

# **PROJEKTO AIŠKINAMASI RAŠTAS**

## ***1. Įvadas***

UAB „PROJEKTITA“ pagal sutartį su projekto, organizatoriumi R.C. Nr. PRTT2025/06/27 rengia kaimo plėtros žemėtvarkos projektą parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti. Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Pakeisti žemės sklypui nustatytą žemės naudojimo būdą - rekreacinio naudojimo žemės sklypai.

### **Projektas rengiamas vadovaujantis šiais teisės aktais:**

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 39 straipsnio pagrindais 1994-04-26 Nr. I-446
- LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 patvirtintomis „Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis“;

### **Projektavimui išduoti procedūrų dokumentai:**

- NŽT skyriaus vedėjo įsakymas [DATA] Nr. [NŽT ĮSAKYMO NR.]
- Rajono savivaldybė [DATA] Nr. [SAVIVALDYBĖS RAŠTO NR.]
- Kitų institucijų išduotos sąlygos -

### **Projekto tikslas:**

- parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

### **Projekto tikslas atitinka taisyklių punktus:**

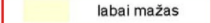
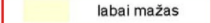
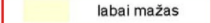
- 6.3. parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

## ***2. Esamos situacijos analizė***

- Žemės sklypo adresas [RAJONO SAV.], [SENIŪNIJA], [KAIMAS]
- Žemės sklypo kadastrinis nr. [PAGRINDINIO SKLYPO KAD. NR.]
- Pagrindinė naudojimo paskirtis Žemės ūkio
- Naudojimo būdas Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
- Juridinis sklypo plotas Bendras 6.5548 ha, žemės ūkio naudmenos: 4.5039 ha

- Žemės ūkio naudmenų našumo balas 32.1
- Sklypui taikomos spec. sąlygos
  - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]
  - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]
  - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]
  - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]
  - Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota
  - Nekilnojamojo turto registre:
  - dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)
- Nagrinėjamam žemės sklypui nustatomi servitutai:
  - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) 472 kv.m.
  - Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis) 2570 kv.m.
- Žemės sklypas ribojasi su:
  - Privaciais sklypais [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 1]
  - [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 2]
  - [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 3]
  - [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 4]
  - [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 5]
  - [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 6]

### 3. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                  |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>[DATA] [RAJONO] savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas [TPD REG. NR.]</p> <p>Planuojama teritorija patenka į reglamentą ZU/Ue</p> <p>Žemės ūkio teritorijų zona (apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio veiklai skirtos teritorijos)</p> <p>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Dominuojanti – Z; Papildanti – KT.</p> <p>Galimi žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai – specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  <p>pav. 1</p> |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
| <p>Papildomas reglamentas</p> <p> Rekreacinio naudojimo teritorija. Kraštovaizdžio, rekreacijos ir turizmo brėžinyje nurodyta kuriai funkcinė zonai ji ar jos dalis priskiriama, taip pat nurodyti jos ar jos dalies naudojimo prioritetai.</p> <p>Reglamentas – 29G</p> <p>KRAŠTOVAIZDŽIO VAIZDINGUMO LAIPSNIS</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>labai didelis</td> </tr> <tr> <td></td> <td>didelis</td> </tr> <tr> <td></td> <td>vidutinis</td> </tr> <tr> <td></td> <td>mažas</td> </tr> <tr> <td></td> <td>labai mažas</td> </tr> </table> |               | labai didelis |  | didelis |  | vidutinis |  | mažas |  | labai mažas |  <p>pav. 2</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | labai didelis                                                                                    |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | didelis                                                                                          |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | vidutinis                                                                                        |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | mažas                                                                                            |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | labai mažas                                                                                      |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |
| <p>[DATA] Savivaldybės lygmens [RAJONO] savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema [TPD REG. NR.] ([TPDRIS NR.])</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Pagal plano turinį apylinkėje nėra miško žemės</p>                                            |               |                                                                                     |         |                                                                                     |           |                                                                                     |       |                                                                                     |             |                                                                                                    |

[DATA] [RAJONO] savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas [TPD REG. NR.]

Vietinės reikšmės viešieji keliai

- a1** Vietinės reikšmės viešojo kelio numeris
- Vietinės reikšmės keliai Iv kategorijos
- Vietinės reikšmės keliai IIv kategorijos
- Vietinės reikšmės keliai IIIv kategorijos
- Vietinės reikšmės keliai IVv kategorijos

4.2 lentelė. Pagrindiniai vietinės reikšmės kelių techniniai parametrai

| Nr. | Pagrindiniai techniniai parametrai | Kelio kategorija |     |      |
|-----|------------------------------------|------------------|-----|------|
|     |                                    | Iv               | IIv | IIIv |
| 1   | Kelio juostos minimalus plotis, m  | 15               | 12  | 10   |

#### 4.3 Kelio apsaugos zona

Vadovaujantis Kelių įstatymu, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatoma kelio apsaugos zona. Jos plotis pagal kelio reikšmę yra:

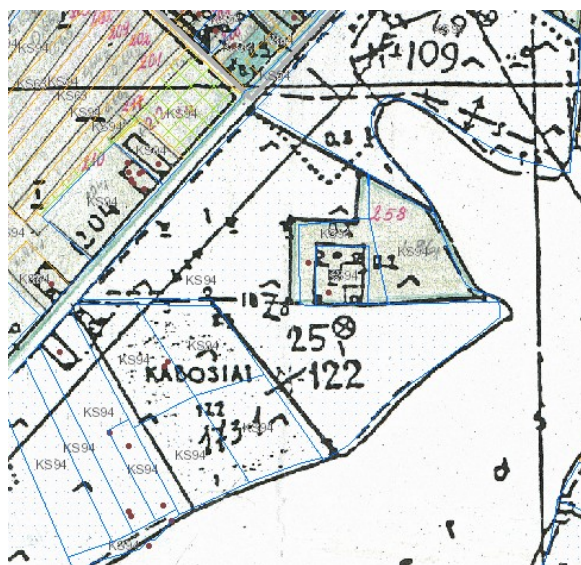
1. vietinės reikšmės Iv–IIIv kategorijos kelių – po 10 metrų;



pav. 3

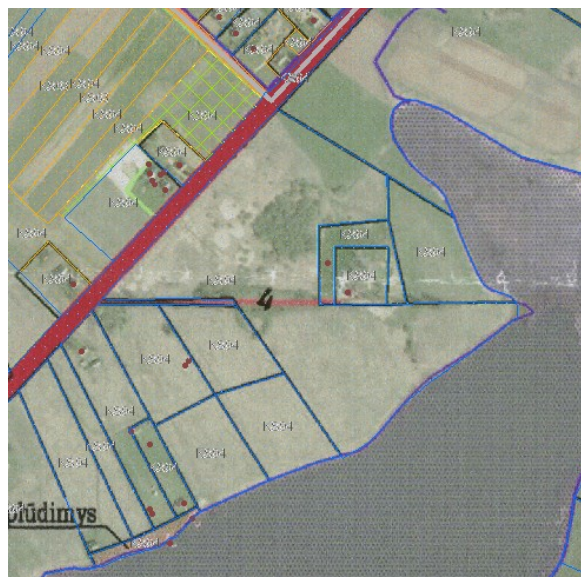
### Ištrauka iš žemės reformos žemėtvarkos projekto.

1999-09-29 Žemės reformos žemėtvarkos projektas



pav. 4

2012-06-14 kadastrų vietovės žemės  
reformos žemėtvarkos projekto



pav. 5

#### 4. Sprendiniai

Projekte parenkamos dvi užstatymo zonos.

Projektuojamos užstatymo zonos st\_z\_1 12090 kv.m. teritorija sklypo centrinėje dalyje, piečiau į sodybą vedančio kelio. Teritorija parenkama atsižvelgiant į 50 m nuo telkinio apsaugos juostos ribojamą atstumą<sup>1</sup>; numatomą 10 m pločio kelią ir jo 10 metrų pločio apsaugos zoną.

Atsižvelgiant į tai, kad sklypai [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 3], [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 4]; [GRETIMO SKLYPO KAD. NR. 2] bendra sutuoktinių nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui - išreikšta valia, sutinkant statybos liniją sutaptinti su sklypo riba.

Pagal projekto uždavimus (nustatant kitos (kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną)

Teritorijoje planuojama negyvenamųjų pastatų statyba.

Pastatų paskirties grupės (viešosios ar asmeninės rekreacijos) ir pastatų paskirtis (viešo ar asmeninio poilsio) laisvai pasirenkama (esant poreikiui keičiama) statytojo, statybos metu<sup>2</sup>.

st\_z\_2 4844 kv.m. užstatymo zona planuojama sklype

Bendras planuojamas  
užstatymo plotas  
1.6934 ha  
Numatyta užstatyti  
dalis sudaro  
28.83 proc. bendro  
ploto

- 
- 1 SŽNSĮ 99 str. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama: 8) statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai [...]
  - 2 Terminai atitinka 2016-10-27 LR Aplinkos ministro įsakymo „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ 1-o priedo sąvokas.

centrinėje dalyje, šiauriau į sodybą vedančio kelio.

Sutapdinama su žemės sklypo [GRETIMO SKLYPO KAD.

NR. 3] riba. Pagal projekto uždavimius (nustatant kitos

(kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių

statybos zoną) Teritorijoje planuojama negyvenamųjų pastatų

statyba. Pastatų paskirties grupės (viešosios ar asmeninės

rekreacijos) ir pastatų paskirtis (viešo ar asmeninio poilsio)

laisvai pasirenkama (esant poreikiui keičiama) statytojo,

statybos metu<sup>3</sup>.

Sklypo naidojimo  
būdas

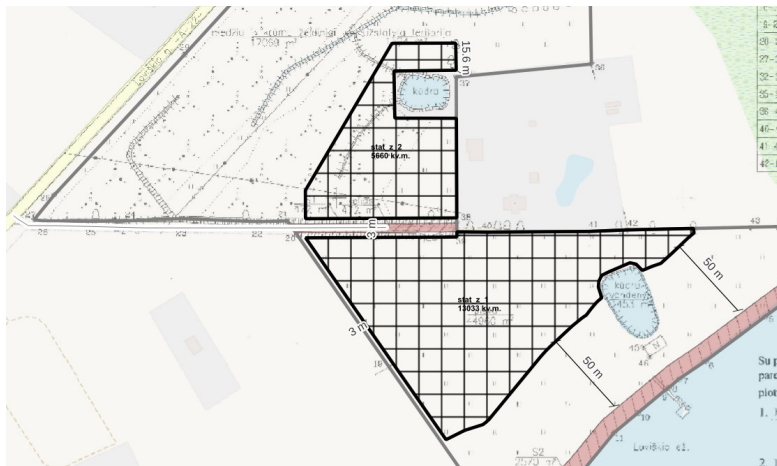
Igyvendinant projekto sąlygas, keičiamas viso žemės sklypo būdas į rekreacinio naudojimo žemės sklypai.

| Numatoma žemės naudmenų kaita |        |                      |        |
|-------------------------------|--------|----------------------|--------|
| Esama                         |        | Numatoma             |        |
| žemės ūkio naudmenos          | 4,5039 | žemės ūkio naudmenos | 2,9128 |
| keliai                        | 0,0472 | keliai               | 0,0964 |
| užstatyta                     | 0,1515 | užstatyta            | 1,6934 |
| vandens telkiniai             | 0,1453 | vandens telkiniai    | 0,1453 |

### ***Privažiavimas iki statinių***

Privažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas iš rajoninio kelio Nr. [NR.] [Y] – [X] – [Z] – [W], naudojant žemės sklype [PAGRINDINIO SKLYPO KAD. NR.] esantį privažiavimo kelią.

[DATA] [RAJONO] savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas [TPD REG. NR.] sprendiniuose šis privažiavimo



*pav. 6*

kelias įvardintas indeksu k93, priskiriant jį IIIv kat keliui. Atitinkamai numatomas kelio plotis 10 m.

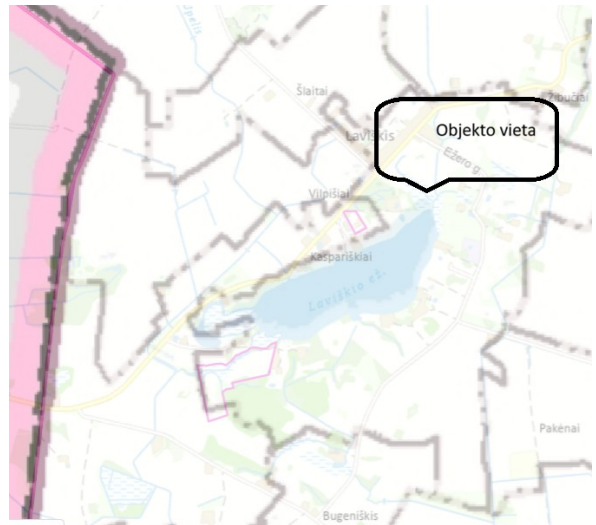
Pagal specialųjį planą keliui numatoma 10 metrų pločio kelių apsaugos zona. Atisžvelgiant į tai, kad ši specialioji sąlyga neįregistruota atitinkamame registre, ji sprendiniuose nežymima, tačiau paliekamas atitinkamas plotas jai nustatyti planuojant užstatymą. Papildomų nuovažų projekte nenumatoma.

3 Terminai atitinka 2016-10-27 LR Aplinkos ministro įsakymo „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo " 1-p priedo sąvokas.



### ***Inžineriniai tinklai***

Pagal Inžinerinės infrastruktūros vystymo planą [RAJONO] vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ([SPEC. PLANO REG. NR.] ) vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuį planą ateičiai centralizuotų inžinerinių komunikacijų plėtra. Šiuo metu, nesant išvystytai infrastruktūrai inžineriniai tinklai sprendžiami sklype.



*pav. 7*

## ***Dėl VTPSI tikrinimo akto***

Procese Nr. [VTPSI PROCESO NR.] projektui parengtas VTPSI klausimynas Nr. [VTPSI KLAUSIMYNO NR.], nurodant pastabas.

### **Dėl 1.2.2 p. Darbų programos paskelbimo seniūnijos skelbimo lentoje.**

Sutiktinkama, kad pagal Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų 17 p. praleista seniūno informavimas.

Nėra galimybės koreguoti darbų programos viešinimo, tačiau elektroninis laiškas išsiųstas seniūnui.

### **Dėl 4.1.2. p. ar parengtas nustatytos apimties ir reikalavimų pagrindinis ir pagal poreikį kiti brėžiniai?**

Projekto sprendiniai (grafinė dalis ir aiškinamasis raštas) papildyti įrašant papildomą specialiąją sąlygą: Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) [SPEC. SĄLYGOS REG. NR.]

Aiškinamajame rašte paliktas vieningas sprendinys, pagal galiojančias planavimo sąlygas sklypui keičiamas naudojimo būdas į rekreacinio naudojimo žemės sklypai

### **Dėl 4.1.3. ar parengti TDP sprendiniai atitinka aukštesnio lygmens TPD sprendinius?**

Atsižvelgiant į [RAJONO] savivaldybės tarybos [DATA] sprendimu Nr. [TARYBOS SPRENDIMO NR.] „Dėl [RAJONO] savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo patvirtinimo“ sprendiniuose atvaizduotą IIIv kategorijos kelią k93, kuris numatytas 10 m pločio, atitinkamas sprendiniys atkaitojamas šio projekto grafinėje dalyje. Įvertinus abipuses 10m pločio būsimas specialiąsias sąlygas, atitinkamai atitaukta užstatymo zona, ją sumažinant.

### **Dėl 4.1.8. p. ar sprendiniams raštu pritarė planavimo organizatorius ir kai kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas Taisyklių 6.1–6.3 papunkčiuose nurodytais tikslais, visi planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų savininkai?**

Pakoregavus projekto sprendinius pakartotinai derinami su organizatoriumi ir sklypo bendrasavininkiu.

### **Dėl 5.1.1. ar paskelbta teisės aktuose nurodyta informacija apie parengtą TPD?**

Kartojant viešinimą bus atnaujintas terminas.

### **Dėl 5.2.3. ar pridėtas viešo svarstymo protokolas?**

Pakartotinio viešinimo metu komplektuojamas protokolas.

### **Dėl 8.2. kiti nustatyti trūkumai dėl kurių patikrinimas nutraukiamas?**

Kriepiamasi į SSVA dėl pirmos laidos dokumentų nuasmeninimo.

UAB „PROJEKTITA“

Tomas Juozapavičius

(kval., paž., nr. 2R-KP-268)

---

(parašas)

