

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Šiaulių r. sav., Meškuičių sen., Domantų k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 9134/0011:0027, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas) ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo savininkas (ūkininkas) Darius Šniuolis. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0138995

Planavimo organizavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2026-05-19 Nr. 5KPI-31.

Projekto rengimo reikalavimai:

- 1) Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2026-06-02 Nr. REG55417608, išduotos teritorijų planavimo sąlygos;
- 2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-06-02 Nr. REG55422118, išduotos teritorijų planavimo sąlygos;
- 3) Akcinė bendrovė „Via Lietuva“ 2026-06-10 Nr. REG55952348, išduotos teritorijų planavimo sąlygos;

Planavimo tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, parinkti ūkininko sodybos vietą;

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) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis D. Š. ir K. M. Š. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 3.4613 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 3,4613 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros

žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-07-01) Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų.

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr.100734037, plotas - 0.3678 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100184568, plotas - 0.0204 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100841811, plotas - 1.4727 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100824332, plotas - 0.0322 ha.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

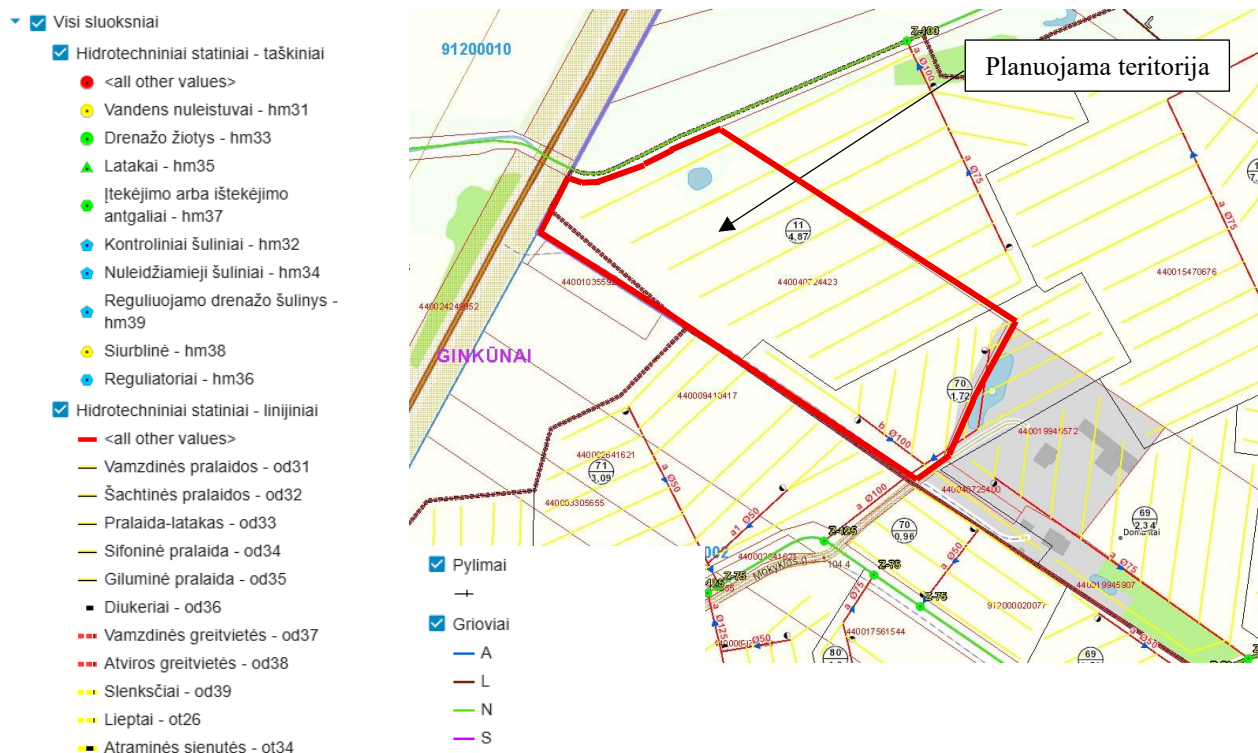
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 3.4613 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0205 ha;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.3565 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0.0425 ha.

Esami registruoti servitutai: nėra

Esami registruoti statiniai: nėra

Infrastruktūros objektai:

Žemės sklype kad. Nr. 9134/0011:0027 yra žemos įtampos elektros požeminė linija, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje yra melioracijos įrenginiai, todėl taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (žr. 1 pav.).



1 Pav. Ištrauka iš geoportal.lt

Sklypo reljefo ypatumai planuojamoje teritorijoje pateikti 2024-09-23 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Šiaulių rajono savivaldybe Nr. THIS1-20260609-032500. Projektavimui panaudotas ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (2023 m.), GRPK - Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinio duomenys bei VI Registro centro duomenys.

3. Teritorijų planavimas

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Rūšis (Porūšis)	Nr.	TPD registracijos Nr.	TPD pavadinimas	TPD įsigaliojimo data
Bendrieji planai	1)	T00096131	Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu Nr. T-291 "Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo", koregavimas	2025-09-10
specialiojo teritorijų planavimo dokumentai	2)	T00087173	Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo“, keitimas	2021-12-29
	3)	T00086311	Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T-45 „Dėl Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano tvirtinimo" keitimas.	2021-06-02
	4)	T00087408	Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas	2022-03-02
Detalieji planai	5)	T00003037	Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-08-25 įsakymu Nr. A-1054(8.1) „Dėl detaliojo plano Domantų kaime tvirtinimo“ koregavimo (žemės sklypo padalijimo) Šiaulių rajono savivaldybėje, Meškuičių sen., Domantų k., kad. Nr. 9134/0011:144	2009-10-08

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu Nr. T-291 "Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo", koregavimo sprendiniuose (TPD Nr. T00096131), planuojama teritorija patenka į ZU_F funkcinę zoną, kurioje dominuojanti – žemės ūkio paskirties žemė. Teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną ir šiaurinėje pusėje dalis planuojamos teritorijos patenka į planuojamą gamtinio karkaso teritoriją (žr. 2 pav.).



				Funkcinėje zonoje žemės paskirties keitimas vykdomas teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitais teisės aktais). Papildomi reglamentai dėl žemės paskirties keitimo Žemės ūkio paskirties žemė gali būti keičiama į miškų ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę - taikant T reglamentą; į kitos paskirties žemę - taikant T,a,b,c,o reglamentus; Miškų ūkio paskirties žemė gali būti keičiama į žemės ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, kitos paskirties žemę - visais atvejais taikant T,d reglamentus. Vandens ūkio paskirties žemė gali būti keičiama į žemės ūkio paskirties žemę taikant T reglamentą. Konservacinės paskirties žemė gali būti keičiama į žemės ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, kitos paskirties žemę - visais atvejais taikant T,f reglamentus. Kitos paskirties žemė gali būti keičiama į miškų ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, žemės ūkio paskirties žemę taikant T reglamentą. Kitos paskirties žemės naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus būdus taikant T,e reglamentą. T - Teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir kitais teisės aktais). a - Žemės ūkio paskirties žemė į kitą paskirtį gali būti keičiama visuomeninės paskirties teritorijoms, komercinės paskirties objektų teritorijoms (tik su trumpalaikio transporto priemonių priežiūra ir keleivių aptarnavimu susijusiems pastatams), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms, bendrojo naudojimo erdvių, teritorijoms, naudingųjų iškasenų teritorijoms, teritorijoms krašto apsaugos tikslams, teritorijoms valstybės sienos apsaugos tikslams, atskirųjų želdynų teritorijoms. Šis reglamentas netaikomas Gubernijos miško biosferos poligono teritorijoje, kur nenumatoma galimybė žemės ūkio paskirties žemę keisti į kitą paskirtį. b - Žemės ūkio paskirties žemė į kitą paskirtį (galimi visi žemės naudojimo būdai išskyrus atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijas, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas kai jose planuojama vykdyti taršią veiklą) gali būti keičiama bei nauja statyba galima konversijos iš taršios veiklos sritys (esamų gamybinių, sandėliavimo ar kitų pastatų žemės ūkio paskirties žemėje) į nedaršią atvejų, nesukeliant naujų neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei. Šis reglamentas netaikomas Gubernijos miško biosferos poligono teritorijoje, kur nenumatoma galimybė žemės ūkio paskirties žemę keisti į kitą paskirtį. c - Pramonės ir sandėliavimo teritorijos gali būti vystomos konvertuojant arba modernizuojant esamus veikiančius arba esamus apleistus žemės ūkio paskirties žemės ir sandėliavimo teritorijos plėtojamos nesudarant: reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla; neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų; neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei, mikroklimatui, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms ir kitoms vertybėms. Šis reglamentas netaikomas Gubernijos miško biosferos poligono teritorijoje, kur nenumatoma galimybė žemės ūkio paskirties žemę keisti į kitą paskirtį. d - Tuo atveju, jei miškų ūkio paskirties žemėje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsniu atliekamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, gali būti nustatoma 11 straipsnio išimties objektui atitinkama žemės naudojimo paskirtis bei būdas. Tokia nustatyta žemės naudojimo paskirtis bei būdas negali būti keičiami į kitas žemės naudojimo paskirtis bei būdus. e - Kitos paskirties žemėje žemės sklypų esami naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus kitos paskirties žemės naudojimo būdus nesudarant: reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla; neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų; neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei, mikroklimatui, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms ir kitoms vertybėms. f - Konservacinės paskirties žemė gali būti keičiama tik kai panaikinama objekto teisinė apsauga (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys žemės ūkio paskirties žemėje, miškų ūkio paskirties žemėje, vandens ūkio paskirties žemėje, kitos paskirties žemės kategorijoje išskyrus: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijas). o - Galimas žemės ūkio paskirties žemės sklypų keitimas į kitą paskirtį vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms (vieno vienbučio ar dvibučio statybai), komercinės paskirties objektų teritorijoms, rekreacinėms teritorijoms papildant bei formuojant kompaktiškesnes, istoriškai susiklosčiusias gatvinių kaimų užstatymo struktūras. Gatvinis kaimas turi vieną pagrindinę (tiesią ar kiek lenktą) gatvę, palei kurią iš vienos arba abiejų pusių (statmenai ar įžambiai) išdėstyti ne mažiau kaip trys sodybos vidutiniškai ne didesniu nei 100 metrų atstumu tarp gatvės išdėstytose formuojančių pastatų. Naujas užstatymas, papildydamas esamą struktūrą (tarpuose, ribojantis gatvinio kaimo pradžioje ar pabaigoje), taip pat turi išlaikyti gatvinio kaimo esamą užstatymo liniją, jei tai neapribota tam tikrų teisės aktų. Pagal šią nuostatą pakeista žemės paskirtis ir naudojimo būdas negali būti keičiami į kitos paskirties žemės naudojimo būdus nei yra numatyta funkcinės zonos, kuriai taikoma ši nuostata, reglamentuose. Šiame reglamente galimas žemės ūkio paskirties keitimas vykdomas kartu išsprendžiant užstatomų teritorijų aptarnavimui reikalingą infrastruktūrą. Pagal šį reglamentą formuojamos užstatytose teritorijose, savivaldybė neįsipareigoja vystyti socialinę, inžinerinę ar kitą infrastruktūrą. Šis reglamentas netaikomas Gubernijos miško biosferos poligono teritorijoje, kur nenumatoma galimybė žemės ūkio paskirties žemę keisti į kitą paskirtį.
--	--	--	--	--

2 Pav. Ištrauka iš Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo“, keitimo sprendinius (TPD Nr. T00087173), planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas (žr. 3 pav.).

SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI

Aglomeracijos

-  Kuršėnų miesto aglomeracija
-  Šiaulių miesto aglomeracija Šiaulių rajone
-  Šiaulių miesto aglomeracija (patvirtinta tarybos sprendimu)

-  Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

-  centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas
-  individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas



3 Pav. Ištrauka iš Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Planuojama teritorija, esanti Šiaulių r. sav., Meškuičių sen., Domantų k., nepatenka į Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T-45 „Dėl Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano tvirtinimo“ keitimo sprendinius.

Pagal Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo (TPD Nr. T00087408) sprendinius, šalia planuojamos teritorijos šiaurės-vakarų pusės yra Magistralinis kelias A12 (Tilžės g.), pietryčių pusėje planuojama teritorija ribojasi su Mokyklos gatve (žr. 4 pav.).



4 Pav. Ištrauka iš Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimo

Pagal Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-08-25 įsakymu Nr. A-1054(8.1) „Dėl detaliojo plano Domantų kaime tvirtinimo“ koregavimo (žemės sklypo padalijimo) Šiaulių rajono savivaldybėje, Meškuičių sen., Domantų k., kad. Nr. 9134/0011:144 (TPD Nr. T00003037) sprendinius, žemės sklypas kad. Nr. 9134/0011:144 buvo dalinamas į du žemės sklypus, buvo siūlomi servitutai patekimui prie sklypų (žr. 5 pav.).

4. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, bei savininko pageidavimus, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

1. Ūkininko sodybos statybos riba suformuota ne mažesniu atstumu kaip 3 m nuo sklypo ribų;
2. Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas nuo pietryčių pusėje esančios Mokyklos gatvės, toliau bus privažiuojama per žemės sklypą kad. Nr. 9134/0011:0033 ir jame siūlomą kelio servitutą S2;
3. Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.7 papunktyje nurodyta, kad ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, ilgesnis kaip 25 m aklakelis turi būti įrengiamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 [10.10] 6 paveiksle pateiktomis nuostatomis arba baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, todėl projektuojamas servitutas S1 žemės sklype kad. Nr. 9134/0011:0027, kad sudarytų 12×12 m apsisukimo aikštelę.
4. Suprojektuotas vidaus kelias bus naudojamas privažiuoti iki būsimos užstatymo teritorijos;
5. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06, Nr. XIII-2166) 18 str., užstatymo zona nuo šiaurės rytų pusės ribų numatoma ne mažesniu kaip 70 metrų atstumu nuo magistralinio kelio A12 (Tilžės g.) briaunos, magistralinių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 70 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.
6. Planuojant pastatų bei statinių statybų konkrečias vietas, būtina 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 želdinių ir statinių yra 5 m, t.y. atstumas tarp pastatų išorinės pusės ir arčiausiai esamo medžio kamieno;
7. Planuojamoje teritorijoje esančių melioracijos statinių sprendiniai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo ir Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, užtikrinant melioracijos sistemos funkcionavimą ir kitų melioruotos žemės naudotojų teisėtų interesų apsaugą. Užstatymo zonoje patenkantys esami drenažo sausintuvai, kurie dėl planuojamo užstatymo negalės būti išsaugoti, numatomi likviduoti ir užaklinti, atliekant darbus pagal melioracijos darbams taikomus techninius reikalavimus. Sausintuvų likvidavimo ir užaklinimo sprendiniai bus įgyvendinami taip, kad nebūtų pažeistas bendrojo naudojimo melioracijos sistemos funkcionavimas, nebūtų pakeistos kitų naudotojų žemės sklypų sausinimo sąlygos ir nebūtų padaryta žala jų teisėtiems interesams. Bendrojo naudojimo drenažo rinktuvai numatomi išsaugoti. Tose vietose, kur planuojamas privažiavimas kerta bendrojo naudojimo drenažo rinktuvus, jų apsaugai numatoma įrengti apsauginius dėklus, užtikrinančius rinktuvų mechaninę apsaugą nuo transporto apkrovų ir sudarančius sąlygas

išsaugoti jų funkcinį vientisumą bei tinkamą veikimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 straipsnio nuostatomis, planuojami sprendiniai neturi trukdyti tinkamai funkcionuoti bendrojo naudojimo drenažo rinktuvams ir neturi daryti neigiamo poveikio melioracijos sistemai. Atsižvelgiant į tai, užstatymas prie bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo neplanuojamas 15 m atstumu nuo rinktuvo ašinės linijos, taip papildomai užtikrinant rinktuvo apsaugą ir galimybę jį eksploatuoti, prižiūrėti, remontuoti bei rekonstruoti. Tuo pačiu planuojamas privažiavimas per rinktuvo trasą sprendžiamas įrengiant apsauginį dėklą, nepažeidžiant rinktuvo vientisumo ir jo hidraulinio funkcionavimo. Tokiu būdu numatomi melioracijos sprendiniai leidžia suderinti planuojamą teritorijos užstatymą su esamos melioracijos sistemos apsaugos reikalavimais, išsaugant bendrojo naudojimo drenažo rinktuvus ir užtikrinant, kad planuojami darbai nepablogintų kitų melioruotos žemės naudotojų sausinimo sąlygų ir nepažeistų jų teisėtų interesų.

8. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06, Nr. XIII-2166) 99 straipsniu, užstatymo zona nuo šiaurinės žemės sklypo kad. Nr. 9134/0011:0027 kraštinės nustatyta atitraukus nuo upės Kulpė juostos ne mažiau kaip 50 metrų, upės Kulpė juosta – 3 metrai, zona - 100 metrų.
9. Žemės sklype projektuojama viena vientisa užstatymo teritorija. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos, numatoma 1,7000 ha (~ 49,11 % žemės sklypo) ploto ir neviršija STR 2.02.09:2005 numatytų 50 %. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, numato, kad žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti bendras 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50%. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu (Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas (galiojanti redakcija nuo 2021-01-01)). Pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kiti parametrai.
10. Užstatymo teritorijoje statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį, kurie bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį, o likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai ir dalinai naudojamas žemės ūkio veiklai.

Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	3.1197	3.3363	-1.7000	1.6363
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	-	-	-	-
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	0.1096	0.0917	-	0.0917
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.7000	1.7000
7.	Vandens	0.0330	0.0236	-	0.0236
8.	Želdiniai	0.1990	0.0097	-	0.0097
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	3.4613	3.4613	-	3.4613
Iš viso		3.4613	3.4613		3.4613

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

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalūs Nr.100734037, plotas - 0.3678 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalūs Nr. 100184568, plotas - 0.0204 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos unikalūs Nr. 100841811, plotas - 1.4727 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), teritorijos unikalūs Nr. 100824332, plotas - 0.0322 ha.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 3.4613 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 3.4613 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 3.4613 ha.

Pastabos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019-06-06 Nr.

XIII-2166, 110 straipsniu žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1) žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės;

2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą;

3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus;

4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Planuojamame žemės sklype kad. Nr. 9134/0011:0027 yra melioracijos įrenginiai, todėl taikoma Sąlyga – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (Įstatymo VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Specialioji žemės naudojimo sąlyga - elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) netaikoma, nes planuojamoje teritorijoje nėra ryšių tinklų, ryšių tinklai nutiesti lygiagrečiai Tilžės gatvės, tačiau jų apsaugos zona į planuojamą teritoriją nepatenka.

Siūlomi servitutai:

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 9134/0011:0027:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (projektuojamas) S1 – 0.0152 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (projektuojamas) S2 – 0.0026 ha.

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 9134/0011:0033:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (projektuojamas) S2 – 0.0026 ha.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 3,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 3,0 m SAZ griežto režimo juostos.

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 uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros 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 kiekvieno projektuojamo sklypo. Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslais. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) rengiamo teritorijų planavimo dokumento numeris S-VT-91-26-842. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projektuotoja Silvija Špečkauskienė