

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 “Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo”;

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos 2024-09-12 įsakymu Nr. 3KPI-88(15.3.3E.) „ Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ ;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-01-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29417162;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-05-22 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG129597330;

Planuojama teritorija – nuosavybės teise valdomas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr.6962/0001:304), esantis Padrečių k., Veiverių sen., Prienų r. sav. , plotas – 0,7268 ha.

Planavimo tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą ; **uždaviniai** - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai veiklai vykdyti.

Ūkininko ūkinė veikla – specializuotas ūkis.

Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti pagalbinio ūkio paskirties pastatus, garažą, pirtį. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti artezinį vandens gręžinį, taip pat bus statomi buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka.

Planavimo organizatorius: Privatus asmuo, žemės sklypo, kadastro Nr.6910/0005:19, Čepeliškių k. , Išlaužo sen., Prienų r. sav. , savininkas. Nr.6962/0001:304), Padrečių k., Veiverių sen., Prienų r. sav. , savininkas.

Projekto rengėja – Dalė Gulijeva, kvalifikacinio pažymėjimo Nr. 2R-KP-393, kvalifikacijos pažymėjimo Nr.2R-KP-127, veikianti pagal individualios veiklos pažymą Nr. 577215.

Esamos padėties analizė. Žemės sklypas, kadastro Nr.6962/0001:304, kuriame rengiamas Kaimo plėtros projektas yra Padrečių k., Veiverių sen., Prienų r. sav.

1 pav. esamos vietos situacijos ištrauka iš www.regia.lt



Informaciją apie žemės sklypą, taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą bei naudmenų sudėtį:

Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/1541726
Registro tipas: Žemės sklypas

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Prienų r. sav., Veiverių sen., Padrečių k.
4400-2431-4347

Unikalus daikto numeris:

6962/0001:304 Veiverių k.v.

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio

Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Žemės sklypo plotas: 0.7268 ha

Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.6368 ha

iš jo: ariamos žemės plotas: 0.6368 ha

Vandens telkinių plotas: 0.0600 ha

Kitos žemės plotas: 0.0300 ha

Nusausintos žemės plotas: 0.7268 ha
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 36.0
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

8. Žymos:

8.1. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2431-4347, aprašytas p. 2.1. 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 Įregistravimo pagrindas: 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas: 0.075 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

8.2. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2431-4347, aprašytas p. 2.1. 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 Įregistravimo pagrindas: 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas: 0.075 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

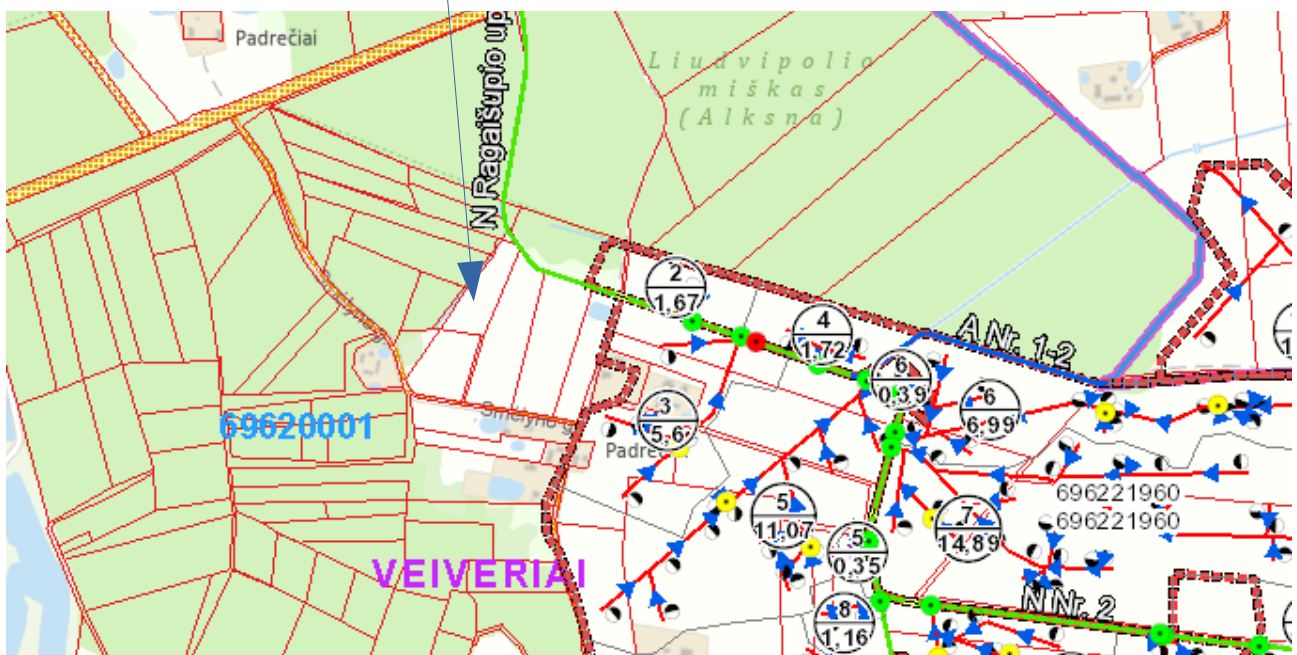
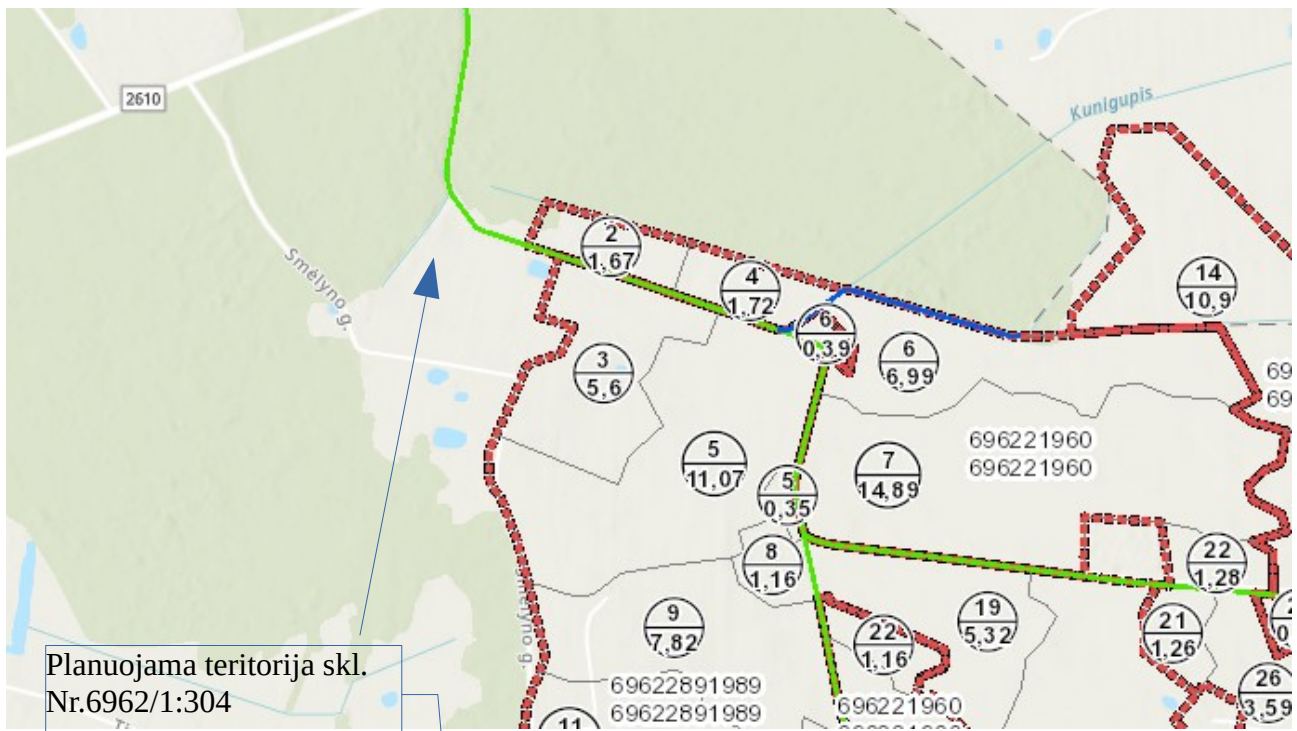
8.3. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2431-4347, aprašytas p. 2.1. 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 Įregistravimo pagrindas: 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas: 0.7268 ha
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

11. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.

Geoportal Mel_DR2LT:Prienų r. sav. duomenimis planuojamas sklypas, kadastro Nr.6962/0001:304, nepatenka į nusausintų žemių plotus.

Ištrauka iš https://www.geoportal.lt/mapproxy/vzf_mel_dr2lt_prienai/MapServer



Planuojamas sklypas ribojasi su Kunigupio up., atsižvelgiant į tai taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) ir Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis).

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

1. bendrųjų planų: Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“;
2. detaliųjų planų: nėra;


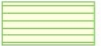
3. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:

3.1. Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų kelių ir vidaus kelių schema – specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr. T3-242;

3.2 Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. vasario 13 d. sprendimu Nr. T3-34 „Dėl Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialiojo plano patvirtinimo“;

1 pav. Ištrauka iš Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinių

Teritorijos naudojimo reglamentai

	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija <i>Papildantys:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; miškai ir miškinga teritorija	<i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė <i>Papildanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė
	Z1.n	Žemės ūkio ir naudingųjų iškasenų teritorijų zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija <i>Papildantys:</i> naudingųjų iškasenų teritorija miškai ir miškinga teritorija	<i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė <i>Papildanti:</i> kitos paskirties žemė



Žemės sklypas, kadastro Nr. 6962/0001:304, patenka į Z1, žemės ūkio teritorijų zoną.
Projekto sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.

2 pav. Ištrauka iš Prienų rajono savivaldybės susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano (Veiverių sen.)



Skl.kad. Nr. 6962/0001:304

Vietinės reikšmės viešieji keliai ir gatvės jų numeris

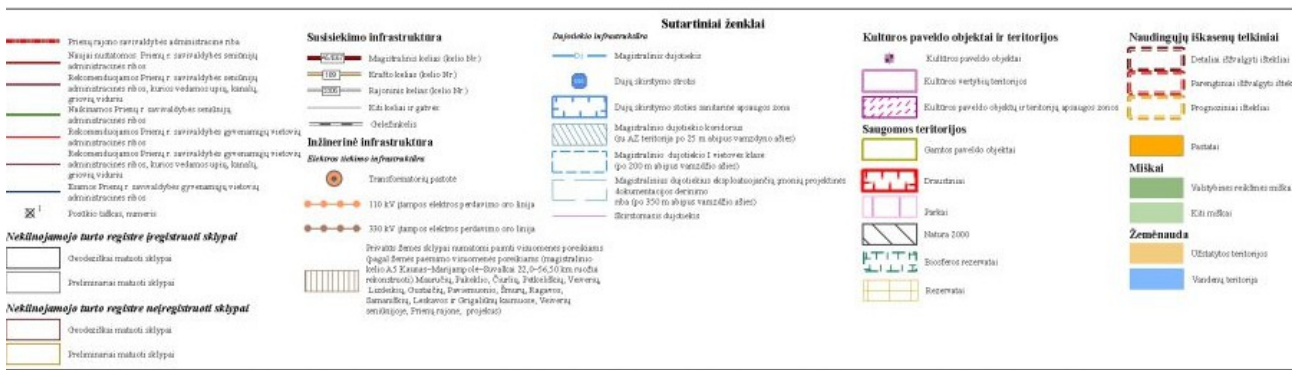
- 1V kategorijos
- 2V kategorijos
- 3V kategorijos
- 4V kategorijos
- C kategorijos gatvė
- D kategorijos gatvė
- Ds, Ds* kategorijos gatvė

Susisiekimo sistema

- Valstybinės reikšmės magistralinis kelias
- Valstybinės reikšmės krašto kelias
- Valstybinės reikšmės rajoninis kelias
- Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonos

3 pav. Ištrauka iš Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialiojo plano





Specialusis planas planuojamai teritorijai įtakos neturi.

Kartografinis pagrindas.

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

Naudoti duomenys: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys; Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenys; žemės ūkio naudmenų dirvožemio našumo įvertinimo duomenys; Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenys; Kultūros vertybių registro duomenys; nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie planuojamoje teritorijoje žemės savininkams priklausančių žemės sklypų išsidėstymą (šių savininkų žemės valdų ribas).

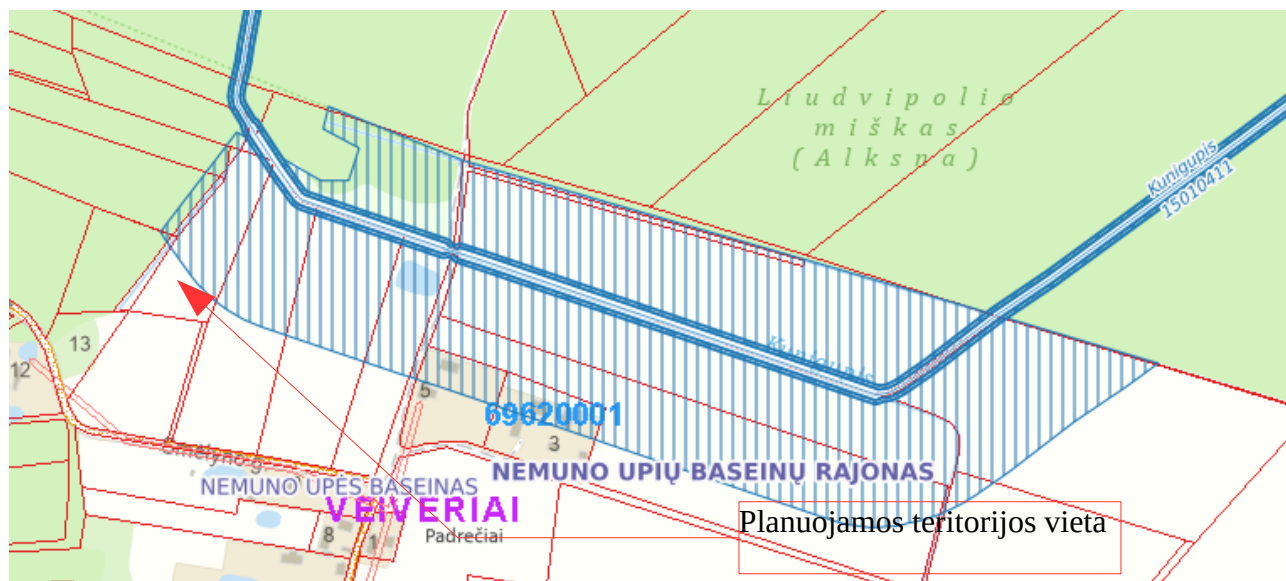
Planuojamos teritorijos sprendiniai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą; suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, kurioje galima numatoma statyba ir suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetas teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai. Parengiamuoju etapu buvo priimtas sprendimas neatlikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio aplinkai vertinimo (SPAV), kadangi sklype nenumatoma veikla, kuriai tokio vertinimo reikėtų.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta suprojektuota atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta, plotas – 0,3865 ha, parinkta paliekant didesnę nei 50 m atstumą nuo upelio Kunigupis pakrantės apsaugos juostos, rytinėje ir pietinėje sklypo pusėse 3 m atstumas nuo sklypo ribos ir vakarinėje pusėje 7 m atstumas nuo sklypo ribos. Statinių statybos zona nepatenka į melioruotos žemės plotus.



Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama bendra teritorijos riba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti. Kaimo plėtros projekte nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą (jeigu tai numato Statybos įstatymas), bus galima statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti nuostatas. Iki 8,5 m aukščio pastatų, priestatų atstumas iki ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Šiame projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai, nenustatomos SAZ ribos. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje sodybai vietoje bus nustatytas rengiant statinių techninį projektą. Inžinerinių tinklų projektavimas ir įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Požeminių ir antžeminių komunikacijų inžineriniai tinklai bus numatomi atliekant statinio (-ių) techninį projektą. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 patvirtintais Nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimais.

Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Pastatų, kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai, sklypo savininkas statyti neplanuoja, todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Gamybinių ir komunalinių objektų, kuriems būtų nustatyta gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona, aplink planuojamą sklypą nėra. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla žemės sklype, kadastro Nr. 6962/0001:304, nebus tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms žemės sklypams.

Priešgaisrinė apsauga. Sklypo formavimo stadijoje yra numatytas patogus privažiavimas prie planuojamo sklypo. Kitose projekto stadijose turi būti numatyti normatyvus atitinkantys atstumai tarp būsimų statinių (priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio). Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, (toliau – Normos), nustato gaisrinės saugos reikalavimus rengiamiems savivaldybės ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentams. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentams Normos taikomos, kai rengiami inžinerinės infrastruktūros vystymo planai. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, todėl Normos šiuo projektu nėra nagrinėjamos.

Inžineriniai tinklai.

Elektra. Elektros tinklas dar tik planuojamas, tiksli prisijungimo prie tinklo vieta bus numatyta vėliau, planuojant pastatus. Numatoma jungtis prie pasirinktų tinklų pagal gautas sąlygas.

Vandentiekio tinklai. Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams bus numatomos techninio projekto stadijoje. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų. Centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Perspektyvoje, atsiradus lietaus nuotekų tinklams, turi būti pasijungiama prie jų.

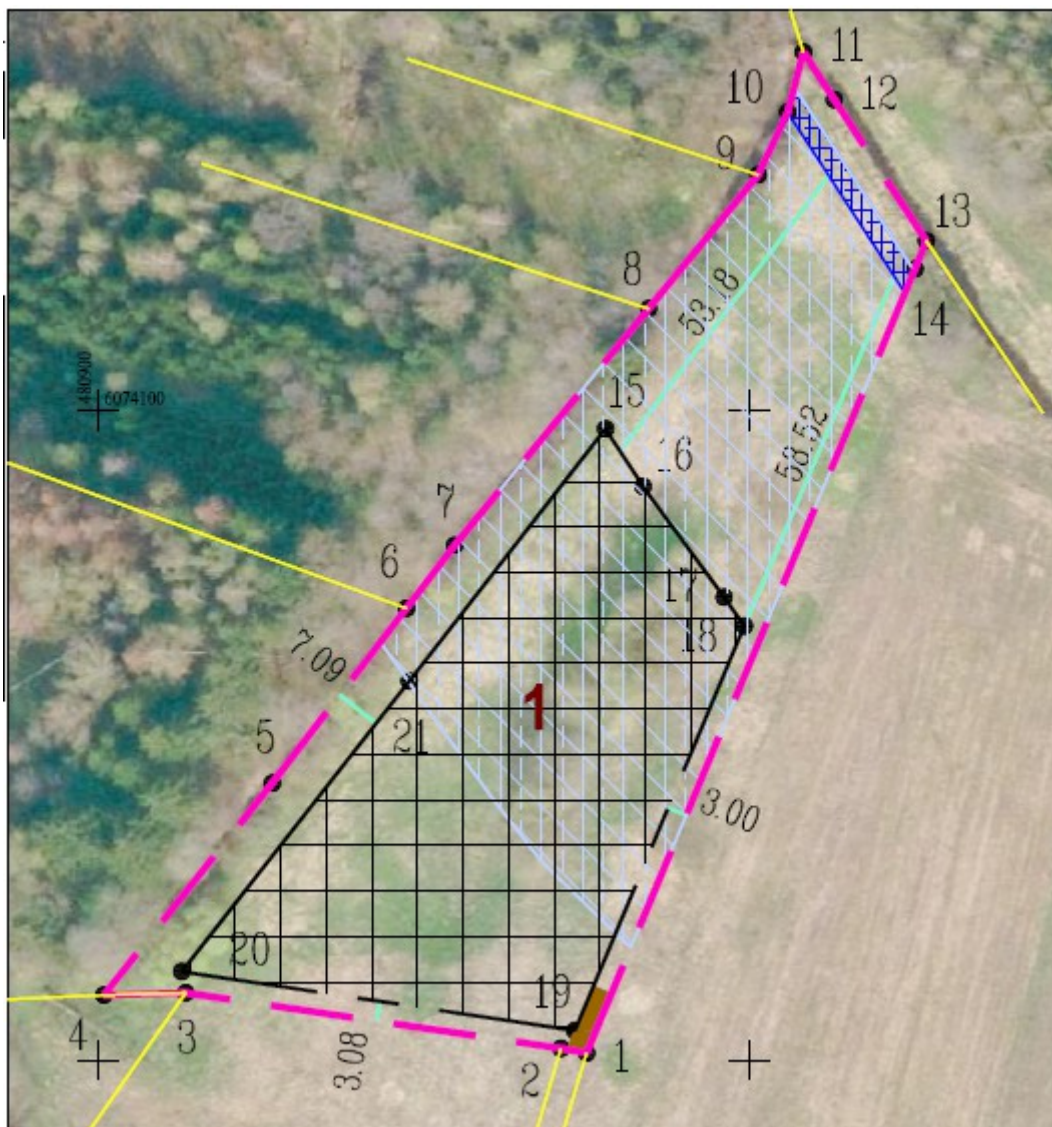
Buitinių atliekų tvarkymas. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į kontenerius jas rūšiuojant (buitiniai konteineriai pagal gyventojų poreikius, mobilūs, laikomi 10 m atstumu nuo gyvenamųjų patalpų langų) ir specialiuoju transportu išvežamos į oficialius buitinių atliekų sąvartynus ar kitą atliekų

tvarkymo vietą (pagal sudarytą sutartį su komunalinių paslaugų įmone). Vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos.

Aplinkos apsauga. Visi inžineriniai tinklai ir įrenginiai turi būti statomi ir eksploatuojami nepažeidžiant aplinkos. Visos atliekos turi būti tvarkomos ir šalinamos įstatymais nustatyta tvarka. Požeminio vandens apsaugai nuo užterštumo klojant tinklus būtina vadovautis galiojančiomis normomis, išlaikyti nustatytus atstumus tarp geriamos kokybės vandentiekio tinklų ir kitų tinklų.

Žemės sklype, kadastro Nr. 6962/0001:304, kuriame parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių vieta bendras plotas – 0,7268, vykdoma veikla - specializuotas ūkis. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, plotas – 0,3865 ha. Suprojektuota žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona (sprendinių brėžinyje pažymėta languota teritorija, plotas – 0,3865 ha.

Privažiavimo keliai. Į planuojamą teritoriją privažiuojama vietinės reikšmės 4 m pločio keliu, pietinėje sklypo dalyje iš Smėlyno gatvės, turinčios bendrą jungtį su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr.2610 Kazlų Rūda – Pažėrai. Iki užstatymo zonos privažiavimas projektuojamas prie sklypo, kadastro nr.6962/0001:129, ribos. (pažymėta ruda spalva)



Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534 ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei jų plotai įrašomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta tvarka .

Planuojamai teritorijai vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 nustatyta:

164.Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) , plotas 0,0101 ha;

163.Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) , plotas 0,4613 ha;

152.Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) , plotas 0,7196 ha.

III. Projekto svarstymas ir derinimas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas ir viešinamas per ŽPDRIS (paslaugos Nr. KPZP- 125657). Viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Projekto rengėja

Dalė Gulijeva