

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: A. G. ir M. G.

Sklypo savininkai: A. G. ir M. G. (duomenys nuasmeninti)

Projekto rengėjas: Silvija Špečkauskienė, individualios veiklos pažymos Nr. 728070 Jazminių g. 8-1, Paliuliškės LT-13100 Vilniaus r. sav., tel. Nr. +370646 77286, el. p. silvija.speckauskiene@gmail.com

Projekto autorius: Silvija Špečkauskienė (tel. Nr. +37064677286).

Planuojama teritorija: Telšių rajono savivaldybė, Gadūnavo seniūnija, Džiuginėnų kaimas, žemės sklypas (kadastro Nr. 7888/0003:96), plotas – 1,5526 ha.

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

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių zoną.

Planavimo organizavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-12-03 įsakymas Nr. 5KPI-91-(15.5.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.

Planavimo sąlygos:

- Telšių rajono savivaldybės administracijos 2026-01-22 Nr. REG47941496 teritorijų planavimo sąlygos;
- Valstybinė miškų tarnybos 2026-01-20 Nr. REG47830854 teritorijų planavimo sąlygos.

Projektas rengiamas: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS paslaugos Nr. S-VT-78-25-1692.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas 2008-05-06, TPD reg. Nr. T00045093;
- DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS BENDROJO PLANO RENGIMO T00087007, 2021-11-19;
- Telšių rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinkle išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas 2023-10-25, TPD reg. Nr. T00089987;
- Telšių apskrities miškų tvarkymo schema 2019-12-30, TPD reg. Nr. T00084204;
- Pėsčiųjų-dviračių takų išvystymo Telšių rajone ir Telšių mieste su priemiestinėmis gyvenvietėmis specialusis planas 2013-01-08, TPD reg. Nr. T00045631;
- Telšių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema 2009-05-06, TPD reg. Nr. T00053916;

- Telšių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema 2009-04-08, TPD reg. Nr. T00053910;
- Telšių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas 2022-12-19, TPD reg. Nr. T00088525.

Panaudota kartografinė ir tyrimų medžiaga:

- Topografinis inžinerinis planas TIIS1-20260219-007576;
- ORT10LT - Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (2023 m.);
- Miškų kadastro duomenys;
- VI „Registrų centras“ duomenys.

Esamos būklės analizė

Planuojamo žemės sklypo charakteristika:

adresas – Telšių r. sav., Gadūnavo sen., Džiuginėnų k.;

kadastrinis Nr. 7888/0003:96;

bendras sklypo plotas – 1.5526 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas:

pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1.2018 ha;

miško žemės plotas – 0.0132 ha;

kitos žemės plotas – 0.3376 ha.

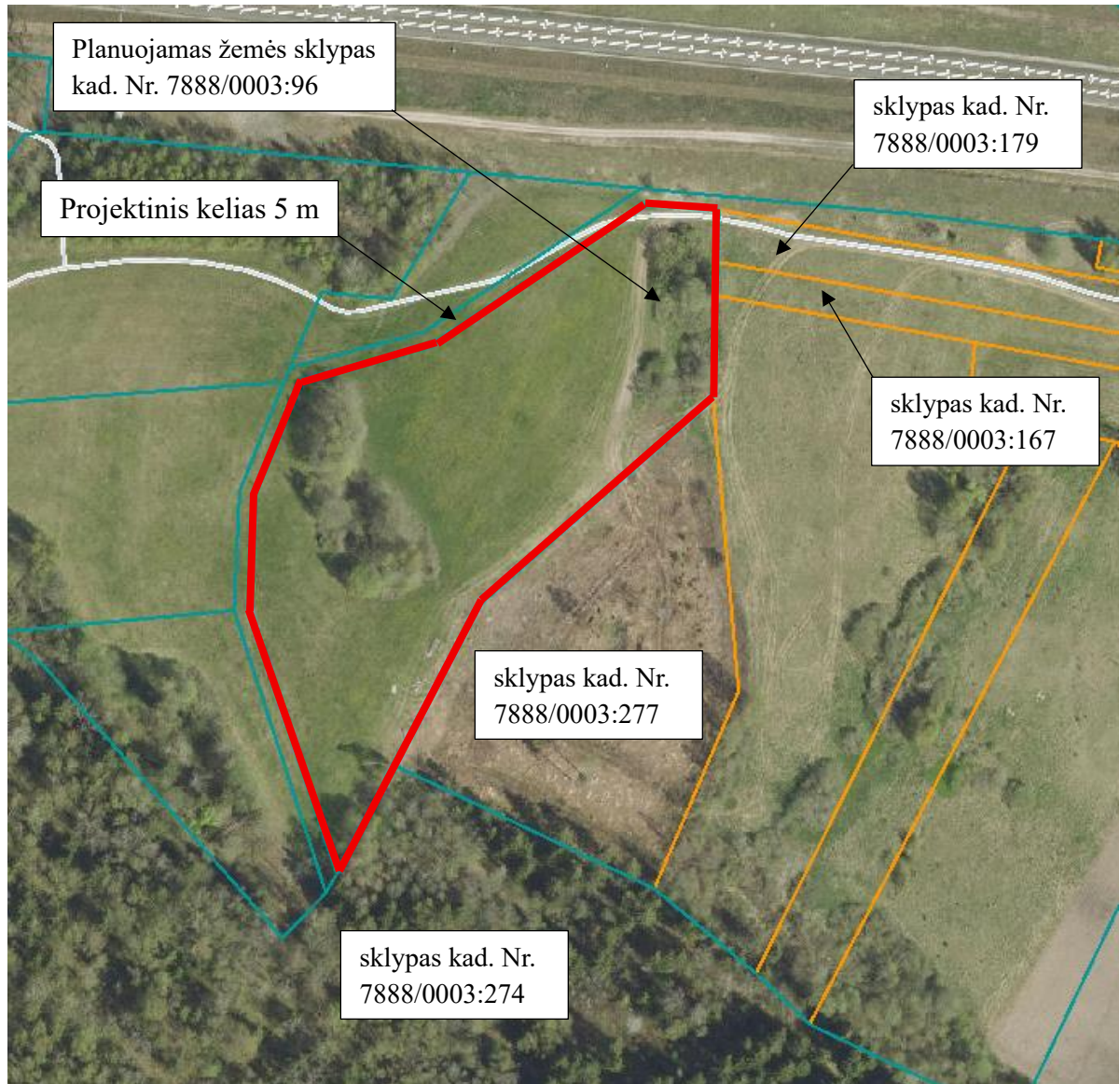
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

naudojimo būdas – nenustatytas.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre: nėra

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre: miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0.0132 ha.

Planuojamas sklypas ribojasi: ties vakarine ir šiaurine ribomis su projektiniu 5 metrų keliu, rytinėje ir pietinėje pusėse su žemės sklypais kad. Nr. 7888/0003:0179, kad. Nr. 7888/0003:0167, kad. Nr. 7888/0003:0180, kad. Nr. 7888/0003:0277 ir kad. Nr. 7888/0003:0274 (žr. 1 pav.).



1 Pav. Ištrauka iš regia.lt

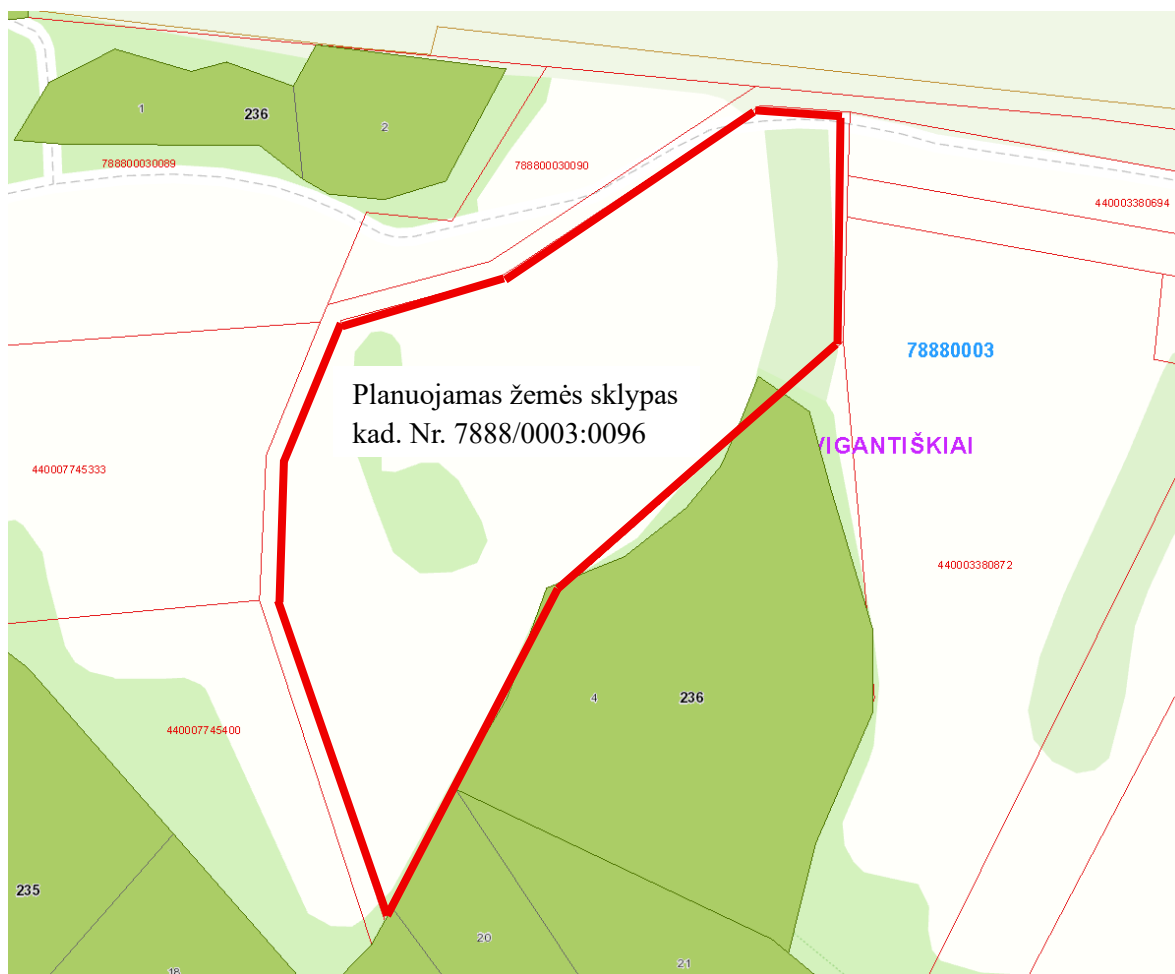
Planuojama teritorija pietrytinėje pusėje yra šalia Germanto kraštovaizdžio draustinio, artimiausias atstumas nuo drustinio iki sklypo ribos ~3 metrai (žr. 2 pav.)



2 Pav. Ištrauka iš registrucentras.lt

Planuojamoje teritorijoje, pagal LRV 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ galiojančią suvestinę redakciją, saugotinių želdinių nėra, teritorija prižiūrima, sudaro pievų, želdinių naudmenos. Nedidelė ploto dalis sudaro miško žemė – 0.0132 ha, taikomas aprobejimas - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (žr. 3 pav.).

Rengiamam projektui taikomi galiojančios redakcijos STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo reikalavimai.



3 Pav. Ištrauka iš geoportal.lt

Suplanuoti sprendiniai, paaiškinimai, pagrindimai

Žemės sklype kad. Nr. 7888/0003:0096 suplanuotos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos plotas – 0.7763 ha.

Parinktoje statinių statybos vietoje **planuojama statyti žemės ūkio veiklai reikalingus ūkio statinius.**

Parinktos (suplanuotos) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos ribų aprašymas

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos (*toliau – statybos vietos*) riba ties planuojamo sklypo šiaurine puse yra atitraukta nuo sklypo ribos 7 metrus. Į užstatymo plotą neįtraukiami rytinėje planuojamo sklypo pusėje, esantys šlaitai, toliau link pietinės pusės yra nedideli miško žemės plotai, rytinė užstatymo riba formuojama atitraukus ne mažiau kaip 5 metrus nuo miško žemės ribų ir ne mažiau kaip 3 metrai nuo planuojamo sklypo ribos. Užstatymas neplanuojamas centrinėje sklypo dalyje, kurioje yra esami želdiniai ir atstumas nuo šių želdinių nustatomas ne mažesnis kaip 5 metrai, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo reikalavimais.

Privažiavimo prie žemės sklypo galimybės:

Prie planuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos bus privažiuojama nuo privažiuojamojo kelio Nr. 4615 (prie Germanto ežero nuo kelio Telšiai–Alsėdžiai–Barstyčiai–Skuodas), šiam kelio ruožui priskiriama Juzefo Perkovskio g., toliau bus važiuojama šiaurės kryptimi per esamą 4 metrų kelią, tolimesnis patekimas per Lietuvos Respublikai priklausančią žemės sklypą kad. Nr. 7888/0003:274 ir jame registruotą tarnaujantį kelio servitutą - teisė važiuoti transporto priemonėmis (S - 5), plotas - 0.9213 ha (registro Nr.: 44/1085034) (žr. Eismo organizavimo schemą).

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06, XIII-2166, 18 straipsniu vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų, o IV kategorijos keliams (juostos plotis 8 metrai) - žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų, projektiniams keliams besiribojantiems su planuojama teritorija netaikoma kelių apsaugos zona.

Gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisieikimo sistemų sprendinių, galinčių įtakoti šį projektą ir privažiavimą į planuojamą sklypą, nėra. Ūkinė veikla bus vykdoma tame pačiame sklype, be to planuojama vienos šeimos žemės ūkio veikla nesudarys didesnio transporto srauto.

Projekte nustatoma, kad pagal 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, į planuojamą žemės sklypą patenka teritorijos, kuriose taikomos neregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0.0132 ha.

Parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje **nebus projektuojami statiniai, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas**, pagal galiojantį Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą bei pagal aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą 2004-08-19 įsakymą Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas **nenumato neigiamų pasekmių aplinkai, biologinei įvairovei, visuomenei, gyvūnijai, augalijai, dirvožemiui, vandeniui, orui, materialiajam turtui, kultūros paveldui, kraštovaizdžiui, žemių gelmių ištekliams ir šių veiksnių tarpusavio sąveikai.**

Kitos paskirties statiniai, inžineriniai tinklai, jų statyba, rekonstravimas ir remontas **neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams**. Vykdoma veikla statiniuose **nebus tarši**.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta atokiai nuo tankiai gyvenamų teritorijų.

Arti parinktos statybos vietos **nėra automagistralių, gamyklų ir kitų objektų su nustatytomis sanitarinės apsaugos zonomis, pramonės centrų, triukšmo ir kvapo taršos šaltinių**.

Planuojamame žemės sklype kad. Nr. 7888/0003:0096 numatomi kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatai, nustatoma šių statinių statybos zona, pagal planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr.84-3105) 1 arba 2 priedus (sąrašus), rengiant Kaimo plėtros projektus, **Atranka dėl poveikio aplinkai dėl planuojamai ūkininko veiklos nėra atliekama**.

Projektuojama teritorija **nepatenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonos centralizuoto vandentiekio ir nuotekynės tinklų išvystymo zoną**. Teritorijoje nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, nėra centralizuoto nuotekų surinkimo, vandentiekio. **Statinių aprūpinimui vandeniu ir nuotekų sutvarkymui parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje (zonoje) bus įrengiami vietiniai vandentvarkos įrenginiai. Centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra, todėl lietaus nuotekų surinkimas sprendžiamas planuojamo sklypo ribose**.

Statinių šildymas numatomas individualus (elektriniais prietaisais, geoterminis, arba kieto kuro kūrenamais katilais).

Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į konteinerius ir išvežamos į sąvartynus ar antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskiras sutartis su specializuotomis įmonėmis.

Inžinerinė infrastruktūra bus suprojektuota techninio projekto rengimo metu pagal gautas sąlygas ir negalės neigiamai įtakoti gretimos aplinkos.

Elektros tinklų pajungimas bus sprendžiamas pagal atskirai išduotas projektavimo technines sąlygas.

Gaisrinė sauga. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą 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. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

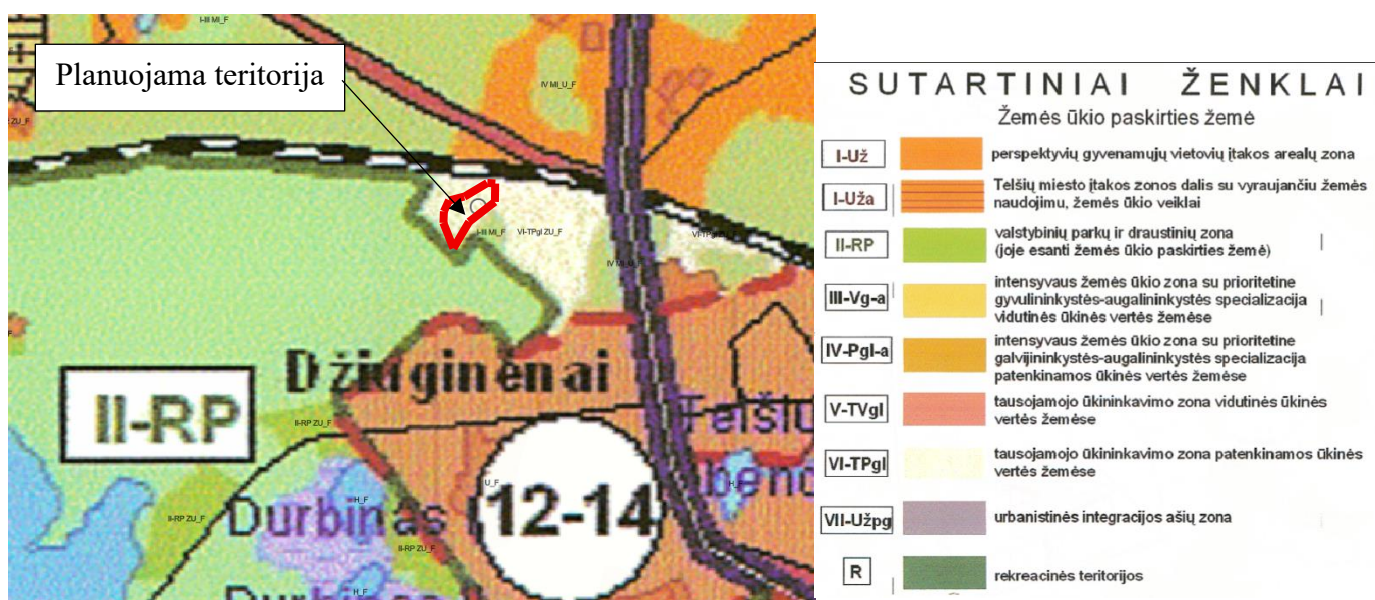
Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo.

Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslais. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

Atliekant žemės kasimo darbus (statant pastatus) bus išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis, sustumiant jį į krūvas, o po to panaudojant aplinkos tvarkymui.

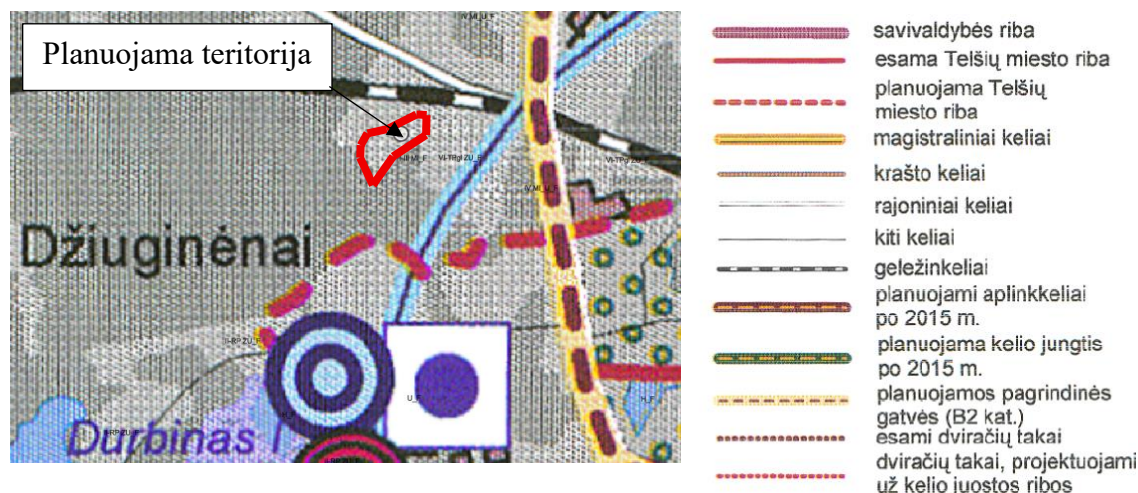
Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingu statinių statybos vietos atitikimas planuojamo sklypo vietovėje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams

Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendinius (TPD reg. Nr. T00045093), planuojama teritorija patenka į VI-TPgl funkcinę zoną - tausojamojo ūkininkavimo zona patenkinamos ūkinės vertės žemėse (žr. 4 pav.).



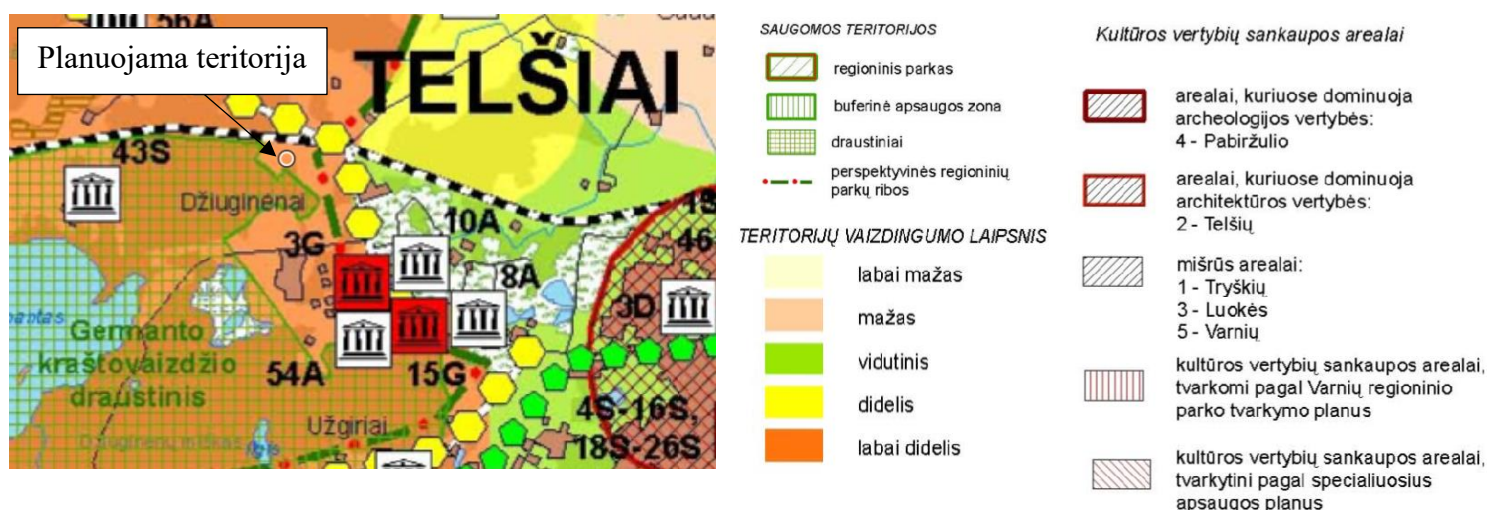
5 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio sprendinius (TPD reg. Nr. T00045093), planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje už ~ 50 m yra geležinkelio kelias, o 380 m atstumu nuo rytinės planuojamo sklypo pusės yra esamas rajoninis kelias Telšiai – Alsėdžiai – Barstyčiai – Skuodas Nr. 4603, kuris buvo planuojamas kaip B2 kategorijos gatvė (žr. 6 pav.).



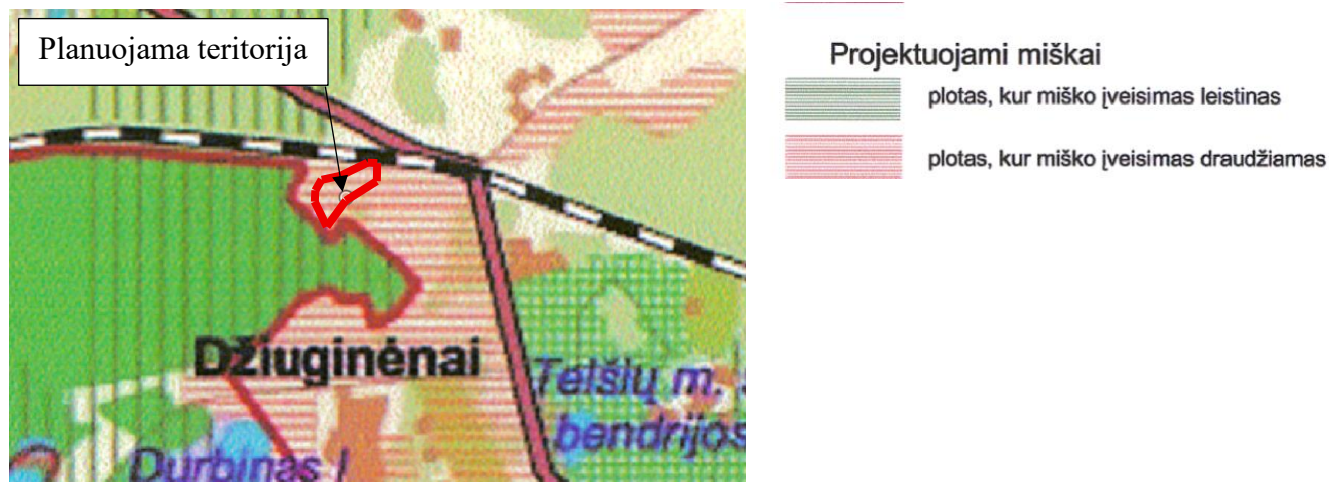
6 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys

Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano teritorijos rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinio sprendinius (TPD reg. Nr. T00045093), į planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, nėra kultūros vertybių, teritorijos vazdingumas – mažas (žr. 7 pav.)



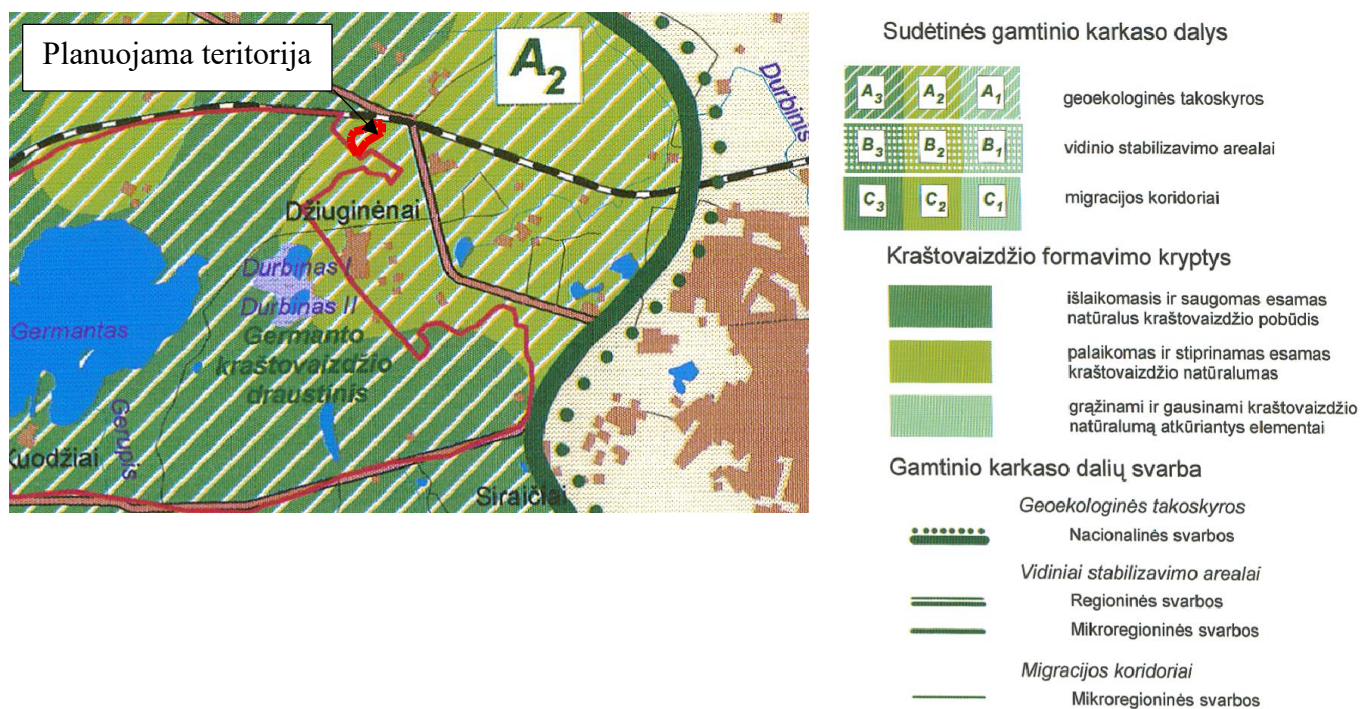
7 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys

Vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano miškų ir natūra 2000 teritorijų išdėstymo brėžinio sprendiniais (TPD reg. Nr. T00045093), planuojama teritorija patenka į zoną, kurioje miško įveisimas draudžiamas (žr. 8 pav.)



8 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Miškų ir natūra 2000 teritorijų išdėstymo brėžinys

Vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinio sprendiniais (TPD reg. Nr. T00045093), planuojama teritorija patenka į A2 gamtinio karkaso geologinę takoskyrą, kurioje palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas (žr. 9 pav.)



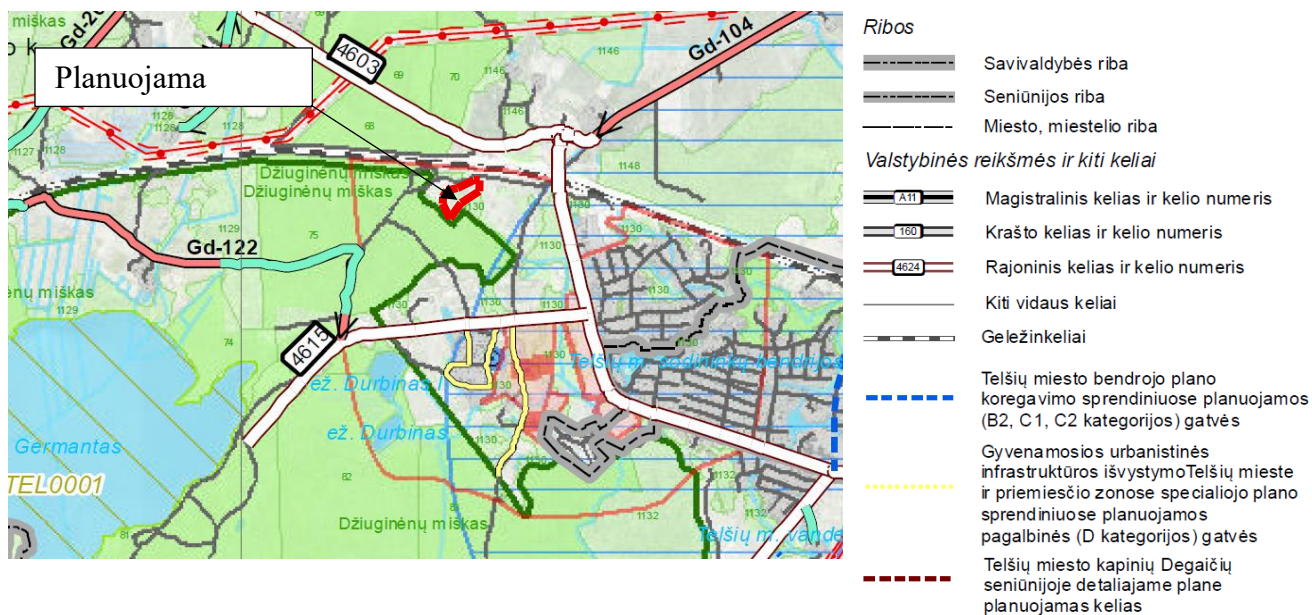
9 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso brėžinys

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo sprendinius (TPD reg. Nr. T00087007), planuojamoje teritorijoje vyrauja Teritorijų naudojimo funkciniai prioritetai: (MU) Intensyvaus miškų ūkio, (ZT) Tausojančio žemės ūkio, (VT) Tausojamojo ūkinio prioriteto, (RT) Tausojančio rekreacinio naudojimo, (MT) Tausojančio miškų ūkio (žr. 10 pav.)



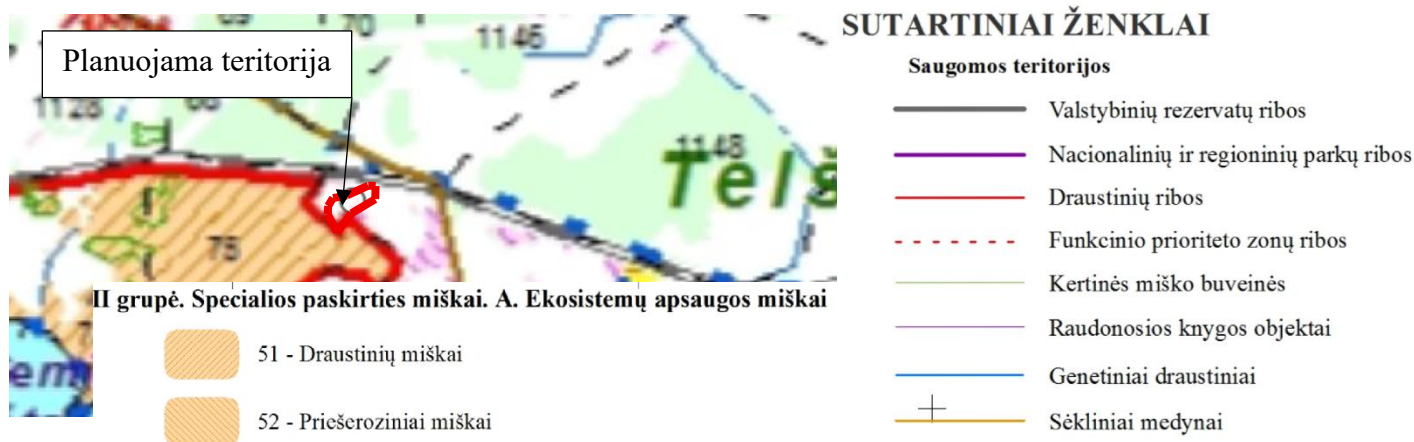
10 Pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo brėžinio

Telšių rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinkle išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo (TPD reg. Nr. T00089987) sprendiniuose, planuojama teritorija ribojasi su kitais vidaus keliais (žr. 11 pav.)



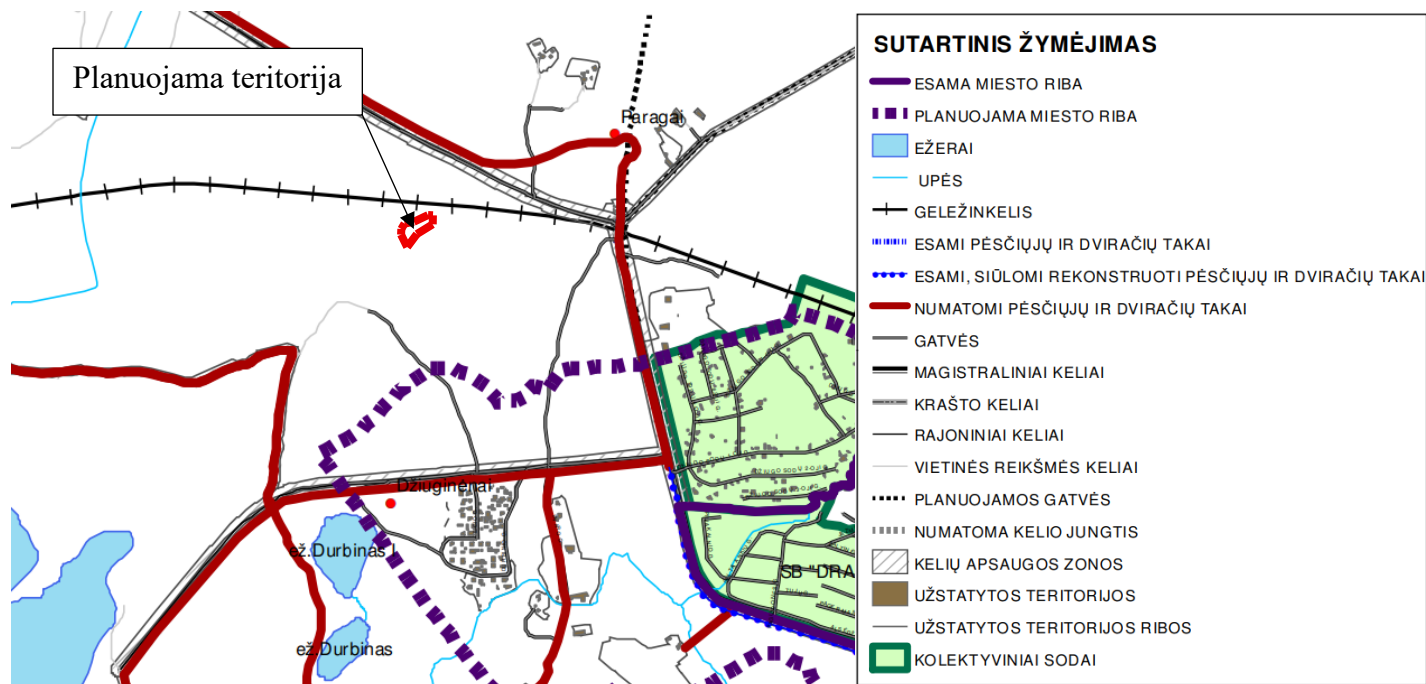
11 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinkle išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo

Telšių apskrities miškų tvarkymo schemas (TPD reg. Nr. T00084204) sprendiniuose planuojamoje teritorijoje yra nedidelė dalis miško, kuris priskiriamas prie specialios paskirties miškų, ekosistemos apsaugai (žr. 12 pav.)



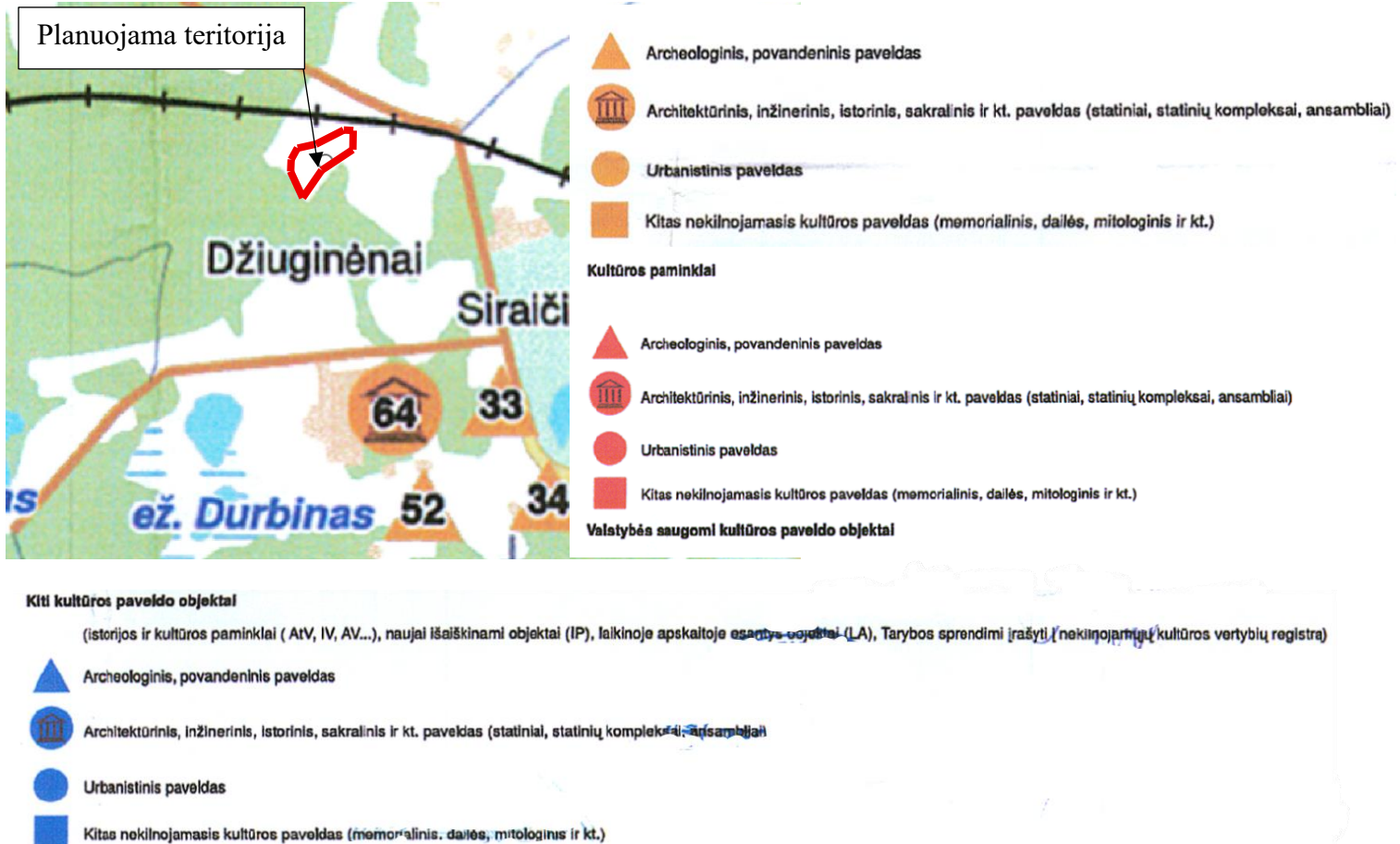
12 Pav. Ištrauka iš Telšių apskrities miškų tvarkymo schemas

Pėsčiųjų - dviračių takų išvystymo Telšių rajone ir Telšių mieste su priemiestinėmis gyvenvietėmis specialiojo plano (TPD reg. Nr. T00045631) sprendiniuose, artimiausias numatomas pėsčiųjų ir dviračių takas iki planuojamos teritorijos ~ 400 metrų atstumu, šalia Plungės g. (rajoninis kelias Nr. 4603) (žr. 13 pav.).



13 Pav. Ištrauka iš Pėsčiųjų - dviračių takų išvystymo Telšių rajone ir Telšių mieste su priemiestinėmis gyvenvietėmis specialiojo plano

Vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos sprendiniais (TPD reg. Nr. T00053916), planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paminklų, valstybės saugomų kultūros paveldo objektų ir kitų kultūros paveldo objektų (žr. 14 pav.)



14 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

Vadovaujantis Telšių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemas sprendiniais (TPD Nr. T00053910), planuojamoje teritorijoje nėra kultūros paminklų, valstybės saugomų kultūros paveldo objektų ir kitų kultūros paveldo objektų (žr. 15 pav.).

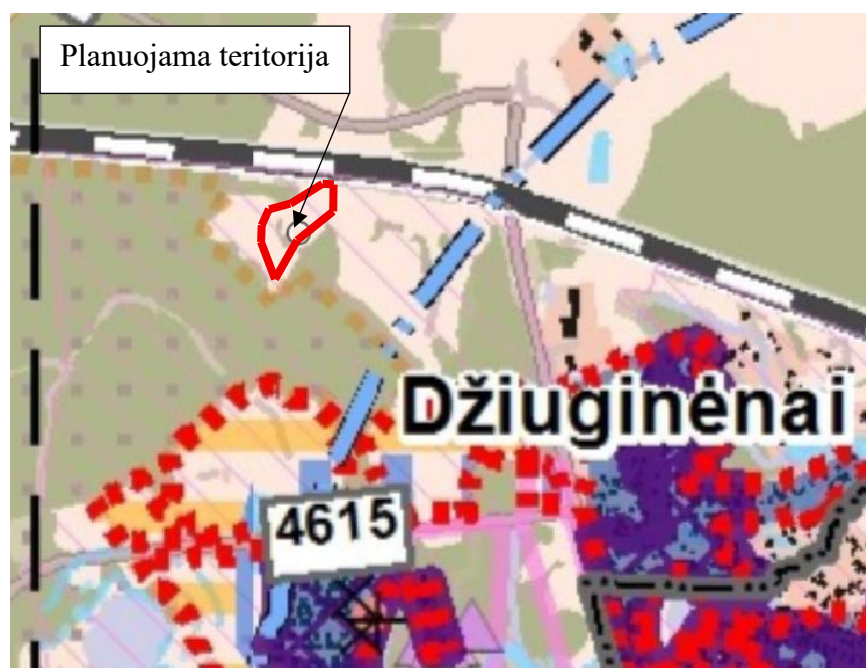


Sutartiniai ženklai

- Kultūros paminklai
- Valstybės saugomi kultūros paveldo objektai
- Kiti kultūros paveldo objektai (istorijos ir kultūros paminklai (AIV, IV, AV...), naujai išaiškinami objektai (IP), laikinoje apskaitoje esantys objektai (LA))

15 Pav. Ištrauka iš Telšių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemas

Pagal Telšių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius (TPD Nr. T00088525), planuojamoje teritorijoje nėra numatomas centralizuotas vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas (žr. 16 pav.).



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

Urbanizuotose teritorijose

- centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

Urbanizuojamose teritorijose

- ▨ centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas (prioritetinėse teritorijose)
- ▨ centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas (neprioritetinėse teritorijose)
- ▨ individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (prioritetinėse teritorijose)
- ▨ individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas (neprioritetinėse teritorijose)

Aglomeracijos

- ▨ Telšių aglomeracija

Vandens tiekimas

Vandenvietė

- V esama (viešojo vandens tiekimo)
- V esama (neviešojo vandens tiekimo)
- X nenaudojama

Nuotekų tvarkymas

- N esami nuotekų valymo įrenginiai
- N planuojami nuotekų valymo įrenginiai
- D perteklinio dumblo sausinimo ir kaupimo aikštelė

16 Pav. Ištrauka iš Telšių rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo