



**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**
2025-02-21

1. Bendroji dalis

Projekto rengėjas: Andželika Blockuvienė, kval. Paž. Nr. 2R-KP-333.

Vietovės adresas: Raudonplynio k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.

Žemės sklypo kadastro Nr.: 5192/0002:217, Višakio Rūdos k.v.

Žemės sklypo plotas - 1,0285 ha.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Paslaugos bylos numeris Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS Nr. **S-VT-58-24-1330**.

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.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr.127-4581; 2008, Nr. 112-4270), bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu 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 2002-08-07 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.

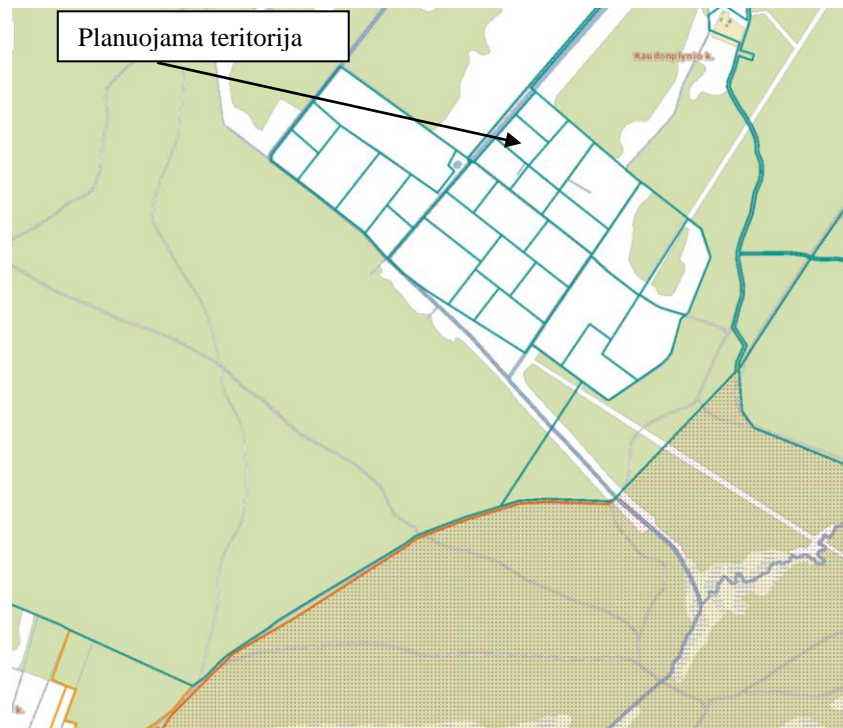
Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio kodas - 4259344.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso - 1,0285 ha ploto žemės sklypas. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d.:

„Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje 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, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. **Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne**

mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytoje vietoje. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų“, ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministrų 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, 52 p. nustatytas ūkininko sodybos statybos sąlygas, t.y. „Ūkininko sodyba ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona (zonos) planuojama planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausančiame (-iuose) žemės ūkio paskirties žemės sklype (-uose). Žemės sklypas, kuriame planuojama ūkininko sodyba, turi būti ne mažesnis kaip 0,5 hektaro.“

2. Objekto charakteristika



1 paveikslas. Situacijos shema. „Regia“ duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 1,0285 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 5192/0002:217.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre (pagal VI „Registrų centro duomenis“):

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,8594 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,8594 ha

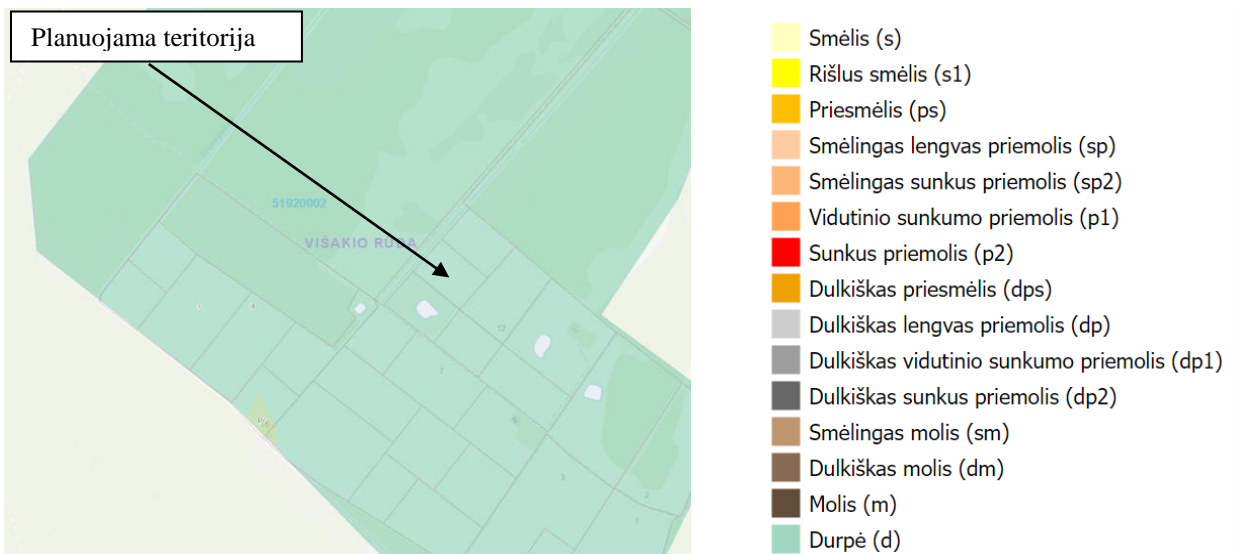
Žemės sklype įregistruotas Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas – 0,0432 ha.

Žemės sklypas nepatenka į kultūros paveldo ar saugomas teritorijas.

Gretimybės: žemės sklypai kad. Nr. 5192/0002:210, kad. Nr. 5192/0002:223, kad. Nr. 5192/0002:2, LVŽ.

Žemės sklype žemės ūkio naudmenų plotas: ariamos žemės – 0,9608 ha, kelių – 0,0432 ha, užstatyta teritorija – 0,0245 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 36.1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 39.1.

Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima durpė. (Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - www.geoportal.lt).



3. Projekto parengiamieji darbai

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-01-14 įsakymu Nr. 3KPI-5-(15.3.3E) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, bei išduotomis Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos 2025-01-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG28879520 pradėtas vykdyti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

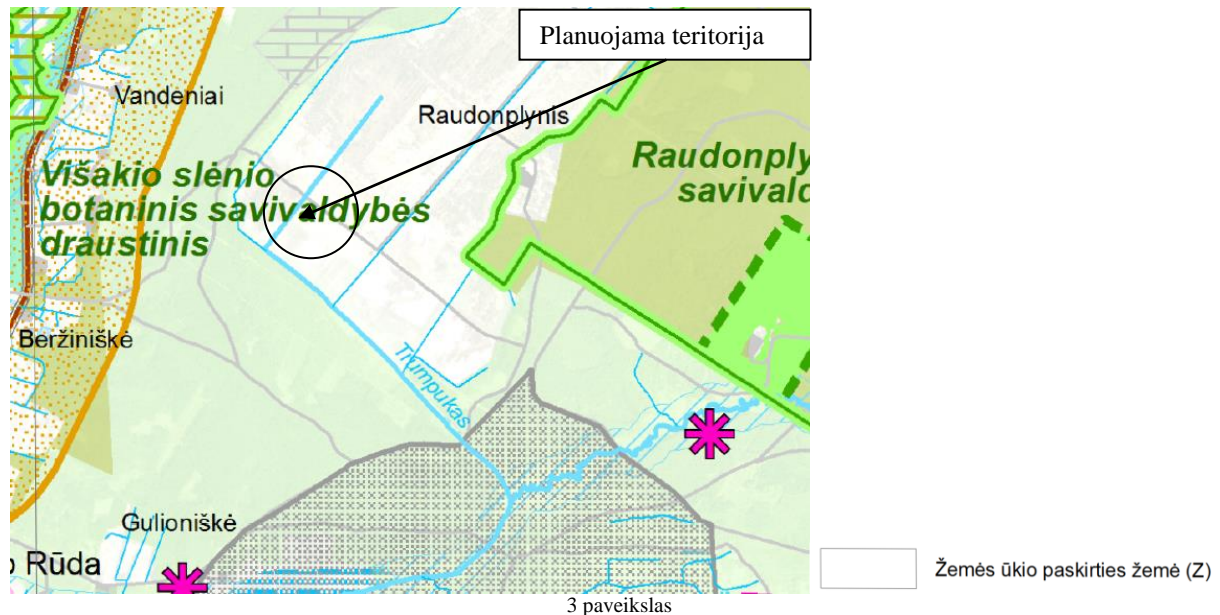
Projekto parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota:

- Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV(42)-2281
- Višakio Rūdos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Geoportalo duomenys, ŽIS duomenys
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus ir jų savininkus

4. Sąsaja su galiojančiais eritorijų planavimo dokumentais

Žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimas	T00074598	K
--	-----------	---



Pagal Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos patvirtintą bendrąjį planą žemės sklypas patenka į neurbanizuotą ir neurbanizuojamą teritoriją – į žemės ūkio teritoriją.

Ištrauka iš Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendrojo plano:

“Ūkininkavimas leistinas visame Kazlų Rūdos savivaldybės žemės ūkio naudmenų plote, kuris sudaro 30,2 % bendro Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos ploto. Labiausiai žemės ūkio plėtra rekomenduojama teritorijose Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendiniuose Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje nurodytose kaip žemės ūkio plėtros teritorijos. Jos apima 7510 ha ploto teritorijas ir sudaro 13,5 % bendro Kazlų Rūdos savivaldybės ploto.

Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijoje yra silpnai apsaugotos gelmės. Požeminio ir paviršinio vandens apsaugai jautriose teritorijose reikalinga trąšų ir/arba cheminių augalų apsaugos priemonių sumažinimą, organinio ūkininkavimo metodų taikymą. Nemeliuruotose plotuose siūlomas aplinkai palankus ekstensyvus pasėlių auginimas, dirbamos žemės pavertimas ekstensyviai naudojamomis pievomis ir ganyklomis, mažiau apgyvendintus plotus apšodinti mišku.

Siekiant išvengti aplinkosauginių problemų ateityje siūloma nekoncentruoti gyvulininkystės (mėsinės galvijininkystės, kiaulininkystės ir pieno ūkio objektų) vienoje kurioje savivaldybės vietoje. Numatoma gyvulininkystę plėtoti visoje savivaldybės teritorijoje, išskyrus ekologiškai jautrias teritorijas, naudojant buvusius kolūkių ūkinius statinius ir įrenginius. Gyvulininkystės kompleksai ir stambios pavienės fermos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, taip pat saugomas teritorijas, kitas teritorijas, kurioms teikiamas prioritetas gamtai, rekreacijai, turizmui, privalo įsirengti valymo įrenginius gamybos atliekoms nukenksminti. Kitas gyvulininkystės gamybos atliekas siūloma nukenksminti valymo įrenginiais arba traktuoti kaip atsinaujinantį energijos šaltinį ir ieškoti galimybių jį panaudoti. <...>

„Žemės ūkio sritis Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijoje mažai išplėtotą. Stambių ūkių nėra, o vidutiniai ūkiai mažėja. Pagrindinė savivaldybės ūkinė veikla yra apdirbamoji pramonė: medienos apdirbimas ir produkcijos iš medienos gamyba. Kitai veiklai žemės plotus numatoma panaudoti didinant miškingumą, plėsti užstatymui reikalingus plotus, saugoti gamtos ir kultūros paveldo kompleksus bei objektus<...>

“Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo prioritetai:

Žemės naudojimo ir reglamentų brėžinyje žemės ūkio veiklos prioritetą turinčios agrarinės teritorijos suskirstytos į intensyvaus ir tausojamojo ūkininkavimo zonas.

Intensyvaus ūkininkavimo zona. Dėl vertingų dirvožemių galimybes panaudoti ariamajai žemei (vienmečiams augalams), ši teritorija tinkamiausia naudoti pagal tradiciškai vystomą ūkių specializaciją. Tai – dirvai reiklų žemės ūkio augalų auginimas pardavimui (kviečiai, miežiai, cukriniai runkeliai, linai, rapsai) bei javų auginimas pašariniams grūdams (kiaulininkystės poreikiams tenkinti). Pagalbinė gamybos šaka, pvz. pienininkystė gali būti vystoma tik dėl sėjomainose būtinų auginti neprekiniių žemės ūkio pasėlių ir ūkiuose išauginamų pašarų pagrindu. Nepalankios sąlygos rajone yra auginti grikius.

Zonose su rekomenduojama intensyvia žemės ūkio veikla gamyba bus efektyvi tik pasiekus atitinkamus jos

pajėgumus ir sustambinus ūkių žemėvaldas. Perspektyvių ūkių dydžiai priklauso nuo jų verslo planuose numatytų gamybos apimčių. Esant tradiciniam ūkininkavimui, siektinas ūkio dydis turi būti ne mažesnis nei rekomenduojamos ūkiuose, taip pat kiaulių auginimui specializuotuose ūkiuose – 100 ha žemės ūkio naudmenų, mišrios gyvulininkystės – augalininkystės specializacijos ūkiuose – 40 ha žemės ūkio naudmenų. Tausojantis ūkininkavimas mažo našumo žemėse. Žemė naudotina intensyviai mišrios specializacijos ūkių veiklai, auginant prekinę augalininkystės produkciją ir dalį pašarinių augalų, reikalingų gyvulininkystei plėtoti. Naudojant žemę, rekomenduotina diegti tausojamojo ir ekologinio ūkininkavimo sistemas, laikytis Geros ūkininkavimo praktikos reikalavimų:


- ariamoje žemėje turi būti auginami žemės ūkio augalai arba laikomas sideracinis ar juodasis pūdymas. Žemės ūkio augalų laukuose neturi būti juos stelbiančių piktžolių, išskyrus pavienes piktžoles ar pavienius jų kupstus. Juodąjį pūdyką reikia periodiškai įdirbti arba naudoti chemines priemones, siekiant išnaikinti piktžoles ir pagerinti dirvožemio kokybę;
- ganyklos arba pievos, taip pat daugiametės ganyklos arba pievos turi būti geros būklės, naudojamos gyvuliams ganyti (iki rugpjūčio 1 d. turi būti bent kartą nuganytos) arba ne rečiau kaip kartą per metus (iki rugpjūčio 1 d.) nušienaujamos;
- šienas ar žalioji masė ganyklose arba pievose, taip pat daugiametėse ganyklose arba pievose turi būti sutvarkyti ir išvežti iš lauko iki rugpjūčio 1 d.;
- ariamoje žemėje bei ganyklų arba pievų, taip pat daugiamečių ganyklų arba pievų plotuose neturi būti medžių ir krūmų, išskyrus pavienius medžius, kurie yra tradicinio kraštovaizdžio dalis;
- ganyklų arba pievų, taip pat daugiamečių ganyklų arba pievų plotuose neturi būti sustabarėjusių, taip pat sėklas subrandinusių arba išbarsčiusių piktžolių (kiečių, pelynų, usnių, varnalėšų, dilgėlių ir kt.);
- ganyklose arba pievose, daugiametėse ganyklose arba pievose žolė negali būti deginama. Žolės ir ražienų deginimas laikomas tyčiniu reikalavimų pažeidimu.

Skatintinas ūkių stambėjimas iki ekonomiškai efektyvių dydžių (ne mažiau 100 ha žemės ūkio naudmenų).

Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimui žemės ūkio paskirties žemėje reikalinga rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektus (jų atmainą – atskirų seniūnijų kompleksinius žemės ūkio ir kaimo plėtros projektus) ir žemės konsolidacijos projektus. Pagrindiniai šių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, turintys ilgalaikės pasekmės, būtini projektuoti bei įgyvendinti įvertinant svarbiausius žemės ūkio gamybos plėtrą bei kaimo kraštovaizdžio formavimą įtakančius veiksnius:

- vietinės reikšmės kelių tinklo išdėstymas;
- stambiųjų ūkių centrų išdėstymą bei gamybos apimčių juose nustatymas;
- sausinimo sistemų remonto ar rekonstrukcijos poreikio nustatymas;
- miško želdinių detalesnis išdėstymas ir jų funkcijų nustatymas;
- žemės ūkio naudmenų laukų masyvų, tinkamų naudoti tam tikroms augalų grupėms, formavimas;
- žemės gerinimo priemonių planavimas;
- natūralių kraštovaizdžių, dirvožemio ir vandens apsaugos priemonių planavimas.”<...>

5.4.1 lentelė. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai (nauja redakcija)

Eil. Nr.	Prioritetinė žemės naudojimo paskirtis	Žymėjimas (ženklas ir spalva)	Teritorijos požymiai	Leistina kita naudojimo paskirtis ir būdai	Reglamentai
1.	Žemės ūkio paskirties žemė (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)		Žemės ūkio plėtros teritorijose Intensyvi žemės ūkio veikla	Ūkininkavimas leistinas visame Kazlų Rūdos savivaldybės žemės ūkio naudmenų plote, kuris sudaro 19,4% bendro Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos ploto. Inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatai ir smulkūs pagalbiniai verslai. 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 kolkūkių gamybinuose centruose ir technikos kiemuose galima plėtoti smulkų ir vidutinį verslą (mechanizmų remonto, medienos apdorojimą, 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 tik ūkininkų sodybų bei žemės ūkio veiklai reikalingų ūkinių pastatų statyba ar rekonstrukcija. Gyvulininkystės kompleksai ir stambios pavienės fermos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, taip pat saugomos teritorijas, kitas teritorijas, kurioms teikiamas prioritetas gamtai, rekreacijai, turizmui, privalo įsirengti valymo įrenginius gamybos atliekoms nukenksminti. Kitas gyvulininkystės gamybos atliekas siūloma nukenksminti specialiais įrenginiais arba traktuoti kaip atsinaujinantį energijos šaltinį ir ieškoti galimybių jį panaudoti. Siekiant išvengti aplinkosauginių problemų ateityje siūloma nekoncentruoti gyvulininkystės (mėsinės galvijininkystės, kiaulininkystės ir pieno ūkio objektų) vienoje kurioje savivaldybės vietoje. Vadovaujantis Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. „nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą <...> Ūkininko sodyba <...> statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro“.

5. Projekto sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

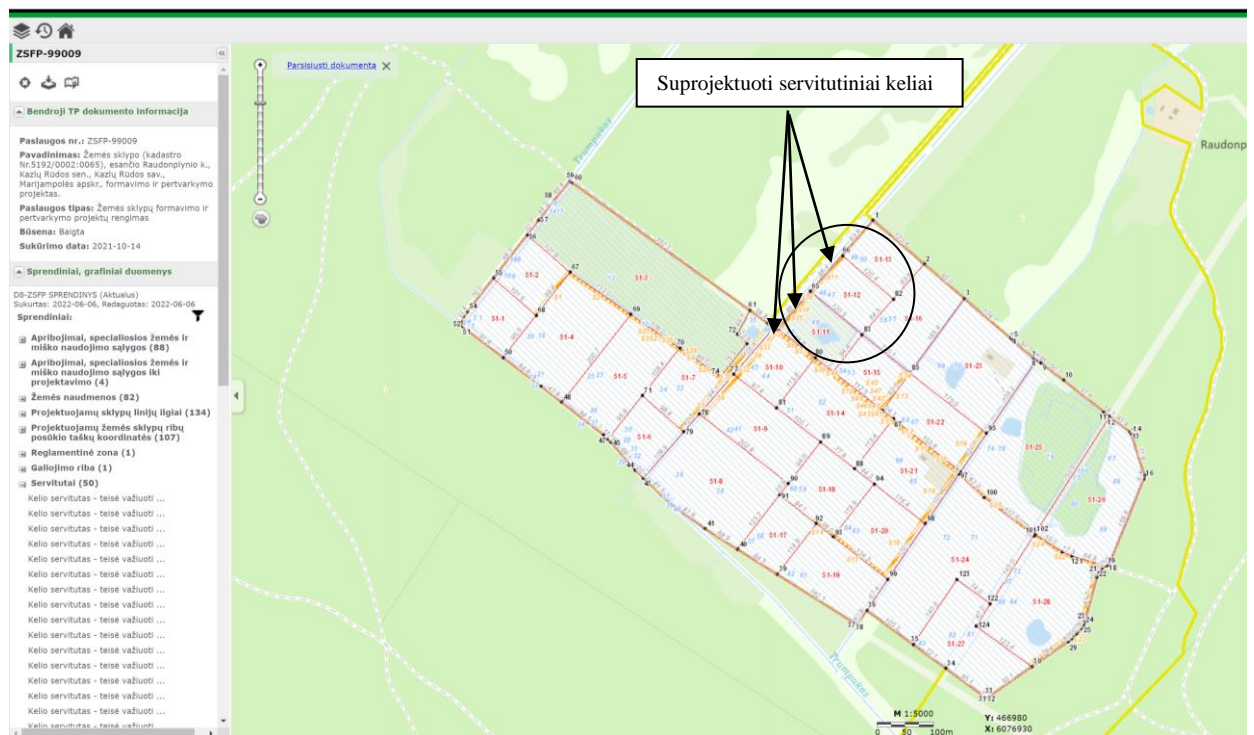
Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimų, darančių įtaką šiam sprendimui, plavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto teritorijoje – privačiame žemės sklype parinkta ir su planavimo organizatoriumi suderinta užstatoma teritorija, **kurios plotas – 0,8206 ha** numatomų kitos paskirties statinių, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti.

Projektuojama užstatoma teritorija nustatyta – šiaurės, rytų ir pietų pusėse - 3 metrai nuo kaimyninių žemės sklypų ribos, vakarų pusėje - 15 metrų nuo melioracijos griovio briaunos.

Į numatomą užstatyti vietą įvažiavimas yra suprojektuotas pagal patvirtintą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio numeris www.zpdris sistemoje yra ZSFP-99009 (projektuojamos teritorijos proj. sklypo Nr. 51-12), nuo vietinės reikšmės kelio, po to servitutiniu keliu, per privačius žemės sklypus: proj. Nr. 51-11 (unikalus Nr. 4400-5954-2820), proj. Nr. 51-10 (unikalus Nr. 4400-5960-0301).



4 paveikslas. Ištrauka iš žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto

Žemės sklype įregistruotas Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas – 0,0432 ha., kuris tarnauja žemės sklypui, kurio kad. Nr. 5192/0002:210 (teisė važiuoti per žemės sklypą, kurio kad. Nr. 5192/0002:217).

Įvažiavimas į planuojamą užstatyti teritoriją numatomas nuo šiaurinės pusės, nuo servitutinio kelio, bus skirtas privažiuoti prie numatomų statyti pastatų. Šiuos įvažiavimus į žemės sklypus naudotojai įsirengia savo lėšomis pagal parengtus techninius darbo projektus ir nurodytus reikalavimus atitinkančius Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933. Pažymėtina, kad privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar

valstybinės reikšmės kelių, įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji žemės sklypų savininkai.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>), planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), Natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų). Vadovaujantis valstybės saugomų kultūros paveldo objektų kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra kultūros paveldo objektų.

Įvertinus melioracinės būklės ir užmirškimo erdvių duomenų rinkinyje (M1: 10000) talpinamą informaciją apie drenažų ir grioviais nusausintų ir sausinamų plotų ribas nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje yra melioracijos sistemų ir įrenginių.

Melioracijos sistemų, kuriose yra valstybei nuosavybės teise priklausančių ir privačių melioracijos statinių, naudojimą ir priežiūrą organizuoja savivaldybė bei melioruotos žemės sklypo savininkai ar kiti naudotojai. Melioracijos statinių nurašymas, melioruotos žemės išbraukimas iš žemės ūkio paskirties melioruotos žemės apskaitos atliekamas pakeitus žemės paskirtį ir (ar) tik nurašius melioracijos statinius ir tik tais atvejais, kai naikinami melioracijos statiniai nepadaro žalos kitų asmenų interesams ar valstybės turtui ir gamtinei aplinkai.

Valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių nurašymo įforminimą atlieka savivaldybės, kurios patikėjimo teise valdo ir naudoja melioracijos statinius.

Vadovautis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-06 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ 52.1 papunkčiu visiems veiksams melioruotoje žemėje privaloma parengti techninę dokumentaciją ir ją suderinti su atsakinga institucija valdančia melioracijos statinius (savivaldybe).

Vadovaujantis Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ 53 punkte nurodyta, kad valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 metrų 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 metrų į abi puses apsauginė juosta.

Atsižvelgiant į šias nuostatas užstatoma teritorija nustatyta su pastaba, kad statinių statyba nurodytoje užstatymo zonoje galima tik iškelus melioracijos įrenginius (įvykdžius melioracijos rekonstrukcijos projektą) arba nustačius tikslią vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statybos vieta galima 5 metrai nuo rinktuvo, arba statinių statyba planuojama ten, kur nesieks rinktuvų apsaugos zonų. Tik suderinus statinio statybos vietą su savivaldybės melioracijos specialistais gali būti išduodamos papildomos sąlygos bei pradedami vykdyti statybų darbai. Projektuojant pastatus būtina laikytis visų teisės aktų, kurie reglamentuoja pastatų statybą melioruotoje žemėje ir visais atvejais užtikrintų trečiųjų asmenų teises.

Vadovautis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01.:2008 „*Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės*“ (Žin., 2008, 46-1738), „**rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietos parinkimui, išsaugoti esančius melioracijos statinius pagal galiojančius techninius reikalavimus, kad nebūtų pažeisti gretimų melioruotos žemės sklypų naudotojų interesai ir užtikrintas vandens nuleidimas nuo nusausintų plotų**“.

Planuojamame žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymą Nr. XIII-2166.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 91 ir 92 straipsniais nustatyta melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad “ 18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą. 19. Statybos zona – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių“. Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2 str. 40. p. nurodyta, kad “Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.” Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytus užstatymo tankumo indeksus (procentus). Tiksliai pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus.

Inžinerinė infrastruktūra:

Būsimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritorijos, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiami rengiant techninius projektus.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų nėra ir nenumatyta bendrojo plano sprendiniuose. Buitinių nuotekų surinkimui siūlomi biologiniai valymo įrenginiai (VNV – vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Techninio projekto stadijoje, nustatius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų tvarkymo būdas ir vieta. Elektra bus atvesta nuo esamų tinklų parengus techninį projektą. Vandens tiekimui siūloma suprojektuoti artezinį vandens gręžinį. Artezinis šulinys ir fekalinų nuotekų biologiniai valymo įrenginiai gali būti įrengti žemės sklype, išlaikant norminius atstumus nuo pastatų bei statinių ir kaimyninių žemės sklypų ribų, suderinus su LR Aplinkos ministerija. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymo Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų valymo reglamento patvirtinimo“ 19 punkto nuostata “paviršinės nuotėkos, atskiromis surinkimo sistemomis surenkamos nuo teritorijų, kuriose nėra taršos vandens aplinkai kenksmingomis medžiagomis šaltinių, (pvz. parkai, pėsčiųjų zonos, vejos, pastatų stogai ir pan.), gali būti išleidžiamos į aplinką, be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės.

Paviršinių nuotekų surinkimo valymo sistema nenumatoma. Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai.

Įvertinus projekto sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštarauja planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis formuojama užstatymo teritorijos riba, numatomų statyti statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama.

Planuojamame žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymą Nr. XIII-2166.

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	9608
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	10285

6. Žemės naudmenų sudėtis ir sudėties pokyčiai (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,9608	0,9608	-0,8206	0,1402
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0,0432	0,0432	-	0,0432
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0,0245	0,0245	+0,8206	0,8451
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,0285	1,0285	-	1,0285

7. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymo „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148 punktu reikalinga įrengti kelius, skirtus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, pagal šiuos projektavimo reikalavimus:

148.1. privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;

148.2. kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

148.3. keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

148.4. keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

148.5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m. išorinio statinio perimetro ilgio;

148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.;

148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m., aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m., aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

148.8. automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuivams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuivų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 ×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuivų technines galimybes;

148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;

148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba

pakeliami rankomis);

148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.

149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilines kopėčias ir (arba) automobilinius keltuvus, operacijų rajone. Šio punkto nuostatos netaikomos pastatams, kuriuose įrengiami ugniagesių liftai pagal LST EN 81-72 serijos standartų reikalavimus

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

8. Baigiamos nuostatos

Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje.

Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-58-24-1331, bei projekto rengėjo patalpose.

Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

Pagal parengto, patvirtinto ir Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR) užregistruoto projekto sprendinius bus galima pradėti rengti pastatų (statinių) statybos technius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

Projekto rengėja

Andželika Blockuvienė