

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**PASLAUGOS BYLOS NR. ZSFP-47981**

**1. Bendroji dalis**

Projekto pavadinimas: kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Projekto organizatorius: *fizinis asmuo A.B.*

Planuojama teritorija: Pagojės k., Deltuvos sen., Ukmergės rajonas, kadastro Nr. 8112/0001:634, 1.1 ha.

Planavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Ukmergės skyriaus vedėjo 2018 m. gegužės 18 d. įsakymas Nr. 47VĮ -271- (14.47.2.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų“. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos 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. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija), kiti galiojantys teisės aktai ir normatyviniai dokumentų reikalavimai.

Ukmergės rajono savivaldybės 2019.04.01 planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. AR7-2.

VĮ „Kelių priežiūra“ 2018-06-13 planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. SD.11-897(1.32.E).

**2. Projekto tikslai ir uždaviniai**

Planavimo tikslas: ūkininko sodybos vietos parinkimas žemės sklype kadastrinis Nr. 8112/0001:634;

Planavimo 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), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną.

**3. Esamos būklės analizė**

Žemės sklypas kadastrinis Nr. 8112/0001:634 yra žemės ūkio paskirties (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai). Žemės sklypas suprojektuotas Deltuvos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte, patvirtintame Vilniaus apskrities viršininko 2000.08.31 įsakymu Nr. 2934-81 ir jo papildyme 2003.10.13 įsakymo Nr. 5082-81. Preliminarus plotas – 1.1 ha.

Žemės sklypo šiaurė kraštinė ribojasi su krašto keliu Nr. 145 (Kėdainiai – Šėta – Ukmergė), kelio sklypui atlikti kadastriniai matavimai, kadastrinis Nr. 8112/7001:0003. Rytinė – ribojasi su privačiu žemės sklypu kad. Nr. 8112/0001:792, sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Vakarinė – su privačiu žemės sklypu kad. Nr. 8112/0001:792, sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Pietinė su ež. Dirvonai.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

29) Vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos;

2) Kelių apsaugos zonos;

Registruoti servitutai: kelio servitutas (tarnaujantis daiktas) Aprašymas: teisė naudotis pėsčiųjų taku.

Žemės sklype yra kūdra 0.2781 ha, želdinių 0.2591 ha.

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijos metafunkcinę zoną: vietinės ir rajoninės reikšmės geosistemų vidinio stabilizavimo arealas. Dalis teritorijos patenka į Deltuvos botaninį draustinį, bei Natura 2000 teritoriją.

Teritorijoje esantys inžineriniai tinklai: žemos įtampos elektros kabelis ir elektros spinta.

#### **4. Sąsajos su Ukmergės rajono savivaldybės teritorijos Bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais; Poveikio aplinkai vertinimas.**

Ukmergės rajono savivaldybės bendrasis planas patvirtintas Ukmergės rajono savivaldybės tarybos 2019.01.31 sprendimu Nr. 7-14.

Pagal bendrąjį planą teritorija, kurioje rengiamas kaimo plėtros projektas patenka į žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase funkcinę zoną. Teritorijų naudojimo tipai: dominuojantis – specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; papildantys – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija.

Teritorija priskirta prie agrarinio kraštovaizdžio tipo.

Zonoje galimos ūkininkų sodybos pagal LR Ūkininko įstatymą ir pagal kaimo plėtros projektus. Ūkininkų sodybų pastatų aukščių skaičius ne daugiau kaip 1 aukštas. Ūkininkų sodybos, tame tarpe ir kiti žemės ūkio gamybos objektai, kurių vieno pastato užstatymo plotas daugiau nei 500 kv.m., o bendras sodybos ar gamybinio komplekso užstatymo plotas daugiau nei 800 kv.m., negali būti statomi numatomų rekreacinių parkų teritorijose, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose.

Zonai nustatyti funkciniai prioritetai: intensyvus žemės ūkis, tausojantis žemės ūkis (gamtinio karkaso teritorijose), intensyvi naudingųjų iškasenų eksploatacija ir disperiška naudingųjų išteklių eksploatacija.

Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijos metafunkcinę zoną: vietinės ir rajoninės reikšmės geosistemų vidinio stabilizavimo arealas. Dalis teritorijos patenka į Deltuvos botaninį draustinį, bei Natura 2000 teritoriją.

Deltuvos botaninis draustinio reikšmė - savivaldybės, draustinio pobūdis – gamtinis, draustinio rūšis – botaninis. Saugomos teritorijos tarptautinė svarba - buveinių apsaugos.

Natura2000 teritorija: teritorijos pavadinimas – Dirvonų ežerėliai ir pelkės, apsaugos statusas – buveinių apsaugai svarbios teritorijos, patvirtintos LRV, saugomos teritorijos priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas – plačioji dusia, natūralūs distofiniai ežerai, aktyvios aukštapelkės, tarpinės pelkės ir liūnai, pelkiniai miškai, šarvuotoji skėtė, vijūnas.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymu (Žin. 1993, Nr. [63-1188](#)) *Natura 2000* teritorijose draudžiama arba ribojama veikla, galinti turėti neigiamą poveikį saugomoms natūralioms buveinėms, rūšių buveinėms ir saugomoms augalų bei gyvūnų rūšims. Leidžiama tokia veikla, kuri užtikrina tinkamą buveinių ir rūšių būklę. Veikla turi būti vykdoma atsižvelgiant į konkrečius buveinių tipus ar rūšis ir remiantis teritorijų planavimo dokumentais ir gamtotvarkos planais.

## **Dėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo**

Planuojama ūkinė veikla: ūkininko sodybos (vieno buto gyvenamosios paskirties pastato) su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statyba.

Vadovaujantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (2017 m. birželio 27 d. Nr. XIII-529) (toliau *Įstatymas*) poveikio aplinkai vertinimas atliekamas kai:

*Įstatymo 3 straipsnis 1.1 punktas* “planuojama ūkinė veikla įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą (*Įstatymo 1 priedas*);

*Įstatymo 7 straipsnis 2 punktas* “Atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo atliekama planuojamai ūkinei veiklai, įrašytai į Planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą (*Įstatymo 2 priedas*)”.

Planuojama ūkinė veikla nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas sąrašą, taip pat nepatenka į planuojamų veiklų sąrašą kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, todėl poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas.

Vadovaujantis „Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašu“ (patvirtintu LR aplinkos ministro 2006m gegužės 22 d. įsakymu Nr. D1-255) „37. Tais atvejais, kai planuojama ūkinė veikla nėra įtraukta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus ir jos įgyvendinimas bus susijęs su įsteigtomis ar potencialiomis „Natura 2000“ teritorijomis ar artima joms aplinka, jos poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumas nustatomas prieš statinio projektavimo sąlygų išdavimą (žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-04-30 įsakymas Nr. 215 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.07:2002 „Statinio projektavimo sąlygų sąvadas“ (Žin., 2002, Nr. [54-2153](#))).“

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Anykščių regioninio parko direkcijos išvada (žr. priedas 2) „Rengiamo Žemėtvarkos projekto įgyvendinimas negali sukelti reikšmingų neigiamų pasekmių „Natura 2000“ teritorijoms ir šiuo atžvilgiu neprivaloma atlikti jos strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.“

## **5. Projektiniai sprendiniai ir panaudota kartografinė medžiaga**

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos, bei specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

**Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – 0.0940 ha.,** preliminarus žemės sklypo plotas – 1.1 ha.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatytos, tikslinamos ar naikinamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862 ) (toliau – *Sąlygų įstatymas*).

Numatytą užstatymo teritoriją įtakoja šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

102) Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 3270 kv.m.

Registruotas specialioji sąlyga. Vadovaujantis II skirsnio, 18 str., 2 p. „Krašto kelių apsaugos zona – žemės juosta po 50 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.“ Užstatymo teritorija projektuojama už krašto kelio (Nr. 145 „Kėdainiai – Šėta – Ukmergė“) 50 metrų apsaugos zonos.

*Užstatymo teritorija projektuojama už kelio apsaugos juostos.*

106) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 3 kv.m.

Neregistruotas specialioji sąlyga. Sąlyga nustatyta žemės sklype esančiam žemos įtampos elektros kabeliui ir elektros spintai.

*Užstatymo teritorija nutolusi nuo elektros apsaugos zonos ribų.*

128) Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 2781 kv.m.

Neregistruota specialioji žemės ir miško naudojimo sąlyga. Vadovaujantis Žemės fondo apskaitos taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2014 m. sausio 28 d. įsakymo Nr. 3D-51 redakcija) „Prie paviršinio vandens telkinių priskiriami ežerai, upės, upeliai, žuvininkystei ir kitiems tikslams įrengti tvenkiniai, kanalai, didesnės kaip 0,04 ha kūdros,,. Sąlyga nustatoma žemės sklype esančiai 28 arų kūdrai.

*Užstatymo teritorija projektuojama už kūdros apsaugos juostos ir zonos.*

163) Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas 4985 kv.m.

164) Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 918 kv.m.

Teritorija ribojasi su ež. Dirvonai (plotas apie 3 ha), taip pat sklype yra 28 arų kūdra. Nuo ež. Dirvonai specialiosios sąlygos registruotos.

Apsaugos juostos ir zonos nustatytos vadovaujantis „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu“ patvirtintu LR Aplinkos ministro 2001.11.07 Įsakymu Nr.540 (toliau – *Aprašas*). Vadovaujantis *Aprašu* nuo ež. Dirvonai nustatoma 100 metrų apsaugos zona (Pagal *Aprašo* 9.3 punktą), juosta 10 metrų (pagal *Aprašo* 5.1.2, 5.3 punktus). Kūdrai nustatyta 2.5 metrų juosta ir zona (pagal *Aprašo* 5.1.1, 5.2, 10 punktus).

Vadovaujantis *Sąlygų įstatymo* 99 straipsnio 9 punktu, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose naujus statinius draudžiama statyti mažesniu negu 50 metrų atstumu nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, mažinti šį atstumą galima tik šio straipsnio 8 punkto b ir c papunkčiuose nurodytais atvejais. Ūkininko sodyba planuojama už 50 metrų nuo apsaugos juostos ribos.

*Užstatymo teritorija projektuojama už apsaugos juostų, bei už 50 metrų nuo ež. Dirvonai apsaugos juostos.*

141) Botaniniai draustiniai (V skyrius, tryliktasis skirsnis), plotas 2585 kv.m.

132) Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 2585 kv.m.

Dalis pietinės sklypo teritorijos patenka į Deltuvos botaninio draustinio ribas. Draustinio riba sutampa su Natura2000 buveinių apsaugai svarbia teritorija: Dirvonų ežerėliai ir pelkės.

*Užstatymo teritorija projektuojama už saugomų teritorijų ribų.*

#### **Registruoti servitutai:**

Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas). Aprašymas: teisė naudotis pėsčiųjų taku. Registruotas plotas 200 kv.m. Projekto sprendinių brėžinyje Nr. S1.

#### **Siūlomi/projektuojami servitutai:**

Siūlomas kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 48 kv.m. Projekto sprendinių brėžinyje Nr. S2. Siūlomas nustatyti kelio servitutas nuo kelio Nr. 145 esamos nuovažos gretimo žemės sklypo kad. Nr. 8112/0001:427 privažiavimui.

**Privažiavimo kelias iki planuojamos sodybos teritorijos** – privažiavimas iki projektuojamos sodybinio užstatymo teritorijos projektuojamas 6 metrų pločio vidaus kelias nuo esamos įrengtos krašto kelio Nr. 145 nuovažos. (žr. Priedas 1 ).

Rengiamo teritorijų dokumento strateginis pasekmių aplinkai vertinimas ir/ar sprendinių poveikio vertinimas saugaus eismo, bei valstybinės reikšmės automobilių kelių tinklo plėtros aspektais neatliekamas, nes nauji sprendiniai susiję su VI „Kelių priežiūra“ projektavimo sąlygose nurodytais aspektais neprojektuojami. Į projektuojamą ūkininko sodybą įvažiavimas numatomas esama įrengta ir įteisinta nuovaža..

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	0.6200	0.5628	-0.1122	0.4506
4	Miškas	-	-	-	
5	Keliai	-	-	+0.0182	0.0182
6	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+ 0.0940	0.0940
7	Vandens telkiniai	-	0.2781	-	0.2781
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0.4800	0.2591	-	0.2591
9	Pelkės	-	-	-	
10	Pažeista žemė	-	-	-	
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	
12	Iš viso:	1.1	1.1	-	1.1

PASTABA: užstatymo intensyvumas bus apspręstas techniniame projekte, todėl galimai ne visos naudmenos numatytoje sodybinio užstatymo teritorijoje virs užstatyta teritorija.

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Šiuo metu prisijungimas prie minėtų tinklų įmanomas tik įrengus šioje vietoje visas komunikacijas. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkreitiems statiniams paruoštas technines sąlygas.

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos), topografiniai duomenys (duomenų šaltinis <https://gis.ukmerge.lt>).

### **Žemės sklypo naudojimo režimo santrauka**

Sklypo kad. Nr. 8112/0001:634;

Paskirtis/naudojimo būdas: žemės ūkio, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Plotas: 1.1 ha.

Projektuojamos užstatymo teritorijos plotas: 0.0940 ha.

#### Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

102) Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 3270 kv.m.

106) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 3 kv.m.

128) Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 2781 kv.m.

163) Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas 4985 kv.m.

164) Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 918 kv.m.

141) Botaniniai draustiniai (V skyrius, tryliktasis skirsnis), plotas 2585 kv.m.

132) Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 2585 kv.m.

#### Registruoti servitutai:

Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas). Aprašymas: teisė naudotis pėsčiųjų taku. Registruotas plotas 200 kv.m. Projekto sprendinių brėžinyje Nr. S1.

#### Siūlomi/projektuojami servitutai:

Siūlomas kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 48 kv.m.

### **6. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese**

Vadovaujantis 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. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija) (toliau-*taisyklės*), “planavimo organizatorius apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtintą planavimo darbų programą paskelbia seniūnijos, kurioje planuojama teritorija, skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje“.

Vadovaujantis *taisyklėmis* planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą teikia visuomenei susipažinti, prieš tai paskelbdamas ŽPDRIS ir planavimo organizatoriaus buveinėje bei jo interneto svetainėje (išskyrus tuos atvejus, kai planavimo organizatorius neturi tokios svetainės) informaciją apie kaimo plėtros žemėtvarkos projektą (apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo tvarką ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarką). Apie parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ir susipažinimo su juo tvarką, ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki susipažinti su šiuo projektu skirtu laikotarpiu pradžios planavimo organizatorius raštu (registruotu laišku arba įteikiant pasirašytinai) turi informuoti asmenis, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus.”

„Susipažinti su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu turi būti skiriamas ne mažesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis. Pasiūlymai dėl parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių planavimo organizatoriui gali būti teikiami elektronine forma per ŽPDRIS arba raštu per visą susipažinti su šiuo projektu skirtą laikotarpį. Per susipažinti su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu skirtą laikotarpį planavimo

organizatorius privalo registruoti gautus pasiūlymus dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių, juos išnagrinėti ir raštu arba elektronine forma per ŽPDRIS, jeigu pasiūlymai buvo pateikti šioje sistemoje, atsakyti šiuos pasiūlymus teikusiems asmenims per 5 darbo dienas nuo susipažinti su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu skirto laikotarpio pabaigos, nurodydamas, ar atsižvelgta į pasiūlymus, ar neatsižvelgta, taip pat kodėl neatsižvelgta.

Rengiamu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nenustatomos naujos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos gretimiems žemės sklypams.

Projekto rengėja Vaida Kamarauskienė

