

UGNĖ VITARTĖ

vitmeta@gmail.com, tel. +370 615 23960,

kvalifikacijos pažymėjimo išdavimo data 2013-05-16 Nr. 2R-KP-395,

projekto rengimo sutarties data **2026-04-20 Nr. TG-26-26**,

TPDRIS Nr. **S-VT-81-26-804**

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026-08-21

1. Įvadas

Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija).

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai: ūkininkui L.Š. nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties **2,1830 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 8195/0003:183, Ukmergės r. sav., Žemaitkiemio sen., Kliepšių k.**, parinkti ūkininko sodybos vietą.

Uždaviniai: 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).

Ūkininko veiklos kryptis – grūdinių kultūrų auginimas.

Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti vieno buto gyvenamąjį namą, garažą, pirtį, kitus ūkio pastatus bei inžinerinius statinius. Sklypo dalis, kur užstatymas nenumatomas, bus naudojama pagal tiesioginę žemės sklypo naudojimo paskirtį.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026-05-21 įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo Nr. 2KPI-144. Galioja iki 2031-06-04.

Ukmergės rajono savivaldybės administracijos 2026-06-03 išduotos planavimo sąlygos Nr. REG55551337 „Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui Ukmergės r. sav., Žemaitkiemio sen., Kliepšių k., rengti, Nr. (20.14) AR7-1“. Galioja iki 2031-06-04.

AB „Via Lietuva“ 2026-05-22 išduotos planavimo sąlygos Nr. REG54723248. Galioja iki 2031-05-22.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-05-21 išduotos planavimo sąlygos Nr. REG54661130. Galioja iki 2031-05-21.

Aplinkos apsaugos agentūros 2026-05-29 atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją Nr. REG55217735.

3. Projekto rengėjas

UAB „Vitmeta“ įm.k. 300911668, tel. 0-615-23960, Žibintų g. 16, Rokai, Kauno r., vitmeta@gmail.com, projektuotoja Ugnė Vitartė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-395.

4. Esamos būklės įvertinimas

Bendra informacija apie žemės sklypą. Registruotas žemės sklypo plotas yra 2,1830 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Registruotos naudmenos. Žemės ūkio naudmenų plotas 2,0830 ha, iš to skaičiaus ariamos žemės plotas 2,0830 ha, vandens telkinių plotas 0,1000 ha. *Patikslintos pagal faktą:* pievų plotas 1,9288 ha, užstatyta teritorija 0,0193 ha, kelias 0,0118 ha, vandens telkinių plotas 0,1000 ha, medžių ir krūmų želdiniai 0,1231 ha. Žemės sklype yra neregistruotas pastatas – pirtis.

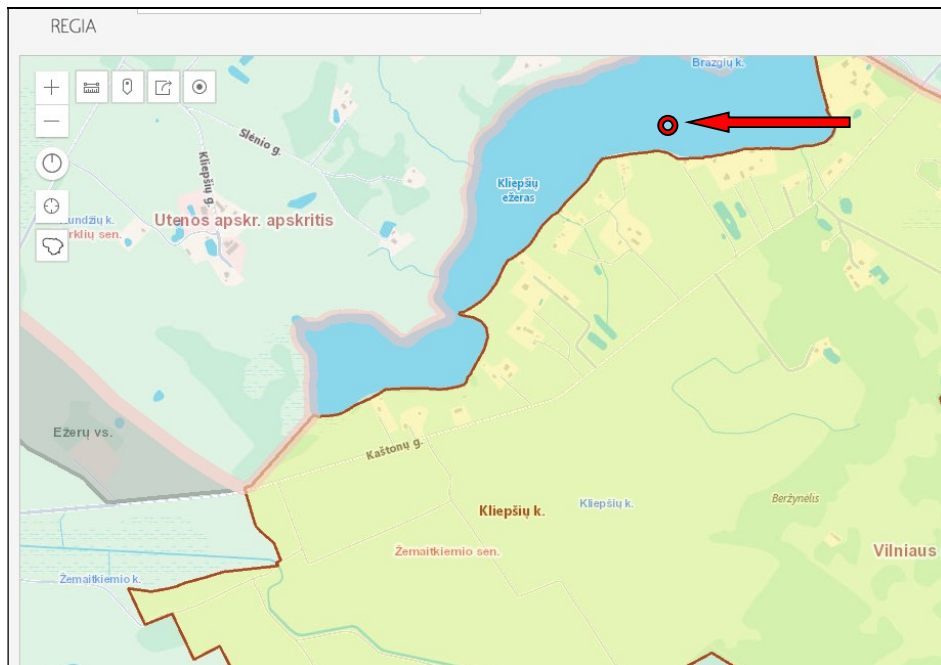
Dirvožemiai. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 26.0

Reljefas. Reljefas sklype sąlyginai lygus.

Ūkio veikla – grūdinių kultūrų auginimas. Veiklos vystymo galimybės šiame sklype yra palankios, kadangi:

- sklypas yra pakankamo dydžio statiniams statyti ir planuojamai veiklai vykdyti;
- ūkio veikla nesukelia taršos, todėl nedarys neigiamos įtakos netoliese esančių sodybų gyventojams;
- patogus susisiekimas, sklypas yra vaizdingoje vietovėje, šalia Kliepšių ežero.

Žemės sklypas ribojasi su viešuoju keliu Ž-6 (ribos registruotos u.n. 4400-5317-7994), Kaštonų gatve – valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 4805 Siesartis – Žemaitkiemis – Kibildžiai (žemės sklypo kadastro Nr. 8195/7001:3, unikalus numeris 4400-4543-1725) ir trimis registruotais žemės sklypais kadastro Nr. 8195/0003:136 unikalus numeris 8195-0003-0136, kadastro Nr. 8195/0003:226 unikalus numeris 4400-1253-9512 ir kadastro Nr. 8195/0003:182 unikalus numeris 4400-0548-6573.



1 pav. Žemės sklypo padėtis vietovėje

5. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo bei kitos privalomosios sąlygos

Žemės sklypas patenka į šias įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100722347. Įregistravimo data: 2025-03-19. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1948 kv. m, nuo 2025-03-19.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100305127. Įregistravimo data: 2022-02-18. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 3 kv. m, nuo 2023-01-05.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100282479. Įregistravimo data: 2022-02-11. Duomenų pakeitimo data: 2023-12-01. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 206 kv. m, nuo 2023-12-01.

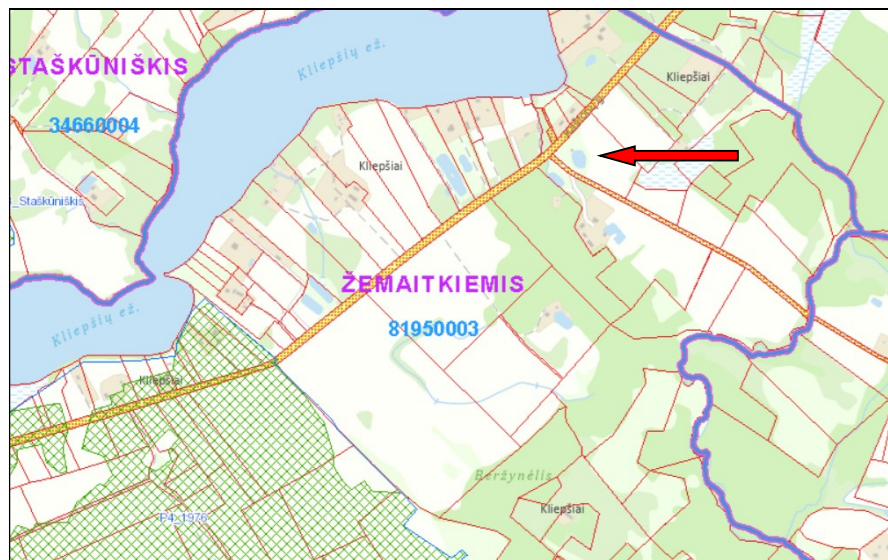
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Teritorijos unikalus numeris: 100847859. Įregistravimo data: 2026-01-08. Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 12410 kv. m, nuo 2026-01-08.

Žymos: teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) plotas 0,3376 ha.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0158 ha.
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 2,0830 ha.

Žemės naudojimo apribojimai nustatomi (tikslinami) vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Žemės sklype melioracijos sistemų ir inžinerinių statinių nėra, sklypas nenusausintas.



2 pav. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkinio fragmentas (Mel_DR2LT)

Kelių apsaugos zonos nustatomos pagal kelio kategoriją, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 straipsniu ir 18 straipsniu. Nustatomos magistralinių, krašto, rajoninių ir vietinės reikšmės I, II, III bei IV kategorijos kelių apsaugos zonos. Valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4805 Siesartis – Žemaitkiemis – Kibildžiai apsaugos zona yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija). Kaštonų gatvei apsaugos zona nenustatoma, kadangi ji nėra valstybinės ar vietinės reikšmės kelių tęsinys bei neatitinka žemiausios kategorijos kelio parametrų, t.y. jos plotis tik 6 m, o Kelių įstatymo 11 straipsnio 2 dalies 4) punkte nurodyta, kad vietinės reikšmės IV kategorijos kelių juostos minimalus plotis yra 8 metrai.

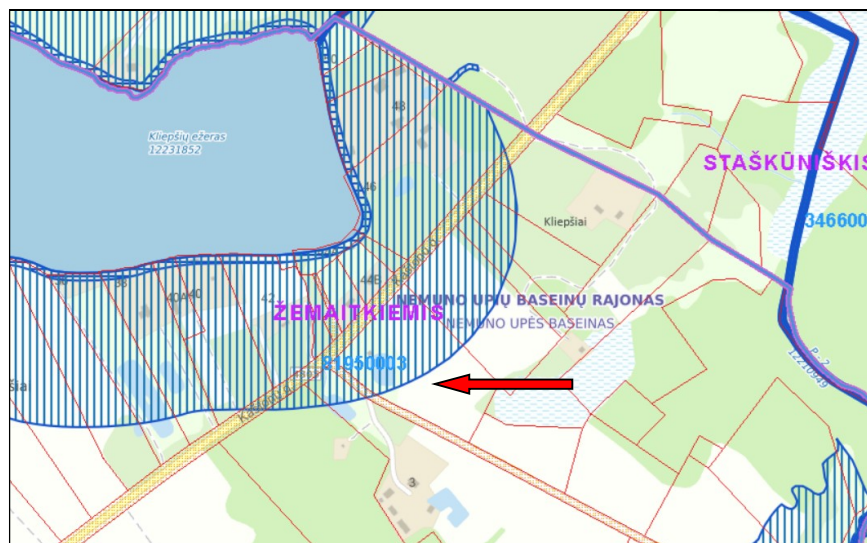
Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos: 0,4 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos šios 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.

Žemės sklype yra dirbtinis nepratekamas vandens telkinys – kūdra, kurios plotas 0,1000 ha, todėl žemės sklypui siūloma taikyti specialiasias žemės naudojimo sąlygas paviršiniuose vandens telkiniuose 128 – Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis). Kūdra neįtraukta į UETR, todėl apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos jai netaikomos.

Žemės sklypas patenka į Kliepšių ežero (u.n. 12231852) apsaugos zoną (200 m). Ežero pakrantės apsaugos juosta 10 m, sklypas į ją nepatenka.



3 pav. SŽNS vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos erdvinį duomenų rinkinio fragmentas

Žemės sklypui siūloma nustatyti šias specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

- 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) plotas 0,1948 ha.
- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), bendras plotas 0,0209 ha. Iš to skaičiaus registruotos teritorijos u.n. 100305127 plotas 0,0003 ha, registruotos teritorijos u.n. 100282479 plotas 0,0206 ha.
- 128 – Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 0,1000 ha.
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 1,9288 ha.
- 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), 1,2410 ha. Registruotos teritorijos u.n. 100847859.

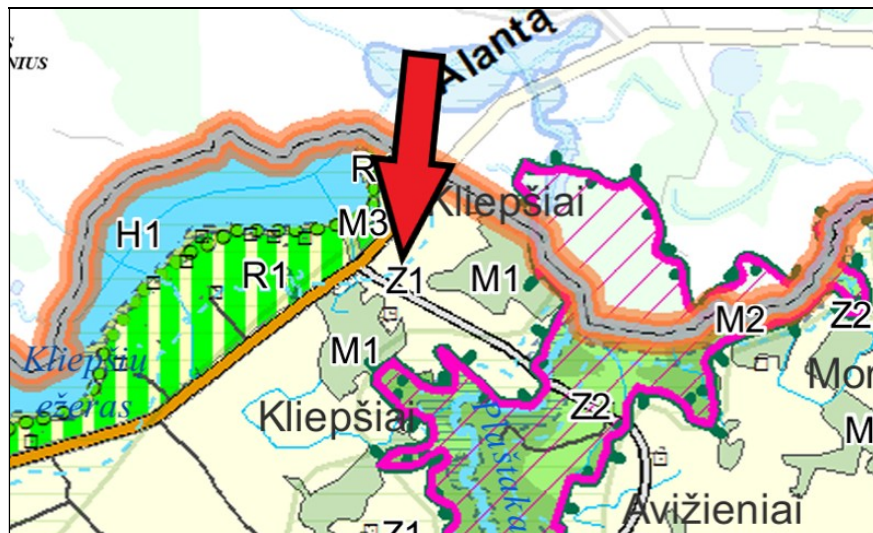
6. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Bendrieji planai:

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr. 7-14 (www.planuojustatau.lt TPD registro Nr.T00083123), pagrindinio brėžinio sprendinius visa planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną Z1. Zonoje galimos ūkininkų sodybos pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą ir pagal kaimo plėtros projektus. Ūkininkų sodybų pastatų aukštų skaičius ne daugiau kaip 1 aukštas. Ūkininkų sodybos, tame tarpe kiti žemės ūkio gamybos objektai, kurių vieno pastato užstatymo plotas daugiau nei 500 m², o bendras sodybos ar gamybinio komplekso užstatymo plotas daugiau nei 800 m², negali būti statomi numatomų rekreacinių parkų teritorijose, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose.

Pateikiamos ūkininkų sodybų formavimo rekomendacijos taikomos ūkininkų ūkiams turintiems iki 100 ha žemės. Statant sodybas pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą, rekomenduojama laikytis šių reikalavimų:

1. Formuojant sodybas, pastatus statyti tradicinės architektūros, šlaitinių stogų. Stogų tūrio forma atskirose projekcijose simetrinė. Pastatų pagrindinių stogų šlaitų nuolydis ne mažiau 35°.
2. Užstatymo aukštis – ne daugiau 9 m, stogo pradžia rekomenduojama ne aukščiau 3,5 m. Pagalbinio ūkio pastatams stogo viršaus aukštis gali būti padidintas iki 10 m.
3. Stogų spalva rekomenduojama – pilka, rudos, raudonos atspalvių.
4. Sodybas rekomenduojama formuoti iš ne mažiau nei 2 atskirai stovinčių pastatų.
5. Sodybas apželdinti vietovei būdingų rūšių medžiais.

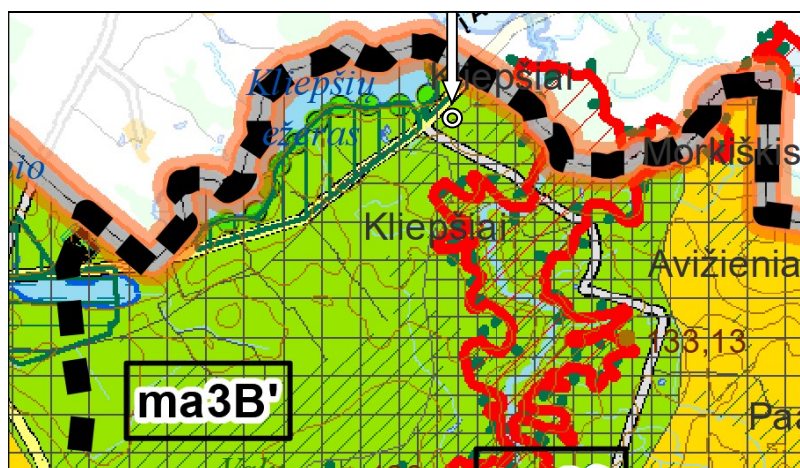


	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija <i>Papildantis:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija	<i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė <i>Papildanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė
--	----	---	---	--

4 pav. Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

Pagal kraštovaizdžio formavimo brėžinio sprendinius žemės sklypas patenka į teritoriją ma3B': bendras kraštovaizdžio pobūdis – mišraus pobūdžio miškingas mažai su kultūrintas kraštovaizdis – miškingas agrarinis; kraštovaizdžio naudojimo pobūdis – tausojantis kraštovaizdžio ekologinę apsaugą užtikrinantis naudojimas; kraštovaizdžio gamtinis pobūdis – molingų banguotų pakilimų (plynaukščių).

Tausojančio vystymo reglamentai žemės ūkio teritorijose – ribotai ūkininkauti antropogeniniam poveikiui jautriose teritorijose, kurti ekologinius ūkius, reglamentuoti pasėlių struktūrą, leistinių trąšų ir chemikalų naudojimo normas, vėjo ir vandens erozijos veikiamuose plotuose taikyti kompleksines specialias agrotechnines priemones, numatyti nenaudojamos žemės ir žemos ekonominės vertės žemės ūkio naudmenų plotų apsodinimą ir (ar) jų renatūralizavimą, siekiant padidinti kraštovaizdžio ir biologinę įvairovę.



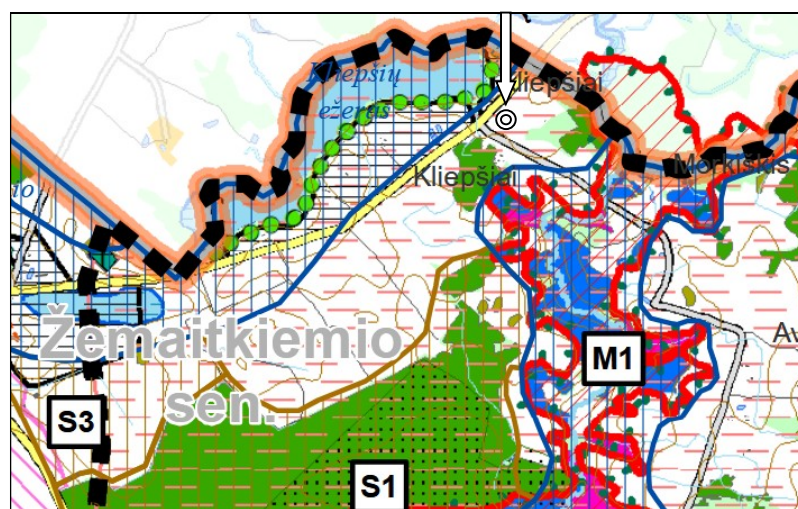
5 pav. Kraštovaizdžio formavimo sprendinių fragmentas

Bendruoju planu papildomai pateikiami šie kraštovaizdžio formavimo principai:

1. Neurbanizuojamose teritorijose rekomenduojama atskiras sodybas ar kitą užstatymą telkti į grupes, išlaikant kuo didesnius atvirų erdvių plotus. Sodybų teritorijas siūloma tverti artimoje pastatų aplinkoje, atitinkamai įvertinant, kad neaptverta sklypo dalis sudarytų ryškesnį gamtinio kraštovaizdžio vyravimą bei geresnes gyvūnijos migravimo sąlygas.

2. Išdėstant objektus naujose neužstatytose teritorijose (t.y. sklypuose, kurie nesiriboja prie jau užstatytų pastatais sklypų), 500 m zonoje nuo valstybinės reikšmės kelių, pastatus rekomenduojama išdėstyti statmenai valstybinės reikšmės keliams. Pastatų orientavimas turi būti tikslinamas įvertinant gamtines sąlygas (jei teritorijos apaugusios mišku, teritorijos yra sudėtingame reljefe), jų aplinkoje esančius pastatus, infrastruktūrą kultūros paveldo objektus ir kt.).

Pagal gamtinės aplinkos brėžinio sprendinius žemės sklypas į saugomas teritorijas, gamtos paveldo objektus, Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijas bei gamtinio karkaso teritorijas nepatenka. Žemės sklypas patenka į ypač saugomo estetinio potencialo arealą, kuriame turi būti taikomi griežčiausi vizualinės apsaugos reikalavimai (nenumatoma vėjų jėgainių zona, negali būti statomi didieji reklaminiai stendai, stambūs žemės ūkio kompleksai), ir saugomą ypač raiškios ir vidutinės vertikaliosios sąskaidos atvirų ir pusiau atvirų erdvių kraštovaizdžio vizualinę struktūrą V2H2-b. Kraštovaizdžio vertikalioji vizualinė sąskaida V2 – vidutinė vertikalioji sąskaida (kalvotasis bei ryškių slėnių kraštovaizdis su trijų lygmenų videotopų kompleksais). Kraštovaizdžio horizontalioji vizualinė sąskaida H2 - vyraujančių pusiau atvirų didžiąja dalimi apžvelgiamų erdvių kraštovaizdis. Vizualinis dominavimas kraštovaizdyje b – kraštovaizdžio erdvinėje struktūroje raiškios tik horizontalios dominantės.



6 pav. Gamtinės aplinkos sprendinių fragmentas

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

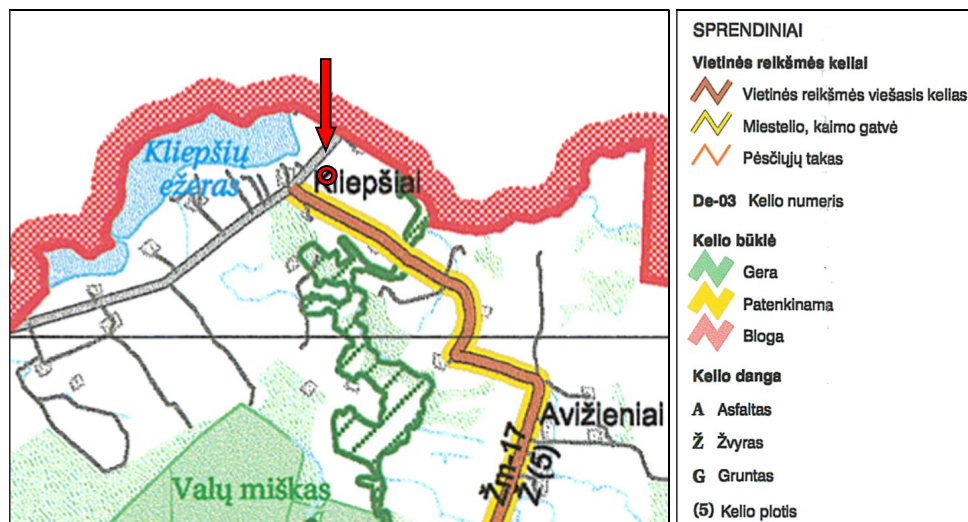
Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas, patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr.7-329 (www.planuojustatau.lt TPDR registro Nr. T00074610) – sklypas į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.



7 pav. Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialiojo plano fragmentas

Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2025-04-24 sprendimu Nr.7-98 (www.planuojustatau.lt TPDR registro Nr. T00095635) – sklypas nepatenka į šio spec.plano galiojimo ribą. Planuojamoje teritorijoje geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtra nenumatyta.

Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema (www.planuojustatau.lt TPD registro Nr. T00002513) – žemės sklypas yra šalia vietinės reikšmės viešojo kelio Žm-17 (Ž-5), kurio būklė yra patenkinama.



8 pav. Ukmergės rajono savivaldybės kelių schemas fragmentas

7. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti:

- VĮ „Registru centras“, TPDR, ŽPDRIS, TIIS, Geoportal.lt duomenys.
- Žemės sklypo kadastriniai matavimai.

8. Bendrųjų sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetas teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir ūkininko sodybos pastatų statybai. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliekamas nebuvo, nes parengiamajame etape organizatorius nustatė, kad šiam kaimo plėtros žemėtvarkos projektui SPAV atlikti neprivaloma ir nereikalinga. Vadovautasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Planavimo organizatorius turi tik teritorijos plėtojimo idėją, kuri nebūtinai bus įgyvendinta ir gali keistis, todėl ateityje rengiant techninį projektą jau konkrečioms pastatams ir žinant konkrečias statinių statybos vietas, bus reikalinga iš naujo įvertinti SPAV arba atrankos atlikimo reikalingumą.

Ūkininko ūkio sodybos plotas 2,1830 ha. Sodybos teritorija planuojama visame žemės sklype.

Ūkininko sodybos pastatų bei statinių statybos zona (SZ) formuojama atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, ūkininko veiklos pobūdį, planavimo darbų programą bei išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Statybos zona (SZ) projektuojama atitinkamai:

- ne mažiau 3 m atstumu nuo žemės sklypo ribų;
- už elektros linijos apsaugos zonų ribų;
- už Kaštonų gatvės – valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4805 Siesartis – Žemaitkiemis – Kibildžiai apsaugos zonos ribų;
- kūdros plotas į statybų zonos plotą neįtraukiamas;
- Kliepšių ežero apsaugos zonos ribose, bet ne mažiau 50 metrų atstumu nuo ežero pakrantės apsaugos juostos ribų;
- įvažiavimas į planuojamą statybų zoną numatomas esamas iš viešojo kelio Ž-6 esamu privažiavimu. Privažiavimo prie statybų zonos vieta, plotis ir plotas gali būti tikslinami / keičiami / projektuojami papildomi techninio projekto metu, bet visais atvejais planuojamas iš viešojo kelio Ž-6.

Ūkininko sodybos pastatų statybų zonos (SZ) plotas 1,7552 ha. Statybų zona sudaro 80 % bendro žemės sklypo ploto. Suprojektuota statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje.

Sodybos pastatai turi būti statomi vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis, žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %. Sodybos vieta projektuojama paliekant neapsodintus medžiais ar aukštaūgiais želdiniais 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Reikalavimai statinių statybai nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“, šie atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Mažinant pastatų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti išlaikomi gaisrinės saugos reikalavimai.

Taip pat sodybos pastatai turi būti statomi vadovaujantis LR Ūkininko ūkio įstatymu bei laikantis Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano šių reikalavimų:

1. Ūkininkų sodybų pastatų aukštų skaičius ne daugiau kaip 1 aukštas.
2. Ūkininkų sodybos, tame tarpe kiti žemės ūkio gamybos objektai, kurių vieno pastato užstatymo plotas daugiau nei 500 m², o bendras sodybos ar gamybinio komplekso užstatymo plotas daugiau nei 800 m², negali būti statomi numatomų rekreacinių parkų teritorijose, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose.
3. Formuojant sodybas, pastatus statyti tradicinės architektūros, šlaitinių stogų. Stogų tūrio forma atskirose projekcijose simetrinė. Pastatų pagrindinių stogų šlaitų nuolydis ne mažiau 35°.
4. Užstatymo aukštis – ne daugiau 9 m, stogo pradžia rekomenduojama ne aukščiau 3,5 m. Pagalbinio ūkio pastatams stogo viršaus aukštis gali būti padidintas iki 10 m.
5. Stogų spalva rekomenduojama – pilka, rudos, raudonos atspalvių.
6. Sodybas rekomenduojama formuoti iš ne mažiau nei 2 atskirai stovinčių pastatų.
7. Sodybas apželdinti vietovei būdingų rūšių medžiais.
8. Neurbanizuojamose teritorijose rekomenduojama atskiras sodybas ar kitą užstatymą telkti į grupes, išlaikant kuo didesnius atvirų erdvių plotus. Sodybų teritorijas siūloma tvirti artimoje pastatų aplinkoje, atitinkamai įvertinant, kad neaptverta sklypo dalis sudarytų ryškesnį gamtinio kraštovaizdžio vyravimą bei geresnes gyvūnijos migravimo sąlygas.
9. Išdėstant objektus naujose neužstatytose teritorijose (t.y. sklypuose, kurie nesiriboja prie jau užstatytų pastatais sklypų), 500 m zonoje nuo valstybinės reikšmės kelių, pastatus rekomenduojama išdėstyti statmenai valstybinės reikšmės keliams. Pastatų orientavimas turi būti tikslinamas įvertinant gamtines sąlygas (jei teritorijos apaugusios mišku, teritorijos yra sudėtingame reljefe), jų aplinkoje esančius pastatus, infrastruktūrą kultūros paveldo objektus ir kt.).

Dalis žemės sklypo patenka į Kliepšių ežero (u.n. 12231852) apsaugos zoną (200 m), kurioje ūkininko sodybos vieno pastato užstatymo plotas negali būti didesnis nei 500 m², o bendras sodybos užstatymo plotas negali būti didesnis nei 800 m². Žemės sklypas į ežero pakrantės apsaugos juostą (plotis 10 m) nepatenka ir nuo jos ribų yra didesniu kaip 50 m atstumu.

Statybų zona planuojama nemelioruotoje žemėje.

Statybų zona planuojama už elektros linijos ir valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4805 Siesartis – Žemaitkiemis – Kibildžiai apsaugos zonų ribų. Rajoninio kelio apsaugos zonoje neplanuoti atvirų vandens telkinių ir vizualiosios reklamos. Inžinerinių komunikacijų tinklus planuoti už rajoninio kelio juostos ribų ne arčiau kaip 3 metrai nuo kelio pylimo pado, iškasos ar kelio griovio išorinio krašto. Esant poreikiui nusimatyti transporto priemonių eismo poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.). Žemės sklype nuovažų nuo rajoninio kelio nėra, naujos neplanuojamos.

Kadangi galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra, vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų. Vietinių vandentiekio ir nuotekų valymo įrenginių statybinės zonos bei išvalytų nuotekų išleidimo klausimai bus sprendžiami techninio projekto metu. Tuo pačiu metu, t.y. projektuojant statinius parinktoje teritorijoje, bus numatomas ir vidaus kelių bei kitų inžinerinių tinklų išdėstymas. Norint planuojamoje teritorijoje prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas iš AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai.

Atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš sodyboje esančios kūdro, kadangi Kliepšių kaimo gyventojų skaičius yra mažesnis nei 5 tūkst.

Ūkininko sodyboje prioritetas teikiamas ūkininko gyvenimui skirtų pastatų statybai – vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties statiniais. Aplink planuojamą teritoriją fermų ir kitų gamybinių teritorijų, kurios kenktų gyvenamosios aplinkos saugai, nėra.

Pagrindinė ūkininko veiklos kryptis yra grūdinių kultūrų auginimas, tačiau ji vykdoma kituose sklypuose. Šiame žemės sklype planuojama ūkininko gyvenimui skirtų pastatų statyba, tad ši veikla nesukels triukšmo ar oro taršos gretimoms gyvenamosios teritorijoms.

Ūkininko sodyboje nenumatomos veiklos, dėl kurių turėtų būti atliekamas Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Taip pat nenumatomos kitos veiklos, kurioms reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas.

Techninio projekto rengėjas ir organizatorius privalo:

1. įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;
2. ateityje numatant planuojamoje teritorijoje vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 24 straipsnio 1 dalies nuostatomis;
3. užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius, išlaikyti gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams, nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus;
4. statinių architektūrinė raiška turi atitikti kaimo teritorijoms būdingų pastatų bruožus, darniai derėti su supančiu kraštovaizdžiu, teritorijos planavimas turi atitikti aplinkinių teritorijų užstatymo pobūdį.

Naujos ūkininko ūkio sodybos plotas 2,1830 ha. Statybų zonos plotas 1,7552 ha. Statybų zona sudaro 80 % bendro sklypo ploto. Bendras užstatymo tankis galimas iki 50 %. Suprojektuota statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje.

Žemės sklypo žemės naudmenų pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami lentelėje:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Esama padėtis	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	2,0830 ha	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pieva	-	1,9288 ha	-1,7030 ha	0,2258 ha
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	0,0118 ha	-0,0088 ha	0,0030 ha
6.	Užstatyta teritorija ir statybų zona	-	0,0193 ha	+1,7359 ha	1,7552 ha
7.	Vandens telkiniai	0,1000 ha	0,1000 ha	-	0,1000 ha
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0,1231 ha	-0,0241 ha	0,0990 ha
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2,1830 ha	2,1830 ha	-	2,1830 ha

Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos ir jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

9. Projekto sprendinių poveikio vertinimas

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. Prognozuojama, kad projekto sprendiniai turės teigiamą ilgalaikį poveikio efektą – sprendiniai pagerins savininkui žemės

naudojimą ir administravimą. Tinkamai parinkta vieta sodybai sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Planuojama, kad teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes. Žymaus poveikio ekonominei plėtrai nebus, tačiau bus išplėsta socialinė infrastruktūra, atsirastų galimybė alternatyviai žemės ūkio veiklai, padidės gretimų žemės sklypų konkurencingumas.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, ribojamas užstatymo tankumas. Racionaliai suplanuota sodyba pajvairins kraštovaizdį, bus pagerintos aplinkos estetiškos savybės. Laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža.

Poveikis socialinei aplinkai. Bus sudaryta galimybė pagerinti gyvenimo ir darbo sąlygas, atsirastų galimybė gyventojų užimtumui didėti.

Įvertinus situaciją ir planuojamos veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad planuojama ūkininko ūkio sodyba neturės neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

10. Išvados

1. Žemės ūkio paskirties žemėje suprojektuotos ūkininko ūkio sodybos plotas 2,1830 ha.
2. Ūkininko sodybos pastatų statybų zonos plotas 1,7552 ha. Statybų zona sudaro 80 % bendro žemės sklypo ploto, tačiau bendras užstatymo tankis galimas iki 50 %. Suprojektuota statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje. Sodyboje prioritetas teikiamas ūkininko gyvenimui reikalingų pastatų statybai.
4. Įvažiavimas (-ai) į planuojamą statybų zoną numatomas (-i) tik iš viešojo kelio Ž-6. Nuovažos nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4805 Siesartis – Žemaitkiemis – Kibildžiai neplanuojamos.
5. Vandentiekio ir nuotekų valymo klausimas turi būti sprendžiamas įrengiant šulinį arba artezinį vandens gręžinį ir vietinius nuotekų valymo įrenginius, laikantis griežtų aplinkosauginių reikalavimų.
6. Vykdamt ūkinę veiklą vadovautis nuo 2020-01-01 įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

Projekto autorė: Ugnė Vitartė _____