

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO
ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS (S-VT-69-24-1279)**

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.6940/0003:66, Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav., savininkas.

Planuojama teritorija – asmeninės nuosavybės teise ir bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise valdomas žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr.6940/0003:66), esantis Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav., plotas – **13,6362** 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 asmeninės nuosavybės teise ir bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise valdomas 13,6362 ploto žemės sklypas. Asmeninės nuosavybės teise E.D. tenkanti dalis - 2,1309 ha ir 11,5053 ha valdoma bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise. 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.6940/0003:66, esančio Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav., Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai

parinkti, 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 vedėjo 2024 m. lapkričio 11d. įsakymu Nr. 3KPI-104-(15.3.3E.) „ Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ ;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. sausio 28 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29412680;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025 m. vasario 05 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29597952;

Valstybinės miškų tarnybos 2025 m. sausio 29 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29457197;

Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ 2025 m. sausio 29 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29469537;

Prienų rajono savivaldybės administracija planavimų sąlygų neišdavė (praleido terminą) pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku 2025 m vasario 12 d. Nr.REG30130062.

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:

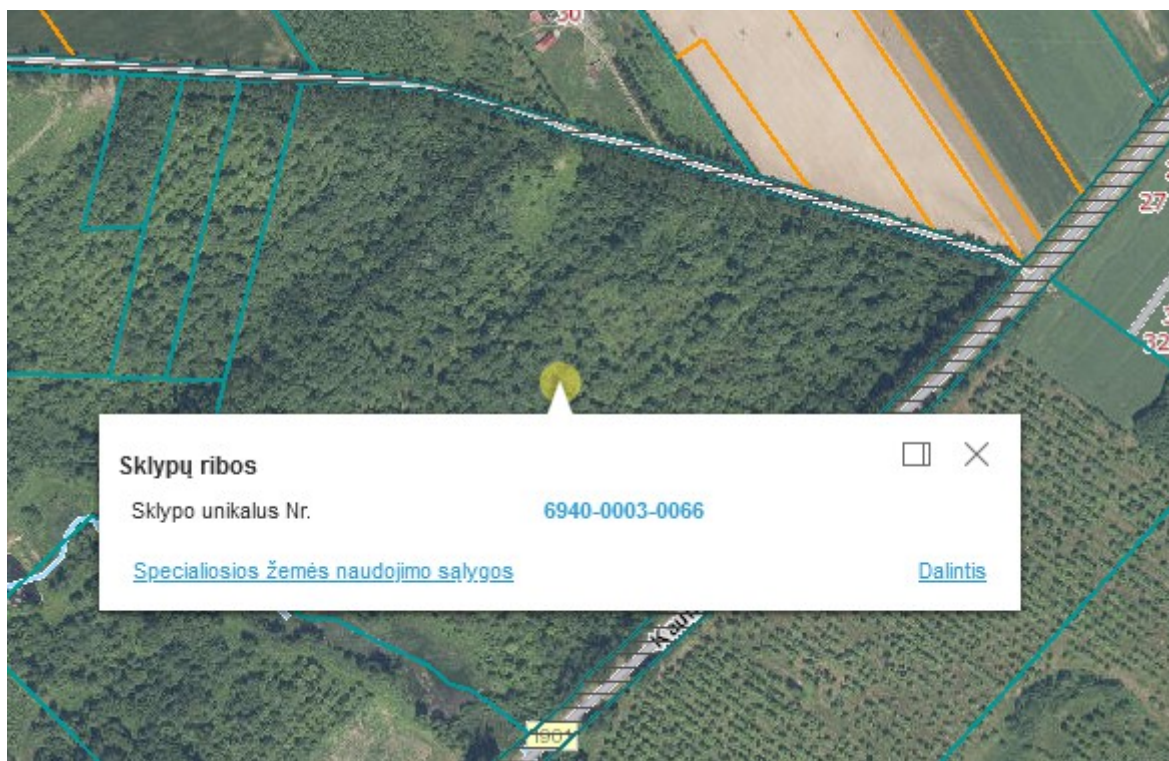
1. Esamos būklės įvertinimas.
2. Bendrųjų sprendinių formavimas.
3. Sprendinių konkretizavimas.
4. Baigiamasis etapas.

2. Informacija apie planuojamą teritoriją.

Planuojama teritorija - žemės sklypas, kadastro Nr.6940/0003:66, kuriame rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav. , plotas

13,6362 ha. Planuojama teritorija (žr.1 pav.) ribojasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1901 Vaišvydava – Piliuona – Pakuonis. Planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas ir naudojama žemės ūkio veiklai.

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



Žemės sklypo kadastro duomenys .

Žemės sklypas suformuotas kadastriniais matavimais, kadastro duomenų nustatymo data 2021-02-23 .

Informaciją apie žemės sklypą, taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą bei naudmenų sudėtį pateikiama pagal 2025-08-28 Nekilnojamojo turto registro Nr.69/6365 išrašą.

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS

2025-08-28 11:16:04

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.:**69/6365**

Registro tipas:**Žemės sklypas**

Sudarymo data:**1995-03-10**

Prienų r. sav., Pakuonio sen., Patamulšio k.

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Prienų r. sav., Pakuonio sen., Patamulšio k.

Unikalus daikto numeris:**6940-0003-0066**

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas:**6940/0003:66 Pakuonio k.v.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:**Žemės ūkio**

Žemės sklypo plotas:**13.6362 ha**

Žemės ūkio naudmenų plotas viso:**13.2731 ha**

iš jo: sodų plotas:**13.2731 ha**

Miško žemės plotas:**0.0922 ha**

Miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė: **0.2621 ha**
Duomenų apie Miškų valstybės kadastrė įregistruotą miško plotą pateikimo data: **2025-08-14**
Kitos žemės plotas: **0.2709 ha**
Nusausintos žemės plotas: **5.7648 ha**
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: **39.0**
Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**
Kadastru duomenų nustatymo data: **2021-02-23**

3. Daikto priklausiniai iš kito registro: įrašų nėra

4. Nuosavybė:

- 4.1. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **E.D.**
Daiktas: **21309/136362 žemės sklypo Nr. 6940-0003-0066, aprašyto p. 2.1.**
Įrašas galioja: **Nuo 2021-10-20**
- 4.2. **Nuosavybės teisė**
Savininkas: **I.D.**
E. D.
Daiktas: **115053/136362 žemės sklypo Nr. 6940-0003-0066, aprašyto p. 2.1.**
Įrašas galioja: **Nuo 2021-10-20**

5. Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė: įrašų nėra

6. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra

7. Juridiniai faktai:

- 7.1. **Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė**
Daiktas: **115053/136362 žemės sklypo Nr. 6940-0003-0066, aprašyto p. 2.1., 4.2.**
- 7.2. **Asmeninė nuosavybė**
Daiktas: **21309/136362 žemės sklypo Nr. 6940-0003-0066, aprašyto p. 2.1., 4.1.**

8. Žymos:

- 8.1. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 6940-0003-0066, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2021-10-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 10SK-831-(14.10.110 E.)**
Plotas: **922.00 kv. m**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**
- 8.2. **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)**
Daiktas: **žemės sklypas Nr. 6940-0003-0066, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2021-10-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 10SK-831-(14.10.110 E.)**
Plotas: **5997.00 kv. m**
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. 6940-0003-0066, aprašytas p. 2.1.**
Įregistravimo pagrindas: **2021-10-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 10SK-831-(14.10.110 E.)**
Plotas: **57648.00 kv. m**
Įrašas galioja: **Nuo 2023-01-01**

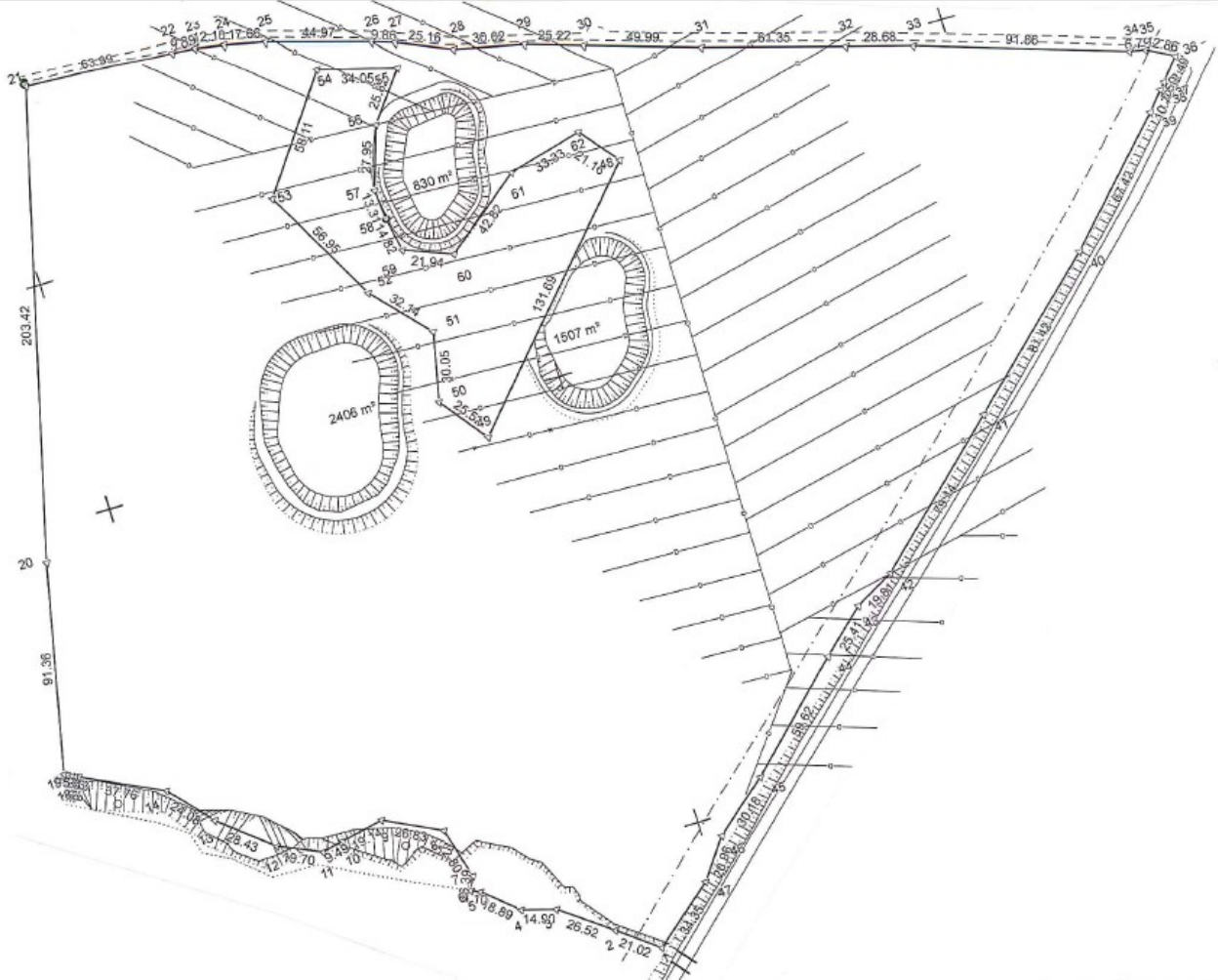
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

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

11.1. Teritorijos pavadinimas: **Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100698807**
Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija; 2024-10-09
Įregistravimo pagrindas: **Valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas Prienų rajono savivaldybėje Nr. 3-351**
Įregistravimo data: **2024-10-17**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 6436 kv.m

11.2. Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: **100210185**
Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-06
Įregistravimo pagrindas: **Įsakymas dėl Prienų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-3**
Įregistravimo data: **2022-01-18**
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 535 kv.m

Faktinė žemės naudmenų sudėtis pasikeitusi: iškasti paviršinio vandens telkiniai: 0,0830 ha, 0,2406 ha ir 0,1507 ha (atitinkamu plotu sumažėja sodų plotas). Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą parenkama neįtraukiant tvenkinių užimamo žemės ploto.



E. Nacevičiaus firma „Edmeta“ parengusi tvenkinių įrengimo ir priežiūros projektą (Dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio įrengimo ir priežiūros aprašas), tačiau projektas nėra pilnai įgyvendintas.

Planuojamos teritorijos užstatymo vertimas.

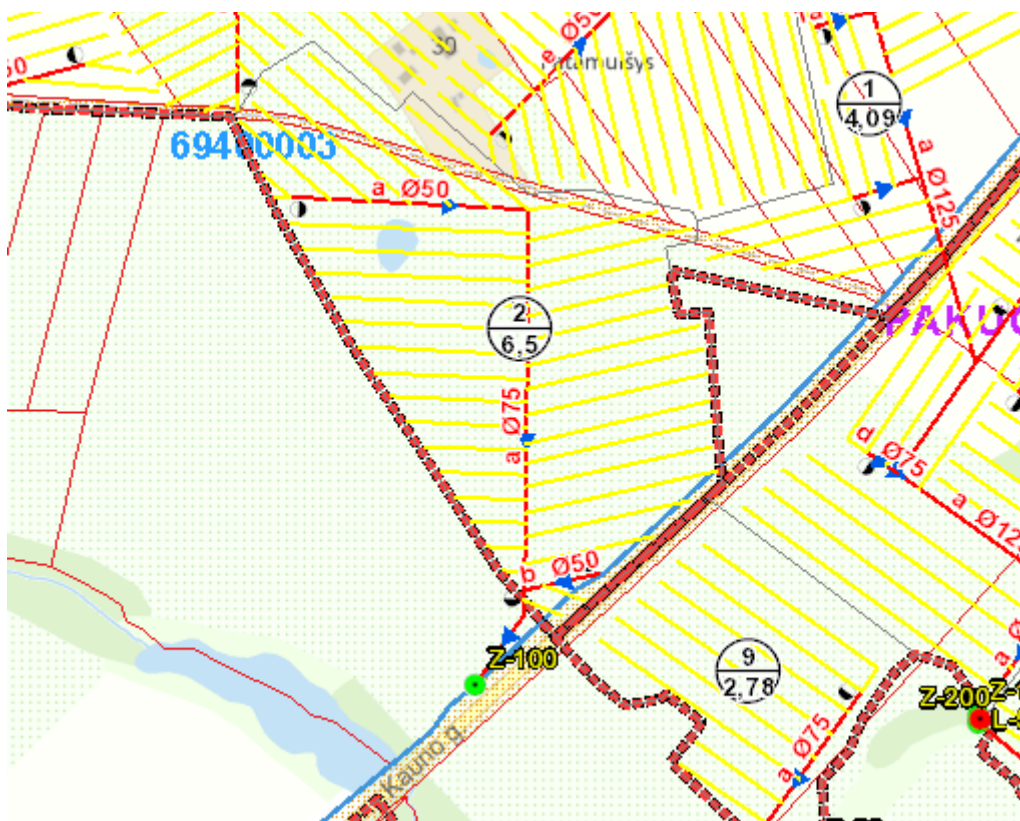
Vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, planuojamoje teritorijoje registruotų pastatų ar statomų pastatų (kuriems būtų išduotas statybos leidimas) nėra.

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 vietas parinkimui įtakos neturi.

VĮ Registrų centro ir Geoportal (Mel_DR2LT:Prienų r. sav.) duomenimis planuojamo sklypo, kadastro Nr.6940/003:66, unikalus Nr. 6940-0003-0066, dalis patenka į nusausintų žemių plotus.

Ištrauka iš https://www.geoportal.lt/mapproxy/vzf_mel_dr2lt_prienai/MapServer 2 pav.



Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama šiaurinėje sklypo dalyje (tarp iškastų dirbtinių vandens telkinių), nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų interesų. 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 tik drenažo sistemos Nr.2 sausintuvai.

Susisiekimo komunikacijos.

Planuojama teritorija yra Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav. , ir ribojasi su vietinės reikšmės seniūnijos keliu, turinčiu bendrą jungtį su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1901 Vaišvydava – Piliuona – Pakuonis bei valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1901 Vaišvydava – Piliuona – Pakuonis.

Nekilnojamasis 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 (neurbanizuojamos teritorijos) ir ūkininkas neplanuoja statyti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių, kurių aukštis būtų didesnis negu 10 m ir pastatų plotas būtų didesnis nei 500 m² bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas būtų didesnis negu 800 m². Specialiuoju planu planuojamam žemės sklypui pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiama.

3. Projekto parengiamieji darbai

Žemės sklypo, kadastro Nr.6940/0003:66, esančio Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav. , Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024 m. lapkričio 20 d. įsakymu Nr. 3KPI-104-(15.3.3E.) „ Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ ;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025 m. sausio 28 d. išduotomis teritorijų planavimo

sąlygomis Nr. REG29412680;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025 m. vasario 05 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29597952;

Valstybinės miškų tarnybos 2025 m. sausio 29 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29457197;

Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ 2025 m. sausio 29 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29469537;

Prienų rajono savivaldybės administracija planavimų sąlygų neišdavė (praleido terminą) pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku 2025 m. vasario 12 d. Nr. REG30130062.

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:	T00088928	2023-03-15
Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano teritorijos bendrojo plano koregavimas		
2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:		
2.1. Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialusis planas	T00070820	2014-04-01
2.2. Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas	T00094759	2024-09-04
2.3. Kauno apskrities miškų tvarkymo schema	T00078559	2016-06-02

Ištraukos galiojančių teritorijų planavimo dokumentų.

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



Teritorijos naudojimo reglamentai

	Z1	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
	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. 6940/0003:66, patenka į Z1, žemės ūkio teritorijų zoną.

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, nustačius 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, nustačius 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 pasikeitusiai 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 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: <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 objektų statyba. Žemės ūkio gamybos objektai

		<p>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 kelių 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 m² bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas didesnis nei 800 m², 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 kultūrinių 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 aukštumas 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 pagalbinių 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. Pagalbinių 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, ūkininkas neplanuoja statyti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių, kurių aukštis būtų didesnis negu 10 m ir pastatų plotas būtų didesnis nei 500 m² bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas būtų didesnis negu 800 m²,

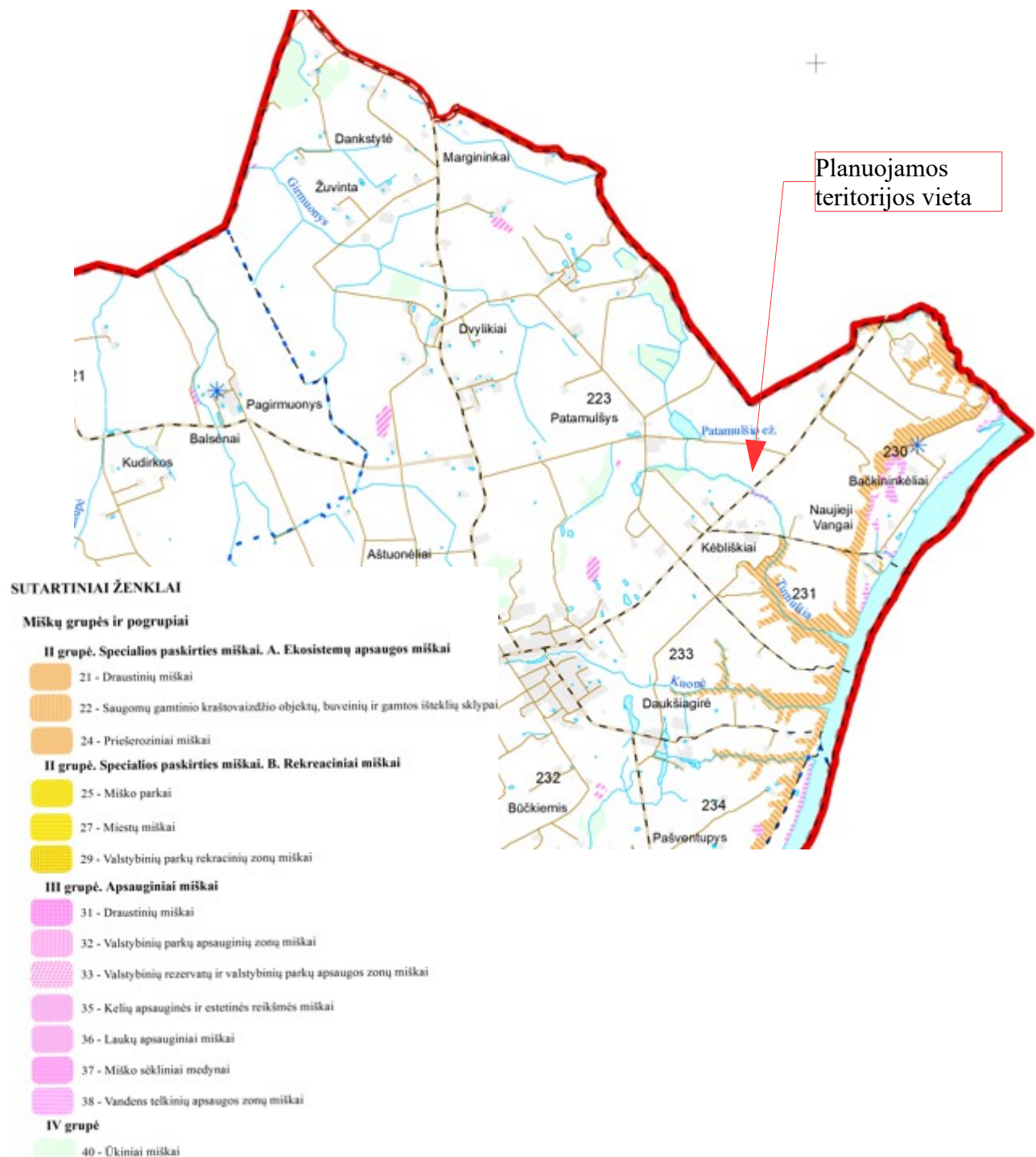
Susisiekimo sistema

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

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

Ištrauka iš Kauno apskrities miškų tvarkymo schemos T00078559 6 pav.



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 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 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.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama šiaurinėje sklypo dalyje, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų interesų ir nepatenka į elektros apsaugos zonos teritoriją ir kelių apsaugos zonos teritoriją ar kitas teritorijas, kuriose būtų taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. 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.2 sausintuvai. (pav.2) .

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 žemės ūkio veikai reikalingų statinių statybos 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. 6940/0003:66, 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.

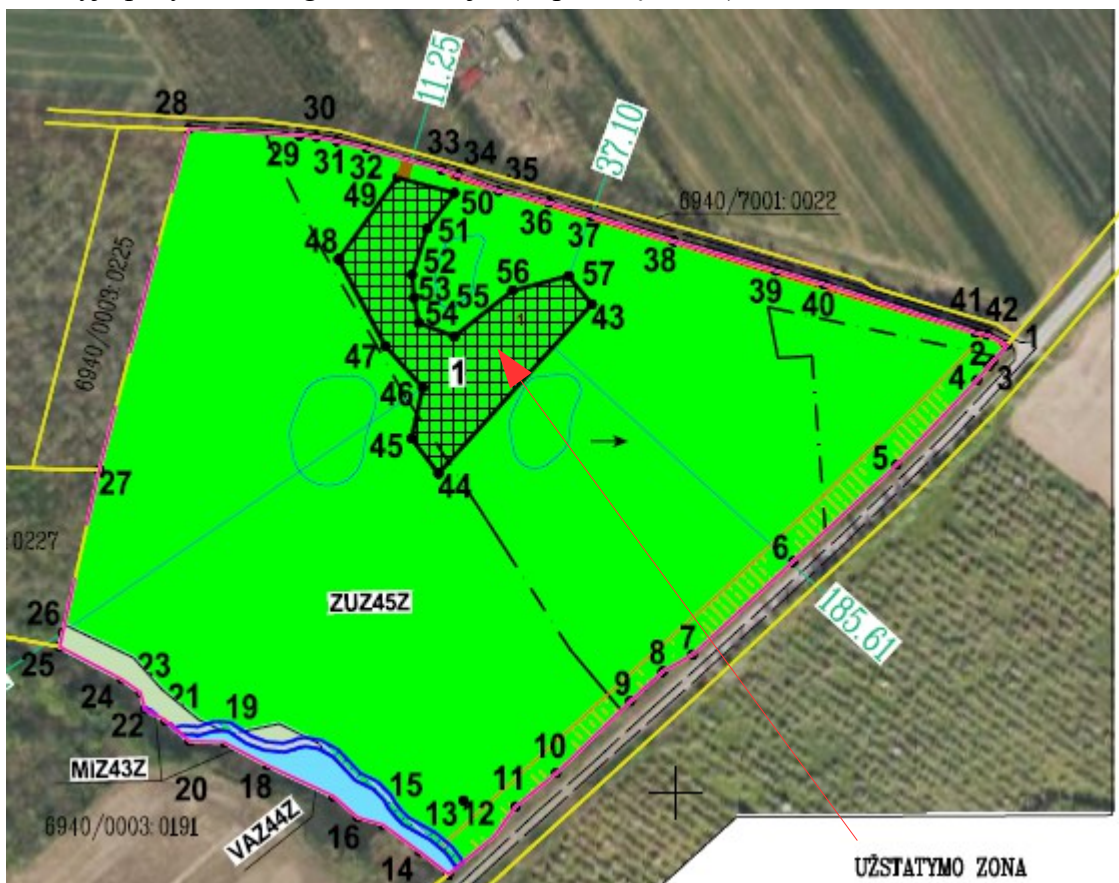
Elektra. Elektros tinklas dar tik planuojamas, tiksli prisijungimo prie tinklo vieta bus numatyta vėliau, planuojant pastatus. Numatoma jungtis prie pasirinktų tinklų pagal gautas sąlygas.

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 konteinerius 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 sklypo, kadastro Nr. 6940/0003:66, kuriame parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta, bendras plotas – 13,6362 ha, vykdoma veikla - specializuotas ūkis. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, plotas – 0,8877 ha. (sprendinių brėžinyje pažymėta languota teritorija (tarp taškų 43-57).



Privažiavimo keliai.

Planuojama teritorija yra Patamulšio k., Pakuonio sen., Prienų r. sav. , ir ribojasi su vietinės reikšmės seniūnijos keliu, turinčiu bendrą jungtį su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1901 Vaišvydava – Piliuona – Pakuonis bei valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 1901 Vaišvydava – Piliuona – Pakuonis. Iki žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos privažiavimo kelias projektuojamas nuo vietinės reikšmės kelio šiaurinėje sklypo dalyje.

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 kraštovaizdiui.

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 metrų*, 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 patenka paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos, tačiau žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai įtakos neturi.

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

Rajoninių kelių apsaugos zona – žemės juosta po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

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:

102.Kelių apsaugos zonos (III skyrius,antrasis skirsnis) , plotas – 0,6436 ha;

106. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0535 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) , plotas – 5,7468 ha;

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

128.Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,4743 ha ;

152.Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis

skirsnis) , plotas – 5,7468 ha;

163.Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, septintasis skirsnis) , plotas – 0,0979 ha;

164.Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis) , plotas – 0,0979 ha.

7. Projekto svarstymas ir derinimas.

Parengto teritorijų planavimo dokumento sprendiniai, susipažinimo su juo, viešo svarstymo Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo 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 (S-VT-69-24-1279). 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