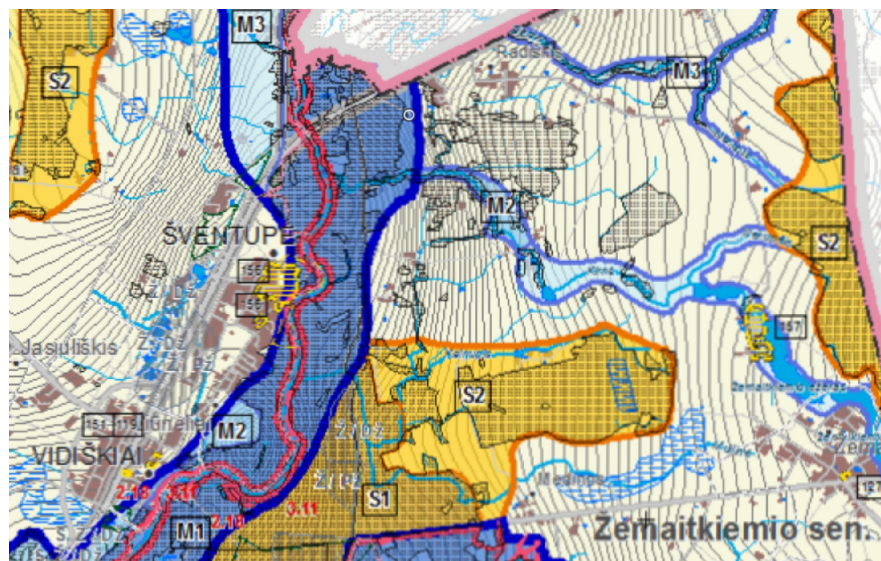


Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros pakeisto specialiojo plano fragmentas.

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 sklypo, kuriam

rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, dalis patenka į gamtinio karkaso kraštovaizdžio formavimo migracijos koridorius – M1 (išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis). Šis kraštovaizdžio formavimo tipas yra nustatytas patikimo geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose. Tai santykinai natūralios miškingos (80-100%) arba pelkingos teritorijos bei paviršinio vandens telkiniai ir jų pakrantės, kitos neurbanizuotos teritorijos, labai gerai atliekančios ekologinio kompensavimo funkcijas. Šios teritorijos yra rajono gamtinio karkaso funkcionavimo pagrindas, kurio perspektyva susijusi su racionalių jose augančių želdinių – miškų ir kitų žaliųjų plotų išsaugojimu ir tvarkymu, jų regeneracinio potencialo išsaugojimu, rekreacinio naudojimo reguliavimo bei nustatyto režimo užtikrinimu šiose zonose įsteigtoms ypač saugomoms teritorijoms.

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



Migracijos koridoriai	
M1	Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis (M1)
M2	Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas (M2)
M3	Grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai (M3)
Mp	Pažeistos gamtinio karkaso teritorijos (Mp)

Sprendiniai

Žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų statinių statybos zona nustatoma atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus vykdomą ir (ar) numatomą vykdyti ūkinę veiklą, planavimo sąlygas ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimų, darančių įtaką šiam sprendiniui. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama. Tačiau atsižvelgiant, kad planuojama statyti kaimo turizmo paskirties pastatus žemės sklypo daliai (3.1841 ha) keičiamas naudojimo būdas į **rekreacinio naudojimo žemės sklypai**. Greta planuojamos teritorijos yra parengtas ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo 2023-08-10 įsakymu Nr. 47KPĮ-14-47.125 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinimo“ patvirtintas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas Nr. KPZP-118455, kuriame yra pažymėtos gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos. Kadangi planuojamos teritorijos dalis patenka į pažymėtas gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas, todėl projektuojamos dvi statinių statybos teritorijos: projektuojama statybos zona iki pažymėtos gamybinių objektų

sanitarinės apsaugos zonos ribos – „A“ (plotas 3.1509 ha), šiai zonai keičiamas naudojimo būdas į **rekreacinio naudojimo žemės sklypai**; ir statybos zona „B“ (plotas 1.3491 ha), kuri didele dalimi patenka į pažymėtas gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas, šiai statybos zonai naudojimo būdas nekeičiamas. Bendras projektuojamų statybų zonų plotas – 4.5000 ha, tai yra 15.88% naujai planuojamos užstatomos teritorijos sklype, įvertinus jau esamą užstatytą teritoriją planuojamame žemės sklype užstatymo procentas nuo viso sklypo ploto būtų lygus apie 21 proc. Pažymima, kad kaimo plėtros projekte planuojama užstatymo zona žymi vietą, kurioje galima statinių statyba, o ne 100% užstatomą teritoriją. Projektuojamose statybos zonose yra du neįregistruoti laikini statiniai (bus griaujami) ir griovys, kuris žemės sklypo 2024 m. kadastrinių matavimų plane M1:5000 pažymėtas kaip užstatyta teritorija.

Statinių statybos vieta suprojektuota, atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, planavimo darbų programą ir išduotos planavimo sąlygas.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama:

- statybos zonos „A“ ir „B“ projektuojamos pietrytinėje žemės sklypo dalyje, išlaikant ne mažiau negu 3 m (minimalus atstumas iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m) atstumą iki žemės sklypo ribos.
- žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų statinių statybos zonos projektuojamos už gamtinio karkaso ribų.
- prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui;
- privažiavimui prie planuojamų užstatymo zonų projektuojamas 5 metrų vidaus kelias nuo 8 metrų bendro naudojimo kelio. Tiksliai privažiavimo iki projektuojamų pastatų, automobilių stovėjimo aikštelės (-ių) vieta (-tos) ir įrengimo galimybės bus derinamos rengiant techninius projektus. Dalis privažiavimo kelio patenka į gretimo žemės sklypo kadastro Nr. 8195/0002:0164 ribas. Servitutas neprojektuojamas, kadangi gretimas žemės sklypas kadastro Nr. 8195/0002:0164 priklauso projekto organizatoriui.
- kaimo plėtros žemėtvarkos projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai. Vandentiekio ir nuotekų įrenginių statybinės zonos bei išvalytų nuotekų išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu, t. y. projektuojant statinius parinktoje teritorijoje.
 - dalis planuojamos teritorijos (ir dalis suprojektuotos statybos zonos „B“) patenka į anksčiau parengtame kaimo plėtros žemėtvarkos projekte (ZPDRIS paslaugos bylos Nr. KPZP-118455), suprojektuotą gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zoną, todėl vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo **53 str.** sanitarinės apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti sodo namus, gyvenamosios, viešbučių, kultūros paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo, sporto ir religinės paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu (kareivinių pastatus, laisvės atėmimo vietų įstaigos pastatus); 2) įrengti šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; 3) keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į šios dalies 1 punkte nurodytą paskirtį; 4) planuoti teritorijas rekreacijai ir šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties

objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik ūkininko ar įmonės, vykdančios veiklą sanitarinės apsaugos zonose leistinos paskirties pastatuose (patalpose), ūkinės veiklos ir (ar) darbuotojų saugos ir sveikatos reikmėms.

➤ želdynai (medžiai ir krūmai) kaimo plėtros žemėtvarkos projekto metu neprojektuojami. Planuojamoje statybos zonoje yra želdiniai, kurie nepriskirti miško žemei. Atkreipiame dėmesį, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai nesuteikia teisės kirsti želdinių. Tvarkant šiuos želdinius ir esant poreikiui juos iškirsti, būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymu (2021-03-23 Nr. XIV-199) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „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. 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, krūmo – 1,5 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, vandentiekų, drenažų	2,	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,	,7

➤ Įgyvendinus projekto sprendinius, automobilių srautų padidėjimas bus nežymus ir neturės didelės įtakos eismo saugumui. Triukšmo ir oro taršos šaltinių planuojamoje teritorijoje nebus.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kurioje galima žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statyba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, todėl užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus ir gavus statybos leidimą (jei jis reikalingas), bus galima statyba. Sprendinių brėžinyje nurodytas teritorijos plotas nebus užstatytas 100%. Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu projektuojamoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonoje „A“ planuojama statyti kaimo turizmo veiklai reikalingus pastatus: svečių namus raiteliams ir svečiams apgyvendinti varžybų metu (planuojamas lovų skaičius apie 32 vnt.), lauko ir vaikymo aptvarus, lauko ir vidaus arenas žirgų treniruotėms ir varžyboms, o projektuojamoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonoje „B“ - pastatą arkliams laikyti (arklidės apie 21 žirgų).

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.*

Savininkas yra informuotas, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 1.6 p. ūkinė veikla, kurią planuojant rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (kai planuojamos teritorijos plotas – 1 ha ar didesnis), kuriuo planuojamiems sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos, išskyrus: 1.6.1. ūkininko sodybos statinių – vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statybos zonos nustatymą; 1.6.2. kai planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priede ar šiame priede nurodytą ūkinę veiklą; turi būti atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo.

Žemės naudmenų sudėtis ir numatomi pokyčiai, parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, pateikiami 1 lentelėje:

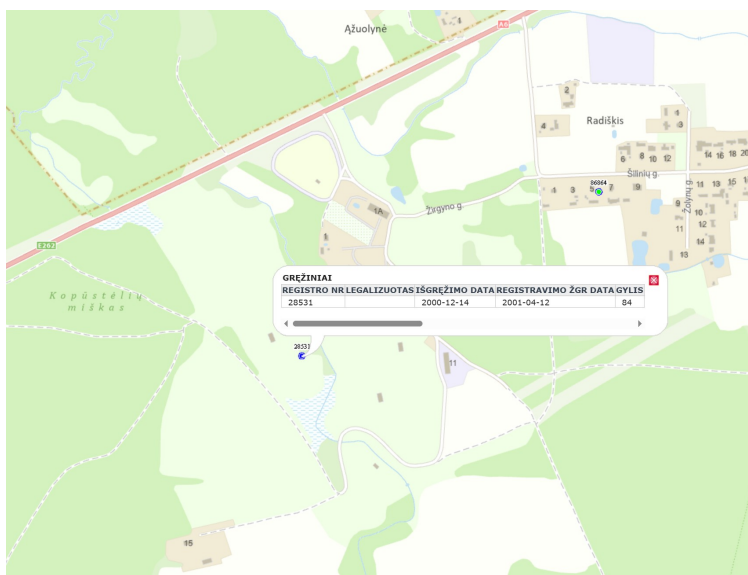
Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro nažvmėiima	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	-
2	Sodai	0.6237		0.6237
3	Pievos	21.2270	-4.1460	17.0810
4	Miškas	1.1938		1.1938
5	Projektuojami keliai /servitutiniai keliai	0.3439	+0.0165	0.3604
6	Užstatyta teritorija/ planuojama statybos teritoria	1.4510	+4.5000	5.7845
7	Vandens telkiniai	0.7175		0.7175
8	Želdiniai	2.7826	-0.2040	2.5786
9	Pelkės			
10	Kita nenaudojama			
11	Iš viso:	28.3395		28.3395

PASTABA: Įgyvendinus projekto sprendinius tiksliai planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta/patikslinta patikslinant žemės sklypo kadastrinius matavimus. Iš planuojamos užstatymo teritorijos išminusavus esančius teritorijoje statinius ir griovį, kuri pažymėtas kaip užstatyta teritorija, naujai planuojamos statybos zonos plotas yra lygus 4,3335 ha, lentelėje pateiktas visas planuojamos statybos zonos plotas.

Inžinerinė infrastruktūra:

- Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas šiame žemės sklype galimas naudojantis tik vietiniais įrenginiais. Projekto organizatorius turi savo gręžinį Nr. 28531 planuojamame žemės sklype kadastro Nr.

8195/0002:0337, kurio našumas 15 kub./val., o esant poreikiui planuojamas įrengtas naujas gręžinys. Būsimų pastatų aprūpinamas vandeniu bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.



- Nuotekų šalinimas taip pat bus sprendžiamas techninio projektavimo metu, vadovaujantis nuotekų tvarkymo reglamentais. 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.
- 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 žemėtvarkos projektas numato parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, kurioje galima statyba, bet nėra projektuojami pastatai, todėl nėra galimybės numatyti inžinerinių komunikacijų koridorių statinių prijungimui prie veikiančių elektros įrenginių. Tiksliai elektros linijos prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant statinius. Remiantis LR Elektros energetikos įstatymu (2000-07-20, Nr. VIII-1881) būsimiems elektros skirstomiesiems tinklams apsaugos zonų ribose esant būtinybei gali būti nustatomi servitutai, bei nustatomos teritorijos, kuriuose taikoma SŽNZ – Elektros linijų apsaugos zona.

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

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis):

Žemės sklypo dalis šiaurinėje pusėje patenka į valstybinės reikšmės magistralinio kelio A6 (Kaunas-Zarasai-Daugpilis) apsaugos zona po 70 metrų nuo šio kelio briaunų.

Kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiksmai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;

7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–6 punktuose.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro posistemėje „GeoMatininkas“ esančia miškų kadastro informacija, žemės sklype kadastro Nr. 8195/0002:337 yra miško žemė, esančio miško grupės – II miškų grupė (ekosistemų miškai) ir IV miškų grupė (ūkiniai miškai).

Pelkėse ir šaltinyuose draudžiama:

- 1) vykdyti teritorijos sausinimo darbus, keisti šaltinynų ir (ar) jų grupių hidrologinį režimą, ardyti pelkių ir apypelkių augalinę dangą, išskyrus atvejus, kai Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme nustatyta tvarka atlikus poveikio aplinkai vertinimą priimamas sprendimas pritarti planuojamai ūkinei veiklai;
- 2) pelkes ir šaltinynus paversti ariamąja žeme ir (ar) miško naudmenomis, užsodinti želdiniais;
- 3) pelkes ir šaltinynus paversti žeme, užimta paviršiniaisiais vandens telkiniais, išskyrus atvejus, kai žemės sklype įrengiamas vienas, ne didesnis kaip 0,1 hektaro ploto dirbtinis nepratekamas paviršinis vandens telkinys.

SZNS lentelė:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijų unikalus Nr. 100722249	22136
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	11938
130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unik.Nr.100615603	3818
130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unik.Nr.100615614	1941
130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), teritorijos unik.Nr.100575677	3304

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto baigiamasis etapas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešinamas ir derinamas TPDRIS. Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: *S-VT-81-25-967*. 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 dienų** 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