

# **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

## **1. Bendrieji duomenys.**

**Projekto rengėja ir projekto vadovė** – Dalė Gulijeva, kvalifikacinio pažymėjimo Nr. 2R-KP-393, MB „Dalimatis“, įmonės kodas 304034280.

**Planavimo organizatorius:** Privatus asmuo, žemės ūkio paskirties žemės sklypo, Nr.6928/0001:103, Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav., savininkas.

**Planuojama teritorija** – asmeninės nuosavybės teise valdomas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr.6928/0001:103), esantis Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav., plotas – **1,8088** ha.

**Planavimo tikslas:** parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

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

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.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui (sodyba – vieno arba dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas (namas) su jo priklausiniais ir su šių statinių, sodybos želdinių, sodo, daržo, aikštelių užimama žeme) ir (ar) 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“, Lietuvos Respublikos žemės fondo apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-12-10 įsakymu Nr. D1-449 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės fondo 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.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso 1,8088 ha ploto žemės sklypas. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d.: „Nurbanizuotoje 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 pagalbiniu 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 pagalbiniu 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 nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natūra 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 „Natūra 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.“

Žemės sklypo, kadastro Nr.6928/0001:103, esančio Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav. , Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai

parinkti, parengtas vadovaujantis:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3KPI-40-(15.3.3E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ ;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. birželio 19 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37218002;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025 m. birželio 30 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37632309;

Prienų rajono savivaldybės administracijos 2025 m. birželio 25 d. Nr.REG37396650.

Ūkininko ūkinė veikla – specializuotas ūkis.

Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti žemės ūkio veiklai reikalingus statinius. 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.

**Teritorijos vystymo koncepcija:** rengiama nebus. Teritorijos tvarkymo režimas minėtoje teritorijoje bus patikslintas rengiant pastatų techninį projektą, pagrindinė tikslinė žemės sklypo paskirtis keičiama nebus, išliks žemės ūkio.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – neatliekamas .**

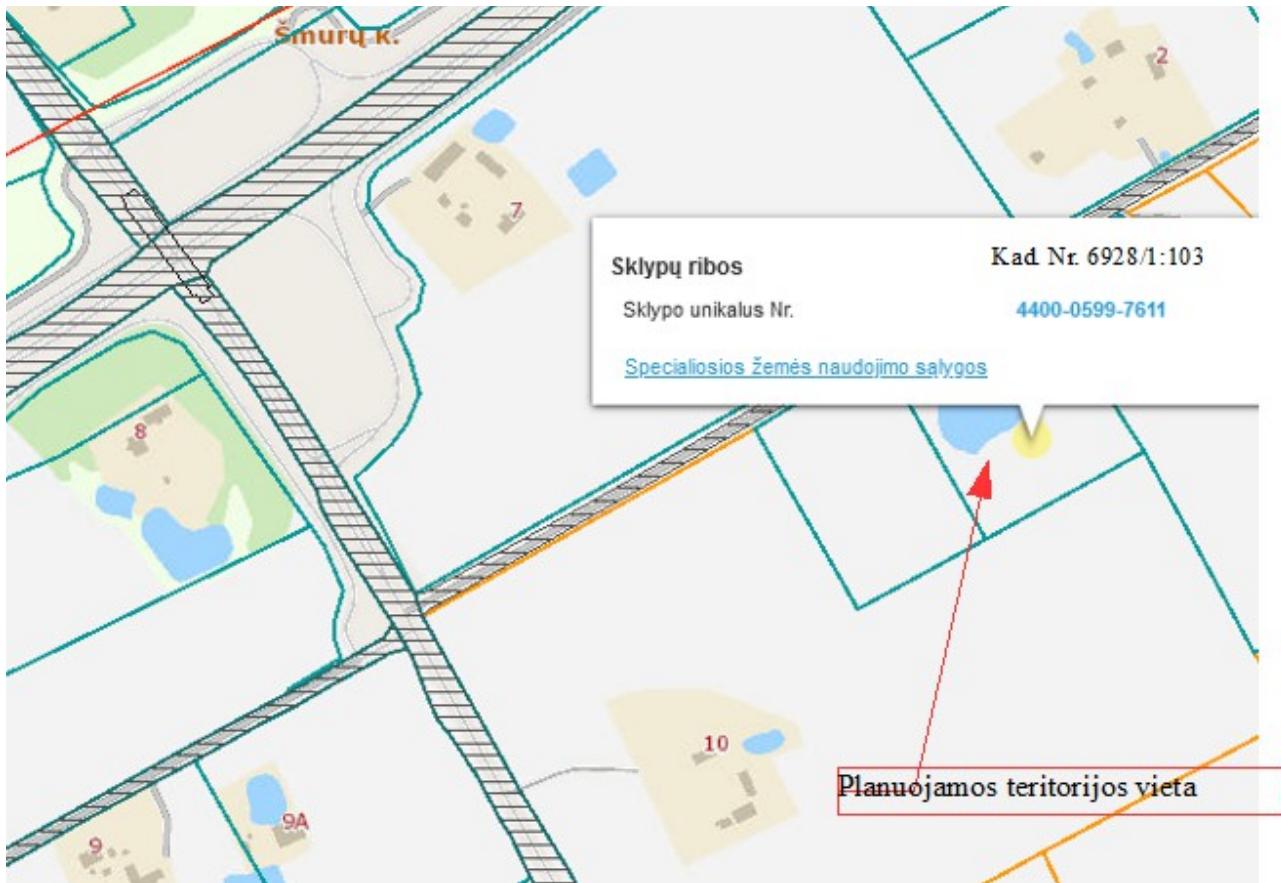
**Planavimo proceso etapai:**

1. Esamos būklės įvertinimas.
2. Bendrųjų sprendinių formavimas.
3. Sprendinių konkretizavimas.
4. Baigiamasis etapas.

**2. Informacija apie planuojamą teritoriją.**

Planuojama teritorija - žemės sklypas, kadastro Nr.6928/0001:103, kuriame rengiamas Kaimo plėtros projektas, Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav. , plotas – 1,8088 ha. Planuojama teritorija (žr.1 pav.) nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio A5 Kaunas - Marijampolė - Suvalkai (Via Baltika) nutolusi apie 350 m. Planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas ir naudojama žemės ūkio veiklai.

1 pav. Esamos vietos situacijos ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)



### Žemės sklypo kadastro duomenys .

Informacija apie žemės sklypą, taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą bei naudmenų sudėtį pateikiama pagal VĮ Registrų centro duomenis.

#### 1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 44/407138  
 Registro tipas: Žemės sklypas  
 Sudarymo data: 2005-05-21  
 Prienų r. sav., Veiverių sen., Šmurų k.

#### 2. Nekilnojamieji daiktai:

Žemės sklypas  
 Prienų r. sav., Veiverių sen., Šmurų k.  
 Unikalus daikto numeris: 4400-0599-7611  
 Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 6928/0001:103 Leskavos k.v.  
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio  
 Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai  
 Žemės sklypo plotas: 1.8088 ha  
 Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 1.8088 ha  
 iš jo: ariamos žemės plotas: 1.8088 ha  
 Nusausintos žemės plotas: 1.3570 ha  
 Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 44.5

Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

#### 6.Kitos daiktinės teisės:

6.1. Hipoteka  
 Įregistravimo pagrindas 2022-06-28 Sutartinė hipoteka Nr.2522

6.2. Hipoteka  
Įregistravimo pagrindas

2022-06-29 IDK Nr.30000117037134  
2018-12-21 sutartinė hipoteka Nr. JK-12091  
2018-12-27 IDK Nr.20120180101582

### 8.Žymos:

Teritorija , kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota  
Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir  
melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis  
skirsnis) , plotas 1,357 ha  
Teritorija , kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota  
Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos  
zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) , plotas 0,123 ha  
Teritorija , kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota  
Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III  
skyrius, antrasis skirsnis) , plotas 0,0668 ha

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

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

11.1. Teritorijos pavadinimas:	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris:	100341709
Įregistravimo pagrindas:	Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-06 Įsakymas dėl Prienų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-3
Įregistravimo data:	2022-01-19
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:	<b>150 kv. m</b>

Faktinė žemės naudmenų sudėtis pasikeitusi: iškastas vandens telkinys, kurio plotas - 0,2655 ha, ir kelias privažiavimui prie tvenkinio, plotas - 0,0117 ha, ariama žemė , plotas – 1,5316 ha.

#### **Planuojamos teritorijos užstatymo vertimas.**

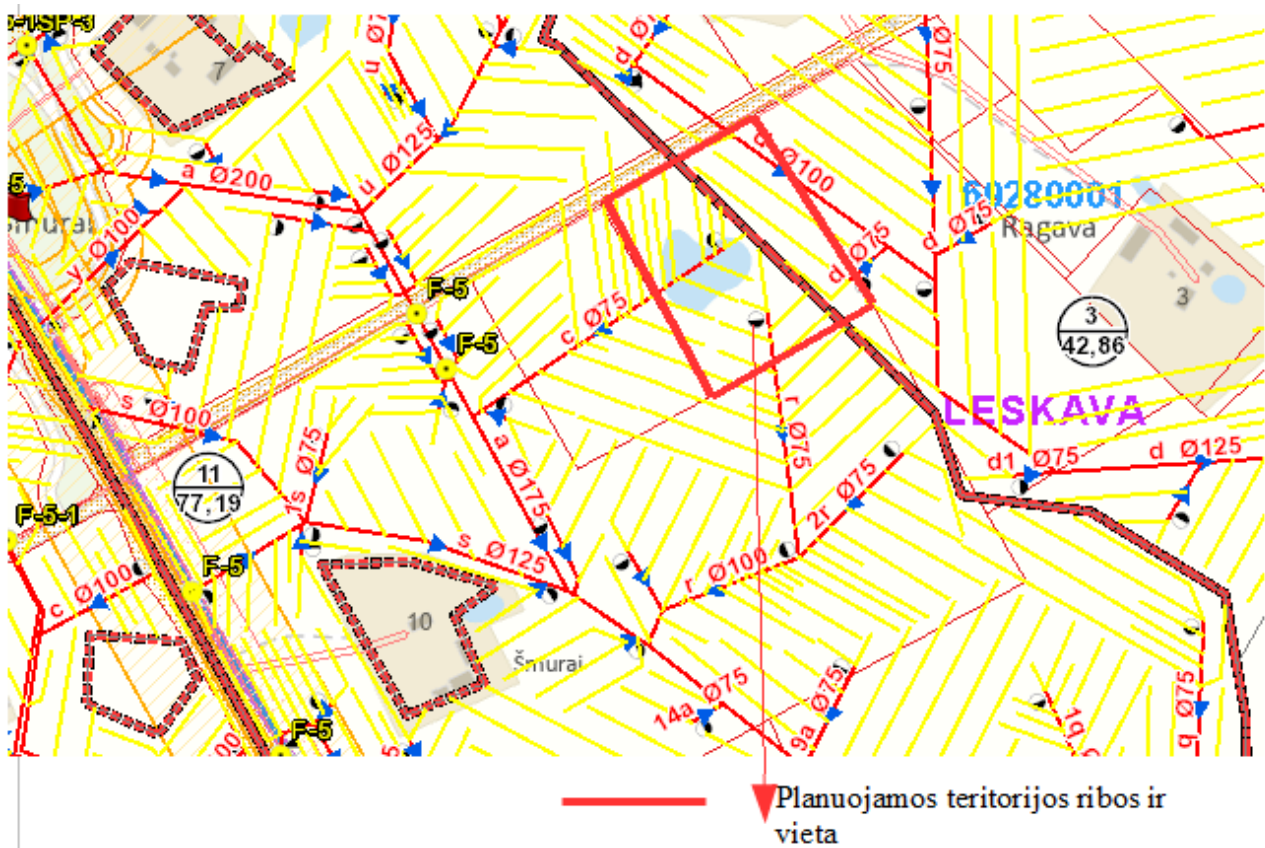
Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamoje teritorijoje registruotų pastatų ar statomų pastatų (kuriems būtų išduotas statybos leidimas) nėra.

#### **Inžinerinė infrastruktūra.**

Planuojamoje teritorijoje vandentiekio ir (ar) nuotekų valymo, ryšių inžinerinių tinklų nėra. Sklypo šiaurinė dalis patenka į elektros linijų apsaugos zoną (0,4 kV elektros linija), tačiau statinių statybos vietos parinkimui įtakos neturi.

VĮ Registrų centro ir Geoportal ( Mel\_DR2LT:Prienų r. sav. ) duomenimis planuojamas sklypas, kadastro Nr.6928/0001:103, unikalus Nr. 4400-0599-7611, patenka į nusausintų žemių plotus.

Ištrauka iš [https://www.geoportal.lt/mapproxy/vzf\\_mel\\_dr2lt\\_prienai/MapServer](https://www.geoportal.lt/mapproxy/vzf_mel_dr2lt_prienai/MapServer) 2 pav.



Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama rytinėje ir pietinėje sklypo dalyje, paliekant 3 m pločio ruožus nuo gretimų sklypų. Atsižvelgiant į tai, kad statinių statybos vieta patenka į drenažu nusausintos žemės plotus, projektuojant statinius turi būti užtikrinta, kad nebus pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesai. Į statybos zoną patenka drenažo sistemos Nr.11 sausintuvai ir drenažo sistemos Nr. 3 Ø75 drenažo rinktuvo viršūnė bei sausintuvai. Topografinis planas su projektuojama statinio vieta pridedamas.

### Susisiekimo komunikacijos.

Planuojama teritorija yra Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav., ir ribojasi su vietinės reikšmės viešuoju keliu, turinčiu bendrą jungtį su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 189 Prienai – Skriaudžiai (Ateities gatvė), turinčiu jungtį su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu A5 Kaunas - Marijampolė - Suvalkai (Via Baltika).

**Nekilnojamas kultūros paveldas:** Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių, todėl rengiamo detaliojo plano sprendiniams kultūros paveldas įtakos neturi.

**Gamtinis paveldas:** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bei nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtinio paveldo objektų, kurie turėtų įtakos planuojamam žemės sklypui.

**Visuomenės sveikatos saugos, aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizinės taršos lygio vertinimas:** Planuojama teritorija nepatenka į NATURA2000 teritoriją. Įvertinus

planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų sklypų paskirtį (gyvenamosios paskirties ir žemės ūkio paskirties) bei vykdomos ūkinės veiklos pobūdį (vyraujanti gyvenamoji ir žemės ūkio veikla), nenustatyta, jog planuojamos teritorijos išorėje vykdomos ūkinės veiklos yra taršios ir daro įtaką planuojamos teritorijos orui, vandeniui ir dirvožemiui. Planuojamoje teritorijoje taip pat nėra vykdoma tarši veikla, kuri galėtų turėti neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir galėtų nustatyti papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams, todėl jokie papildomi tyrimai dėl poveikio aplinkai ir sveikatai vertinimo nebuvo atliekami.

**Teritorijos vystymo tendencijos:** Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštarauja pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, patvirtinto Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“ sprendiniams, kadangi planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. Specialiuoju planu planuojamam žemės sklypui pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiama.

### **3. Projekto parengiamieji darbai**

Išanalizavus informaciją apie žemės sklypą, kadastro Nr.6962/0001:103, esantį Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav., nustatyta, kad yra parengtas ir 2020-12-18 patvirtintas Kaimo plėtros projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, ŽPDRIS paslaugos byla KPZP-75506. <https://www.zpdris.lt/zpdris/jsf/zpdrsd/tabs/kpzp/viewtab-maininfo.jsf?docOid=c9041b30ab5911eabcb6f4584d1a4fd4>

Projektas nėra įgyvendintas ir pasikeitus aplinkybėms nebus įgyvendinamas. Atsižvelgiant į pakeitusias aplinkybes, rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Ankstesnis projektas turėtų būti naikinamas.

Žemės sklypo, kadastro Nr.6928/0001:103, esančio Šmurų k., Veiverių sen., Prienų r. sav., Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3KPI-40-(15.3.3E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ ;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. birželio 19 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37218002;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025 m. birželio 30 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37632309;

Prienų rajono savivaldybės administracijos 2025 m. birželio 25 d. Nr.REG37396650.

### **4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais**

**Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:**

1. bendrieji planai: Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano teritorijos bendrojo plano koregavimas	T00088928	2023-03-15
2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:		
2.1 Prienų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų valymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas	T00085658	2020-12-30
2.2. Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialusis planas	T00070820	2014-04-01
Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas	T00094759	2024-09-04

#### **Ištraukos galiojančių teritorijų planavimo dokumentų.**


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



Planuojamos teritorijos vieta

Žemės sklypas, kadastro Nr. 6928/0001:103, patenka į Z1, žemės ūkio teritorijų zoną.

Teritorijos naudojimo reglamentai

	<b>Z1</b>	Žemės ūkio teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase 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
	<b>Z1.n</b>	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

Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo, patvirtinto Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“ aiškinamojo rašto “**2.4. Žemės naudojimas ir tvarkymas.** Žemės naudojimo ir tvarkymo poskyris yra redaguojamas pateikiant atskirų poskyrio teksto dalių naujas redakcijas. Poskyrio atskiros dalys koreguojamos, atsižvelgiant į: atliekamus bendrojo plano koregavimo sprendinius, teisės aktų, reglamentuojančių teritorijų planavimą, pasikeitimus, o taip pat įvertinant jau parengtus Prienų rajono vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Naujų teksto dalių redakcijos pateikiamos 2.3 lentelėje.

### 2.3 lentelė. Aiškinamojo rašto 2.2 poskyrio koreguojamų teksto dalių naujos redakcijos išdėstymas

2.	<p>Žemės ūkio paskirties žemės teritorijose naujas sodybas galima kurti buvusiose sodybose (kai yra išlikę buvusių statinių ir (ar) sodų liekanų, arba, nustatčius jų buvimo faktą pagal senus žemėlapius arba fotografinius planus ir savivaldybės administracijos sudarytai komisijai parinkus statybos vietą, jeigu tai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, ir ūkininkų ūkiuose, jei yra galimybė formuoti privažiavimą ir racionalią inžinerinę infrastruktūrą, nepažeidžiant kraštovaizdžio erdvinės struktūros raiškumo, nustatyta tvarka parinkus vietas ūkininko ūkio sodybų ir/ar kitiems ūkininko ūkio pastatams (statiniams). Saugomose teritorijose ir ekologinės apsaugos zonose, patenkančiose į „Natura 2000“ teritorijas, naujos ūkininko ūkio sodybos kuriamos jei tai yra numatyta tų saugomų teritorijų tvarkymo planuose.</p>	<p>Žemės ūkio paskirties žemės teritorijose, išskyrus saugomo žemės ūkio kraštovaizdžio zonose, ūkininkų sodybos gali būti kuriamos rengiant kaimo plėtros projektus pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą. Gamtinio karkaso teritorijose ūkininko sodybos turi būti vystomos prisilaikant Gamtinio karkaso nuostatų.</p> <p>Saugomo žemės ūkio kraštovaizdžio zonose naujas ūkininkų ūkių sodybas galima kurti buvusiose sodybose, kai yra išlikę buvusių statinių ir / ar sodų liekanų arba, nustatčius jų buvimo faktą pagal senus žemėlapius arba fotografinius planus ir savivaldybės administracijos sudarytai komisijai parinkus statybos vietą, jeigu tai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, kraštovaizdžio formavimo bei nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos reikalavimams.</p> <p>Saugomose teritorijose ir ekologinės apsaugos zonose, patenkančiose į „Natura 2000“ teritorijas, naujos ūkininko ūkio sodybos kuriamos, jei tai yra numatyta tų saugomų teritorijų tvarkymo planuose.</p> <p>Žemės ūkio paskirties teritorijose esančios</p>
----	--	--

## 10. PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REIKALAVIMAI

Bendrojo plano koregavimu yra pateikiamas naujas skyrius „Prienų rajono savivaldybės teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai“, kuriame pateikiami teritorijų naudojimo reikalavimai, vadovaujantis pasikeitusiais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

### 10.1. Teritorijų naudojimo reikalavimai

Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane savivaldybės teritorija skirstoma į neurbanizuojamas teritorijas bei urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, kurioms yra nustatytos atitinkamos funkcinės zonos. Funkcinės zonos pateiktos 10.1.1 lentelėje.

Indeksas	Funkcinė zona
Z1	Žemės ūkio teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona

Prienų rajono savivaldybės teritorijai nustatyti teritorijų naudojimo privalomieji reikalavimai pateikiami pagrindiniame brėžinyje bei aiškinamojo rašto 10.2.1 lentelėje. Be aukščiau paminėtų išskirtų funkcinių zonų bei 10.2.1 lentelėje pateiktų teritorijų naudojimo privalomųjų reikalavimų, yra kartu nustatytos sugriežtinto režimo zonos, ypatingų objektų formavimo reikalavimai (žr. 10.2.1 poskyrių), o taip pat pateikti neurbanizuojamų bei urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų formavimo rekomendaciniai reikalavimai (žr. 10.2.2 poskyrių).

Remiantis LR Teritorijų planavimo įstatymu, sprendimas dėl šio bendrojo plano patvirtinimo ir šis bendrasis planas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, jeigu sprendime dėl bendrojo plano patvirtinimo nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data. Iki bendrojo plano įsigaliojimo datos pradėti rengti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai gali būti užbaigti rengti ir teikiami tvirtinti pagal iki tos datos išduotas planavimo sąlygas. Bendrojo plano sprendiniai nepanaikina esamos pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo (būdų), rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano sprendinius arba paliekama veikla pagal esamą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą (būdus).

Bendrojo plano sprendiniai nepanaikina galiojančių specialiųjų ir detaliųjų planų sprendinių. Rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus, privaloma vadovautis bendrojo plano sprendiniais. Parengus žemesnio lygmens, bendrojo plano sprendinius detalizuojančius kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, vadovaujamosi juose nustatytais teritorijų naudojimo privalomaisiais reikalavimais (bendrųjų planų parengimo atveju) bei teritorijų naudojimo reglamentais (detaliųjų planų parengimo atveju).

## 10.2. Urbanistiniai ir kraštovaizdiniai teritorijų formavimo reikalavimai

Bendruoju planu pateikiamus teritorijų naudojimo reikalavimus sudaro: teritorijų naudojimo privalomieji reikalavimai (10.2.1 lentelė, pagrindinis brėžinys), sugriežtinto naudojimo teritorijų reikalavimai (žr. 10.2.1 poskyrių), o taip pat neurbanizuojamų bei urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų formavimo rekomendaciniai reikalavimai (žr. 10.2.2 poskyrių). Vystant teritorijas gamtinio karkaso teritorijose, vaizdingo kraštovaizdžio aplinkoje, turi būti įvertinti gamtinio karkaso formavimo ir kraštovaizdžio formavimo reikalavimai.

### 10.2.1 lentelė. Prienų rajono savivaldybės teritorijų naudojimo reikalavimai (lentelė naudojama su pagrindiniu brėžiniu)

Teritorijos NR .	Funkcinės zonos / teritorijos vystymo režimas (urbanizuotoms ir urbanizuojamoms terit.)	Teritorijų naudojimo tipai	Vyraujančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, galimas panaudojimas
Z1	Žemės ūkio teritorijų zona  Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos <i>Papildantys:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; miškai ir miškinga teritorija  <b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:</b> <i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė; <i>Papildanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė.	1. Zonose vyrauja agrarinės teritorijos. Į teritorijos sudėtį įeina pavienių miškų teritorijų dalys, esamos sodybos, jų grupės, specializuoti žemės ūkio kompleksai, kapinės, susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros objektai. Zonose galimas esamų pastatų modernizavimas, renovavimas, jų pritaikymas rekreacijai. 2. Zonose galimos ūkininkų sodybos pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą ir pagal kaimo plėtros projektus. Ūkininkų sodybų pastatų aukštingumas 1 a. 3. Zonoje galima naujų žemės ūkio gamybinių

			<p>objektų statyba. Žemės ūkio gamybos objektai negali būti statomi kultūros paveldo objektų apsaugos zonose bei kitose kraštovaizdžio formavimo požiūriu reikšmingose teritorijose.</p> <p>4. Žemės ūkio zonoje prie transporto kelių, esamose užstatytose teritorijose, suderinus su kelius eksploatuojančiomis įmonėmis, gali būti įrengiami transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai (toliau – kelio aptarnavimo objektai). Šioje zonoje kelio aptarnavimo objektai taip pat gali būti įrengiami pagal pateiktą jų išdėstymą Susisiekimo infrastruktūros brėžinyje. Kelio aptarnavimo objektų teritorijoms gali būti nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė.</p> <p>5. Zonose numatomų bei išdėstomų inžinerinės infrastruktūros objektų, degalinių ir pan. objektų užstatymas formuojamas pagal šių objektų technologinius reikalavimus</p> <p>6. Zonose galimas miško įveisimas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklių reikalavimus.</p> <p>7. Kultūros paveldo objektų apsaugos zonose teritorijos naudojamos pagal LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą; miško žemėje - pagal LR Miškų įstatymą; gamtinio karkaso teritorijose – pagal Gamtinio karkaso nuostatus.</p> <p>8. Zonai nustatyti funkciniai prioritetai: intensyvus žemės ūkis; tausojantis žemės ūkis (gamtinio karkaso teritorijose), ekstensyvi rekreacija, tausojantis miškų ūkis.</p>
--	--	--	--

### **10.2.2. Neurbanizuojamų bei urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų formavimo rekomendaciniai reikalavimai.**

Neurbanizuojamų bei urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų formavimo rekomendaciniai reikalavimai apima teritorijų kraštovaizdžio formavimo bei architektūrinius reikalavimus pateikiamus atskirų objektų išdėstymui, jų kompozicijai atskirose funkcinėse zonose. Žemės ūkio bei rekreaciniams objektams pateikiami neurbanizuojamų teritorijų formavimo reikalavimai. Urbanistinių centrų, gyvenviečių teritorijų, pramonės objektų vystymui pateikiami urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų formavimo reikalavimai.

#### **Neurbanizuojamų teritorijų formavimo reikalavimai**

Vystant neurbanizuojamas teritorijas bei numatant jose galimus objektus, siūloma laikytis žemiau išdėstomų kraštovaizdžio formavimo reikalavimų. Žemės ūkio gamybos objektų formavimo reikalavimai Ūkininko sodybas ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių) pastatų kompleksus (toliau – žemės ūkio gamybos objektai), kuriems reikalingi didesnio ploto pastatai nei 500 m<sup>2</sup> bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas didesnis nei 800 m<sup>2</sup>, ar kurių statinių aukštis daugiau nei 10 m, siūloma formuoti įvertinant šiuos principus bei rekomendacijas:

1. Žemės ūkio gamybos objektus rekomenduojama vystyti esamų ar buvusių gamybinių objektų

aplinkoje.

2. Žemės ūkio gamybos objektus formuojant naujose vietose, rekomenduojama juos išdėstyti ne arčiau kaip 2 km nuo miestelių bei 1 km nuo kitų vietinių urbanistinių centrų, piliakalnių, kultūros paveldo objektų, ne arčiau nei 350 m nuo magistralinių kelių; 200 m nuo krašto kelių, 100 m nuo rajoninių kelių, išskyrus pramonės gamybai numatytas teritorijas bei esamų gamybos objektų gretimą aplinką. Vietos parinkimas turi būti tikslinamas atsižvelgiant į konkrečią situaciją bei įvertinant šiuos veiksnius: teritorijos miškingumą; reljefą; aplinkinių gamybos objektų perspektyvą; miestų, kaimų panoramų, išsklotinių išsaugojimą, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, taip pat kitų kultūriniu požiūriu reikšmingų objektų aplinkos išlaikymą.

3. Formuojant žemės ūkio gamybos objektų tūrinę kompoziciją, turi būti įvertintas esamų kaimo gyvenamųjų vietovių užstatymo pobūdis, pastatų mastelis. Žemės ūkio gamybinių objektų formavimui siūloma taikyti šiuos reikalavimus:

3.1. Pastatų vyraujantis aukštingumas 1 a. (neskaitant techninių aukštų).

3.2. Architektūra dvišlaičių stogų (išskyrus technologinius įrenginius, kaip: grūdų saugyklų, siloso bokštai ir pan.). Jei žemės ūkio gamybos objektai statomi kaip pagalbinio ūkio pastatai su gyvenamuoju namu ūkininko sodyboje, rekomenduojama stogo pradžia ne aukščiau 3,5 m.

3.3. Rekomenduojami spalviniai sprendiniai: sienos – baltos, pilkos, rudos, raudonos (pvz., raudonų plytų) spalvos atspalviai; stogai – pilki, tamsiai pilki, rudi, raudoni (pvz. plytų, molio raudonumo), kiti natūralūs statybinių medžiagų atspalviai.

3.4. Siūloma objektų aplinką apželdinti vietovei būdingų rūšių medžiais kiti natūralūs statybinių medžiagų atspalviai.

Ūkininkų sodybų formavimo reikalavimai. Statant sodybas pagal LR Ūkininko ūkio įstatymą, rekomenduojama laikytis šių reikalavimų:

1. Formuojant sodybas, pastatus statyti tradicinės architektūros, šlaitinių stogų. Stogų tūrio forma atskirose projekcijose simetrinė. Stogų šlaitų nuolydis ne mažiau 35°.

2. Užstatymo aukštis – ne daugiau 8,5 m, stogo pradžia rekomenduojama ne aukščiau 3,5 m. Pagalbinio ūkio pastatams stogo viršaus aukštis gali būti padidintas iki 10 m.

3. Stogų spalva rekomenduojama - pilka, rudos, raudonos (molio raudonumo, pan.) atspalvių.

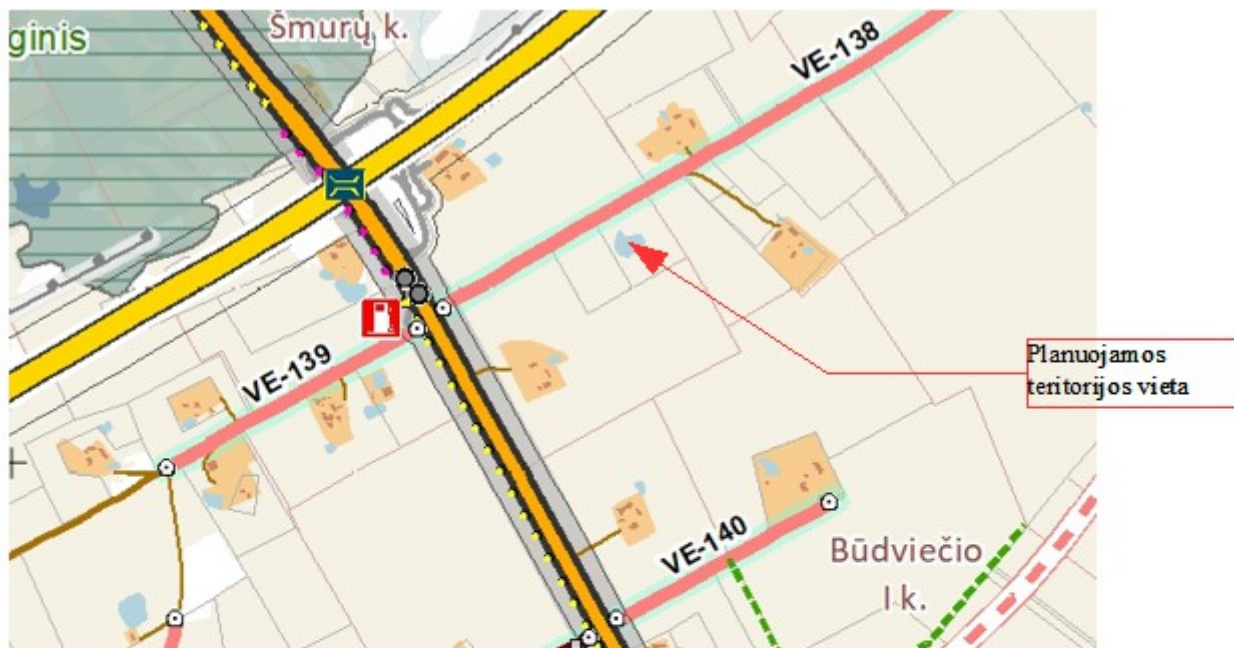
4. Sodybas rekomenduojama formuoti iš ne mažiau nei 2 atskirai stovinčių pastatų.

5. Sodybas apželdinti vietovei būdingų rūšių medžiais.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslas parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, rengiamas žemės ūkio paskirties žemės sklype ir patenka į žemės ūkio teritorijas BP sprendinių brėžinyje Z1 ir nepatenka į saugomas ar kultūros paveldo teritorijas, kurioms būtų taikomi kiti specialūs reikalavimai, projekto sprendiniai neprieštarauja BP



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



**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

Specialusis planas planuojamai teritorijai įtakos neturi.

**5. 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).

## **6. Planuojamos teritorijos sprendiniai.**

### **Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant parinkti žemės ūkio veiklai**

reikalingų statinių statybos vieta; 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 statybos vietos parinkimui. 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, planavimo organizatoriaus pageidavimą ir numatomą vykdyti veiklą. Planuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona projektuojama ne mažesniame negu 0,50 ha ploto žemės sklype.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama rytinėje ir pietinėje sklypo dalyje, paliekant 15 m pločio ruožą šiaurinėje sklypo dalyje nuo elektros linijos apsaugos, 3 m ruožus nuo gretimų žemės sklypų, kadastro Nr. 6928/1:4 ir 6928/1:18 ir 6928/0001:72 ribos. (žr. Planą). Atsižvelgiant į tai, kad statinių statybos vieta patenka į drenažu nusausintos žemės plotus, projektuojant statinius turi būti užtikrinta, kad nebus pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų interesai. Į statybos zoną patenka drenažo sistemos Nr.11 sausintuvai ir drenažo sistemos Nr. 3 Ø75 drenažo rinktuvo viršūnė bei sausintuvai. Topografinis planas pridedamas.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama bendra teritorijos riba, tiksliai pastatų vieta ir plotas nenumatyti. Kaimo plėtros projekte nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą (jeigu tai numato LR 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.

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. 6928/0003:318, 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.

**Elektra.** Elektros tinklas dar tik planuojamas, tiksliai 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 konteneriai 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 sklypo, kadastro Nr. 6928/0001:103, kuriame parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta, bendras plotas – 1,8088 ha, vykdoma veikla - specializuotas ūkis. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, plotas – 0,9360 ha. (sprendinių brėžinyje pažymėta languota teritorija (tarp taškų 5-6-7-8-9-10).

#### **Privažiavimo keliai.**

Planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės viešuoju keliu Prienų rajono savivaldybės susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plane (Veiverių sen.) pažymėtas VE-138, turinčiu bendrą bendrą jungtį su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 189 Prienai – Skriaudžiai (Ateities gatvė), turinčiu jungtį su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu A5 Kaunas - Marijampolė - Suvalkai (Via Baltika).

#### **Galimas poveikis gamtinei aplinkai.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių įgyvendinimas neigiamos įtakos gamtinės aplinkos kokybei neturės, nes projekto sprendiniais parenkama tinkama vieta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai. Žemės sklypo naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nesikeis.

#### **Galimas poveikis kraštovaizdžiui.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių įgyvendinimas neigiamos įtakos kraštovaizdžio struktūrai ir ekologinei pusiausvyrai neturės. Įgyvendinus projektą pagyvins kraštovaizdį, gamtinė aplinka bus įvairesnė. Galimas trumpalaikis poveikis statybos metu.

#### **Galimas poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių įgyvendinimas turės teigiamą poveikį, nes numatoma tos pačios paskirties statybos kaip ir gretimų sklypų paskirtis. Sprendiniai užtikrins tos pačios veiklos srities tolygią plėtrą. Planuojam, kad teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes. Žymaus poveikio ekonominei plėtrai nebus, tačiau bus išplėsta socialinė infrastruktūra, atsiras galimybė alternatyviai žemės ūkio veiklia, padidės gretimų sklypų

konkurencingumas.

### **Poveikis socialinei aplinkai.**

Bus sudaryta galimybė pagerinti darbo sąlygas, atsiras galimybė gyventojų užimtumui didėti. Įvertinus situaciją ir planuojamos veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad planuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statyba neturės neigiamos įtakos gretimiems žemės sklypams ir aplinkai. Priimti sprendiniai nepažeis trečių asmenų interesų .

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų patvirtintų rengimo taisyklių 90 punktu: „Kai pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pakeičiama žemės naudmenų sudėtis, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, taip pat žemės sklypams tikslinamos, panaikinamos ir (ar) nustatomos papildomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis arba planavimo organizatorius teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui patikslinti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis.

Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo kadastro duomenys 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 taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 23 ir 24 straipsniais Elektros tinklų oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą (iki 1 kV įtampos oro linijoms – **po 2 metrus**, 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – **po 10 metrus**, požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 98 straipsniu nustatyta, specialioji sąlyga – paviršiniai vandens telkiniai .

Lietuvos erdvinės informacijos portale (www.geoportal.lt) nurodytais SŽNS vandens telkinių apsaugos zonų ir juostų (nepatvirtintas projektas) duomenimis į planuojamą teritoriją

nepatenka paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17, 18, 19 straipsniais nustatyta, specialioji sąlyga – kelių apsaugos zonos.

Vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

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

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 1,8088 ha;

106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0175 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 1,5433 ha.

128. Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,2655 ha ;

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0763 ha.

## **7. Projekto svarstymas ir derinimas.**

Parengto teritorijų planavimo dokumento sprendiniai, susipažinimo su juo, viešo svarstymo Viešinio procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinio procedūrų tvarka. Parengto teritorijų planavimo dokumento sprendiniai, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarka, vieta ir laikas skelbiami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir sprendimą rengti teritorijų planavimo dokumentą priėmusios savivaldybės institucijos interneto svetainėje. Apie parengtą vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką skelbiama seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, pranešimuose (siunčiamuose elektroniniu paštu) planuojamoje teritorijoje esančių seniūnijų seniūnams ir seniūnaičiams ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Projekto rengėja (vadovė)

Dalė Gulijeva