



UAB „Geodezijos linija“

Tilžės g. 82A, Šiauliai, mob. tel. +370 600 22380. el.p. info@geoline.lt A.s. Nr. LT524010044200942376,
AB DNB bankas, Šiaulių sk. Įmonės kodas 302641399 VĮ Registrų centras, Šiaulių filialas

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETOS PARINKIMUI

Žemės sklypo adresas:

Skaidvilių k., Bubių sen., Šiaulių r. sav.

Žemės sklypo kadastro 9128/0004:0038, Kurtuvėnų k. v.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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 projektai rengiami šiais planavimo tikslais:

1. miškui įveisti ne miško žemėje;
2. ūkio žemės valdai pertvarkyti;
3. ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;
4. suplanuoti žemės ūkio ir kaimo plėtrą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) 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 priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Planuojama teritorija: Skaudvilių k., Bubių sen., Šiaulių r. sav., žemės sklypo kadastro Nr. 9128/0004:0038, Kurtuvėnų k. v.

Planavimo tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą.

Planavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. balandžio 2 d. įsakymas Nr. 5KPI-20 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.

Reikalavimai rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą:

Šiaulių rajono savivaldybės 2026 m. balandžio 24 d. Nr. REG52956285 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

Nacionalinio Visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026 m. balandžio 22 d. Nr. REG52791885 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2026 m. balandžio 18 d. Nr. REG52594510 „Atsakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“;

Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2026 m. balandžio 28 d. Nr. REG53203735 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

AB „Via Lietuva“ 2026 m. balandžio 20 d. Nr. REG52639334 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

Žemaitijos saugomų teritorijų direkcija 2026 m. balandžio 27 d. Nr. REG52971467 „Teritorijų planavimo sąlygos“.

Esamos būklės analizė. Žemės sklypas, kadastro Nr. 9128/0004:0038 yra Skaudvilių k., Bubių sen., Šiaulių r. sav., žemės sklypo plotas – 2,7973 ha. Planuojama teritorija iki seniūnijos – Bubių – nutolusi – 8 km atstumu, o nuo apskrities centro – Šiaulių – 18 km atstumu.

Žemės naudmenos. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą žemės ūkio naudmenų plotas sudaro 2,2573 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 1,0730 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,1843 ha, vandens telkinių plotas – 0,0075 ha, kitos žemės plotas – 0,5325 ha.

Žemės sklypui Nr. 9128/0004:0038 yra atlikti kadastriniai matavimai LKS94 sistemoje.

Dirvožemis. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 22.3.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NTR išrašą):

102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (Teritorijos unikalus numeris: 100738468) – 0,5526 ha;

120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (Teritorijos unikalus numeris: 100706533) – 2,7973 ha;

120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (Teritorijos unikalus numeris: 100702161) – 2,7973 ha;

130 – Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (Teritorijos unikalus numeris: 100566944) – 0,2549 ha;

134 – Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) (Teritorijos unikalus numeris: 100635196) – 2,7973 ha;

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (Teritorijos unikalus numeris: 100868441) – 0,8333 ha.



1 pav. Esama situacija. Ištrauka ir „Regia“ žemėlapis

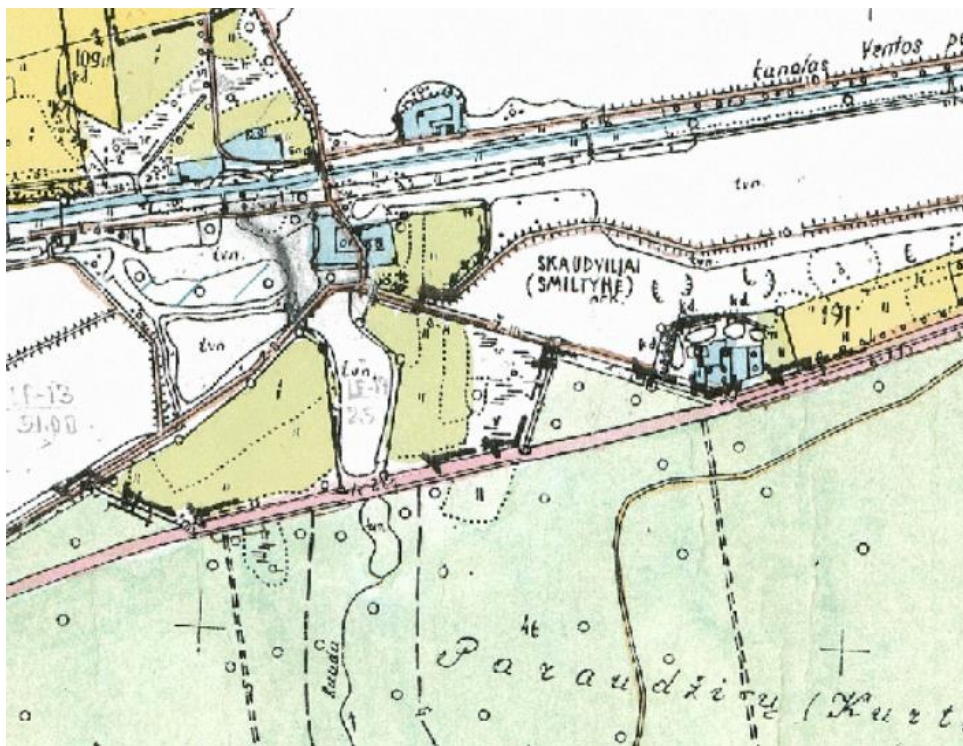
Kartografinis pagrindas. Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas naudojant Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapi, teritorijos žemės reformos žemėtvarkos projektą bei žemės sklypo nuosavybės dokumentus.

Projekto sprendinių brėžinys parengtas masteliu M 1:5000, kaip kartografinį pagrindą naudojant ortofotografinį žemėlapi ORT10LT.

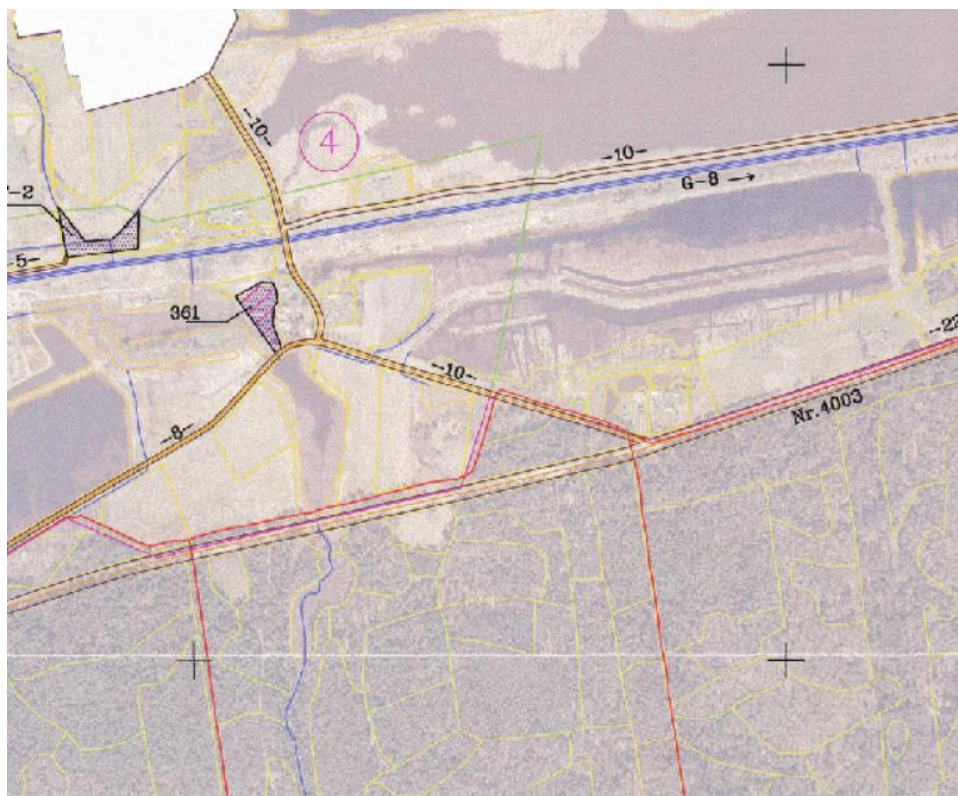
Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Žemės sklypas, projektinis Nr. 199, kadastro Nr. 9128/0004:0038 yra Skaudvilių k., Bubių sen., Šiaulių r. sav., Kurtuvėnų kadastro vietovėje. Žemės sklypas ribojasi su VŽF, 10 m keliu bei žemės sklypais: kadastro Nr. 9128/0004:0067 (projektinis Nr. 398N, plotas – 0,3379 ha, paskirtis – žemės ūkio, kadastriniai matavimai, savininkas – Lietuvos Respublika); kadastro Nr. 9128/0004:0044 (projektinis Nr. 772-2, plotas – 1,0800 ha, paskirtis – žemės ūkio, preliminarūs matavimai, savininkas

– privatus asmuo); kadastro Nr. 9128/7001:0010 (plotas – 16,6315 ha, paskirtis – kita, kadastriniai matavimai, savininkas – Lietuvos Respublika);



2 pav. Ištrauka iš 2000 m. Kurtuvėnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



3 pav. Ištrauka iš 2009 m. Kurtuvėnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

Pagal Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinį brėžinį žemės sklypas kadastro Nr. 9128/0004:0038 esantis Skaudvilių k., Bubių sen., Šiaulių r. sav., patenka į S_K tvarkymo zoną, tai Kurtuvėnų regioninio parko teritorija.

Nagrinėjama teritorija, žemės sklypas esantis Skaudvilių k, Bubių sen., patenka į planuojamo gamtinio karkaso Geoekologinės takoskyros teritoriją.

Gamtinis karkasas – tai vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, jungiantis gamtinio pobūdžio: saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, valstybinius parkus, atkuriamuosius ir genetinius sklypus, ekologines apsaugos zonas) ir kitas ekologiškai svarbias vandenų, miškų, žemės ūkio, kitos paskirties teritorijas. Gamtinio karkaso teritorijose saugoma kraštovaizdžio erdvinė teritorinė struktūra ir gamtinis pobūdis, ekologinis stabilumas, kraštovaizdžio estetinė vertė. Leidžiamas užstatymas ne daugiau kaip 10 proc.

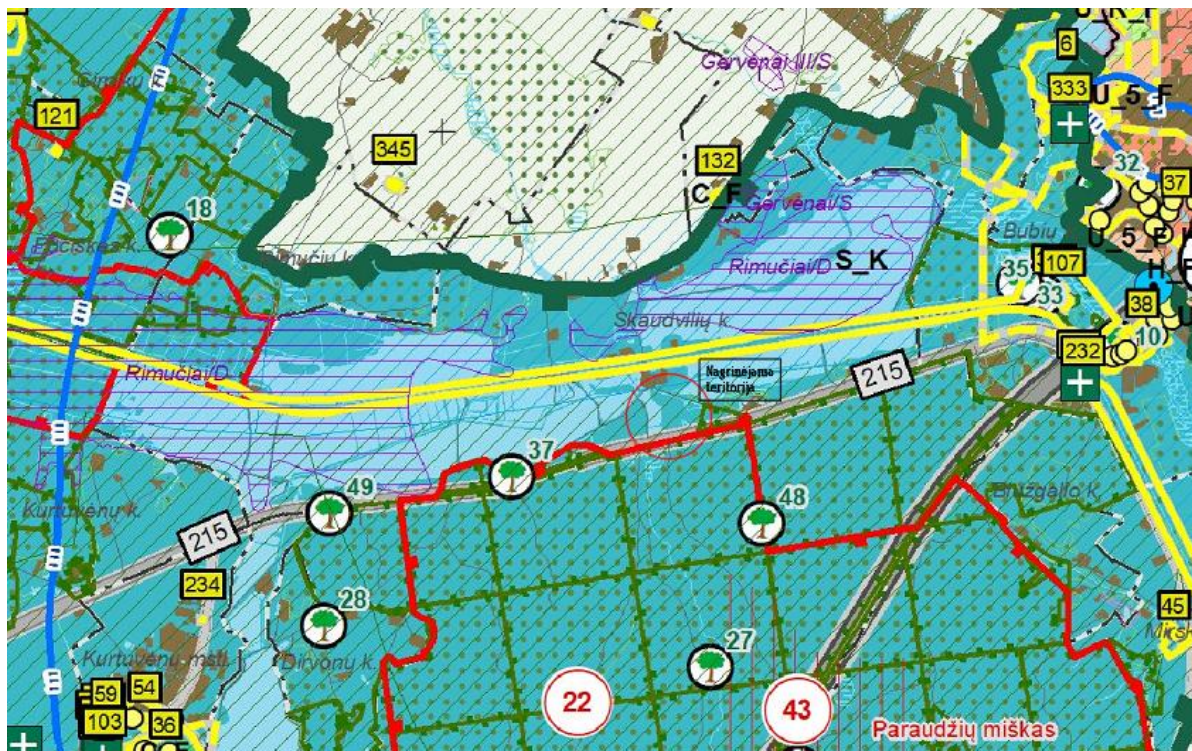
Gamtinio karkaso paskirtis:

1. Sukurti vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, užtikrinantį kraštovaizdžio geoekologinę pusiausvyrą ir gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, sudaryti prielaidas biologinei įvairovei išsaugoti;
2. Sujungti didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas;
3. Saugoti gamtinį kraštovaizdį ir gamtinius rekreacinius išteklius;
4. Didinti šalies miškingumą;
5. Optimizuoti kraštovaizdžio urbanizacijos bei technogenizacijos ir žemės ūkio plėtrą.

Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyrą, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė.

Ūkinė veikla gamtinio karkaso teritorijose gali būti vykdoma tik įvertinus šios veiklos poveikį, atlikus teritorijų planavimo dokumentų, planų ir programų strateginį pasekmių vertinimą vadovaujantis Aplinkos apsaugos bei Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Gamtinio karkaso teritorijoje planuojant ūkinę veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, atliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, numatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.



4 pav. Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

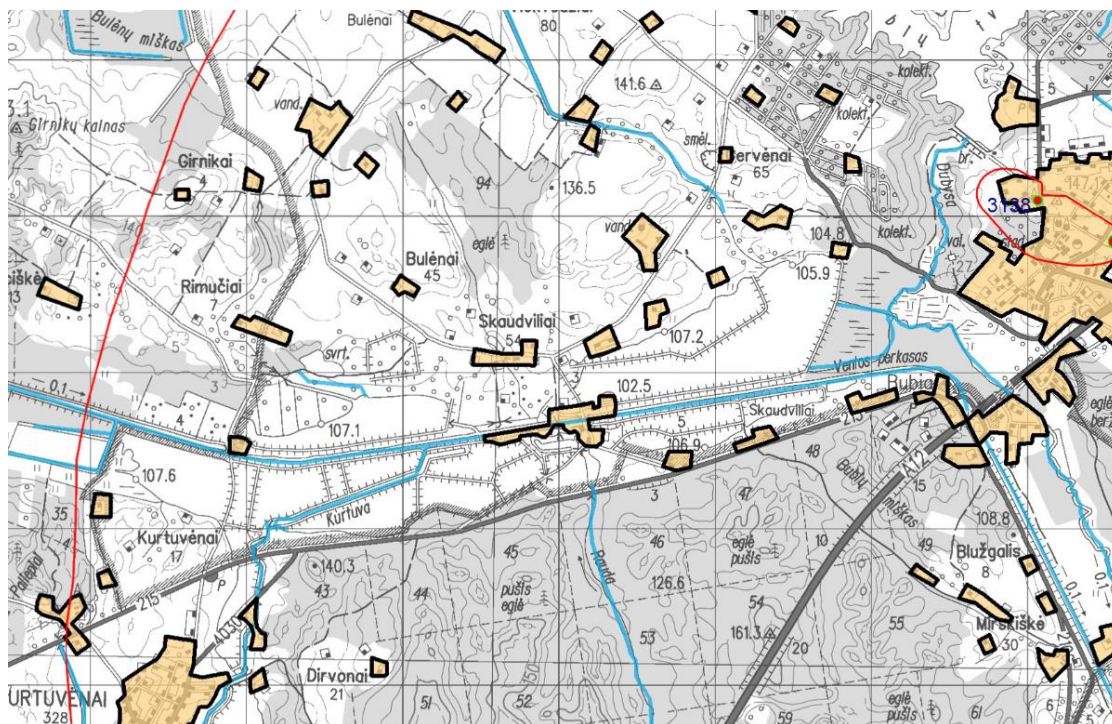
EB svarbos pievų ir kitų atvirų pievų buveinių tvarkymo teritoriją, kurioje numatytos priemonės gerai būklei palaikyti.

Regioninio parko apsaugos ir tvarkymo ypatumai, veiklos reglamentavimas ir etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįsti reikalavimai siejami su funkcinio prioriteto zonomis, nustatytomis regioninio parko planavimo schemoje (ribų plane), ir kraštovaizdžio tvarkymo zonomis, nustatytomis regioninio parko planavimo schemoje (tvarkymo plane).



7. Ištrauka iš Kurtuvėnų regioninio parko planavimo schemos

Pagal Vandenviečių teritorijų sanitarinių apsaugos zonų Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje specialųjį planą žemės sklypas, kadastro Nr. 9128/0004:0038, patenka į Šiaulių (Bubių) vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją juostą.



8 pav. Ištrauka iš Vandenviečių teritorijų sanitarinių apsaugos zonų Šiaulių rajono savivaldybės teritorijoje specialiojo plano



9 pav. Ištrauka iš Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis žemėlapis (2026-05-05)

Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos pastatų ir statinių statybos zoną, nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų. Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo metu tikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei jų plotai.

Parenkama ūkininko sodybos statinių statybos zona žemės sklype, kadastro Nr. 9128/0004:0038, nuo gretimų žemės sklypų ribų nutolusi 3 m atstumu. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Statybos zonoje planavimo organizatoriui paliekama laisvė tvarkingai išdėstyti pastatus, numatomas laisvas užstatymo tipas, tačiau pastatai ir statiniai projektuojami ir statomi atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant juose nurodytų reikalavimų (atsižvelgiant į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį nagrinėjamoje teritorijoje ir kt.).

Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta, tai yra zona, kurioje bus galima pastatų statyba.

Planuojamoje statybos zonoje numatoma gyvenamojo namo su priklausiniais statyba. Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, įvažiavimas, grėžinys ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu.

Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimamas ir žemės sklype sandėliuojamas, o baigus statybas naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Žemės sklypas kadastro Nr. 9128/0004:0038 yra Kurtuvėnų regioninio parko teritorijoje, todėl pastatai regioniniame parke projektuojami, statomi, rekonstruojami ir (ar) kapitališkai remontuojami, teritorijų planavimo ir kiti dokumentai rengiami atsižvelgiant į Žemaitijos etnografiniam regionui būdingos statybos, architektūros ir sodybų planavimo tradicijas. Sodybų ir ūkininkų sodybų pastatai projektuojami, statomi ir rekonstruojami vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatyme, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, Ūkininko ūkio įstatyme ir Nuostatuose nustatytais Žemaitijos etnografiniam regionui būdingos architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstais

reikalavimais. Pastatai sodyboje išdėstomi atsižvelgiant į susiformavusią kaimo ar vietovės struktūrą (valakinę, vienkiemį, kupetinę ir kitą vietovei būdingą struktūrą). Sodybos ir ūkininkų sodybos su kaimo turizmo pastatais planuojamos vadovaujantis šiais reikalavimais: 1. Kai žemės sklypo plotas yra iki 0,5 ha, bendras sodybos pastatais užimamas žemės plotas turi atitikti statybos techninio reglamento, nustatančio reikalavimus vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams, tvirtinamo aplinkos ministro, reikalavimus, bet negali viršyti 500 m². Rekonstruojant esamus sodybų pastatus, kurių bendras užstatymo plotas didesnis kaip 500 m², neleidžiama didinti pastatais užstatyto žemės ploto; 2. Kai žemės sklypo plotas didesnis kaip 0,5 ha, sodybos pastatais ir ūkininkų sodybos su pastatais užstatomas žemės plotas – iki 700 m².

Sodybos pastatai projektuojami, statomi, rekonstruojami ar remontuojami vadovaujantis šiais reikalavimais, išskyrus atvejus, kai regioninio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) sprendiniuose nustatyta kitaip:

1. Remontuojant pastatus taikomi Nuostatų papunkčiuose nustatyti reikalavimai;
2. Statomi tik nesublokuoti gyvenamieji namai; gyvenamieji namai neblokuojami ir su ūkio pastatais, garažais;

3. Gyvenamuoju namu užstatomas žemės plotas – iki 220 m². Gyvenamasis namas – stačiakampio ar „L“ formos plano (pločio ir ilgio santykis 1:1,5–3,2). Didžiausias gyvenamojo namo aukštis – 8,5 m (skaičiuojama nuo visų pastato projektinių kampų žemės paviršių altitudžių aritmetinio vidurkio iki stogo kraigo aukščiausio taško). Stogai – simetriški dvišlaičiai, keturšlaičiai, čiukuriniai, laužyti čiukuriniai, 42–45° nuolydžio, su karnizu. Stogo ir sienos projekcijos santykis ne mažesnis kaip 4:3. Tradiciniai gyvenamųjų namų langai – vertikalaus stačiakampio formos. Langų rėmai suskaidomi į keturias ar daugiau dalių;

4. Sodybos ūkio pastatai – vieno aukšto. Stogai – simetriški dvišlaičiai, keturšlaičiai, čiukuriniai, laužyti čiukuriniai, 42–45° nuolydžio, su karnizu. Daržinės, klojimo aukštis – iki 9 m, kiti sodybos ūkio pastatai – ne aukštesni kaip 6 m (aukštis skaičiuojamas nuo visų pastato projektinių kampų žemės paviršių altitudžių aritmetinio vidurkio iki stogo kraigo aukščiausio taško). Pastatų planas – ištęsto stačiakampio arba „U“ ar „L“ formos. Sodybos ūkio pastatai statomi ne toliau kaip 100 m atstumu nuo gyvenamojo namo (išskyrus pirtį). Statomų sodybos ūkio pastatų dydis, proporcijos ir fasadų architektūriniai sprendiniai turi atitikti jų paskirtį;

5. Sodybos pastatų stogai dengiami viena iš šių dangų: malksnomis, nendrėmis, šiaudais, keraminėmis čerpėmis, kita vizualiai panašia arba smulkiai skaidyta bitumine danga (bituminėmis čerpėmis), beasbesčiu šiferiu, neblizgia skarda. Lauko rūšiai gali būti apželdinami žole;

6. Sodybos pastatų stogų spalva – tamsiai žalia (samaninė), ruda, raudona (vyšninė, molio), juoda, pilka, natūralaus medžio. Visų rekonstruojamų, remontuojamų ar statomų sodybos pastatų stogai dengiami vienodos spalvos ir tekstūros statybos produktais, išlaikant Nuostatų 12.3 ir 12.4 papunkčiuose nurodytą stogo nuolydį;

7. Sodybos pastatų fasadų apdailai naudojamos šios medžiagos: mediena, akmuo, molis, mūras, tinkas. Sodybos pastatų fasadų apdailai nenaudojami apvalūs rąstai, pusrąščiai, plastiko lentos. Stogo dangai ir sienų apdailai naudojamos skirtingos statybinės medžiagos;

8. Sodybos pastatų fasado sienos dažomos šiomis spalvomis: rusva, ruda, gelsva, pilkšva, žalsva, ar išlaikoma natūrali medžio spalva. Langų rėmai, langinės, medžio raižinių spalva derinami prie pastato architektūrinių sprendinių;

9. Sodybos pastatų tradicinė puošyba – stambių ornamentų vėjalentėmis, lėkių, verandos (prieangio) stogelio briaunų, langinių ir antlangių puošyba, skliautų apkalo lentų galų dekoravimas.

Saulės šviesos energijos elektrinės ir saulės šilumos energijos kolektorius leidžiama įrengti ant pastatų stogų ir (ar) fasadų.

Visas Kurtuvėnų regioninio parko nuostatas žiūrėti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl regioninių parkų nuostatų patvirtinimo“.

Pradedant pastatų rengimo projektą būtina gauti sąlygas iš saugomos teritorijos direkcijos.

Gaisrinė sauga. Numatoma, kad projektuojamoje pastatų statybos teritorijoje nauji pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Rengiant tolesnius techninius dokumentus kai bus planuojami statiniai ir jų išdėstymas, turėtų būti vadovujamasi šiais dokumentais:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ ir kitais teisės aktais.

Gaisrams gesinti iš lauko gaisrinio vandentiekio ir natūralių vandens telkinių, atitinkančių reikalavimus, turi būti numatytas vandens tiekimas visiems statiniams, išskyrus atvejus: Vandens gaisrui gesinti tiekimo leidžiama nenumatyti: gyvenamosioms vietovėms, turinčioms iki 50 gyventojų, ir atskiriems už miestų gyvenamųjų vietovių ribų statomiems gyvenamiesiems namams; iki 1000 kub. m tūrio maitinimo paskirties pastatams, pastatytiems kaimo gyvenamosiose vietovėse; iki 250 kub. m tūrio I atsparumo ugniai laipsnio visuomeniniams pastatams, išskyrus nurodytus 2 punkte; iki 1000 kub. m tūrio I atsparumo ugniai laipsnio pagal gaisro kilimo pavojų priskirtiems Eg kategorijai, taip pat iki 250 kub. m tūrio II arba III atsparumo ugniai laipsnio gamybos pastatams; iki 1000 kub. m tūrio sezoniniams žemės ūkio produkcijos priėmimo ir paruošimo pastatams; iki 150 kv. m ploto pagal gaisro kilimo pavojų priskirtiems Cg kategorijai sandėliavimo pastatams; laikiniams pastatams.

Numatoma, kad projektuojamoje ūkininko sodybos statinių statybos teritorijoje nauji pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus.

Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami: žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklype pastatų ir centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra. Pastatai ir statiniai planuojami aprūpinti vietiniais inžineriniais tinklais (vandens tiekimas – gręžinys, nuotekų šalinimas – valymo įrenginiai, šildymas – kietu kuru; geoterminis (atsinaujinantys ištekliai), atliekų surinkimas – specialiai įrengtoje atliekų surinkimo aikštelėje). Tik įrengus minėtas komunikacijas, joms turi būti nustatytos bei įregistruotos apsaugos zonos, vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis.

Tiksli elektros linijos prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant pastatus.

Visi inžinerinės infrastruktūros tinklai ir įrenginiai, įvažiavimai, pastatai ir statiniai įrengiami parengus techninius projektus žemės sklypo savininko lėšomis.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra tik siūlomas, nes įvažiavimas/išvažiavimas iš pastatų statybos zonos bus sprendžiamas techninio projekto metu projektuojant pastatus ir statinius.

Po parengto ir patvirtinto Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto pastatai projektuojami ir statomi atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant juose nurodytų reikalavimų (atsižvelgiant į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį nagrinėjamoje teritorijoje ir kt.).

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedo sąrašus poveikio aplinkai vertinimo procedūras neprivaloma atlikti.

Rengiant Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, kuriuo yra suplanuojama ūkininko sodybos vietos parinkimo teritorija, poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas, jis bus atliktas pagal poreikį 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.

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 specialiosios žemės ir miško 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. Šie duomenys turėtų būti patikslinti atnaujinant žemės sklypo planą bei kadastro duomenis.

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NTR registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	1,0730	1,1398	-	1,1398
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,1843	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	0,0288	-	0,0288
6.	Užstatyta teritorija	-	0,0143	+0,6000	0,6143
7.	Vandens telkiniai	0,0075	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,5325	1,0624	-	0,4624
9.	Pelkės ir šaltiniai	-	0,5520	-	0,5520
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2,7973	2,7973	-	2,7973

Žemės sklypas kadastro Nr. 9128/0004:0038 ribojasi su paviršiniu vandens telkiniu – Rauda. Pagal paviršinio vandens telkinio apsaugos zonų nustatymo aprašo 5.2. punktą – 50 km ir ilgesnių upių, prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra 10 – 200 ha, – paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis – 200 m.



Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos (patvirtintos)

Paviršinio vandens telkinio pavadinimas	Rauda
Paviršinio vandens telkinio UETK kodas	14010015
Specialioji sąlyga	Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona
Specialiosios sąlygos plotas (ha)	18,8782
SŽNS teritorijos ID	645B588D-E875-4F72-B2BD-F2BE6515F0EB
Teritorijos statusas	Nauja
Tvirtinimo statusas	Patvirtinta
Unikalus numeris Nekilnojamojo turto registre	100868441

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (draudimai ir apribojimai)

10 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (Unikalus kodas 100702161) – 2,7973 ha;

120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (Unikalus kodas 100706533) – 2,7973 ha;

121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0143 ha;
 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (Unikalus kodas 100738468) – 0,5526 ha;
 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0611 ha;
 130 – Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (Unikalus kodas 100557765) – 0,2971 ha;
 130 – Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (Unikalus kodas 100566944) – 0,2549 ha;
 134 – Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) (Unikalus kodas 100635196) – 2,7973 ha;
 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (Unikalus kodas 100868441) – 0,8333 ha.

Žemės sklypas kadastro Nr. 9128/0004:0038 ribojasi su valstybinės reikšmės krašto keliu Nr. 215 Bubiai–Ramučiai apsaugos zona (apsaugos zonos Šiaulių rajono savivaldybėje nustatytos Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planu, patvirtintu Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2025 m. birželio 9 d. įsakymu Nr. 3-218) yra po 50 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija). Ūkininko pastatų statybos zona planuojama už krašto kelio apsaugos zonos ribų.

Žemės sklype kadastro Nr. 9128/0004:0038 yra pelkės ir šaltiniai. Pagal SŽNS įstatymo 102 str., pelkėse ir šaltiniuose draudžiama: 1) sausinti teritorijos, 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 ariama žeme ir (ar) miško naudmenomis, užsodinti želdiniais; 3) pelkes ir šaltinynus paversti paviršiniais vandens telkiniais, bet leidžiama žemės sklype įrengti vieną, ne didesnę kaip 0,1 ha ploto dirbtinį nepratekamą paviršinį vandens telkinį.

Pelkėse ir šaltiniuose galima šienauti, taip pat šalinti ar retinti medžių grupes ir krūmus, jei nesusardoma pelkių ir apypelkių augalinė dangą, o ypač jei tokia veikla atitinka saugomų rūšių ir/ar buveinių apsaugos tikslus, taip pat kai atlikus poveikio aplinkai vertinimą priimamas sprendimas pritarti planuojamai ūkinei veiklai. Šalinant sumedėjusią augaliją būtina išsaugoti gamtos paveldo objektus ir saugotinus želdinius.

Rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ir racionaliai suplanuota statybos teritorija prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias gamtines sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui.

Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
Sprendinio poveikis:		
Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	teigiamas, ilgalaikis (Planuojamos teritorijos plėtra vyks pagal poreikį ir galimybes)	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis pastatų statybos metu
Ekonominei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis (Teritorijos sutvarkymo darbai, skatinama statybų sektoriaus plėtra, gyventojų pajamų mokesčio dalis atitenka savivaldybės biudžetui – tai teigiamai veiks rajono savivaldybę)	-
Socialinei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	teigiamas, ilgalaikis	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis pastatų statybos metu

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

- tinkamai parinkus ūkininko pastatų ir statinių statybos vietą bei laikantis statybos reikalavimų, paviršiniai ir gruntiniai vandenys bus apsaugoti nuo užterštumo, aplinkos taršos tikimybė maža;
- kraštovaizdžio būklė iš esmės nesikeis, nes žemės sklypui nustatyta paskirtis nekeičiama;
- bus sudarytos palankios sąlygos gamtinės įvairovės ir kraštovaizdžio estetinių savybių išsaugojimui;
- statybos zona neigiamo poveikio kraštovaizdžiui ir gamtinei aplinkai neturės, nes tai reglamentuoja nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

Parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu, nenumatoma neigiamų pasekmių aplinkai, biologinei įvairovei, visuomenei, gyvūnijai, augalijai, dirvožemiui, kultūros paveldui, kraštovaizdžiui ir šių veiksmų tarpusavio sąveikai.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos statybos vietą žemės sklype, kadastro Nr. 9128/0004:0038, nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,6000 ha.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu, kuriuo parenkama ūkininko sodybos pastatų statybos zona, gretimoms žemės sklypams nenumatomi ir nenustatomi papildomi žemės ar kiti apribojimai.

Žemės sklypo savininkas susipažino su projekto sprendiniais ir pasirašė derinimo rašto dokumente, kuris yra neatskiriama sprendinių brėžinio dokumento dalis.

Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinimas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu bei Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto viešinimas 2026-06-18 – 2026-07-02.

Viešo svarstymo data: 2026-07-03, 09:00 val., Tilžės g. 82A, Šiauliai.

Susipažinti su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu galima <https://www.planuojustatau.lt/> (TPDRIS paslaugos Nr. TPD Nr. S-VT-91-26-598), Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje, Bubių seniūnijos skelbimų lentoje bei visą susipažinimo laikotarpį projekto rengėjo patalpose vyksta vieša kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių ekspozicija.