

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas, kurios įsigaliojo 2014 m. sausio 1 d. (suvestinė redakcija nuo 2022 m. sausio 04 d.), 5 straipsnio 4 dalies 1 punktą specialiojo teritorijų planavimo dokumentams priskiriami ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami. Žemės įstatymo, įsigaliojusio pagal 2004 m. vasario 21 d. naują redakciją (suvestinė redakcija nuo 2023 m. sausio 04 d.), 39 straipsnio 1 dalies 3 punkte ir 4 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą.

Projektas rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, pakeistas 2014-07-28 Nr.3D-438/D1-614 (paskutinė redakcija nuo 2022 m. birželio 08 d), vadovaujantis Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu, Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Gamtinio karkaso nuostatomis ir kitais projektavimo reiklavimuose nurodytais teisiniais aktais bei:

- Žemės sklypo kad. Nr.6928/0003:314 savininko ir projekto organizatoriaus V. T. 2023-10-26 prašymu Nr.10FP-2451;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Prienų ir Birštono skyriaus vedėjo 2023-12-04 įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų“ Nr. 10VĮ-497-(14.10.2 E.);
- Prienų rajono savivaldybės administracijos 2024-01-25 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.KPŽ-1;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus 2024-02-03 raštu „Dėl prašymo išduoti planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui“ Nr.3SD-1639-(15.3.48 E.) ( neaktualu).

Projekto rengėjas (suteiktos ir Projekto organizatoriaus teisės) – Gintarė Dzikaitė, Individualios veiklos pažyma Nr.1086412, Kauno m. sav. Baltų pr. 6-71, LT – 48166, elektr. Paštas leogintareqgmail.com, telef. 868215149.

## **1. Projekto tikslai ir uždaviniai.**

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkiui veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, kurioje galima numatoma statyba, nustatyti specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriui tvirtinimui. Parinktoje statinių statybos vietoje numatoma statyti lauko virtuvę, garažą, patalpas žemės ūkio technikai laikyti, šiltnamį, sandėlius produkcijos ruošimui sandėliavimui, tvartą ir kitus pagalbinius pastatus, reikalingus žemės ūkio veiklai vykdyti. Planuojama žemės ūkio veikla - augalininkystė – daržininkystė - daržovių auginimas, naminių gyvūnų – vištų (iki 20 vnt), triušių (iki 20 vnt) auginimas ir nedidelio masto žuvininkystė.

## **2. Esamos būklės analizė.**

**Žemės naudmenos.** Pagal VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr.44/3205349 savininko V. T. nuosavybės teise žemės ūkio paskirties turimo žemės sklypo, esančio Kauno apskr. Prienų r. sav. Veiverių sen. Meškynų k., kad. Nr.6928/0003:314 plotas viso 5,5830 ha, iš jo: ariama – 4,2574 ha (4,2530 ha ir 0,0044 ha), miškas – 0,9991 ha (0,7491 ha ir 0,2500 ha), vandens telkiniai – 0,1340 ha, kitos žemės (medžių ir krūmų želdiniai) plotas – 0,1925 ha (0,1300 ha ir 0,0625 ha). Po apžiūrėjimo natūroje žemės naudmenų plotai nėra pasikeitę, tik dėl patikslinto miško kadastro žemėlapiu duomenų keičiasi ariamos žemės ribos (atsiranda du ariamos žemės plotai), negu nurodyta žemės sklypo kadastrinių matavimų plane.

Žemės naudmenų sudėtis pateikiama **1 lentelėje**.

**Infrastruktūros objektai.** Žemės sklype yra infrastruktūros objektas - elektros transformatorinė pastotė. Sklypas ribojasi su bendro naudojimo keliais.

**Dirvožemiai.** Vidutinis žemės našumo balas – 29.5. Dalis žemės sklypo yra nusausinta.

**Reljefas.** Žemės sklypas yra mažo sudėtingumo reljefo zonose.

**Gamtinis karkasas.** Pagal Prienų rajono savivaldybės bendrąjį planą žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

**Požeminis vanduo.** Vandens apsaugotumo požiūriu sklypas yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

### 3. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Pagal pakoreguotą Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr.T3-282 „Dėl Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, koregavimas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“ žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr.6928/0003:314 patenka į žemės ūkio teritorijų zoną Z1, kurioje numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė, papildanti: miškų ūkio paskirties žemė, numatomas teritorijų naudojimo tipai – dominuojantys: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija, papildantys: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija.

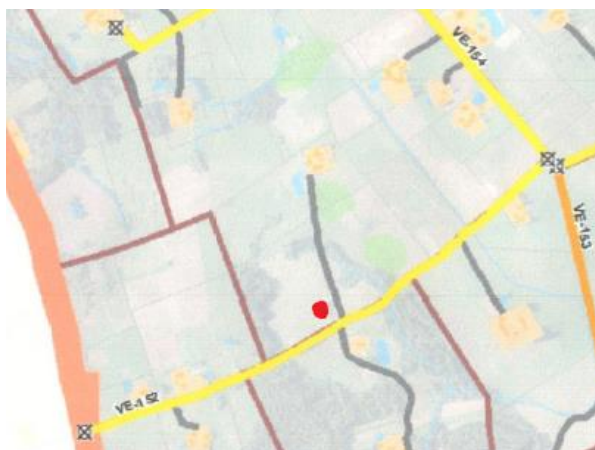
1 paveikslėlis (žemės sklypo viduryje pažymėtas raudonu apskritimu)



TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI				
Žymėjimas	Teritorijos Nr.	Funcinės zonos / teritorijos vystymo reikšmės (urbanizuotoms ir urbanizuojamoms terit.)	Teritorijų naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
	M1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	M1.n	Miškų ir naudingųjų iškasenų teritorijų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: naudingųjų iškasenų teritorijos	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	M2	Saugomų teritorijų miškų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	MR2.s	Ekstensyvaus rekreacinio naudojimo miškų zona saugomose teritorijose	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija	Miškų ūkio paskirties žemė
	M2	Silomų miškingų teritorijų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	Z1	Žemės ūkio teritorijų gamtinėse karšiose zonoje	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: 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	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: naudingųjų iškasenų teritorija; miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	Z2	Saugomų teritorijų žemės ūkio zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė
	Z3	Akvakultūrų zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; vandens teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	Z3/G	Konversinė akvakultūrų zona	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija / gyvenamoji teritorija	Žemės ūkio paskirties žemė/ kitos paskirties žemė
	Z4	Saugomo žemės ūkio kraštovaizdžio zona	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Žemės ūkio paskirties žemė
	PZ	Užstatomų žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: pramonės ir sandėliavimo teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	R1 / R1.s	Intensyvaus panaudojimo rekreacinių teritorijų zona Intensyvaus panaudojimo rekreacinių teritorijų gamtinėse karšiose zonoje	Dominuojanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; specializuotų kompleksų teritorija; pasilaukų teritorija; socialinės infrastruktūros teritorija; miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė
			Dominuojanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė

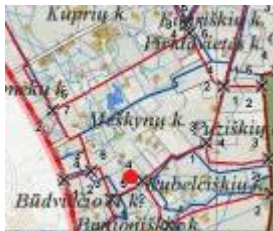
Pagal Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių schemą - specialųjį planą (patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2015-11-29 sprendimu Nr.T3-242) žemės sklypas Nr.6928/0003:314 pietinėje pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu su žvyro danga VE-152, rytinėje pusėje su 4 m pločio vidaus keliu.

2 paveikslėlis (žemės sklypo viduryje pažymėtas raudonu apskritimu)



Pagal Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų viensėdžių ir seniūnijų ribų specialųjį planą (patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2014-02-13 sprendimu Nr.T3-34) žemės sklypas Nr.6928/0003:314 patenka į Meškynų kaimo gyvenamąją teritoriją.

3 paveikslėlis (žemės sklypo vieta pažymėta raudonu apskritimu)



#### **4. Gretimybės.**

Žemės sklypas kad. Nr.6928/0003:314 rytinėje pusėje ribojasi su su 4 m pločio bendro naudojimu keliu; pietinėje pusėje ribojasi su su 6 m pločio bendro naudojimu keliu Nr.VE-152, suformuotu kaip inžinerinis statinys unikalus Nr.4400-5567-7788; vakarinėje pusėje su įregistruotu NT registre gretimu preliminarinių matavimų žemės sklypu kadastro Nr.6928/0003:6, paskirtis - žemės ūkio, plotas 6,72 ha, savininkai – privatūs asmenys; šiaurinėje pusėje su įregistruotu NT registre gretimu preliminarinių matavimų žemės sklypu kadastro Nr.6928/0003:149, paskirtis - žemės ūkio, plotas 4,02 ha, savininkai – privatūs asmenys.

#### **5. Kartografinis pagrindas.**

Projektavimui panaudoti 2018 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai SORT10LT bei 2017 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

#### **6. Žemės sklype esančios specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.**

VĮ Registro centro nekilnojamojo turto registro išrašo (Nr.44/3205349) yra įrašas punktuose 11.1 – 11.5 Duomenys apie **įregistruotas teritorijas**, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0038 ha (teritorijos unikalus Nr.100344219);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0115 ha (teritorijos unikalus Nr.100210200);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0616 ha (teritorijos unikalus Nr.100210774);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0032 ha (teritorijos unikalus Nr.100342278);

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0153 ha (teritorijos unikalus Nr.100207687).

Šie duomenys nustatyti LR Energetikos ministerijos 2022-01-06 įsakymu Nr.1-22 dėl Prienų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr.1-3, nustatant specialiasias sąlygas žemės sklype esančioms 0.4 kv antžeminei elektros linijai ir elektros transformatorinei pastotei.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto metu siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir šios teritorijos pažymėtos erdviniuose duomenyse:

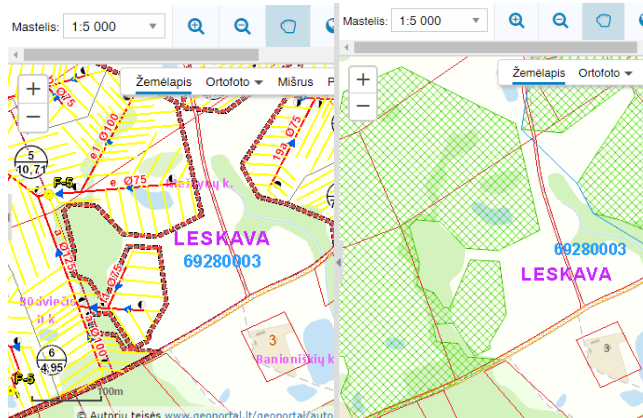
- 102. Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0652 ha;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,3961 ha;
- 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2,7404 ha (1,6128 ha, 0,9311 ha ir 0,1965 ha);
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,9991 ha (0,7491 ha ir 0,2500 ha);
- 128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,1340 ha;
- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 4,2574 ha (4,2530 ha ir 0,0044 ha);
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,0881 ha;
- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0881 ha.

6 m pločio vietinės reikšmės IV kategorijos bendro naudojimo keliui Nr.VE-152, suformuotam kaip inžinerinis statinys unikalus Nr.4400-5567-7788, taikoma 3 m pločio kelio apsaugos zona nuo kelio briaunų, todėl įrašoma specialioji sąlyga 102. Kelių apsaugos zonos.

Atsižvelgiant į žemės sklypo pietinėje pusėje esančią 10 kv antžeminę elektros liniją, jai nustatoma **neįregistruota** 10 m pločio apsaugos zona - 106. Elektros tinklų apsaugos zonos plotas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos plotas taikomas žemės sklypo dalims, kaip nurodyta geoportal medžiagoje.

4 paveikslėlis



Žemės sklype Nr. kad. Nr.6928/0003:314 iškasus nepratekamą dirbtinį vandens telkinį (kūdra 0,1340 ha), jis tarnauja kaip melioracijos statinys, vietoj dalies 75d rinktuvo, aptarnaujančio tik tą patį žemės sklypą, ir sausintuvų. Parengta žemės sklypo melioruotos žemės ir ir dalies žemės sklypo (parenkamos statinių statybos teritorijos ribose) melioracijos statinių schema, kuri suderinta su Prienų rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus vyriausiuoju specialistu melioracijos klausimais. Schemoje yra nurodyta melioruotos žemės medžiaga iš Geoportal sistemos, melioracijos statiniai – rinktuvai ir sausintuvai, natūroje esantis nepratekamas dirbtinis vandens telkinys – kūdra, specialiu ženklu pažymėti siūlomi naikinti melioracijos statiniai. **Pridedama Aiškinimo rašto priedas – Žemės sklypo melioruotos žemės ir melioracijos statinių schema bei ištrauka iš melioracijos statinių plano.**

Žemės sklype yra dirbtinas nepratekamas paviršinio vandens telkinys (kūdra), kurio plotas yra virš 0,10 ha, taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - 128. Paviršiniai vandens telkiniai.

Žemės sklype esančioms žemės ūkio naudmenoms taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose.

Žemės sklype esančiam dirbtinam nepratekamam paviršiniui vandens telkiniui (kūdrai) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos plotai. Žemės sklype dirbtinių nepratekamų paviršinio vandens telkinių (kūdru) plotas yra virš 0,10 ha ir neviršija 2,00 ha. Pagal naują (įsigaliojusį nuo 2023-01-01) Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrantės apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR Aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymu Nr. D1-293 prie 10 km ir trumpesnių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas iki 10 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas iki 2 ha nustatoma 5 m pločio pakrantės apsaugos juosta; paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis toks pats kaip Tvarkos aprašo III skyriaus nuostatas nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos prie šių paviršinių vandens telkinių – dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas iki 2 ha; zonos ir juostos riba matuojama nuo paviršinio vandens telkinio arba jo dengiamos teritorijos.

**Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoni** numatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,7738 ha,

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,8086 ha;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų kodai nustatomi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr.XIII-2166, LR Žemės ūkio ministro 2019 12-19 įsakymu Nr. 3D-711.

Atsižvelgiant į žemės sklype esančias elektros antžemines linijas, kurios taip pat aptarnauja gretimus ir tolimesnius žemės sklypus, bei jų apsaugos zonas žemės sklypui kad. Nr.6928/0003:314 siūloma įrašyti servitutą:

222 - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) aptarnaujančioms įmonėms S – 0,4529 ha.

Siūloma tikslinti žemės sklypo VĮ Registro centro nekilnojamojo turto registrą Nr.44/3205349, įrašant registro pažymėjime servitutą.

Servitutai nustatomi vadovaujantis Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr.1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu, Civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu“.

## **7. Sprendiniai ir jų konkretizavimas.**

Planuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona projektuojama ne mažesniame 2,00 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklype.

Pagal Ūkininko ūkio įstatymo pataisas, patvirtintas 2023-03-16 įstatymu Nr. XIV – 1796, įstatymo 11 straipsnyje nurodoma, kad „žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris **pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos**, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, **ne mažesniame kaip 2 hektarai**“.

Žemės sklypo Nr.6928/0003:314 plotas (5,5830 ha) atitinka šių pataisų reikalavimą, tik žemės sklypo savininkas dar nespėjo 3 metus deklaruoti pajamų iš žemės ūkio veiklos, nes ūkininko ūkį įregistravo tik 2022-03-31. **Todėl žemės sklype leidžiama projektuoti tik žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną.**

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypo naudmenas, situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias

žemės ir miško naudojimo sąlygas, **žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona 0,9386 ha** ploto nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- šiaurinėje ir rytinėje pusėse - 3 m nuo žemės sklypo ribos;
- vidinėje (dalyje pietinės pusės) - 5 m nuo dirbtino nepratekamo paviršinio vandens telkinio ribos;
- vakarinėje ir dalyje pietinės pusės – iki gretimo žemės sklypo ir kelio ribos pagal žemės sklypo savininko (ir projekto iniciatoriaus) pageidavimą;
- numatytas 6 m pločio privažiavimas (0,0018 ha ploto) į statinių statybos zoną nuo bendro naudojimo 4 m pločio kelio.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr.D1-338 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 ”Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo,” patikslinto 2010 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr.D1-425 bei Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ ūkininko sodybos ir žemės ūkiui veiklai reikalingų statinių statybos zonos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus bei neapstatytus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Pastatų priestatų iki 8.5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas).

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, patvirtintu 2019-06-06 Nr.XIII-2166, ir LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr.D1- 338 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 ”Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo“, patikslinto 2010 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr.D1-425, parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statybos zona negali patekti į elektros linijų apsaugos zoną. Nustatoma žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona nepatenka į elektros tinklų apsaugos zonas. Inžinerinis komunikacinis kolidorius ūkininko statinių statybos zonos elektros įrenginių prijungimui prie AB “Energijos skirstymo operatorius” elektros tinkle bus sprendžiamas kitame projekto etape - techninio projekto rengimo metu, išlaikant reikalavimus, prie statinių statybos zonos elektros įvadai bus numatomi nuo artimiausiai esančių elektros tinklų.

Žemės sklype Nr.6928/0003:314 ir nustatytoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonoje yra medžių krūmų želdinių, bet jie nėra įvertinti kaip saugotini. Atsižvelgiant į LR Aplinkos ministro 2010-03-15 įsakymą Nr.D1-193 „Dėl želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklių patvirtinimo“, projektuojant konkrečius statinius ir vykdant statybos darbus pagal statybos normas nuo statomų pastatų būtina išlaikyti ne mažesnę 5 m atstumą iki medžių, kurių laja ne daugiau 5 m,

kamienų, esant medžio lajai daugiau 5 m atstumas padidinamas 0,5 m kiekvienam medžio lajos padidėjimui.

Nustatyta žemės ūkiui veiklai reikalingų statinių statybos zona yra toliau nei 15 m nuo bendrų naudojimo drenažų 125d ir 100d rinktuvų. Pagal XXI sk. 96 p. Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą žemės savininkas arba naudotojas turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei, privalo laikytis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr.XIII-2166 VI skyriaus antrojo skirsnio reikalavimų, užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo jų sklype naikinamo drenažo. Žemės ūkiui reikalingų statinių statyba sklype galima tik valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatant po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies linijos apsauginę juostą (LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymas Nr.3D-218, punktas 53), kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Šis reikalavimas netaikomas **drenažo rinktuvui, aptarnaujančiam tik žemės sklypą, kuriam nustatoma žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona.** Kitu atveju turi būti parengtas melioracijos statinių atstatymo projektas, kuris turi būti įvykdytas iki statinių statybos pradžios.

Žemės sklype Nr. kad. Nr.6928/0003:314 iškasus nepratekamą dirbtinį vandens telkinį (kūdra 0,1340 ha), jis tarnauja kaip melioracijos statinys, vietoj dalies 75d rinktuvo, aptarnaujančio tik tą patį žemės sklypą, ir sausintuvų. Parengta žemės sklypo melioruotos žemės ir ir dalies žemės sklypo (parenkamos statinių statybos teritorijos ribose) melioracijos statinių schema, kuri suderinta su Prienų rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus vyriausioju specialistu melioracijos klausimais. Schemoje yra nurodyta melioruotos žemės medžiaga iš Geoportal sistemos, melioracijos statiniai – rinktuvai ir sausintuvai, natūroje esantis nepratekamas dirbtinis vandens telkinys – kūdra, specialiu ženklu pažymėti siūlomi naikinti melioracijos statiniai. **Pridedama Aiškinimo rašto priedas – Žemės sklypo melioruotos žemės ir melioracijos statinių schema bei ištrauka iš melioracijos statinių plano.**

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos yra gana netaisyklingų formų, bet buvo atsižvelgta į žemės sklypo savininko (ir projekto iniciatoriaus) pageidavimą ir numatomus statinius.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonai parinkti nustatoma tik teritorija, rengiamame projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Pastatų, statinių, inžinerinių komunikacijų išdėstymas sprendžiamas kitame projekto etape - techninio

projekto rengimo metu, tuomet užstatymo tankis bus nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Planuojant konkrečius statinius vadovautis Statybos techniniu reglamentais: STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

### **Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.**

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	4.2574	4.2574	-0.8104	3.4470
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0.9991	0.9991	-	0.9991
5.	Keliai	-	-	+0.0018	0.0018
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.9386	0.9386
7.	Vandens telkiniai	0.1340	0.1340	-	0.1340
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.1925	0.1925	-0.1300	0.0625
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	5.5830	5.5830	-	5.5830

Siūloma tikslinti žemės sklypo VI Registro centro nekilnojamojo turto registrą, keičiant registro pažymėjime žemės naudmenis ir jų plotus.

### **8. Gyvenamosios, ūkinės ir gamtinės aplinkos sauga.**

Planuojamam sklypui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais, jei gretimose teritorijose nėra centralizuotų nuotekų tinklų arba iki jų jungtis netikslinga dėl ekonominių priežasčių. Šios aplinkybės bus aiškios rengiant techninį projektą. LR 2006-07-13 geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr.X-764, pakeistas 2014-06-12 Nr.XII-939, numato individualų vandens išgavimą (vandens paėmimas iš gamtinių šaltinių nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdomais įrenginiais ir naudojimas savo poreikiams tenkinti), individualų nuotekų šalinimą (savo nuotekų tvarkymą ir šalinimą į gamtinę aplinką naudojant nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdomą nuotekų tvarkymo infrastruktūrą). Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimo, nuotekų valymo ir išleidimo klausimas bus sprendžiamas pagal techninį projektą numatant buitinių nuotekų šalinimo būdą – įrengiant nuotekų kaupimo rezervuarus arba vietinius biologinio valymo įrenginius.

Buitinių atliekų tvarkymas. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerių (buitiniai konteineriai pagal gyventojų poreikius, mobilūs, laikomi 10 m. atstumu nuo gyvenamųjų patalpų langų) ir specialiuoju transportu išvežamos į oficialius buitinių atliekų sąvartynus ar kitą atliekų tvarkymo vietą (pagal sudarytą sutartį su komunalinių paslaugų įmone).

Automobilių ir žemės ūkio technikos stovėjimui ir saugojimui gali būti planuojami atskiri statiniai arba tam gali būti skirta garažas arba/ir sklype įrengtos automobilių stovėjimo vietos.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Rengiant projektą, taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013-12-31 Nr. D1-995/1-312) bei norminio dokumento „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (2010.12.07, Nr. 1-338) reikalavimus, šiame projekte numatomi tik galimi gaisro gesinimo iš išorės būdai, o gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis ir vandentiekio tinklų skersmuo bei kiti techniniai sprendiniai ar kiti gaisro gesinimo iš išorės būdai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų bei sudarant galimybes gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, taip pat turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Statant statinius privaloma vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, LR Aplinkos ministro 2016-11-07 įsakymu Nr.D1-738 „Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017. Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ ir kitais teisinais aktais. Guvenamojo namo ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statyba iki žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR 2.02.09:2005 nustatyta tvarka. Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Statant statinius privaloma laikytis insoliacijos reikalavimų, taip pat yra išlaikomi atstumai pagal normatyvus nuo žemės sklypų. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai. Namo ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui ir jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 reikalavimus.

Nuo kaimyninių sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti: krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m, žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m; kitų

medžių virš 3 m aukščio – 3 m. Mažesni atstumai gali būti nustatyti tik su gretimo žemės sklypo savininko raštišku sutikimu.

Planuojama statinių statybos zona nepatenką į kelių apsaugos zoną, elektros linijų apsaugos zoną.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį (augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui).

Esamuose ir planuojamuose objektuose išlaikomas sanitarinės apsaugos zonų tvarkymo režimas, vadovaujantis teisiniais aktais - LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, patvirtintu 2019-06-06 Nr.XIII-2166 (ankstesnis LRV 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ neteko galios 2019-12-14), Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2014-02-13 įsakymu Nr. V-231 „Dėl Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ patvirtinimo“.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinė ūkinė veikla – augalininkystė – daržininkystė, mažo kiekio naminių gyvūnų auginimas ir mažo masto žuvininkystė. Šiuo metu planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Trečiųjų šalių interesai nebus pažeisti. Statinių statybos zonoje statomi gyvenamasis pastatas nesukels triukšmo ar oro taršos (numatomas kieto kuro, geoterminis ar elektrinis šildymas, saulės jėgainių naudojimas). Planuojama veikla įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

Kituose žemės sklypuose aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla, foninės taršos šiose gretimose teritorijose nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr.967 „Dėl Planų ir programų strateginių pasekmių aplinkai vertinimo aprašo patvirtinimo“ patvirtintu planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui ūkininko sodybos statinių statybos zonai parinkti žemės sklype kadastro Nr.6962/0002:18 nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

## **9. Žemės sklypo reglamentinė zona**

Funkcinė zona- žemės ūkio teritorijos. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė. Teritorijos naudojimo tipas - žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos. Teritorijos užstatymo tipas - laisvas planavimas. Žemės naudojimo būdas – nenurodytas žemės sklypo VI Registro centro nekilnojamojo turto registro išrašė Nr.44/3205349.

## **10. Derinimas su organizatoriumi. Viešinimas.**

Parengti žemės sklypo kad. Nr.6928/0003:314 kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai derinami su projekto iniciatoriumi ir organizatoriumi.

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma bendroji projektų svarstymo procedūra t. y. piliečių informavimas apie projektą ŽPDRIS sistemoje, NŽT internetinėje svetainėje, seniūnijos skelbimų lentoje, viešas projekto eksponavimas ir svarstymas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisykles, patvirtintas LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr.3D-476/D1-429, nauja redakcija 2014-07-30 Nr.3D-438/D1-614, suvestinė redakcija nuo 2022-06-08 (69-77 straipsniai) bei LR Teritorijų planavimo įstatymu, patvirtintu Lietuvos vyriausybės 1995-12-12 Nr.I-1120, nauja redakcija 2014-01-01, suvestinė redakcija nuo 2022-12-01 (35 straipsnis).

Projekto rengėja

Gintarė Dzikaitė

**ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO NR.6928/0003:0314 KAIMO PLĖTROS  
ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO (ŽPDRIS PASLAUGA NR.KPZP-127323)  
MELIORUOTOS ŽEMĖS IR MELIORACIJOS STATINIŲ SCHEMA  
M1:2000**

Kadastro vietovė:	Lokavos 6928	
	Kadastrinis numeris	
Bloko/ Sklypo Nr.:	0003	0314
Gatvė, namo Nr.:	-	
Kaimas (miestelis):	Moškynų	
Seniūnija:	Veiverių	
Miestas (rajonas):	Prienu r.	
Apskritys:	Kauno	



**SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI**

- 6928/0003:149 Gretimi žemės sklypai
- 6928/0003:314 Žemės sklypas, kuriam rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
- 9386 Statybos zona ir plotas
- 6 Privažiavimo kelias prie statybos zonos
- 1340 Vandens telkinio – kūdras (tarnaujantis kaip nusausintos žemės statinys) ribos ir plotas
- Nusausintos melioruotos žemės riba (duomenys iš Geoportal internetinio puslapio)
- 75d Melioracijos sistemų statiniai – rinktuvai (duomenys iš Geoportal internetinio puslapio)
- 50d Melioracijos sistemų statiniai – sausintuvai (duomenys iš Geoportal internetinio puslapio)
- 121aprib.-16128 Nusausintos žemės ir 121 specialiosios sąlygos plotas
- Melioracijos statinių naikinimo ženklas

**Prienu rajono savivaldybės administracijos  
Žemės ūkio skyriaus vyriausiasis specialistas**

Audrius Rutkevičius

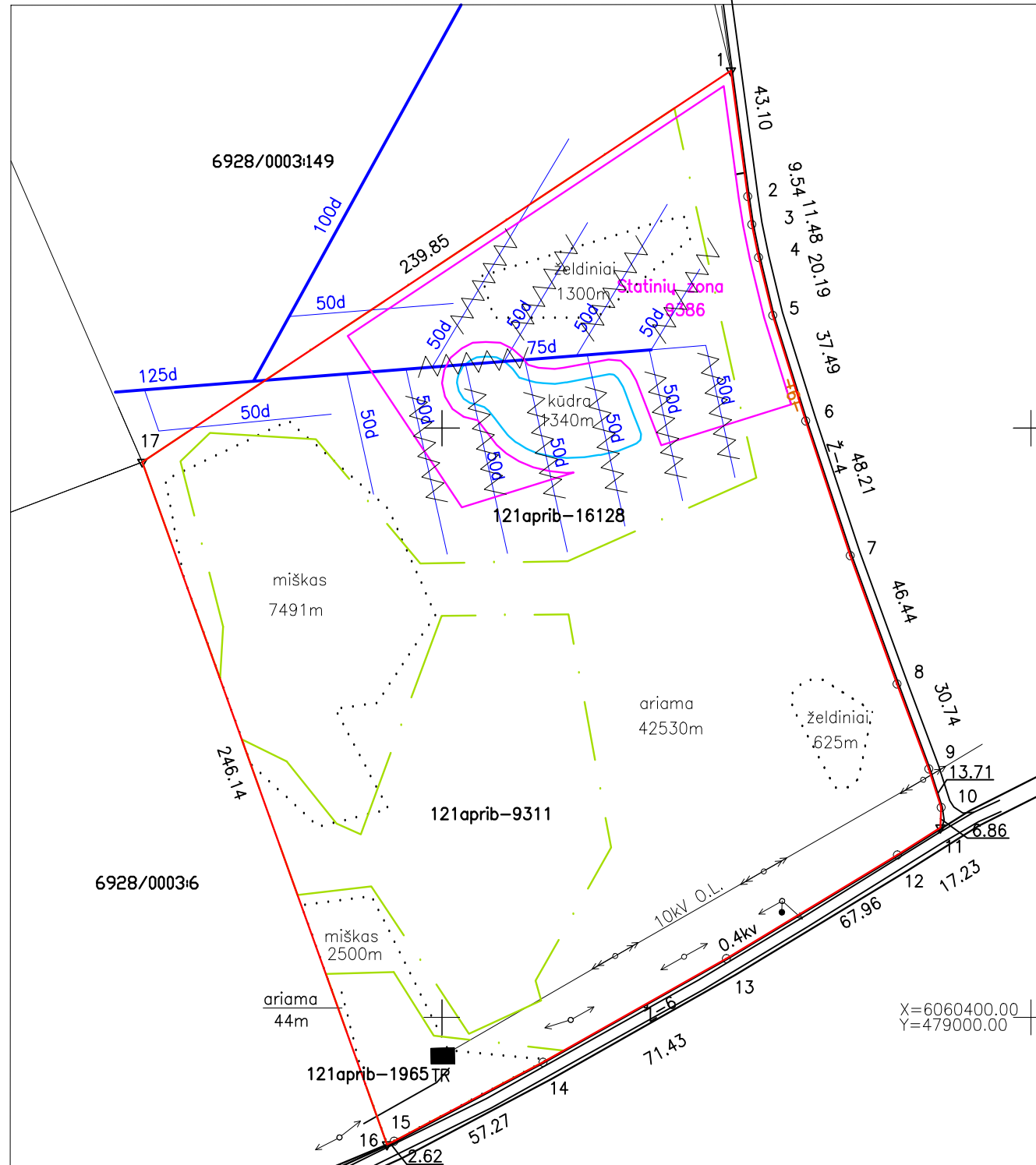
2024-02-19  
**SUDERINTA**

Schemą parengė:  
Specialistas pagal individualios veiklos pažymą Nr.1086412

Pareigos	Vardas, pavardė	Data
Proj. rengėjas	Gintarė Dzikaitytė	2024-02-19

**ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO NR.6928/0003:0314 KAIMO PLĖTROS  
ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO (ŽPDRIS PASLAUGA NR.KPZP-127323)  
MELIORUOTOS ŽEMĖS IR MELIORACIJOS STATINIŲ SCHEMA  
M1:2000**

Kadastro vietovė:	Leskavos 6928	
	Kadastrinis numeris	
Bloko/ Sklypo Nr.	0003	0314
Gatvė, namo Nr.	-	
Kaimas (miestelis)	Meškynų	
Seniūnija	Veiverių	
Miestas (rajonas)	Prienu r.	
Apskritis	Kauno	



SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

- 6928/0003:149 Gretimi žemės sklypai
- 6928/0003:314 Žemės sklypas, kuriam rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
- 9386 Statybos zona ir plotas
- 6- Privažiavimo kelias prie statybos zonos
- 1340 Vandens telkinio – kūdros (tarnaujančios kaip nusausintos žemės statyns) ribos ir plotas
- Nusausintos melioruotos žemės riba (duomenys iš Geoportal internetinio puslapio)
- 75d Melioracijos sistemų statiniai – rinktuvai (duomenys iš Geoportal internetinio puslapio)
- 50d Melioracijos sistemų statiniai – sausintuvai (duomenys iš Geoportal internetinio puslapio)
- 121aprib.-16128 Nusausintos žemės ir 121 specialiosios sąlygos plotas
- ~ Melioracijos statinių naikinimo ženklas

Schemą parengė:  
Specialistas pagal Individualios veiklos pažymą Nr.1086412

Pareigos	Vardas, pavardė	Data
Proj. rengėja	Gintarė Dzikaitytė	2024-02-19

Mastelis: 1:5 000



Žemėlapis

Ortofoto

Mišrus

P

+

-

5

10,71

F-5

e Ø75

Mešvilkų k.

19a Ø75

LESKAVA

69280003

Būdvietės  
il k

6

4,95

F-5

100m

3

Banioniškių k