

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Objektas:	Žemės sklypas Šiaulių r. sav., Raudėnų sen., Švendrių k. kad. Nr. 9146/0003:0017
Darbų iniciatorius	V.K.
TPDR Nr.	S-VT-00-25-514

Projekto rengėjas

Sigitas Terleckis

Šiauliai, 2025

Žemės sklypo (kad. Nr. 9146/0003:0017) esančio Šiaulių rajono savivaldybėje, Raudėnų seniūnijoje, Švendrių k., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto, parenkant ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti parengtas naudojant projekto organizatoriaus pateiktus Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus, tos vietovės skaitmeninius rastrinius ortofotografinius žemėlapius, žemės naudojimo apribojimų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų planus, Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (reg. Nr. T00088133); Susisiekimo sistemos Šiaulių rajone specialusis planas (reg. Nr. T00038589); Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (reg. Nr. T00087173). Taip pat naudojamos išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti:

- Valstybinės miškų tarnybos 2025 m. gegužės mėn. 02 d. Nr. REG34706201 planavimo sąlygos;
- Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ 2025 m. gegužės mėn. 05 d. Nr. REG34783434 planavimo sąlygos;
- Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2025 m. gegužės mėn. 06 d. Nr. REG34874151 planavimo sąlygos.
- Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2025 m. rugpjūčio mėn. 07 d. Nr. REG39758802 planavimo sąlygos.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas vykdomas žemės sklype, adresu: Šiaulių rajono savivaldybėje, Pažižmėlių kadastro vietovėje, Raudėnų sen. Švendrių k. (1 pav.)



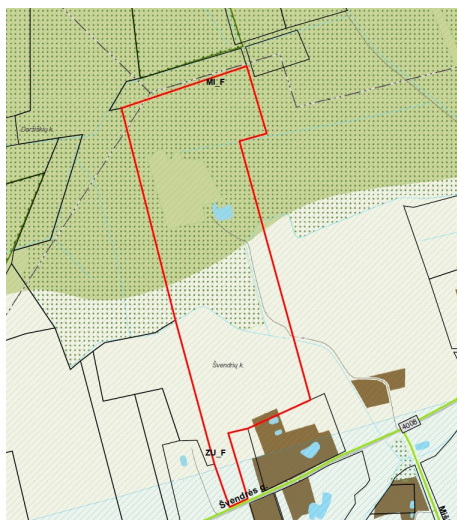
1 pav. Pertvarkomo žemės sklypo vieta

Žemės sklypo gretimybės:

- iš šiaurinės pusės sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 9146/0003:0063
- iš rytų pusės sklypas ribojasi su žemės sklypais kad. Nr. 9146/0003:0112; kad. Nr. 9146/0003:0081; kad. Nr. 9146/0003:0083; kad. Nr. 9146/0003:0082
- iš pietinės pusės sklypas ribojasi su sklypu kad. Nr. 9146/0003:00143 ir keliu Nr. 4008 „Kuršėnai-Švendriai-Raudėnai“ (Švendrės gatvė)
- iš vakarinės pusės sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 9146/0003:0102; kad. Nr. 9146/0003:0035; kad. Nr. 9146/0003:0064.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr. 91/16872 įregistruotas žemės sklypo plotas yra 14,3445 ha, iš jo žemės ūkio naudmenų: ariama – 6,3745 ha, pievų ir natūralių ganyklų – 0,0327 ha, miškas – 7,4609 ha, keliai – 0,1219 ha, vanduo – 0,3545 ha. Žemės sklype miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė 7,7857 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Gretimų žemės sklypų ribos rengiant projektą nepažeistos.

Planuojamai teritorijai galioja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai – bendrasis planas bei specialieji planai (2 – 5 pav.). Vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, žemės sklypas patenka į ZU_F tvarkymo zoną (žemės ūkio teritorijų zona) ir MI_F tvarkymo zoną. Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė; kitos: konservacinės paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; miškų ūkio paskirties žemė; kitos paskirties žemė.



2 pav. Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių brėžinio



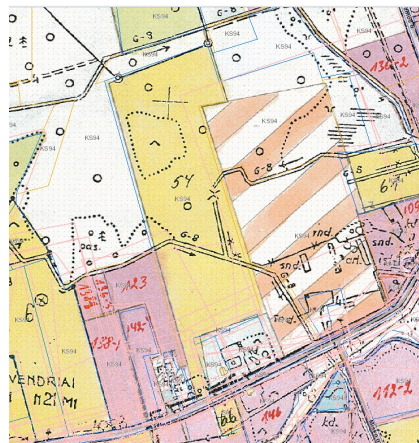
3 pav. Ištrauka iš Šiaulių rajono susisiekimo sistemos specialiojo plano brėžinio

Susisiekimo sistemos Šiaulių rajone specialųjį planą (reg. Nr. T00038589) žemės sklypas pietinėje pusėje ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 4008 „Kuršėnai-Švendriai-Raudėnai“ (3 pav.)



4 pav. Ištrauka iš Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Pagal Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (reg. Nr. T00087173) planuojamoje teritorijoje numatytas individualus vandens ir buitinių nuotekų tvarkymas.



5 pav. Ištrauka iš Pažimėlių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>), planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), Natura 2000 (buveinių ir paukščių

apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Vadovaujantis valstybės saugomų kultūros paveldo objektų kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra kultūros paveldo objektų. Įvertinus projekto sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštarauja planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Paskirtis nėra keičiama. Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą teritorija, kurioje taikomos SŽNS neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,2500 ha
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,2500 ha
- 128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,3545 ha
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 7,4609 ha
- 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 4,9606 ha.
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0138 ha
- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0560 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0582 ha. Teritorijos unikalus Nr. 10073610
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0147 ha. Teritorijos unikalus Nr. 100216799

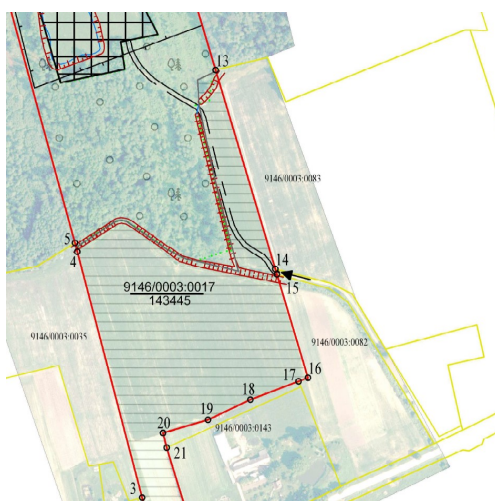
3. PROJEKTO SPRENDINIAI

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra suplanuojama ūkininko sodybos statinių statybos zona ir žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamio, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zona. Šiuo projektu nėra numatomi kur ir kokie bus statomi pastatai. Pastatai projektuojami ir parenkami techninio projekto rengimo metu užpildžius projektavimo užduotį, bei galimai gavus architektūrines specialiąsias projektavimo bei kitas sąlygas. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai galima rasti <http://vtpsi.lrv.lt/>. Rengiant Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, kuriuo yra suplanuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas, jis bus atliktas (jeigu tai įpareigos teisės aktai) Techninio projekto rengimo stadijoje (remiantis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo I skirsnio 18 str. 1.5 p.)."

Veiklos vykdytojas visais atvejais privalės vadovautis visų aktualių ūkinę veiklą reglamentuojančiais teisės aktų reikalavimais. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedu PAV neatliekamas, kadangi planuojama ūkinė veikla nepatenka į minėto priedo sąrašą. Planuojama gyvenamo namo su ūkiniais pastatais statyba. SPAV neprivaloma atlikti, kadangi: nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus; nepatenka į „Natura 2000“ teritoriją.

Projektuojama statybos zona ir ūkininko sodybos plotas – 1,2430 ha. Ūkininko sodybos plotas ir ribos sutampa su statybos zonos ribomis ir plotu. Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą, išsidėstymą, organizatoriaus pageidavimus, ūkininko sodybos vieta nustatyta laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Užstatoma teritorija projektuojama ne mažesniu nei 3 metrų atstumu iki kaimyninių žemės sklypų (šiaurinė, rytinė ir vakarinė sklypo riba).
2. Žemės ūkio veiklai reikalingų kitos paskirties statinių statybos zona nepatenka į rajoninės reikšmės kelio Nr. 4008 apsaugos zoną.
3. Vanduo ir nuotekos: Vadovaujantis Šiaulių r. sav., vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu planuojamas žemės sklypas nepatenka į viešojo vandens tiekimo teritoriją. Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas sprendžiami techninio projekto metu.
4. Elektrą numatoma prisijungti nuo arčiausiai šioje vietoje esančios elektros linijos (prisijungimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu). Elektros tinklai nepatenka po planuojamais statiniais.
5. Privažiavimas į žemės sklypą numatomas nuo besiribojančio kelio Nr. 4008 (pietinėje pusėje) ir bendro naudojimo kelio žemės sklype (privažiavimui iki numatytos statybos zonos). Naujos nuovažos neplanuojamos. (6 pav.)



6 pav. Numatomas privažiavimas

6. Melioruotoje žemėje ir melioracijos statinių apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (VI skyrius, antrasis skirsnis), LR melioracijos įstatymo bei melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ reikalavimais. Esant reikalui, melioracijos sistema turi būti pertvarkoma taip, kad nebūtų pažeisti trečiųjų šalių interesai ir teritorijos hidrologinis režimas. Pažeidus melioracijos statinius privaloma atstatyti planavimo iniciatoriaus (savininko) lėšomis. Į statybos zoną patenkantys drenažo tinklai turi būti iškeliami įrengiant apvedimus aplink projektuojamus pastatus rengiant statinių techninius projektus.
7. Vadovaujantis Miškų valstybės kadastru, statybos zona nepatenka į miško žemės plotą.
8. Sprendinių brėžinyje pažymėtos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kodas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Plotas, ha
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0582
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0147
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	5,1366
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	7,7854

9. Projektuojant statinius būtina projektuoti juos taip, kad ūkinė veikla nepažeistų kitų sklypų savininkų interesų ir neviršytų apsaugos zonų ar sanitarinių apsaugos zonų išeinančių už planuojamo sklypo ribų.
10. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties statinių statybos zoną, suprojektuota nepažeidžiant 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, Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“ 4 punkto, Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“ 5 punkto; Lietuvos higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2003 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. V-791 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 50:2016 „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“ 12 punkto; Lietuvos higienos normos HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis

garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2009 m. kovo 13 d. įsakymu Nr. V-190 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas: ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ patvirtinimo“ 7 punkto“ reikalavimų.

11. Gaisrinė sauga. Gaisrinės saugos sprendiniai planuojamoje teritorijoje užtikrinami vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364) reikalavimų nuostatomis.

Privažiavimo keliai:

Planuojamoje teritorijoje privažiavimo keliai prie pastatų ir gaisrų gesinimui skirtų vandens šaltinių projektuojami ne siauresni kaip 3,5m., kurių aukščio gabaritas ne mažesnis kaip 4,5m., užtikrinant kitų „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ (toliau – GSPR) (Žin., 2010-12-14, Nr. 146-7510) 148 punkte įvardintų nuostatų įgyvendinimą, atsižvelgiant į vėlesnėse projektavimo stadijose projektuojamų objektų specifiką

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas:

Planuojamoje teritorijoje gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas) nustatomus pagal GSPR XIII skyriaus nuostatų reikalavimus, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (priešgaisrinėmis sienomis, ekranais). Detalesni gaisro plitimo ribojimo sprendiniai įvardijami vėlesnėse projektavimo stadijose, atsižvelgiant projektuojamų pastatų specifiką.

Gaisrų gesinimas:

Vandens šaltiniai pastatų gesinimui parenkami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės) patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Žin., 2007, Nr. 25-953; 2009, Nr. 63-2538). Pastatų gesinimas planuojamoje teritorijoje numatomas iš atviro vandens šaltinio, esančio planuojamoje teritorijoje. (pav. Nr. 7)



7 pav. Numatomas vandens telkinys

4. PROJEKTO SVARSTYMAS

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, seniūnijos skelbimų lentoje. Atsižvelgus į Teritorijų komisijos nario – AB „Via Lietuva“ pastabas – pakeistas sprendinių brėžinys, patikslinant kelio apsaugos zonos ribas ir plotą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinys parengtas ortofotografiniame žemėlapyje ORT10LT su georeferencinio pagrindo duomenimis. Rastriniame brėžinyje pavaizduota: planuojamoje teritorijoje esamų žemės sklypų ribos pagal Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapi; žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; žemės ūkio veiklai reikalingų kitos paskirties statinių statybos zona; įvažiavimo į žemės sklypą vieta, besiribojančių žemės sklypų ribos, šių žemės sklypų kadastriniai numeriai. Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė gali susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-00-25-514, bei projekto rengėjo patalpose.

Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, iš jo ne mažiau kaip 5 darbo dienos viešai ekspozicijai.

Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Pagal parengto, patvirtinto ir Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR) užregistruoto projekto sprendinius bus galima pradėti rengti pastatų (statinių) statybos techninius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

Projekto rengėjas

Sigitas Terleckis