



# **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

ŪKININKO ŪKIO SODYBOS VIETAI PARINKTI

*Ukmergės r. sav., Veprių sen., Kazlaučiznos k. 2*

*Žemės sklypo kadastrinis Nr. 8182/0002:0344*

*Veprių kadastro vietovė*

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Įvadas

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 ir su planavimu susiję kiti veiksmai atliekami automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS) (internetu tinklalapio adresu – [www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)), jei šioje sistemoje numatyta galimybė juos atlikti ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėse nenurodyta kitaip. Dokumentų, kurie pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklę turi būti rengiami, tačiau jie rengiami ne ŽPDRIS, kopijas į ŽPDRIS ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo šių dokumentų parengimo (patvirtinimo) dienos įkelia jų rengėjai, jeigu Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėse nenurodyta kitaip.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 ir 39 straipsnių, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio 8 dalies, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatomis, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166), Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis bei Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1-614 redakcija), planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis.

Planavimo organizatorius – fizinis asmuo Š.Ž.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti pagrindas – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo 2021 m. birželio 15 d. įsakymas Nr. 47KPI-10-(14.47.125E.)“Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo”.

Projekto tikslas (tikslai) – parinkti ūkininko sodybos vietą.

Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Planuojamos teritorijos adresas, plotas – žemės sklypas Kazlaučiznos k. 2, Veprių seniūnijoje, Ukmergės rajono savivaldybėje, kadastro Nr. 8182/0002:344, plotas – 5,0457 ha.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

- ✓ bendrujų planų: Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019-01-31 sprendimu Nr. 7-14).
- ✓ detaaliųjų planų: nėra.
- ✓ specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329); Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialusis planas (patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2009-08-20 sprendimu Nr. 7-173). Ukmergės rajono savivaldybės kelių schema.

### **Esamos būklės analizė**

Žemės sklypas, kuriame rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (projektuojama ūkininko ūkio sodybos teritorija) yra Kazlaučiznos k. 2, Veprių seniūnijoje, Ukmergės rajone. Sklypo kadastrinis Nr. 8182/0002:0344, unikalus Nr. 4400-0379-00048. Sklypo plotas (pagal atliktus žemės sklypo kadastrinius matavimus) – 5.0457 ha, žemės ūkio naudmenos sudaro – 2.7706 ha, iš jų: pievos ir natūralios ganyklos – 2.7706 ha, užstatytos teritorijos plotas – 1.4896 ha, miško žemės plotas – 0.7855 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 39.2. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype yra pastatai įregistruoti nekilnojamojo turto registre – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-0951-2440), valymo įrenginiai (unikalus Nr. 4400-1975-7461). Kiti statiniai neregistruoti. Žemės sklypas iš visų pusių ribojasi su suformuotais žemės sklypais, tik šiaurinėje pusėje žemės sklypo riba suformuota palei 4 m kelią, kuris yra suformuotas kaip inžinerinis statinys.

Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui Š. Ž. Ūkininko Š. Ž. ūkis 2006 m. kovo 17 d. įregistruotas ūkininko ūkio registre.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis žemės sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 119 – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- 126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Žemės sklypui įregistruoti servitutai: Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0.0176 ha.

Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą 2019 m. sausio 31 d. Ukmergės rajono tarybos sprendimu Nr.7-14, žemės sklypas patenka į neurbanizuojamas teritorijas, žemės ūkio zonas – Ž1



	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė
	Z1.n	Žemės ūkio ir naudingųjų iškasenų teritorijų zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: naudingųjų iškasenų teritorija, miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	Z2	Saugomų teritorijų žemės ūkio zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė
	Z3	Specialaus panaudojimo žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildantis: inžinerinė infrastruktūros teritorija, naudingųjų iškasenų teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė

Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

## Sprendiniai

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, reljefas, kelių tinklas, planavimo organizatoriaus pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Ūkininko sodybos ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną sudaro žemės ūkio paskirties žemė. Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama. Preliminarus ūkininko sodybos plotas – 1.4852 ha, tai yra 29.43 % užstatymo teritorijos nuo viso sklypo ploto. Statybos zonos plotas - 1.4095 ha. Planuojamoje sodybos vietoje yra registruoti (gyvenamasis namas ir valymo įrenginiai) ir neregistruoti statiniai.

Projektavimui panaudoti LR M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos), 2021 m. žemės sklypo planas M1:2000.

Ūkininko sodybos ir ūkininko sodybos statinių statybos vieta parenkama:

✓ Ūkininko sodybos statybos zona projektuojama išlaikant ne mažiau 3 metrų atstumus iki žemės sklypo ribų (minimalus atstumas iki gretimų žemės sklypų ribų – 3 m, kai žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus).

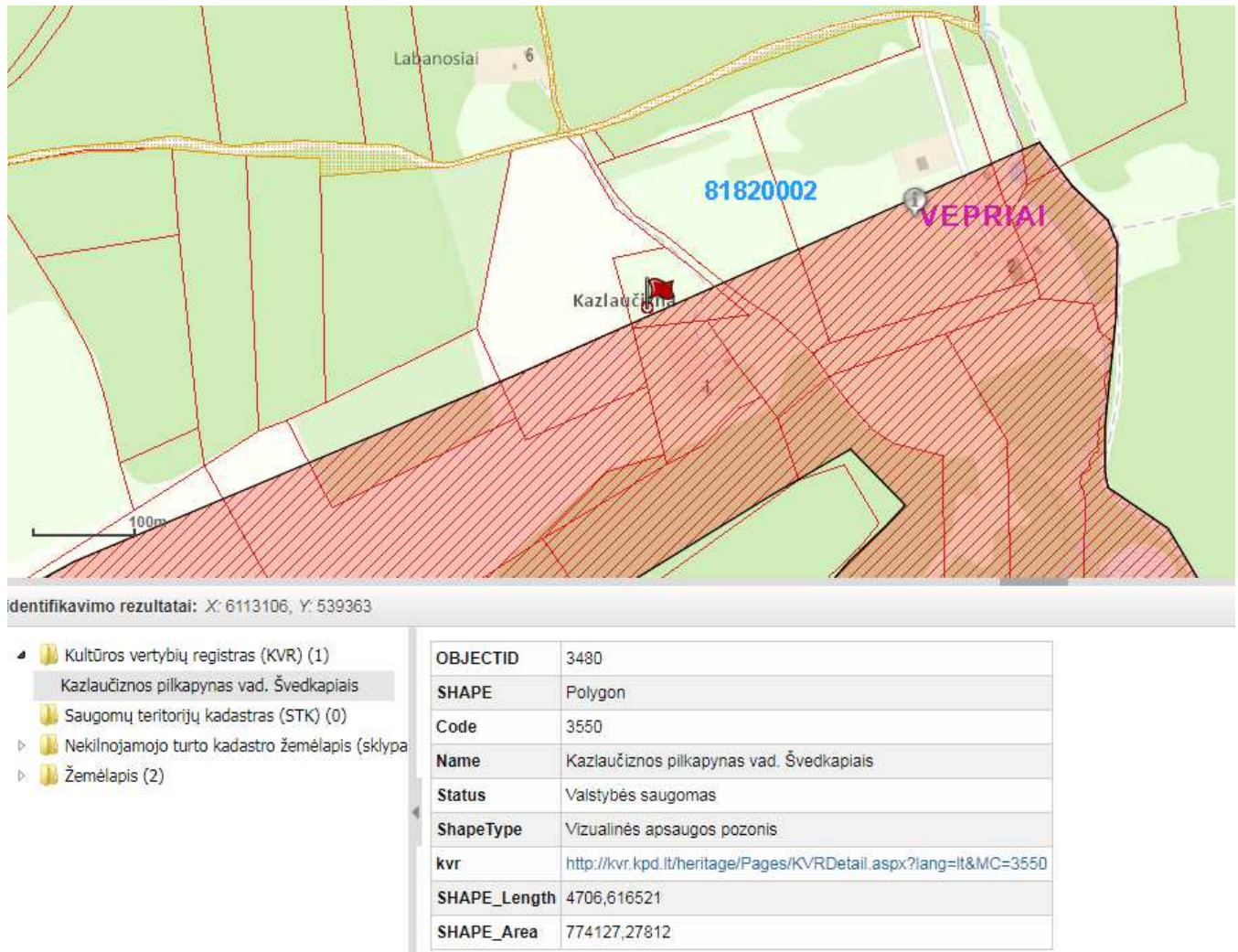
✓ Įvažiavimas į sklypą numatomas nuo su žemės sklypu besiribojančio 4 metrų kelio. Privažiuoti prie ūkininko sodybos galima esamu 3 metrų vidaus keliu.

✓ 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 medžio kamieno. Projektuojant statinius ūkininko sodyboje išlaikyti mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą:

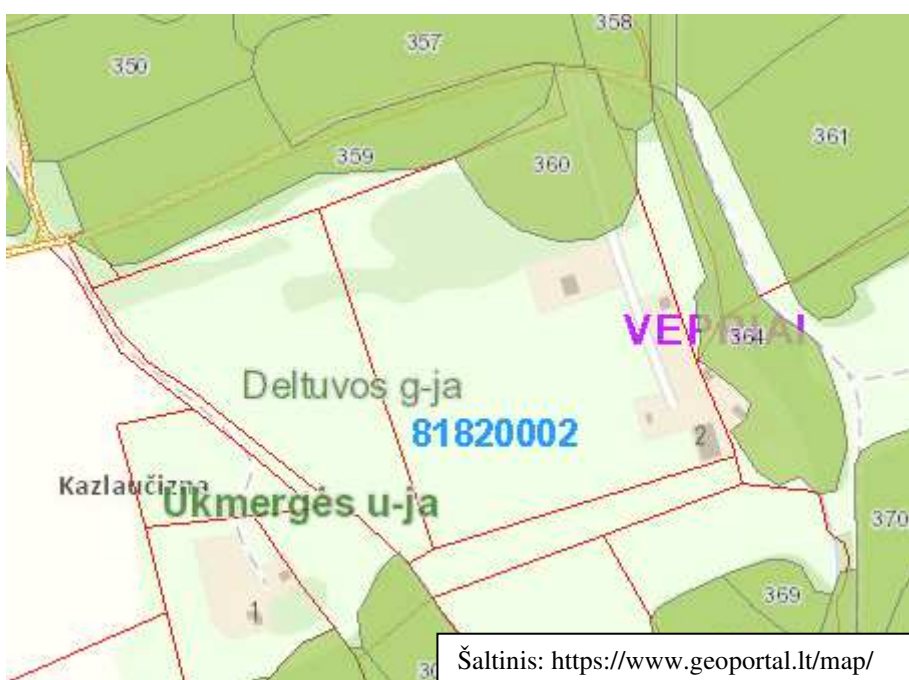
Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Pastatų išorinės pusės	5	1,5
Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
Šlaitų papėdės ir kt.	1	0,5
Atraminų sienelių papėdės išorinės pusės	3,0	1,0
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	0,7	0,5
Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,0	1,2
Požeminiai tinklai:		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)	2,0	1,0
bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekio, drenažų	2,0	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,0	0,7

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nurodoma teritorija, kurioje galima ūkininko ūkio pastatų statyba. Pažymima, kad sprendinių brėžinyje nurodytas sodybvietės teritorijos plotas nebus užstatytas 100%. Parengus ir patvirtinus rengiamą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, ūkininko sodybos statiniai nurodytoje teritorijoje turi būti projektuojami ir statomi, atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant norminiuose teisės aktuose nurodytų reikalavimų (atsižvelgti į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį toje teritorijoje ir kt.). Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 kv. m., o bendras užstatymo plotas – 50%. Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai.

Planuojamojo žemės sklypo dalis patenka į Valstybės saugoma Kazlaučiznos pilkapyno vad. Švedkapiais vizualinės apsaugos pozonį (Kultūros paveldo objekto apsaugos zona):



Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>

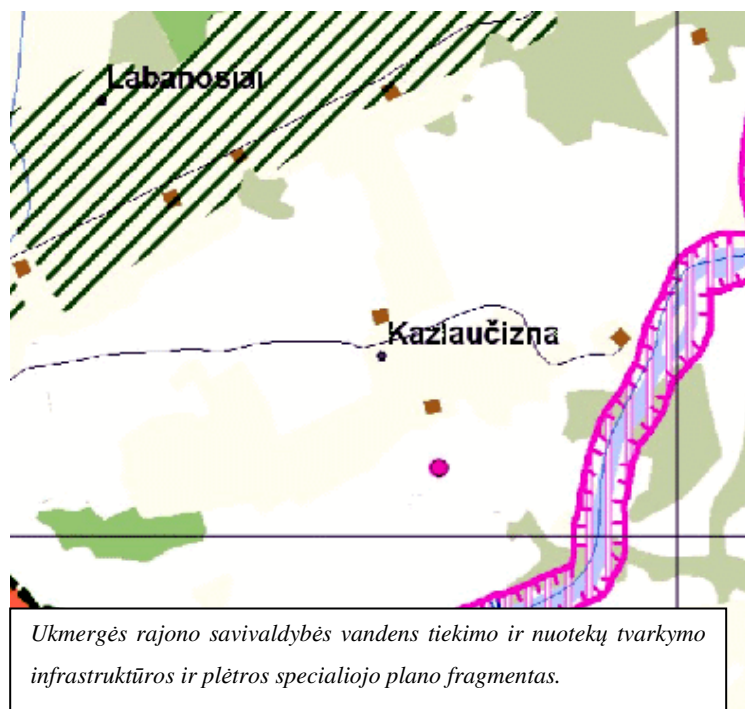


Žemės sklypo dalyje prie vietinės reikšmės kelio miškų kadastro duomenimis yra taksuotas miškas, todėl žemės sklypui nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

Vadovaujantis Dirvožemio našumo balo erdvinių duomenų rinkiniu Dirv\_DR10LT ir Nekilnojamojo turto registro posistemėje „GeoMatininkas“ žemės sklypui apskaičiuotu dirvožemio našumo balu (našumo balas lygus 27.7), žemės sklypui taikomą specialioji žemės naudojimo sąlygą Nr. 152. (Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)) siūloma naikinti, kadangi dirvožemio našumas yra mažesnis už vidutinį šalyje.



(Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/geo2/matininkas/index.jsp>)



Pagal Ukmergės rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialųjį planą, patvirtintą Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2009-08-20 sprendimu Nr. 7-173, Kazlaučiznos kaimas neįtrauktas į perspektyvines viešojo vandens tiekimo teritorijas (į perspektyvines viešojo vandens tiekimo teritorijas įtrauktos teritorijos, kurios pagal Ukmergės rajono bendrąjį planą turi didelį potencialą, tačiau iki šiol nėra urbanizuotos. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros ir plėtros specialiojo plano rengėjai rekomenduoja šias teritorijas į

viešojo vandens tiekimo teritorijas įtraukti tik tuomet, kai teritorijoje bus sudarytos prielaidos centralizuotam užstatymui, t.y. bus parengti teritorijų išplanavimo projektai, nes mažiau kaip 50 žmonių apgyvendinimui.)

Kadangi artimiausiu metu nenumatoma inžinerinių tinklų plėtra, todėl planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais.

Planuojamoje teritorijoje yra vandens gręžinys, apie kurį turi būti nustatyta 5 metrų SAZ griežto režimo juosta. Pagal galiojanti LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia negali būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu.

Formuojamoje užstatymo teritorijoje yra registruoti nuotekų valymo įrenginiai (unikalus Nr. 4400-1975-7461). Nuotekų surinkimo sistema turi atitikti planuojamų tvarkyti nuotekų kiekybines ir kokybines charakteristikas. Nuotekų šalinimo būdas turi būti parenkamas taip, kad jų neigiamas poveikis aplinkai būtų kiek įmanoma mažesnis.

Buitinės atliekos (pagal atskiras jų rūšis), vadovaujantis STR 2.02.09.2005 “Vienbučiai gyvenamieji pastatai”, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338, kaupiamos sandariuose individualiuose konteineriuose, talpyklose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas, pagal sutartis, sudarytas su specializuota buitinių atliekų surinkimo įmone.

Dėl neesamų centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų, lietaus vanduo nuo pastatų stogų ir kietos kiemo dangos nudrenuojamas į gruntą.

Gaisrinei saugai garantuoti, vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis ir t.t., planuojamojoje teritorijoje pastatai ir statiniai turės būti projektuojami laikantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, statinių bei nuo žemės sklypo ribos.

**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:**

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

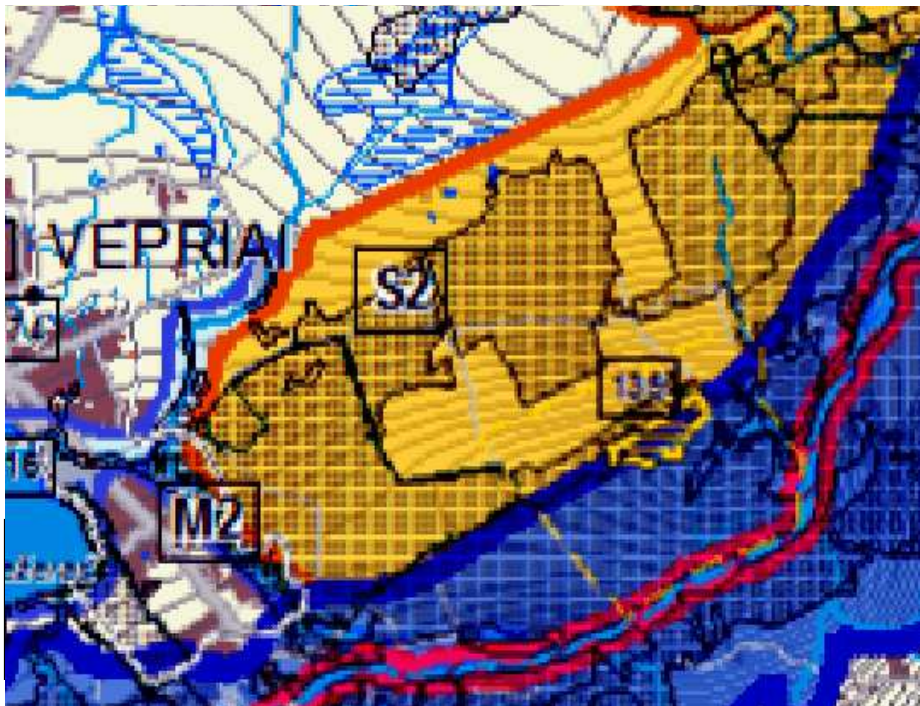
Kadangi kaimo plėtros žemėtvarkos projektas numato parinkti ūkininko sodybos teritorija, kurioje galima statyba, bet nėra projektuojami pastatai, todėl nėra galimybės numatyti inžinerinių komunikacijų koridorių statinių prijungimui prie veikiančių elektros ar dujų įrenginių. Siūlomas elektros prisijungimas nuo artimiausios elektros linijos. Tiksliai elektros linijos prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant sodybos statinius. Pertvarkomame žemės sklype yra įregistruotas servitutas elektros tinklams, apsaugos zonos ribose. Taip pat yra pakloti elektros kabeliai iki gyvenamojo namo ir iki neregistruoto pastato.

Žemės naudmenų sudėtis ir numatomi pokyčiai, parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti pateikiami 1 lentelėje:

**1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha) ir numatomi pokyčiai žemės sklype**

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal registro pažymėjimą	NT	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-		-	-
2	Sodai	-		-	-
3	Pievos	2.7706		-	2.7705
4	Vandens telkiniai	-		-	-
5	Projektuojami/esami keliai /servitutiniai keliai	-		<b>+0.0401</b>	0.0401
6	Užstatyta teritorija/planuojama teritorija /statybos teritorija	1.4896		<b>+1.4852</b>	1.4852
7	Miško žemė	0.7855		-	0.7499
8	<b>Iš viso:</b>	5.0457		-	5.0457

*PASTABA: Įgyvendinus projekto sprendinius tiksliai planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta/patikslinta patikslinant žemės sklypo kadastrinius matavimus.*



Pagal Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialųjį planą, patvirtintą Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2014-12-19 sprendimu Nr. 7-329, pertvarkoma teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijų kraštovaizdžio formavimo kryptį: geosistemų vidinio stabilizavimo arealą (S2) – palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio

natūralumas. Šis kraštovaizdžio formavimo tipas nustatytas riboto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoje. Tai santykinai natūralios miškingos (50-80 proc.) teritorijos, stipriai ar iš dalies nusaustos pelkės ir (ar) pievos, paviršinio vandens telkinių ir jų pakrančių teritorijos, gerai atliekančios ekologinio kompensavimo funkcijas. Šiose mišrios naudmenų mozaikos teritorijose, kuriose kaitaliojasi miškų ir žemės ūkio naudmenos, vyrauja smarkiai pakeistos arba pažeistos gamtinės struktūros miškai, gamtinio karkaso kraštovaizdžio formavimas yra kur kas sudėtingesnis, reikalingas tiek esamų funkcijų subalansavimas, tiek regeneracinės priemonės ekologinėms kompensacinėms gamtinės struktūros galioms stiprinti, išsaugojimo nuo tolimesnio gamtinio kraštovaizdžio transformavimo užtikrinimas. Stiprinant ekologinio kompensavimo funkcijas, gamtinio karkaso teritorijos (išskyrus želdynus, pelkes, pievas, ganyklas ir kitas agrarines teritorijas, kuriose vystoma ekologinė žemdirbystė, taikomos agrarinės aplinkosaugos priemonės) apželdinamos mišku. Skatinamas ekologinės

žemdirbystės ir agrarinės aplinkosaugos priemonių taikymas. Taikomos techninės priemonės, mažinančios sausinamosios melioracijos poveikį, sudarančios sąlygas pelkėdarai, upelių ar jų ruožų, natūralių vandentakų atsistatymui, natūraliam augalų bendrijų ir gyvūnų populiacijų ir jų migracijos kelių formavimui.

### ***Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto baigiamasis etapas***

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, viešinamas ir derinamas per ŽPDRIS. Paslaugos Nr. KPZP-91285. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinamas supaprastinta tvarka. Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip **10 darbo dienu** laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto organizatorius su parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais buvo supažindintas asmeniškai ir jiems pritarė.

***Projekto rengėjas: matininkė Regina Petrauskienė, kval. paž. Nr. 2R-KP-366***

***UAB „AASE“, Vilniaus g.57, Ukmergė, mob. tel. 8-606-11986***