



**Turgaus g. 5, Šilutė, Tel.Nr. 0-699 75 915
agrometra@gmail.com**

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

Projektuojama teritorija:

Sklypas kad. Nr. 8857/0010:14

Klaipėdos apskritis,

Šilutės rajonas,

Saugų seniūnija,

Rudynų kaimas;

I. TEKSTINĖ DALIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Išvadas.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Ūkininkui (planavimo organizatoriui) sodybos statybos vieta parenkama rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis NŽT prie Aplinkos ministerijos įsakymu, institucijų išduotomis planavimo sąlygomis (pažymomis) bei kitais raštais:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šilutės skyriaus vedėjo 2023 m. birželio 09 d. įsakymas Nr.17KPI-11-(14.17.125E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

2. Šilutės rajono savivaldybės 2025 m. rugsėjo 16 d. planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.AR7-1.

3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. rugsėjo 12 d. pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

4. Valstybinės miškų tarnybos 2025 m. rugsėjo 23 d. pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.R2-4513.

1. Projekto planavimo tikslai ir uždaviniai.

Planavimo tikslas – ūkininko sodybos vietos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimas. **Uždaviniai** - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis, kurioje galima, numatoma statyba), 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.

Siekiant šio tikslo, parengiamas minėtas projektas žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS), paslaugos byla Nr.KPZP-121536, kuris, šioje sistemoje, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas tvirtinimui.

2. Esamos būklės analizė.

Planuojama teritorija – žemės sklypas, esantis Rudynų kaime, Saugų seniūnijoje, Šilutės r.sav. (kadastrinis Nr. 8857/0010:14), bendras sklypo plotas – 2,0526 ha. Žemės sklypas išsidėstęs miškingoje vietovėje. Vadovaujantis VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašo Nr.44/1650344 duomenimis, **pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.** Žemės sklype statinių nėra.

Žemės naudmenos. Žemės sklypą sudaro žemės ūkio naudmenos (ariama žemė) – 1,7761 ha, kelių plotas – 0,0443 ha, kita žemė (želdiniai) – 0,2322 ha. Įgyvendinus kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, gali keistis žemės ūkio naudmenų plotas (sumažės).

Infrastruktūros objektai. Prie žemės sklypo privažiuojama bendro naudojimo 8 m. pločio keliu. Per sklypą yra nutiesta elektros oro linija. Kitų infrastruktūros objektų nėra pravaista.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 35,3. Vyrauja lengvas priemolis.

Reljefas. Žemės sklypo reljefas yra pakankamai lygus. Skirtingose sklypo vietose vyrauja iki 0,3 metro aukščių skirtumai.

Gamtos apsauga. Želdinių (medžių ir krūmų), kurie pagal kriterijų sąrašą būtų priskiriami saugotiniams, planuojamame žemės sklype nėra. Teritorija nepatenka į gamtiniam karkasui svarbias teritorijas, į užliejamas teritorijas ir į natūra 2000 teritorijas.

Gretimybės. Žemės sklypas, kuriame planuojama ūkininko ūkio sodyba ribojasi su privačiais žemės sklypais, su valstybiniu miško žemės sklypu ir su laisva valstybine žeme.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti duomenys:

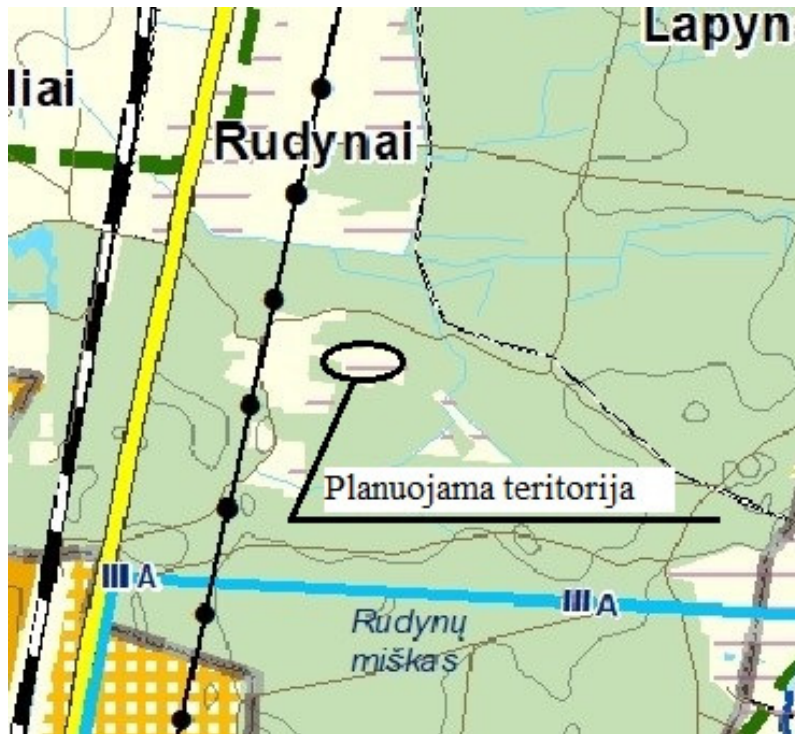
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro (TPDR) duomenys;
- Lietuvos erdvinės informacijos portalas (www.Geoportal.lt).
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT 2021-2023 m., Nacionalinė žemės tarnyba.
- VĮ „Registru centras“ GIS duomenų bazės duomenys.
- Žemės sklypo kad. Nr. 8857/0010:14, esančio Rudynų k., Saugų sen., Šilutės raj., kadastrinių matavimų byla.

3. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, kuris yra patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr.T1-1331, pagrindiniame sprendinių brėžinyje planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. 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. Šiuo atveju rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai bendrojo plano keitimo sprendiniams neprieštarauja.

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo pagrindinio sprendinių brėžinio

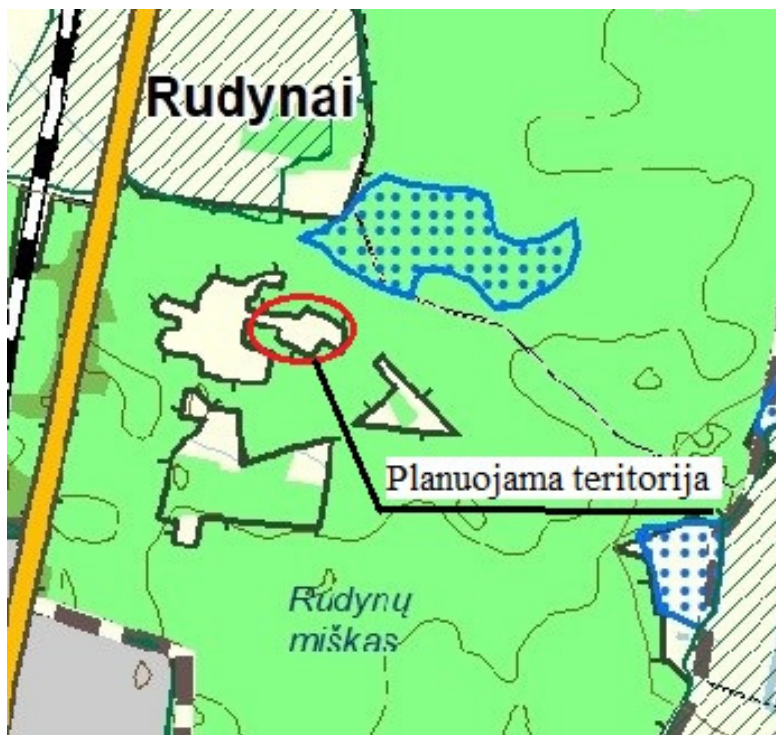


TERITORIJOS NAUDOJIMO PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI

Ei. Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos turinys	Funkcinės zonos žymėjimas	Indeksas	Indeksas apibūdinimas	Reglamentuojami dydžiai pažymėtomis teritorijoms			Prioritetiniai teritorijų plėtojimo būdai (s augojimas, modernizavimas ir užstatymo tankinimas, konversija, nauja plėtra)	Papildomos sąlygos, pastabos
						Maksimalus užstatymo intensyvumas sklypuose (U_{max})	Maksimalus užstatymo aukštis, m (H_{max}) (negalioja technologiniams ir gnybioms)	Urbanizuotos teritorijos dalis (%), kurioje leistini didesni nei nurodyti U_{max} ir H_{max} dydžiai, esant mišriai centro teritorijai		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
NEURBANIZUOTOS IR NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS										
1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Miškų įstatymo 3 straipsnyje nurodyti visų grupių miškai (detaizuotos funkcinės zonos pateiktos brėžinyje „Miškų išdėstymo brėžinys“)							Saugojimas p. 11-16	Šilutės miesto teritorijoje planuojamas 23,4536 ha miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis kapinių plėtrai.
2	Žemės ūkio teritorijų zona	Žemės ūkio paskirties žemė							Saugojimas p. 11-15, nerekomenduojama plėtra p. 11	

Vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, kuris yra patvirtintas Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2019-03-28 sprendimu Nr.T1-1331, miškų išdėstymo sprendinių brėžiniu planuojama teritorija į valstybinių miškų grupes nepatenka. Paminėtina, kad žemės sklype, kuriame planuojama ūkininko ūkio sodyba miško naudmenų nėra.

Ištrauka iš Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo miškų Išdėstymo sprendinių brėžinio

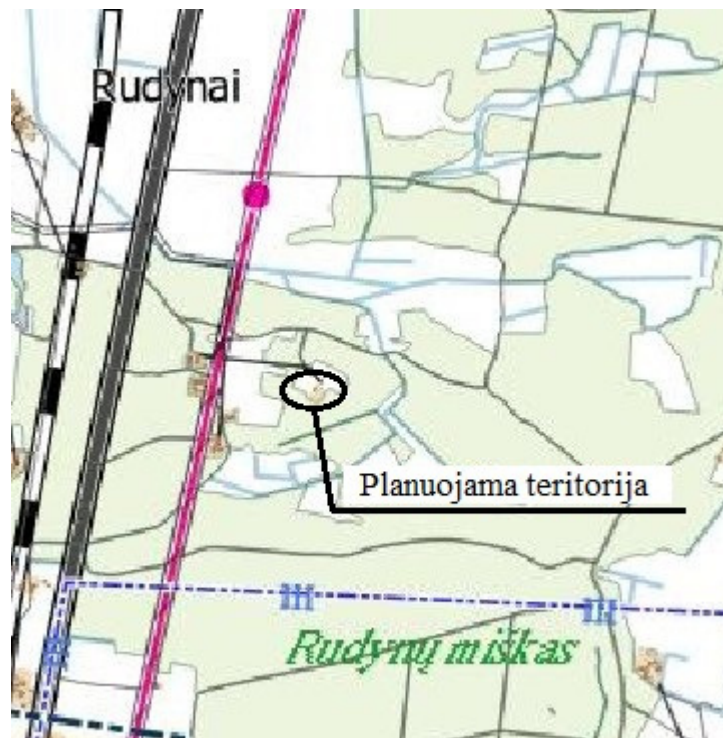


Mišakai (pagal valstybinės miškų tarnybos DB)

-  Valstybinės reikšmės miško riba
 -  I miškų grupė. Rezervatiniai miškai
 -  II miškų grupė. Specialios paskirties miškai. A. Ekosistemų apsaugos miškai
 -  II miškų grupė. Specialios paskirties miškai. B. Rekreaciniai miškai
 -  III miškų grupė. Apsauginiai miškai
 -  IV miškų grupė. Ūkiniai miškai
 -  Žemės ūkio teritorijos, kuriose draudžiama sodinti mišką
 -  Žemės ūkio teritorijos, rekomenduojamos miškui sodinti. Valstybės tarnybų ir savivaldybės kompetencijos ribose prioritetiškai remiama plėtra, tarp jų - biokuro auginimui
- #### Kitos teritorijos
-  Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
 -  Rekreacinės teritorijos
 -  Žemės ūkio teritorijos
 -  Ežerai, tvenkiniai
 -  Pelkės

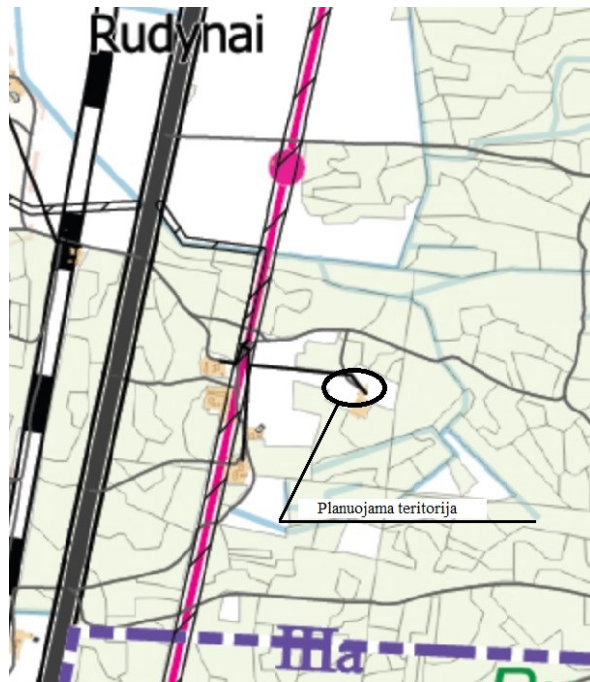
Vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimu, patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2022-03-31 sprendimu Nr.T1-992, reg.Nr.T00087591, iki planuojamos teritorijos nėra numatyti vandentiekio ir nuotekų tinklai.

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



Vadovaujantis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo koregavimu, patvirtintu Šilutės rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr.T1-692, reg.Nr.T00095395, iki planuojamos teritorijos nėra numatyti vandentiekio ir nuotekų tinklai.

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



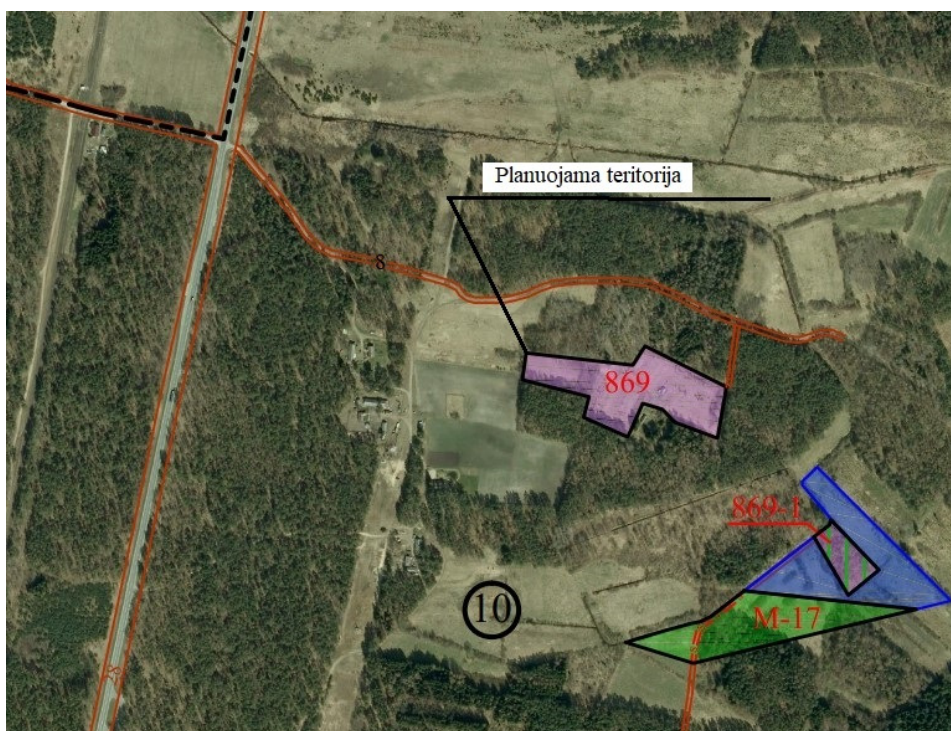
Vadovaujantis vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų projektu, patvirtintu Šilutės rajono LDT VK 1985-07-25 sprendimu Nr.143, planuojama teritorija į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas nepatenka.

Ištrauka iš vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų projekto



Planuojamoje teritorijoje galioja specialieji planai: Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 1999-12-21 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr.: 2675 (Traksėdžių, Lapalių Vytulių, Žemaitkiemio, Rudynų, Miestalių, Lapynų, Barvų dalis); Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2000-07-26 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr.:1778; Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo projektas, patvirtintas 2003-04-16 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr.: 13.6-1124; Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo projektas, patvirtintas 2006-06-15 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr.: 13.6-3057; Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2008-04-15 Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu Nr.: 4-2539-(1.3); Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2012-12-03 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Šilutės skyriaus vedėjo įsakymu Nr.: 17VĮ-(14.17.2.)-1779; Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2013-12-23 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Šilutės skyriaus vedėjo įsakymu Nr.: 17VĮ-(14.17.2.)-2572. Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2015-11-19 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Šilutės skyriaus vedėjo įsakymu Nr.: 17VĮ-1621-(14.17.2.). Galioja ir kiti patvirtinti žemės reformos žemėtvarkos projektai.

Ištrauka iš Saugų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas, patvirtintas 2012-12-03 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Šilutės skyriaus vedėjo įsakymu Nr.: 17VĮ-(14.17.2.)-1779



4. Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.

Nekilnojamojo turto registre Nr.44/1650344 yra padarytos žymos apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, lieka galioti:

- **106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0998 ha;**

Taikoma nauja specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- **152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,5501 ha.**

152 apribojimas (dirvožemio apsauga) taikomas žemės ūkio naudmenų plotui, išskyrus statinių statybos zoną. Kitų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nenustatoma. Žemės sklype yra įregistruotas **kelio servitutas** – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) – 0,0443 ha. Servitutas tarnauja pravažiuoti į nesuformuotą žemės sklypą (LŽF). Šio projekto rengimo metu servitutas nekeičiams ir lieka galioti. Naujų servitutų nesiūloma nustatyti. Įgyvendinus kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, atsiradus pasikeitimams, ūkininkas privalės atnaujinti žemės sklypo kadastro duomenis, vadovaujantis teisės aktų nustatyta tvarka.

5. Sprendiniai.

Planuojamas žemės sklypas išsidėstęs Rudynų kaime, Saugų seniūnijoje, Šilutės r.sav., miškingoje vietovėje. Minėta, kad žemės sklype, kuriame planuojama ūkininko ūkio sodyba, miško naudmenų nėra. Žemės sklype melioracijos įrenginių nėra. Statinių statybos zona parenkama žemės sklypo vakarinėje dalyje, atsitraukiant nuo sklypo ribų ne mažiau, kaip 3 m. atstumu, šiaurinė statinių statybos riba planuojama išlaikant elektros oro linijos apsaugos zoną ir pasitraukiant nuo šios zonos 1 m. atstumu. Pietinėje žemės sklypo dalyje statinių statybos zona parenkama atsitraukinat nuo sklypo ribos, ne mažiau kaip 7 m. atstumu. Tiek šiaurinėje ir pietinėje dalyse statinių statybos zona parenkama išlaikant ne mažiau kaip 7 m. atstumą nuo valstybinio miško žemės sklypo ribos. Planuojamoje teritorijoje, ūkininkas numato gyvenamojo namo ir pagalbinių ūkio pastatų statybą, maksimalus pastatų aukštis planuojamas iki 8,5 m., tačiau visais atvejais vadovautis Šilutės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, kur pastatų aukštingumas planuojamas ne aukštesnis kaip 12 m.

Privažiavimas prie sklypo yra senai naudojamas ir gana patogus, nuo krašto kelio Nr.141 Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda esama nuovaža pasukant į vietinės reikšmės bendro naudojimo 8 m. pločio kelią, žr. papildomi dokumentai „Susisiekimo schema“. Prie planuojamos statinių zonos sklype numatomas 5 m. pločio vidaus kelias. Sklype vykdoma minimali ūkinė veikla nepažeis gretimų sklypų savininkų interesų, neįtakos eismo intensyvumo padidėjimo esamais keliais. Automobilių apsisukimas ir parkavimas vyks sklypo viduje. Statinių statybos metu planavimo organizatorius įsipareigoja prižiūrėti

minėtų kelių būklę, o jai pablogėjus dėl jo kaltės, atstatyti kelių būklę į prieš tai buvusią savo lėšomis. Sklypo viduje privažiavimas iki sodybvietės pastatų gali keistis nerengiant atskiro projekto.

Kadangi Šilutės rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo plane ir specialiojo plano keitimo koregavimo plane vandens tiekimas ir nuotekų šalinimo tinklai nėra numatyti, geriamam vandeniui ūkininkas planuoja įrengti šachtinį šulinį. Nuotekų šalinimui ūkininkas planuoja įrengti vietinius buitinių nuotekų valymo įrenginius (Traidenio gamybos ar analogiškus), kuriuose nuotekos bus išvalomos iki reikalaujamų normų, o išvalytos išleidžiamos į artimiausią griovį arba bus panaudotos laistymui. Susidariusios atliekos bus išvežamos specialiuoju transportu, pagal atskirai sudarytas sutartis su komunalines paslaugas atliekančiomis įmonėmis. Paviršinės nuotekos (lietaus nuotekos nuo pastatų stogų, terasų paviršiaus), kuriose nenumatoma tarša vandens aplinkai kenksmingomis medžiagomis, formuojant sklypų reljefus yra integruojamos į aplinką (į teritorijoje esantį gruntą). Kilus gaisrui, vandenį numatoma imti iš žemės sklype numatomo įrengti šachtinio šulinio. Elektros inžineriniai tinklai projektuojami bei įrengiami pagal atskirai gautas planavimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės, statytojo lėšomis (galimas atskiras susitarimas dėl finansavimo). Statybos darbų metu viršutinį derlingąjį dirvožemio sluoksnį būtina nuimti ir sandėliuoti, po to panaudoti gerbūviui tvarkyti. Numatomas minimalus triukšmas tik statybos darbų metu. Planuojamos sodybos sprendiniai nesąlygoja taršos padidėjimo, todėl sanitarinė apsaugos zona nenustatoma, taip pat žemės sklypas nepakliūna į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas, bei gamtos ar kultūros paveldo vertybių apsaugos zonas.

Žemės sklypui taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai, ūkininko sodybos statinių statybos zonos ribų linijų ilgiai, matmenys ir kiti parametrai pavaizduoti erdvinių duomenų sprendinių brėžinyje (žr. erdvinių duomenų sprendiniai) ir pridedamame sprendinių brėžinyje, (žr. papildomi dokumentai, „Sprendinių brėžinys“).

Vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, būsima ūkinė veikla į šio įstatymo 1 ir 2 priedų rūšių sąrašus nepatenka, todėl poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas. Projekto sprendiniai nenumato neigiamų pasekmių gamtinei aplinkai, biologinei įvairovei, visuomenei, gyvūnijai, augalijai, dirvožemiui, vandeniui, orui, materialiajam turtui, kultūros paveldui, kraštovaizdžiui, žemių gelmių ištekliams ir šių veiksnių tarpusavio sąveikai. Tinkamai parinkta sodybos vieta, išnaudojant sklype esančius želdinius, reljefą, sukurs ne tik jaukią gyvenamąją aplinką ir estetinį sodybos vaizdą, bet ir pajvairins kraštovaizdį.

Numatoma ūkininko sodybos statinių teritorija žemės sklype sudaro 0,2260 ha. Nustatant vietą vadovautasi LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 d. įsakymu Nr.D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ ir atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus.

Projekto autorė Roma Jokubaitienė

II. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

1. Viešo svarstymo eiga.

Projektas rengiamas žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS), paslaugos byla Nr. KPZP-121536. Šioje sistemoje skelbiama informacija apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarka.