

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendrieji duomenys.

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“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso 0,7268 ha ploto žemės sklypas. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d.: „Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). **Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai.** Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise

priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais 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 kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pagrindas:

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

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

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

Prienų rajono savivaldybė, į kurią buvo kreiptasi dėl sąlygų išdavimo, nesilaikė išdavimo terminų , pranešimas 2025-02-12 Nr.REF30130187.

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

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

Ūkininko ūkinė veikla – specializuotas ūkis.

Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingus pastatus. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti artezinį vandens gręžinį, taip pat bus statomi buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai,

specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka.

**Planavimo organizatorius:** Privatus asmuo, žemės sklypo, Nr.6962/0001:304, Padrečių k., Veiverių sen., Prienų r. sav., savininkas.

**Projekto rengėja** – Dalė Gulijeva, kvalifikacinio pažymėjimo Nr. 2R-KP-393, kvalifikacijos pažymėjimo Nr.2R-KP-127.

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

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



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

**Nekilnojamojo turto registro Nr.44/1541726**

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

**2. Nekilnojamieji daiktai:**

2.1. Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: Prienų r. sav., Veiverių sen., Padrečių k.  
4400-2431-4347  
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 6962/0001:304 Veiverių k.v.  
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio  
Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai  
Žemės sklypo plotas: 0.7268 ha  
Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.6368 ha  
iš jo: ariamos žemės plotas: 0.6368 ha  
Vandens telkinių plotas: 0.0600 ha  
Kitos žemės plotas: 0.0300 ha  
Nusausintos žemės plotas: 0.7268 ha  
Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 36.0  
Matavimų tipas: Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus

### 8. Žymos:

8.1. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)  
Plotas: 0.075 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01  
8.2. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)  
Plotas: 0.075 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01  
8.3. Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)  
Plotas: 0.7268 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

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

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

11.1. Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)  
Teritorijos unikalus numeris: 100727875  
Įregistravimo pagrindas: 2025-04-24 Prašymas  
AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2025-04-23  
Teritorijos nustatymo dokumentas: Projektas: Ūkinio pastato prijungimas prie skirstomųjų elektros tinklų Padrečių k., Veiverių sen., Prienų r. sav. E1N24A8218  
Įregistravimo data: 2025-04-28  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **7 kv. m, nuo 2025-04-28**

Faktinė žemės naudmenų sudėtis nepasikeitusi.

### 3. Projekto parengiamieji darbai

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos 2024-09-12 įsakymu Nr. 3KPI-88(15.3.3E.) „ Dėl kaimo

plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ pradėtas rengti kaimo plėtos žemėtvarkos projektas.

Projekto parengiamųjų darbų metu išanalizuota planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo ir dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

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

2. detaliųjų planų: nėra;

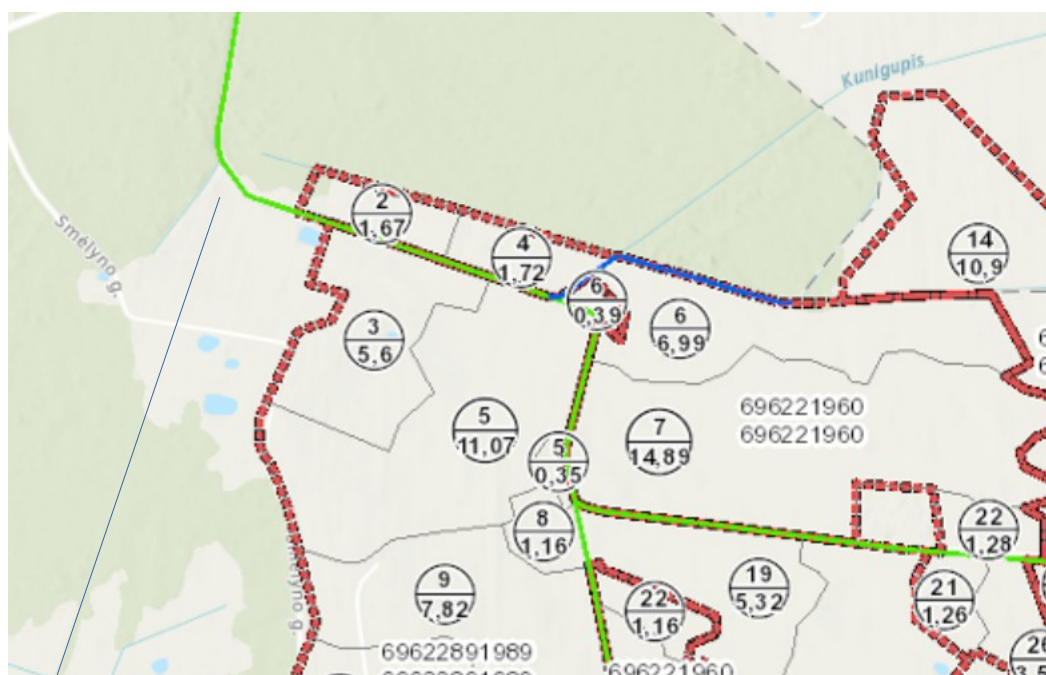
3. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:

3.1. Prienų rajono savivaldybės susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2024 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. T3-211 ;

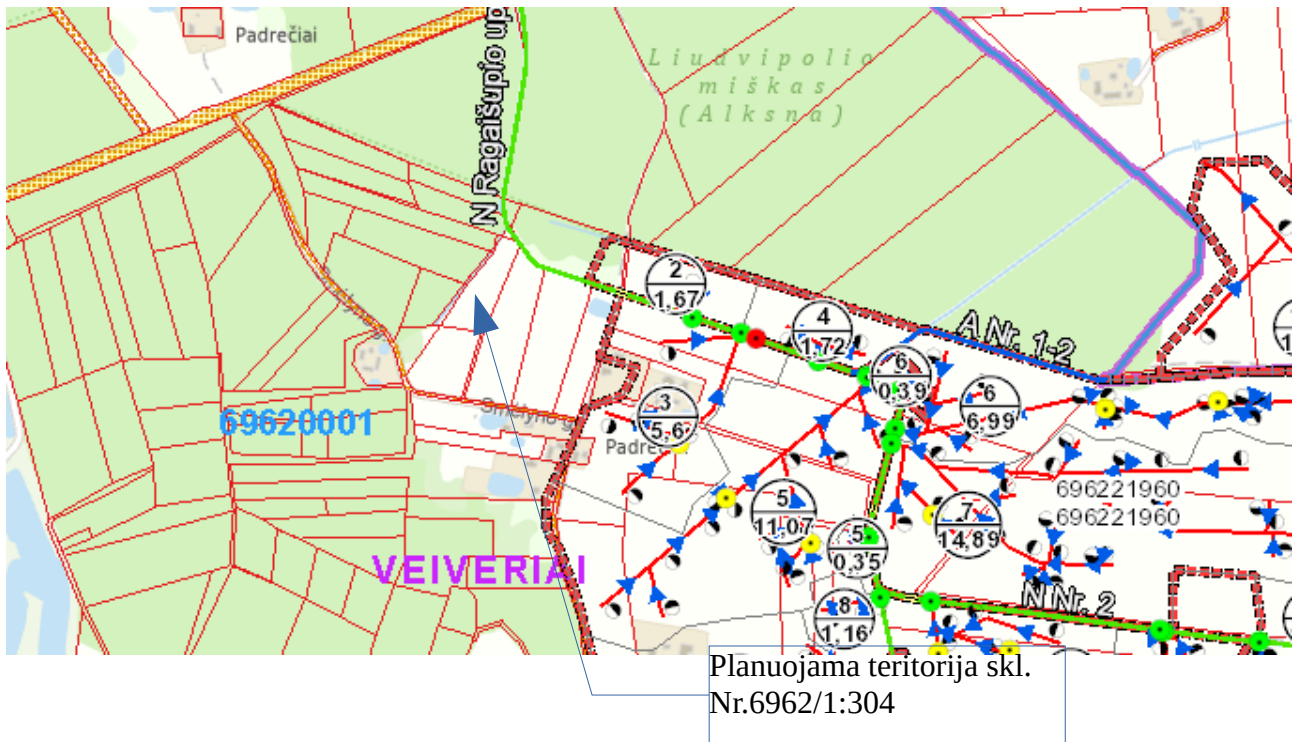
3.2 Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. vasario 13 d. sprendimu Nr. T3-34 „Dėl Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialiojo plano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

Taip pat Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus, geoportal.lt duomenys, regia.lt duomenys, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų duomenys. Pagal nekilnojamojo turto registro duomenis nusausintos žemės plotas 0,7268 ha. Vadovaujantis Geoportal Mel\_DR2LT: Prienų r. sav. duomenimis planuojamas sklypas, kadastro Nr.6962/0001:304, nepatenka į drenažu nusausintų žemių plotus.

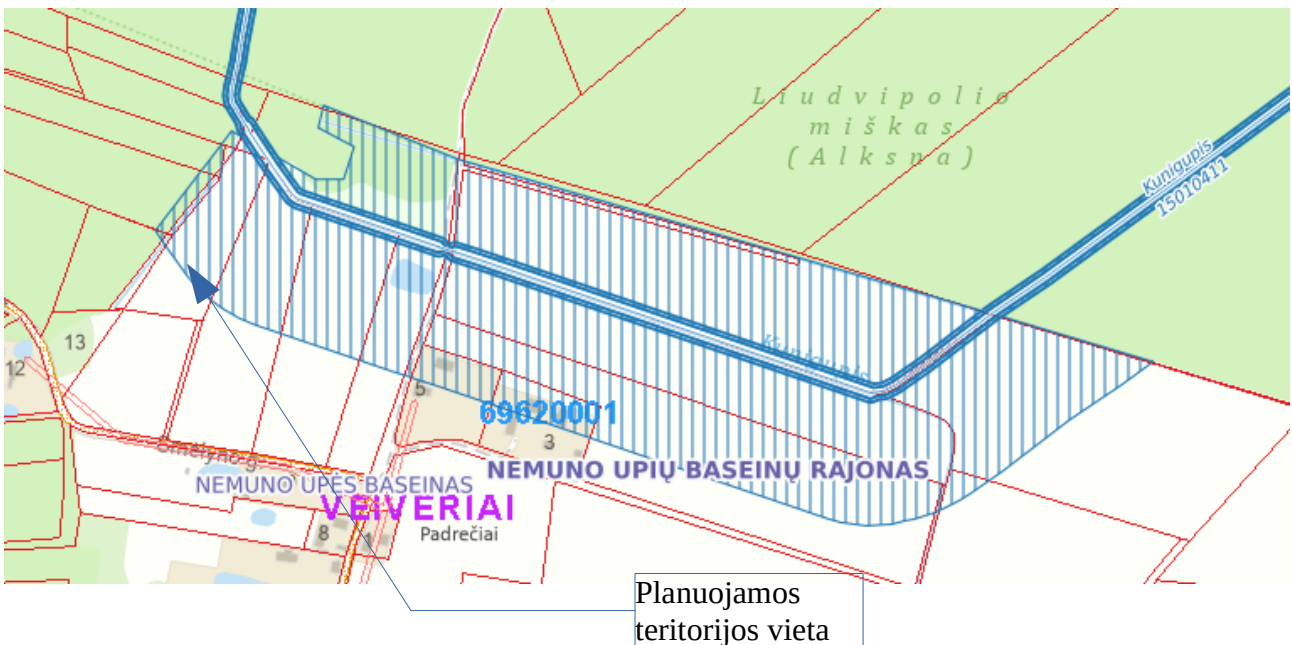
Ištrauka iš [https://www.geoportal.lt/maproxy/vzf\\_mel\\_dr2lt\\_prienai/MapServer](https://www.geoportal.lt/maproxy/vzf_mel_dr2lt_prienai/MapServer)



Planuojamos teritorijos vieta



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



Ištrauka iš <https://www.geoportal.lt/map/>

**El. paslaugos pavadinimas:** Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapis (arba Pakrančių teritorijų žemėlapis) NEPATVIRTINTAS PROJEKTAS (WMS peržiūros paslauga)

**Autorius:** Aplinkos apsaugos agentūra

**Santrauka:** Peržiūros paslauga. Lietuvos Respublikos teritorijos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų žemėlapis (arba Pakrančių teritorijų žemėlapis) nepatvirtintas projektas M 1:10000. Žemėlapyje pateikta paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų ribų erdviųjų

duomenų geometrija. Žemėlapis parengtas ir viešinamas vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, kuris reglamentuoja paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarką ir jų dydžius, ir Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų, pelkių ir šaltinių, natūralių pievų ir ganyklų, melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonų planų, žemėlapių ir (ar) schemų rengimo (kai nerengiamas teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas) ir tvirtinimo tvarkos aprašu, kuris nustato žemėlapių sudarymo, jo tvirtinimo ir keitimo tvarką.

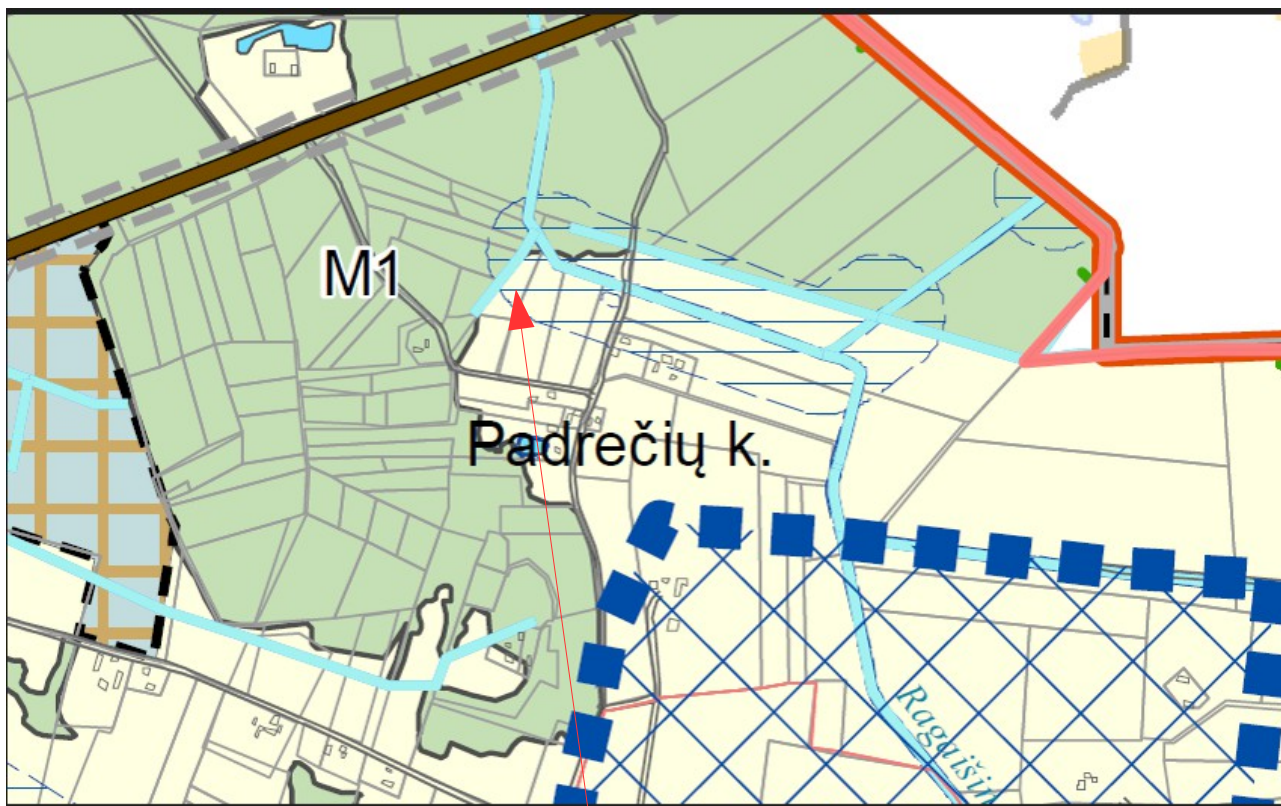
Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas, kadangi sklype nenumatoma veikla, kuriai tokio vertinimo reikėtų. Planuojamoje teritorijoje infrastruktūros objektų (elektros transformatorių, aukšto slėgio dujotiekių, vandentiekio ar kanalizacijos tinklų nėra).

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

Vadovaujantis Bendrojo plano pagrindiniu sprendiniu brėžiniu, planuojamas žemės sklypas, kadastro Nr. 6962/0001:304, patenka į Z1, žemės ūkio teritorijų zoną.

Projekto teritorijos dominuojantis tipas yra specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos. Dominuojanti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio paskirties žemė, papildanti : miškų ūkio paskirties žemė. sklypas

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



Teritorijos naudojimo reglamentai

Skl. kad. Nr.6962/0001:304

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

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“ (toliau - BP) 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 neprieštaruoja 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 zonos, 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 zonos, 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 zonos 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 neprieštaruoja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams, kraštovaizdžio formavimo bei nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos reikalavimams.</p> <p>Saugomose teritorijose ir ekologinės apsaugos zonos, 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	<p>Žemės ūkio teritorijų zona                      Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona</p>

Prienų rajono savivaldybės teritorijai nustatyti teritorijų naudojimo privalomieji reikalavimai pateikiami pagrindiniame brėžinyje bei aiškinamojo rašto 10.2.1 lentelėje. Be aukščiau paminėtų išskirtų funkcinų 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 nenumatyta 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, vadovaujama 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 objektų statyba. Žemės ūkio gamybos objektai negali būti statomi kultūros paveldo objektų apsaugos zonose bei kitose kraštovaizdžio formavimo požiūriu reikšmingose teritorijose. 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

			<p>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 zonos 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.

#### *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.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą, 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 m<sup>2</sup> bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas būtų didesnis negu 800 m<sup>2</sup>, atsižvelgiant į tai projekto sprendiniai neprieštaruja BP sprendiniams ir aiškinamojo rašto rekomendacijoms (**Neurbanizuojamų teritorijų formavimo reikalavimai**).

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

Atsižvelgiant į veiklos pobūdį ir planavimo darbų programos turinį prioritetas teikiamas žemės sklypo naudmenų pakeitimui ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai.

Parengiamuoju etapu buvo priimtas sprendimas neatlikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio aplinkai vertinimo (SPAV), kadangi sklype nenumatoma veikla, kuriai tokio vertinimo reikėtų.

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

Privažiavimas iki planuojamos teritorijos yra pietinėje sklypo dalyje besiribojančia su 4 m pločio keliu, turinčiu bendrą jungtį su Smėlyno gatve, turinčia bendrą jungtį su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr.2610 Kazlų Rūda – Pažėrai. Iki statybos zonos privažiavimas projektuojamas rytinėje sklypo dalyje (prie sklypo, kadastro Nr.6962/0001:129, ribos. Poreikio nustatyti transporto priemonių eismo poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir kt.) nėra. Privažiavimo / vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribų (Statybos techninis reglamentas STR2.02.09:2005 8 priedas).

Lietuvos erdvinės informacijos portale ([www.geoport.lt](http://www.geoport.lt)) nurodytais SŽNS vandens telkinių apsaugos zonų ir juostų (nepatvirtintas projektas) duomenimis planuojam teritorija patenka į Kunigupio up. paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punktu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus mažesniu negu 50 m atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.

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

Planuojama statinių statybos zona, plotas – 0,3865 ha.

Vadovaujantis sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis, 2004-08-19, patvirtintomis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-586 “dėl Sanitarinių apsaugos zonų ribų patvirtinimo“ planuojam ūkinė veikla nepatenka į sąrašą veiklų, kurioms nustatomos sanitarinės zonos, kai neatliekamas poveikio visuomenės sveikatai vertinimas. Rengiant pastatų ir statinių techninius projektus, detalizuoti ir įvertinti pastatuose numatomos vykdyti veiklos galimos aplinkos taršos įtaką aplinkinių gyvenamųjų teritorijų atžvilgiu ir visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paminklų nėra. Žemės sklypas nepatenka į saugomas teritorijas. Taip pat nepatenka į taršos objektų sanitarines apsaugos zonas bei gamtos ar kultūros paveldo vertybių apsaugos zonas. Gretimose teritorijose nėra veikiančių įmonių ar objektų, kuriems būtų nustatyta sanitarinės apsaugos zonos.

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

skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

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

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

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

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti nenustatomi kiti žemės naudojimo reglamentai, išskyrus planuojamą žemės ūkio

veiklai reikalingų statinių statybos zoną, kurioje numatomas užstatomos teritorijos naudojimo režimas .

### **Inžineriniai tinklai.**

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

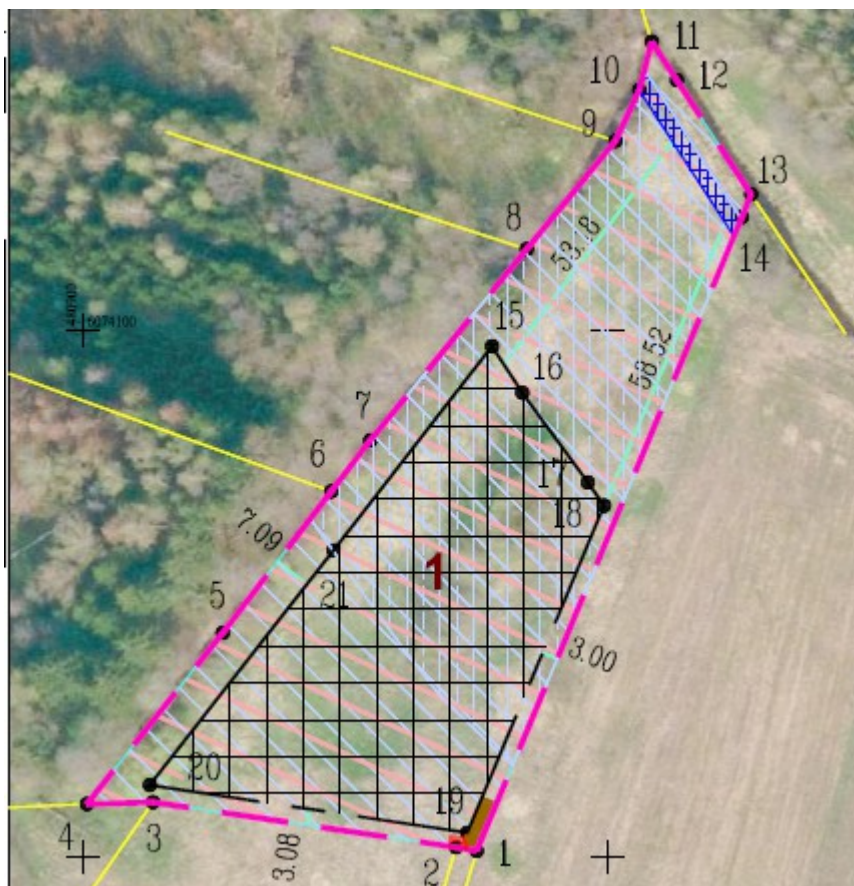
**Vandentiekio tinklai.** Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams bus numatomos techninio projekto stadijoje. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų. Centralizuotų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

**Buitinių atliekų tvarkymas.** Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į 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 sklype, kadastro Nr. 6962/0001:304, kuriame parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių vieta bendras plotas – 0,7268, vykdoma veikla - specializuotas ūkis. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona , plotas – 0,3865 ha. Suprojektuota žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona (sprendinių brėžinyje pažymėta languota teritorija, plotas – 0,3865 ha.

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



### **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. Poveikis aplinkai bus trumpalaikis statybos metu.

### **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 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 99 ir 100 straipsniais ir Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapiu (arba Pakrančių teritorijų žemėlapiu) NEPATVIRTINTAS PROJEKTAS (WMS peržiūros paslauga) nustatyta, Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0007 ha;

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

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

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

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

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Projekto rengėja

Dalė Gulijeva