



UAB „Geodezijos linija“

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

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Žemės sklypo adresas:

Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav.

Žemės sklypo kadastro 6510/0002:0181, Dvariškių k. v.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami šiais planavimo tikslais:

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Planuojama teritorija: Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., žemės sklypo kadastro Nr. 6510/0002:0181, Dvariškių k. v.

Planavimo tikslas: žemės ūkio veiklai reikalingų pagalbinių pastatų statybos vietos parinkimas.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklype žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties statinių ir inžinerinių statinių statybos zoną, numatant žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

Planavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. rugpjūčio 26 d. įsakymas Nr. 5KPĮ-49 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės sklype, kadastro Nr. 6510/0002:0181, esančiame Pakruojo r. sav., Lygumų sen., Dvariškių kaime, koregavimo“.

Reikalavimai rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą:

Pakruojo rajono savivaldybės administracijos 2026 m. rugsėjo 21 d. Nr. REG61261953 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

AB „Via Lietuva“ 2026 m. rugsėjo 23 d. Nr. REG61394911 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

Nacionalinio Visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026 m. rugsėjo 23 d. Nr. REG61391390 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026 m. rugsėjo 17 d. Nr. REG61075207 „Teritorijų planavimo sąlygos“;

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2026 m. rugsėjo 18 d. Nr. REG61152113 „Atsakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“;

Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2026 m. rugsėjo 18 d. Nr. REG61173731 „Atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“.

Esamos būklės analizė. Žemės sklypas, kadastro Nr. 6510/0002:0181 yra Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., žemės sklypo plotas – 1,0000 ha. Planuojama teritorija iki seniūnijos – Lygumų – nutolusi – 4 km atstumu, o nuo Pakruojo rajono savivaldybės centro – 18 km atstumu.

Žemės naudmenos. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą žemės ūkio naudmenų plotas sudaro 0,8733 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,8733 ha, kelių plotas – 0,0865 ha, kitos žemės plotas – 0,0402 ha. Nausausintos žemės plotas – 1,0000 ha.

Žemės sklypui Nr. 6510/0002:0181 yra atlikti kadastriniai matavimai LKS94 sistemoje.

Dirvožemis. Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 47.8.

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

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0196 ha;

102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0796 ha;

Servitutai:

215 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0,0585 ha.



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

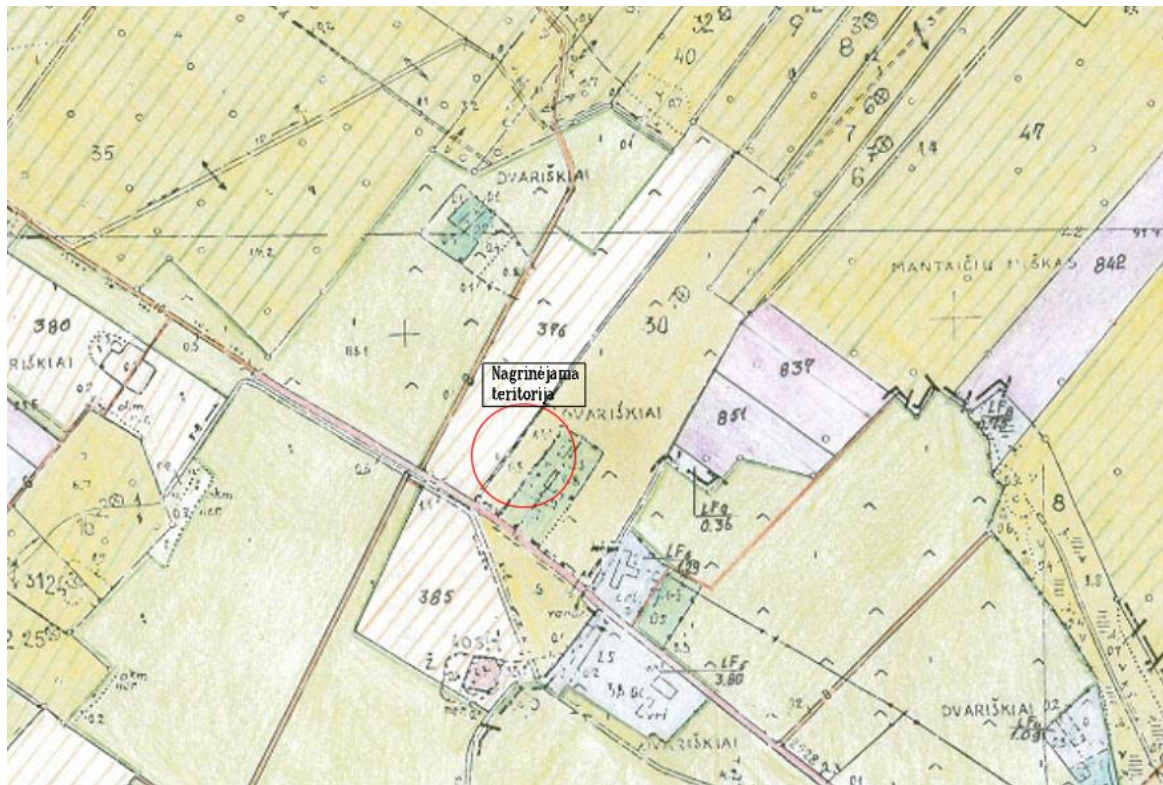
Kartografinis pagrindas. Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas naudojant Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapi, teritorijos žemės reformos žemėtvarkos projektą bei žemės sklypo nuosavybės dokumentus.

Projekto sprendinių brėžinys parengtas masteliu M 1:2000, kaip kartografinį pagrindą naudojant ortofotografinį žemėlapi ORT10LT.

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

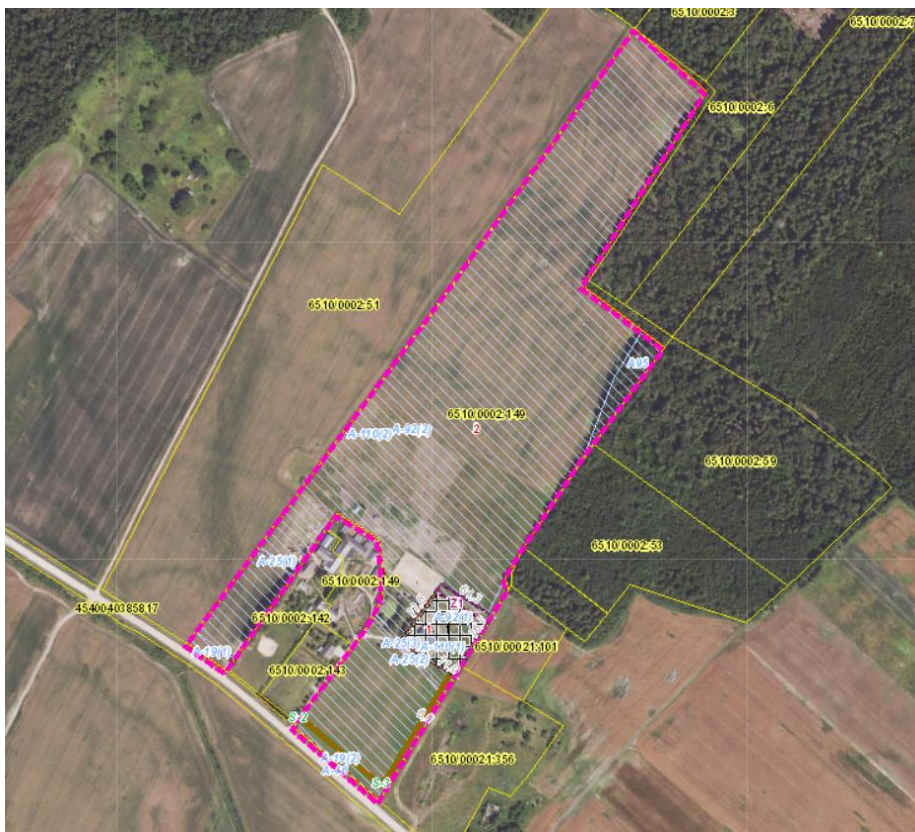
Žemės sklypas, kadastro Nr. 6510/0002:0181 yra Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., Dvariškių kadastro vietovėje. Žemės sklypas ribojasi su VŽF bei žemės sklypais: kadastro Nr. 6510/0002:0051 (Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., plotas – 10,4300 ha, paskirtis – žemės ūkio, preliminarūs matavimai, savininkai – privatūs asmenys); kadastro Nr. 6510/0002:0180 (Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., plotas – 12,7338 ha, paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kadastriniai matavimai, savininkas – privatus

asmuo); kadastro Nr. 6510/0002:0144 (Kruojos g. 51, Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., plotas – 0,5852 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos, registruoti pastatai: daržinė, sandėlis, pirtis, sandėlis, kiemo rūšys; kadastriniai matavimai, savininkas – privatus asmuo); kadastro Nr. 6510/0002:0179 (Kruojos g. 51, Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., plotas – 0,7356 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų kadastriniai matavimai, registruoti pastatai: gyvenamasis namas, sandėlis, tvartas, kiemo rūšys, sandėlis, rūklykla, malkinė, daržinė, arklidės, sandėlis, daržinė, kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai; savininkai – privatūs asmenys); kadastro Nr. 6510/7001:0004 (Pakruojo r. sav. teritorija, plotas – 8,7627 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, kadastriniai matavimai, savininkas – Lietuvos Respublika).



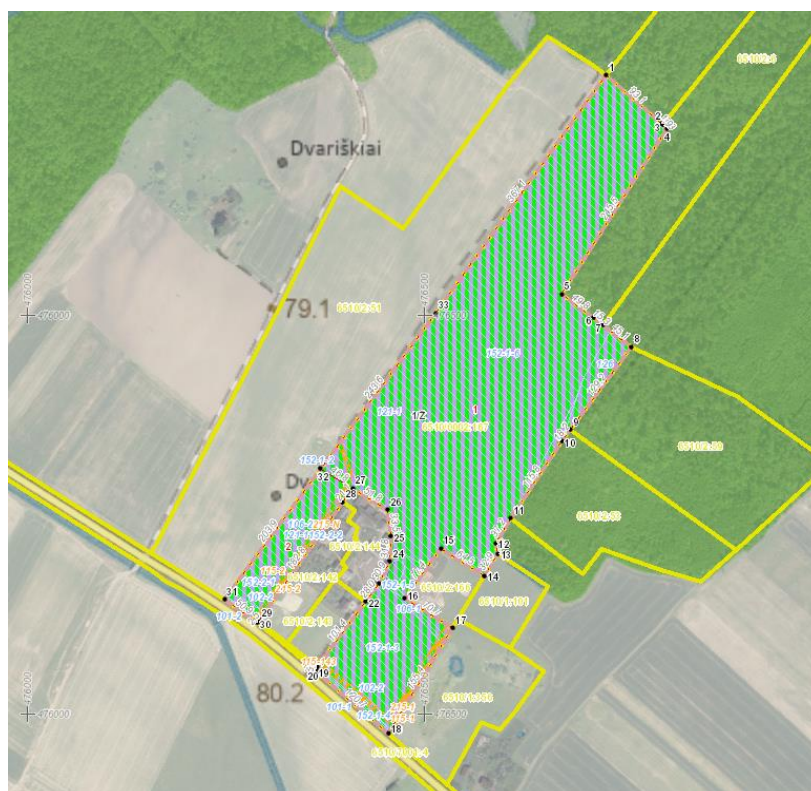
2 pav. Ištrauka iš 2000 m. Dvariškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

2020 m. parengtas ir patvirtintas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės sklype kadastro Nr. 6510/0002:0149, kurio tikslas – pertvarkyti žemės ūkio valdą, parinkti ūkininko sodybos vietą, uždavinys - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną (ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. KPZP – 73256).



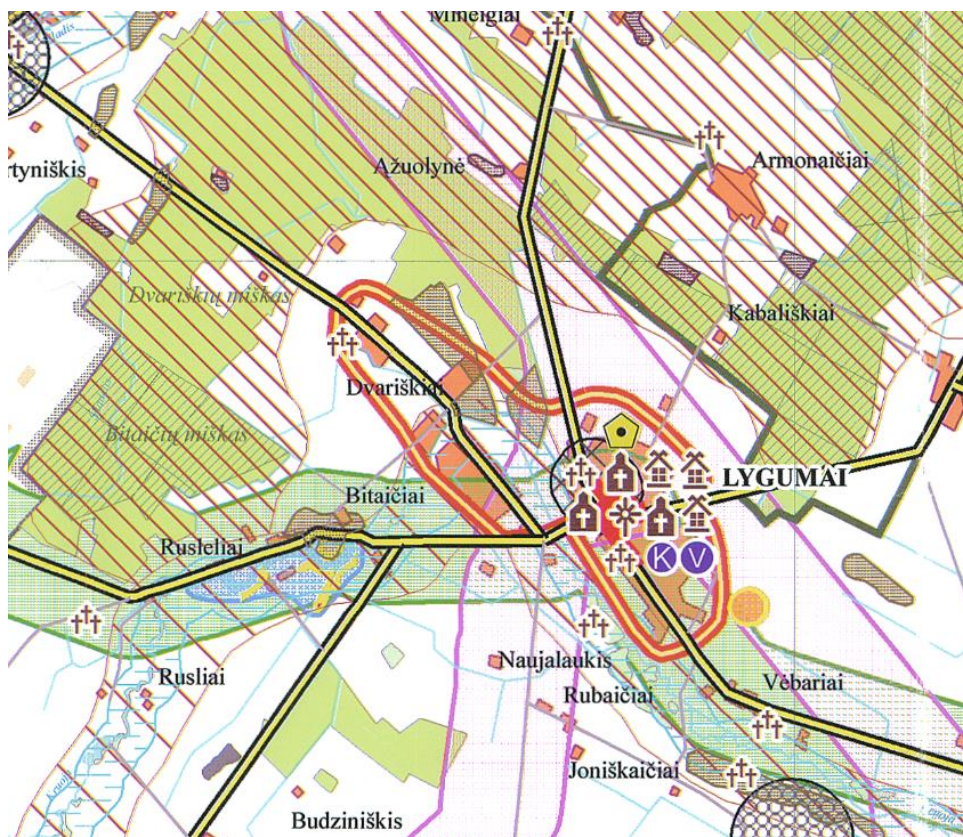
3 pav. Ištrauka iš kaimo plėtros žemėtvarkos projekto

2023 m. parengtas ir patvirtintas žemės sklypo, kadastro Nr. 6510/0002:0167, formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio tikslas – atidaininti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus. Žemės sklypas padalintas į du žemės sklypus: Sklypas Nr. 1 – 12,7338 ha, sklypas Nr. 2 – 1,0000 ha. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas patvirtintas 2023-04-12 Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-199 „Dėl žemės sklypo, esančio Pakruojo r. sav., Lygumų sen., Dvariškių k. (kadastro Nr. 6510/0002:0167), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“.

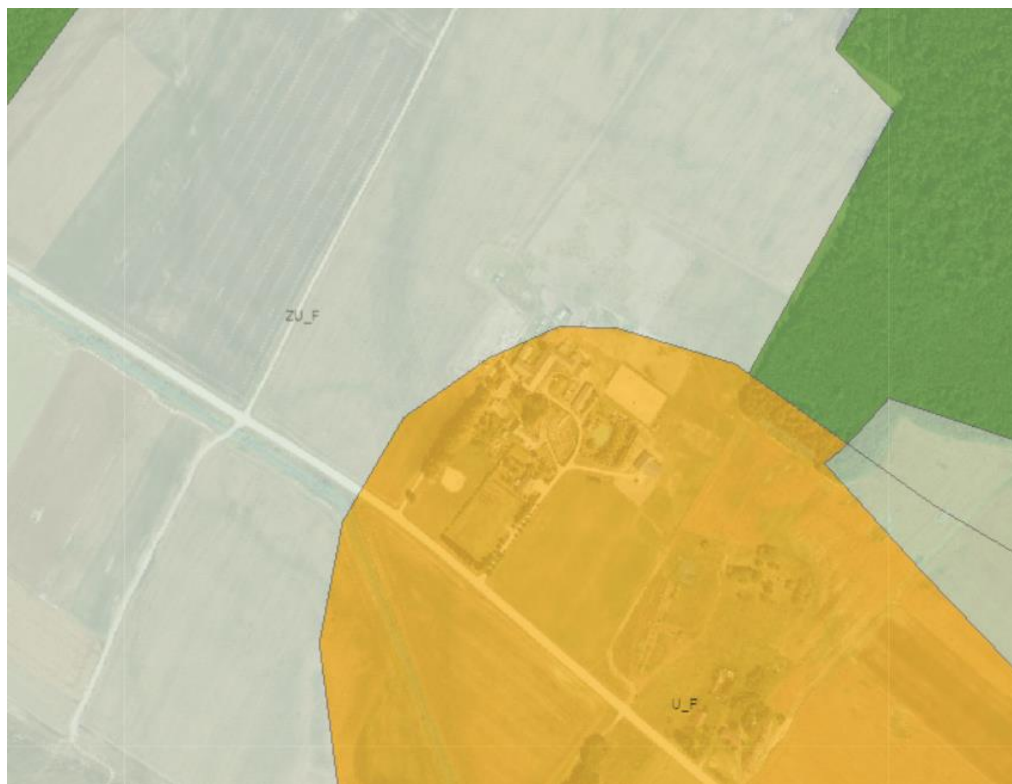


4 pav. Ištrauka iš žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto

Pagal Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį žemės sklypas kadastro Nr. 6510/0002:0181 esantis Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., patenka į dalinai statybų plėtros zoną, dalinai į intensyvaus žemės ūkio teritoriją (ZU_F – Žemės ūkio teritorijų zona; U_F – Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos).



5 pav. Ištrauka iš Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

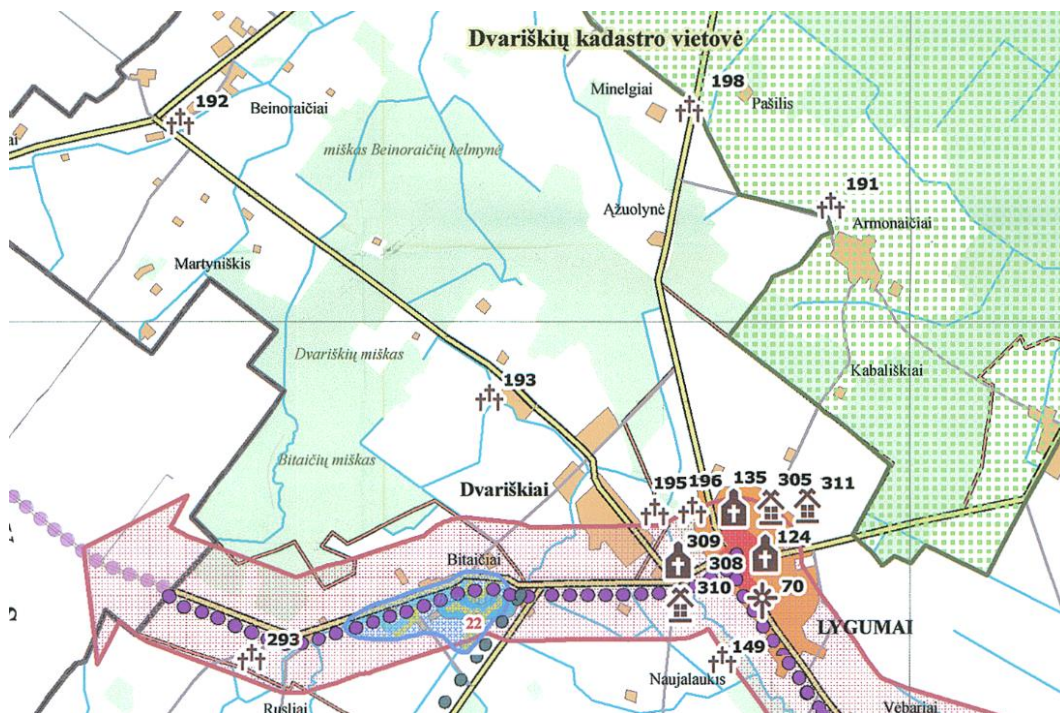


5.1 pav. Ištrauka iš Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

Eil. Nr.	Tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žymėjimas (Ženklas ir spalva)	Teritorijos požymiai	Leistina kita naudojimo paskirtis, būdai ir pobūdžiai	Reglamentai
1.	Žemės ūkio paskirties žemė (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)		Intensyvios žemės ūkio veiklos teritorijose Intensyvi žemės ūkio veikla	Ūkininkavimas leistinas visame Pakruojo rajono žemės ūkio naudmenų plote, kuris sudaro 71,4% bendro Pakruojo rajono teritorijos ploto. Inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatai ir smulkūs pagalbiniai verslai (bitininkystė, žvejyba, medžio apdirbimas, žemės ūkio produkcijos perdirbimas, technikos remontas ir kt.). Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais detaliaisiais planais buvusiuose ir apleistose kolūkių gamybinuose centruose ir technikos kiemuose galima plėtoti smulkų ir vidutinį verslą (mechanizmų remonto, medienos apdirbimą, baldų ar statybinių medžiagų gamybą, sandėliavimo, komercijos ir kitas veiklas) kuris nedaro neigiamo poveikio aplinkinės žemės dirvožemio savybėms, gyventojų sveikatai.	Skatinama prekinės augalininkystės produkcijos gamyba Plėtojama gyvulininkystė. Žemės sklypuose galima žemės ūkio veikla: žemės ūkio, maisto produktų gamyba ir apdorojimas, savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio, maisto produktų perdirbimas ir šių produktų realizavimas, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimas ir geros agrarinės bei aplinkosauginės žemės būklės išlaikymas. Šiuose sklypuose galima ūkininkų sodybų bei žemės ūkio veiklai reikalingų ūkinių pastatų statyba ar rekonstrukcija, kaimo turizmo veikla. Gyvulininkystę plėtotina visoje rajono teritorijoje (išskyrus ekologiškai jautrias teritorijas), nekoncentruojant jos vienoje kurioje nors vietoje, naudojant ir buvusius kolūkių ūkinius statinius ir įrenginius. Gyvulininkystę plėtojama vadovaujantis Gyvulininkystės plėtros Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu. Gyvulininkystės kompleksai (nuo 12 tūkst. iki 54 tūkst. kiaulių per metus, daugiau kaip 500 galvijų) paukštynai (nuo 50 tūkst. vištų ar kitų paukščių), avių, žvėrelių ir triušių stambios (daugiau kaip 1000 vienetų), pavienės fermos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, taip pat saugomas teritorijas, arba darančios poveikį kitoms teritorijoms, kuriose teikiamas prioritetas gamtai, rekreacijai, turizmui, privalo įsirengti įrenginius ir įdiegti technologijas, skirtas gamybos atliekoms (skystam ar kietam mėšlui, srutom, biologinėms atliekoms ir kt.) nukenksminti bei dezodoruoti, taip pat būtiniems ir paviršinio vandens nuotekoms valyti. Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose buvusios sodybos atkuriamos ir statomos naujos ūkininko sodybos vadovaujantis Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnio nuostatomis. Ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 ha. Atstatomos sodybos statiniai nebūtinai turi būti statomi ant buvusių statinių pamatų.
8.	Žemės ūkio paskirties žemė (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)		Statybų plėtros teritorijose prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų Žemės ūkio konversija į kitą paskirtį	Leistina veikla, numatyta galiojančiame plėtojamo kaimo teritorijų planavimo dokumente. Galimas žemės ūkio žemės paskirties keitimas į kitą paskirtį parengus plėtojamo kaimo detalų planą.	Gyvenamoji statyba gali būti plėtojama, taip pat statomi pavieniai gyvenamieji pastatai ir pavienės sodybos prie kompaktiškai apstatytų (gatvinio, savaiminio ar padriko tipo) kaimų jungiant naujai statomas kvartalus prie esamos inžinerinės infrastruktūros arba diegiant naują bendrą (kaimo ir naujai statomo urbanistinio darinio) inžinerinę infrastruktūrą. Gali būti plėtojamas verslas, infrastruktūra ir paslaugos vadovaujantis miesto, miestelio ar kaimo plėtros patvirtintu teritorijų planavimo dokumentu. Rengiant miestų bendruosius planus, miestelių ir kaimų detaliuosius planus, gyvenamųjų kvartalų ar kompleksų detaliuosius planus turi būti numatytos teritorijos, bendro naudojimo želdynams, viešo naudojimo sporto įrenginiams įrengti, komunikacijų koridoriams, komercinei veiklai. Žemės sklypuose plėtotina gyvenamoji statyba, rezervuojant teritorijas želdynams, sportui ir poilsiui, švietimo, sveikatos apsaugos, socialinės globos įstaigoms plėtoti. Mažaukščio užstatymo aukštį negalima viršyti: gyvenamosios paskirties sklypams – 0,4; negyvenamosios paskirties sklypams – 1,2.

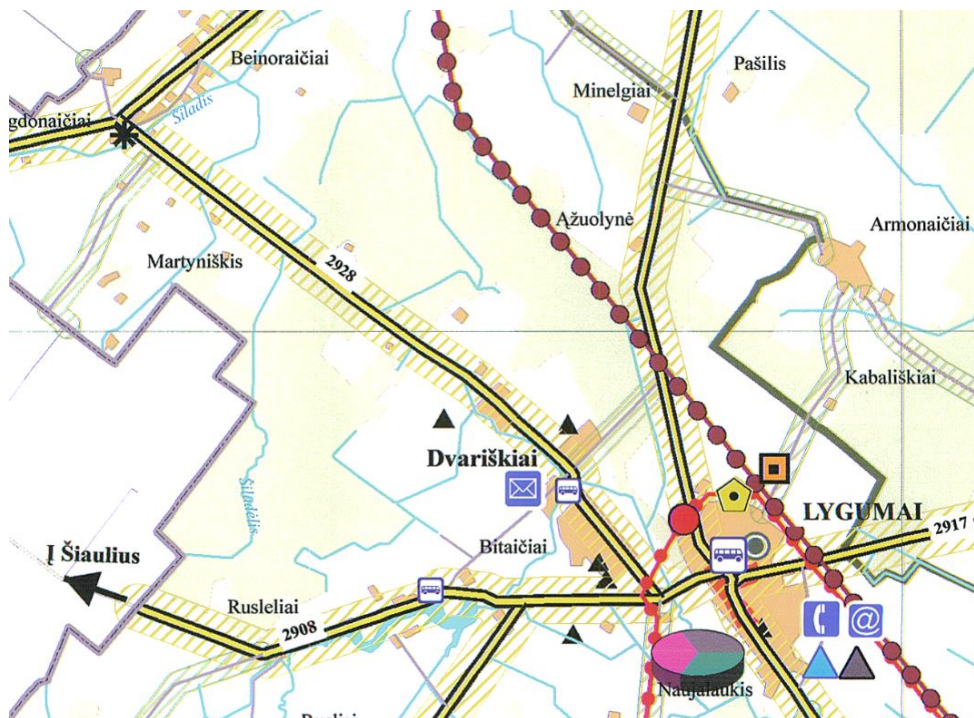
5.2 Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai

Pagal Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį žemės sklypas kadastro Nr. 6510/0002:0181 esantis Dvariškių k., Pakruojo r. sav., nepatenka į kultūros paveldo, turizmo plėtros, rekreacijos plėtros zonas ar teritorijas.



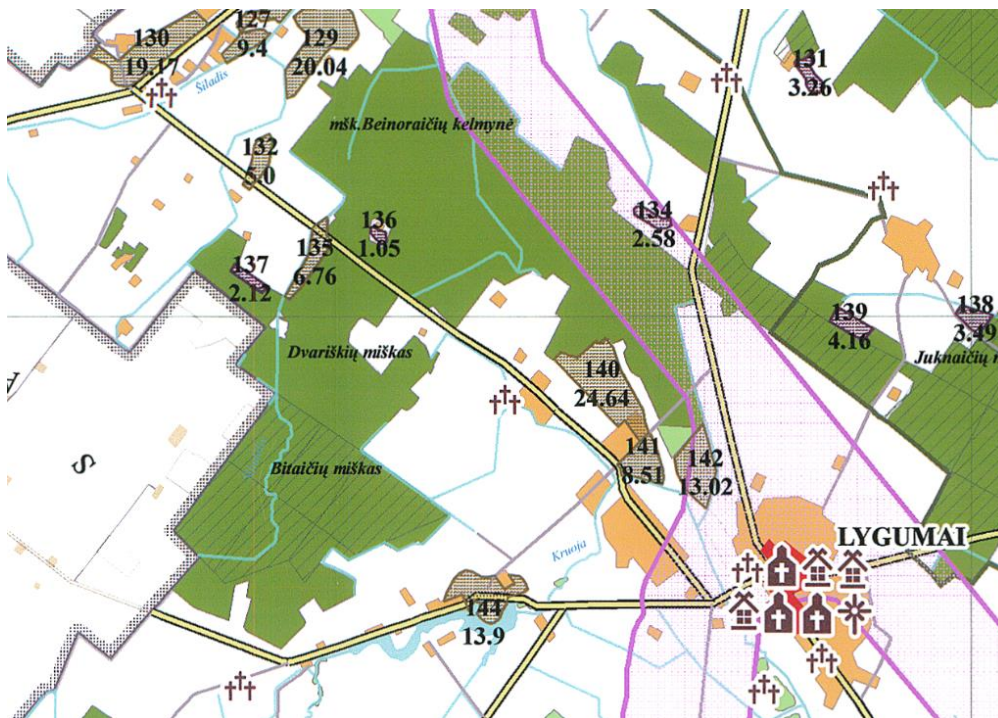
6 pav. Ištrauka iš Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys

Pagal Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį žemės sklypas kadastro Nr. 6510/0002:0181 esantis Dvariškių k., Pakruojo r. sav., ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2928 Lygumai-Dvariškiai-Beinoraičiai, kuriam yra taikoma 20 m kelio apsaugos zona.



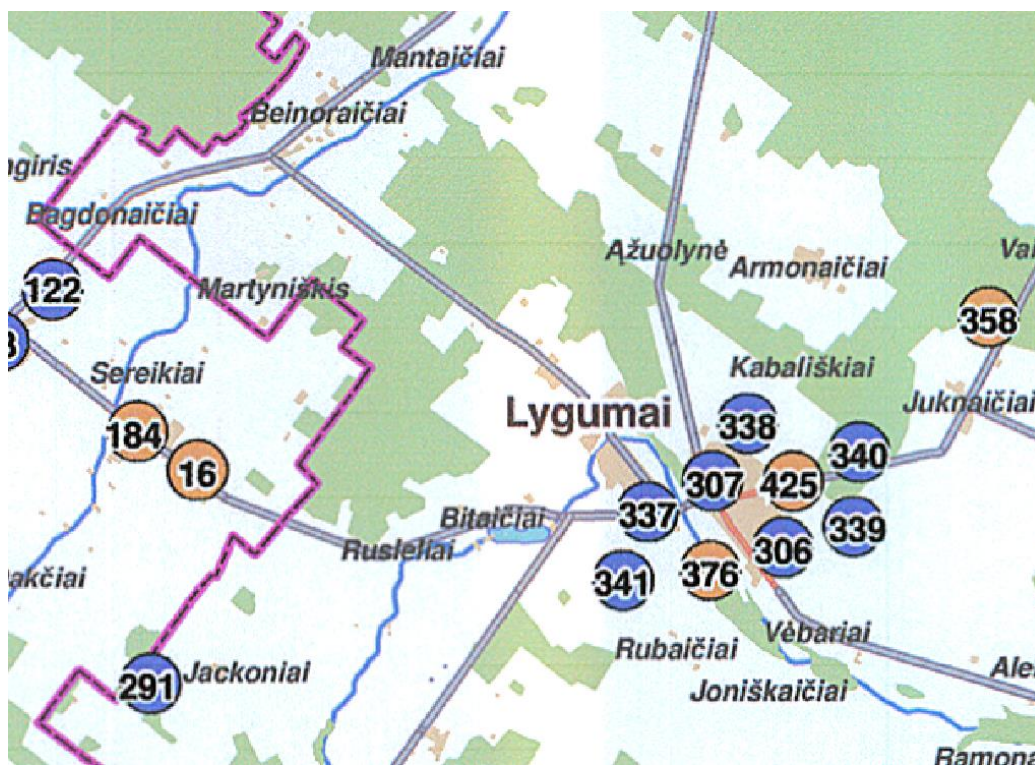
7 pav. Ištrauka iš Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.
Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys

Pagal Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Miškų išdėstymo brėžinį žemės sklypas kadastro Nr. 6510/0002:0181 esantis Dvariškių k., Pakruojo r. sav., patenka į miškų ūkio paskirties žemę ar projektuojamus plotus miškui įveisti.



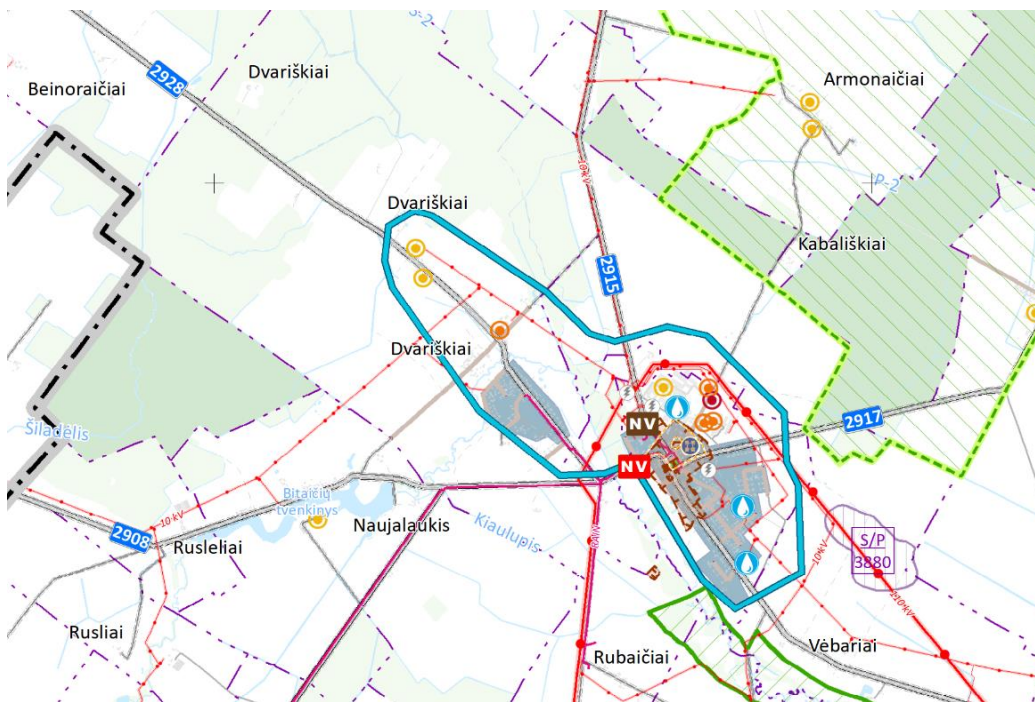
8 pav. Ištrauka iš Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.
Miškų išdėstymo brėžinys

Pagal Šiaulių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą žemės sklypas kadastro Nr. 6510/0002:0181 esantis Dvariškių k., Pakruojo r. sav., nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar apsaugos zonas.



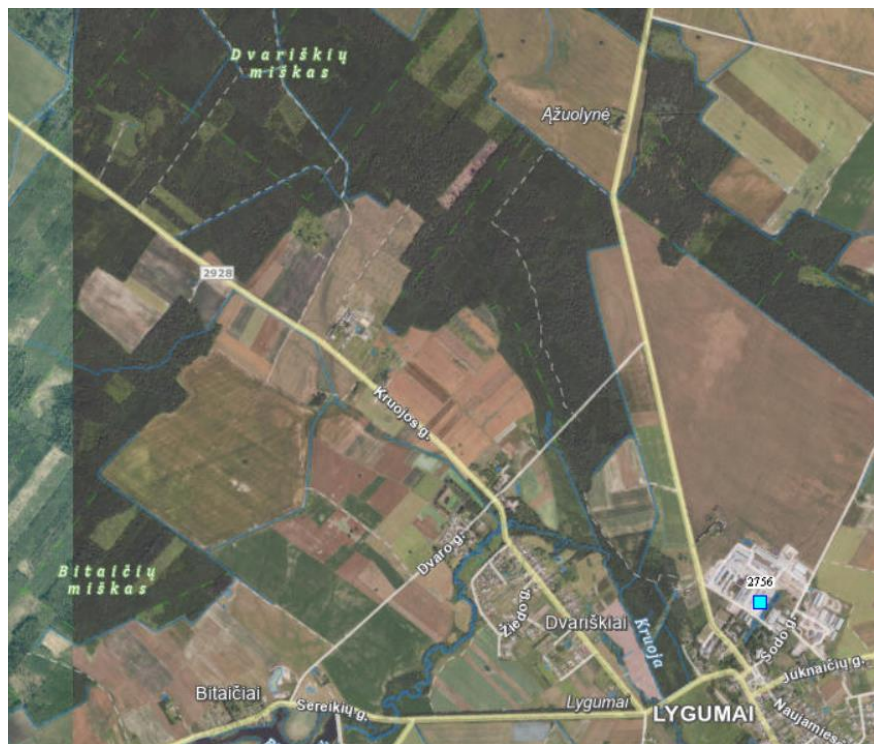
9 pav. Ištrauka Šiaulių apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

Pagal Pakruojo rajono Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą dalis nagrinėjamos teritorijos esančios Dvariškių k., Pakruojo r. sav., patenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo teritoriją.



10 pav. Ištrauka iš Pakruojo rajono Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Pagal Lietuvos geologijos tarnybos duomenis žemės sklypas esantis Dvariškių k., Pakruojo r. sav., nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas.



11 pav. Ištrauka iš Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis žemėlapis (2026-10-06)

Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto sprendinių formavimas ir konkretizavimas

2020 m. liepos 8 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Pakruojo skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 29KPĮ-7-(14.29.125 E.) patvirtintas kaimo plėtos žemėtvarkos projektas žemės sklype kadastro Nr. 6510/0002:0149 (14,2530 ha) ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. KPZP-73256. Kaimo plėtos žemėtvarkos projektu žemės sklypas buvo padalintas į du sklypus ir žemės sklype Nr. 1 (0,5192 ha) numatyta statinių statybos vieta, o sklypas Nr. 2 (13,7323 ha) suformuotas žemės ūkio paskirties.

Po to 2023 m. parengtas ir patvirtintas žemės sklypo projektinis Nr. 2, kadastro Nr. 6510/0002:0167 (13,7323 ha), formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio tikslas – atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti atskirus žemės sklypus. Žemės sklypas padalintas į du žemės sklypus: Sklypas Nr. 1 – 12,7338 ha, sklypas Nr. 2 – 1,0000 ha. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas patvirtintas 2023-04-12 Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-199 „Dėl žemės sklypo, esančio Pakruojo r. sav., Lygumų sen., Dvariškių k. (kadastro Nr. 6510/0002:0167), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“, ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP-107702.

Šiuo metu rengiamas kaimo plėtos žemėtvarkos projekto koregavimas žemės sklype kadastro Nr. 6510/0002:0181 (1,0000 ha).

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

Parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona žemės sklype, kadastro Nr. 6510/0002:0181, nuo gretimų žemės sklypų ribų nutolusi 3 m atstumu. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Statybos zonoje planavimo organizatoriui paliekama laisvė tvarkingai išdėstyti pastatus, numatomas laisvas užstatymo tipas, tačiau pastatai ir statiniai projektuojami ir statomi atsižvelgiant į

galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant juose nurodytų reikalavimų (atsižvelgiant į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį nagrinėjamoje teritorijoje ir kt.).

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

Planuojamoje statybos zonoje numatoma kitos paskirties statinių statyba. Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, įvažiavimas, grėžinys ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu.

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

Įvažiavimas į žemės sklypą kadastro Nr. 6510/0002:0181 per esamą nuovažą iš rajoninio kelio Nr. 2928 Lygumai-Dvariškiai-Beinoraičiai. Rajoninio kelio apsaugos zona yra po 20 metrų nuo kelio briaunų (briauna – kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija).

102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0796 ha.

Nekilnojamojo turto registre žemės sklypui kadastro Nr. 6510/0002:0181 yra registruotas žemės servitutas: 215 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0,0585 ha.

Nagrinėjama teritorija Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., nepatenka į kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas.



12 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapiu

Žemės sklype, kadastro Nr. 6510/0002:0181, 0.4 kV orinė elektros linija. 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. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: 0.4kV įtampos oro linijoms taikoma po 2 metrus apsaugos zona. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius, inžinerinius tinklus, sodinti arba kirsti medžius ir krūmus, taip pat įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių, sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kt., kūrenti laužus, leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją. Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai

vaikščioti, o atliekant eksploatavimo bei remonto darbus – važinėti, kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus.

Elektra į ūkininko statinių statybos vietą bus atvesta nuo jau esamų tinklų parengus techninį projektą.

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0196 ha.



13 pav. Elektros tinklų informacija (šaltinis „Regia“ žemėlapis)

Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnį Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kai:

1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat 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 kadastro Nr. 6510/0002:0181 yra žemės ūkio naudmenų, joms ši specialioji žemės naudojimo sąlyga taikytina, nes nagrinėjamo žemės sklypo, esančio Dvariškių k., Lygumų sen., Pakruojo r. sav., žemės naudmenų našumo balas – 47,8, kuris yra aukštesnis už šalies vidurkį – 39,79. Šiuo metu žemės sklypas nėra užstatytas, o kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tik numatoma užstatyti zona, todėl žemės sklypo daliai, kurioje yra žemės ūkio naudmenų taikomas – 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 0,8379 ha.

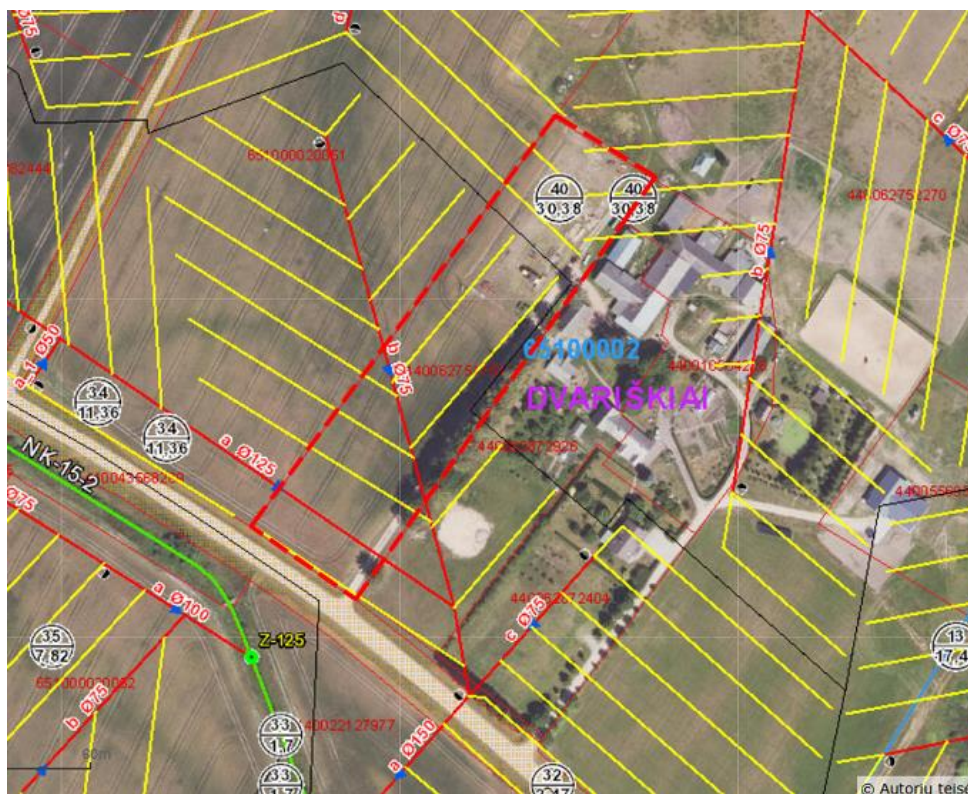
Žemės sklype pasikeitus žemės naudmenų sudėčiai, t. y. kai bus pastatyti pastatai, turi būti atnaujinamas ir patikslinamas – 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – specialiosios žemės naudojimo sąlygos plotas, nes ši specialioji sąlyga taikoma tik žemės ūkio naudmenų plotams.

Žemės sklype, kadastro Nr. 6510/0002:0181, yra valstybei priklausantys ir bendro naudojimo melioracijos statiniai. Nuo bendro naudojimo drenažo rinktuvo žemės ūkio veiklai reikalingų statiniai gali būti statomi už 15 m, o tiksliai nustatčius jų buvimo vietą (atkasus) ne arčiau kaip 5 m. Pagal MTR 1.12.01:2008 melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklėmis draudžiama be žemės savininko

žinios ir derinimo su institucijomis, patikėjimo teise valdančiomis valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius, kasti melioruotą žemę giliau kaip 0,7 m, išleisti nuotekas į drenažo sistemas. Drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, o galimiems taršos šaltiniams (fermoms, mėšlidėms ir kt.) - po 20 m į abi puses apsauginė juosta. Melioracijos grioviams nustatoma (matuojant nuo griovio šlaito viršutinės briaunos) 15 m pločio griovio priežiūros juosta, kurioje draudžiama statyti statinius (išskyrus hidrotechnikos), tverti tvoras, sodinti medžius ir krūmus, ir 1 m pločio daugiamečių žolių apsauginė juosta, kurią galima arti tik persėjant žolę. Drenažo rinktuvų moliniai drenažo vamzdeliai keičiami neperforuotais plastikiniais vamzdžiais, kai rinktuvų trasas kerta inžinerinių tinklų trasos. Kadangi drenažo rinktuvai yra įrengti giliau negu 1 m nuo žemės paviršiaus, todėl prieš inžinerinių tinklų įrengimą reikalinga atlikti drenažo rinktuvų pertvarkymo darbus. Keičiama kas 5 metrus į abi puses nuo susikirtimo su tinklais taško. Tiesiant požemines kabelio linijas, inžinerinius tinklus lygiagrečiai drenažo rinktuvams būtina patikslinti drenažo rinktuvo trasą ir inžinerinius tinklus kloti ne arčiau 4 m atstumu. Negalint laikytis šių sąlygų būtina atlikti melioracijos statinių pertvarkymą ir visais atvejais užtikrinti trečiųjų asmenų teises.

Tik tiksliai nustačius (atsikapus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais gali būti išduodamos papildomos sąlygos.

121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1,0000 ha.



14 pav. Ištrauka iš melioracijos projekto

Gaisrinė sauga. Numatoma, kad projektuojamoje pastatų statybos teritorijoje nauji pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Rengiant tolesnius techninius dokumentus kai bus planuojami statiniai ir jų išdėstymas, turėtų būti vadovaujamasi šiais dokumentais: Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“; Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 “Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ ir kitais teisės aktais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rengiant Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, kuriuo yra suplanuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos teritorija, poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas, jis bus atliktas Techninio projekto rengimo stadijoje, (Remiantis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo I skirsnio 18 str. 1.5 p.)."

Veiklos vykdytojas visais atvejais privalės vadovautis visų aktualių ūkinę veiklą reglamentuojančiais teisės aktų reikalavimais.

Kai pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pakeičiama žemės naudmenų sudėtis, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, taip pat žemės sklypams tikslinamos, panaikinamos ir (ar) nustatomos papildomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis arba planavimo organizatorius teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui patikslinti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis. Šie duomenys turėtų būti patikslinti atnaujinant žemės sklypo planą bei kadastro duomenis.

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NTR registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,8733	0,8379	-0,2997	0,5382
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0,0865	0,1219	-	0,1219
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,2997	0,2997
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0402	0,0402	-	0,0402
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,0000	1,0000	-	1,0000

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

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

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

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

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

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą žemės sklype, kadastro Nr. 6510/0002:0181, nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,2997 ha.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu, kuriuo parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona gretimiesiems žemės sklypams nenumatomi ir nenustatomi papildomi žemės ar kiti apribojimai.

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

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto viešinimas 2026-10-14 – 2026-10-28.

Viešo svarstymo data: 2026-10-29, 09:00 val., Tilžės g. 82A, Šiauliai.

Susipažinti su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu galima teritorijų planavimo dokumentų sistemoje <https://www.planuojustatau.lt/> (TPD Nr. S-VT-65-26-1335), NŽT prie AM interneto svetainėje, Lygumų seniūnijos skelbimų lentoje. Su projekto sprendiniais elektroniniu paštu supažindinimas ir seniūnijos kurioje yra rengiamas projektas seniūnaitis.

Visą susipažinimo laikotarpį projekto rengėjo patalpose ir seniūnijos skelbimų lentoje vyksta vieša kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių ekspozicija.