



**Nacionalinei žemės tarnybai
prie Aplinkos ministerijos**

UAB „GEOLIMBAS“
P.Lukšio g. 1, Vilnius
į.k. 302587492
PVM LT100005925013
Tel. +37060041708

Prašymas

2025-07-17

Vilnius

Prašau patalpinti skelbimą www.nzt.lt tinklapyje apie parengtą kaimo plėtros projektą žemės sklypui esančiam Prienu r. sav., Pakuonio sen., Žuvintos k. 4, kurio kadastrinis Nr. 6940/0003:0073.

Priedama:

1. Informacinis spranešimas;
2. Aiškinamasis raštas;
3. Sprendinių brėžinys.

UAB „GEOLIMBAS“
Projekto rengėjas Darius Vaičiulis



Informacinis pranešimas apie parengtą Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės sklypui, kurio adresas Prienų r. sav., Pakuonio sen., Žuvintos k. 4, skl. kad. Nr. 6940/0003:0287

Organizatorius - fizinis asmuo

Rengėjas ir planavimo organizatorių atstovaujantis - UAB „Geolimbos“ Matininkas Darius Vaičiulis, P.Lukšio g. 1, Vilnius, tel. 860041708, darius@geolimbos.lt, www.geolimbos.lt

- Planuojama teritorija yra žemės sklypas esantis Žuvintos k. 4, Pakuonio sen., Prienų r. sav., kurio plotas 3.6526 ha (kad. Nr. 6940/0003:0073);
- Planavimo pagrindas išduotas NŽT prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus Vedėjo įsakymą Nr. 3KPI-103-(15.3.3 E.).

○ **Parinkti ūkininko sodybos vietą**

1. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną
2. Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas

○ **Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą**

1. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

- Numatomi atlikti tyrimai: neatliekami;
- Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas, jei išduotose planavimo sąlygose nenumatyta kitaip;
- Projekto rengimo etape teritorijos vystymo koncepcija nerengiama.

Su parengtu projektu susipažinti bei viešoji ekspozicija yra TPDRIS sistemoje paslaugos numeris S-VT-69-24-1384 ir UAB „Geolimbos“ patalpose adresu P.Lukšio g. 1, Vilnius. Skelbimo paskelbimo laikas nuo 2025-07-28. Susipažinimo laikas nuo 2025-08-04 iki 2025-08-19. Viešo svarstymo data 2025-08-19, 16 h.

Pasiūlymus ir pastabas raštu pateikti galima adresu UAB „Geolimbos“ P.Lukšio g. 1, Vilnius, tel. 860041708, darius@geolimbos.lt, www.geolimbos.lt per visą susipažinimo laikotarpį.

1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, 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 įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai - parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atliktas viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis TPDRIS sistema, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Prienų r. sav., Pakuonio sen., Žuvintos k. 4, skl. kad. Nr. 6940/0003:0073. *Žemės naudmenos*. Žemės sklypo plotas 3.6526 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (ariama) užima 3.4195 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype yra elektros požeminė linija ir melioracija.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 39.1

Reljefas. Sklypo reljefas tolygus.

1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Bendroju planu:

Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijų bendrojo plano koregavimo“ 2023-03-14 Nr. T3-58. Žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną (Z1), kurioje dominuoja specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos naudojimo tipas bei žemės ūkio paskirties žemė.



Specialiųjų planų:

Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas,

patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Prienų rajono savivaldybės susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano patvirtinimo“ 2024-08-29 Nr. T3-211. Planuojama teritorija jungiasi prie bendro kelių tinklo.



Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialiojo plano patvirtinimo“ 2014-02-13 Nr.

T3-34. Planuojama teritorija patenka į Žuvintos kaimo ir Pakuonio seniūnijos ribas.



1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0080 ha;

Projektuojamas vandens gręžinys.

152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 3.4175 ha;

Žemės ūkio naudmenos.

121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 3.6526 ha;

Melioruota žemė.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0.0012 ha;
požeminis elektros linijos kabelis.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei UAB „Geolimbos“ 2025-06-27 atlikti žemės sklypo kadastrinai matavimai.

1.6 Sprendiniai

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, užstatymo zonos vieta parinkta vietoje A – 1.6695 ha.

A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojama užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 3 metrai ir 10 metrų nuo sklypo ribos;
- Planuojama užstatymo teritorijos šiaurės rytų riba projektuojama 5 metrai nuo drenažo sausintuvo, palei 15 metrų drenažo rinktovo apsaugos zoną bei apie 30 ir 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojama užstatymo teritorijos pietvakarinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojama užstatymo teritorijos šiaurės vakarų riba projektuojama 5 metrai nuo sausintuvo bei palei 15 metrų rinktovo apsaugos zoną.

Planuojamos užstatymo zonos vieta neprojektuojama rinktovo apsaugos zonoje, planuojamoje vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonoje, elektros linijų apsaugos zonos teritorijoje. Planuojamas sklype bendras užstatymo plotas 1.6695 ha, tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto.

Užstatymo vietos žemės sklype numatytos atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 1.6695 ha plotą.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	3.1066	3.4195	-1.5875	1.8277
2.	Sodai	0.0950	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0.0043	0.0043
6.	Užstatyta teritorija	0.1921	-	+1.6695	1.6695
7.	Vandens telkiniai	0.0260	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.2329	0.2331	-	0.1511
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
12.	Nusausinta	3.6266	3.6526	-	1.9831
	Viso:	3.6526	3.6526	-	3.6526

2.0

Planuojamas inžinerinių tinklų sprendimas

Sklypą planuojama prijungti prie kvartalo elektros tinklų pagal technines sąlygas. Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra. Vandens tiekimui projektuojamas gręžtinis šulinys. Vandens suvartojimas skaičiuojamas 4 gyventojams: $Q_d=0.8$ m³/d.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų nuotekų tiekimo tinklų nėra. Buitinių nuotekų surinkimui projektuojami biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginio vietai geologiniai tyrinėjimai. Buitinių nuotekų būtų: po 0.8m³/d vienam sklypui.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama palei privažiavimą, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

2.1

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas pagal pastatams keliamus priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Nagrinėjama sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimą leidžiama nenumatyti, jei gyvenvietėje yra iki 50 žmonių (Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymas Respublikinė statybos norma RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai. Priešgaisriniai reikalavimai“)

Vadovaujantis Pakuonio seniūnijos vedama gyventojų apskaita, Žuvintos kaime gyvena 12 žmonių.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

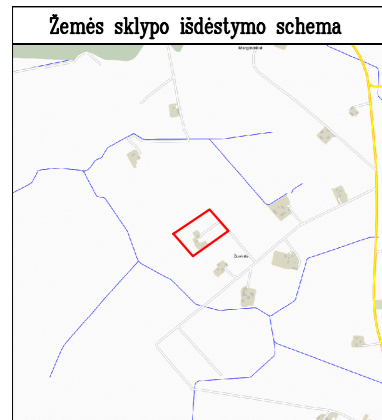
1.1 Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama TPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, bei siunčia susipažinti seniūnui ir seniūnaičiui. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

Matininkas

D.Vaičiulis



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:1000

Kadastras:	vietovė	Pakuonio	blokas	sklypas
Zemės sklypo kadastr. Nr.:		6 9 4 0	0 0 0 3	0 0 7 3
Savivaldybė	Prienu r. sav.			
Seniūnija	Pakuonio sen.			
Gyvenamoji vietovė	Žuvintos k.			
Gatvė, namo Nr.	4			

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastr. Nr.	Pastabos
1-2		Kelias 4m
2-3	6940/0003:0092	
3-4		LVŽP
4-1	6940/0003:0002	

UŽSTATYMO PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Ind.	Pavadinimas
	Planuojama ūkininko sodybos statinių statybos zona ir žemės ūkio paskirties žemės sklypo
A	teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

DUOMENYS APIE ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMUS

Eil. Nr.	Apribojimo sk. Nr.	Apribojimai	Žemės plotas, ha
1	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0.0080
2	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	3.4175
3	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	3.6526
4	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0.0012

Pastaba: atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį.



pakoreguota statybos zona

žemės sklypo riba

įvažiavimo kryptis

A Užstatymo ploto indeksas
16695 Užstatymo plotas kv.m

planuojama nuotekų valymo įrenginių vieta

planuojama vandens gręžinio vieta su apsaugos zona.

Bendro naudojimo drenažo rinktų apsaugos zona

Sausintuvo užsandinimas. Užsandininti sausintuvus, kad nepažeistų trečiųjų asmenų interesų, kad nepažeistų trečiųjų asmenų interesų.

Įregistruotos elektros tinklų apsaugos zonos

bendro naudojimo drenažo rinktų

drenažo sausintuvus

ORTIOLT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2022–2024

UAB "GEOLIMBAS"

P. Lukšio 1, Vilnius
+370 600 41708, info@geolimbass.lt, www.geolimbass.lt

Pareigos	Vardas, pavardė	kvalifikacijos paž. data ir numeris	Parašas	Data
Direktorius	Darius Vaičiulis			2025 07 09
Vykdytojas	Darius Vaičiulis	2009.12.09, Nr.2R-KP-322		2025 07 09

ORGANIZATORIAI	-	A.V.
PROJEKTO PAVADINIMAS	KAIMO PLĖTROS (ūkio vidaus) ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS	M 1:1000