



**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
2026-01-24

**1. Bendroji dalis**

Projekto rengėja: Andželika Blockuvienė, kval. Paž. Nr. 2R-KP-333.

Vietovės adresas: Raudonplynio k., Kazlų Rūdos sen., Kazlų Rūdos sav.

Žemės sklypo kadastro Nr.: 5192/0002:200, Višakio Rūdos k.v.

Žemės sklypo plotas – 0,0635 ha.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Paslaugos bylos numeris Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS Nr. **S-VT-58-25-1423**.

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 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“, 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.

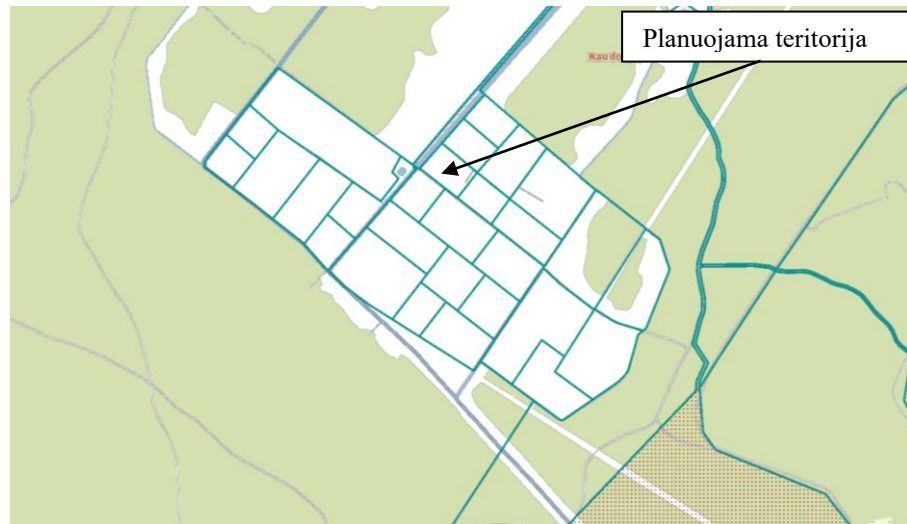
Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio kodas - 8337042.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis savininkui nuosavybės teise priklauso – 1,0635 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 „Natura 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 „Natura 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.“

## 2. Objekto charakteristika



1 paveikslas. Situacijos schema „Regia“ duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 1,0635 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastro Nr. 5192/0002:200.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (pagal VI „Registrų centro duomenis“, 2025-10-20):

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 1,0635 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,8568 ha

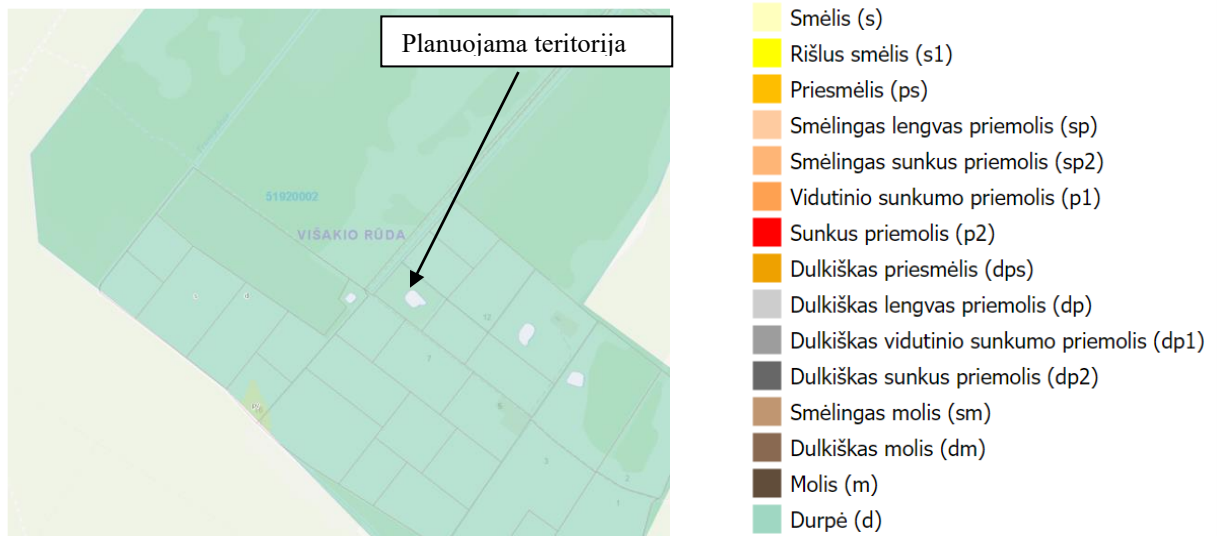
Žemės sklype įregistruotas servitutai:

- Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis)
- Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas – 0,0441 ha

Gretimybės: žemės sklypai kad. Nr. 5192/0002:217, kad. Nr. 5192/0002:201, kad. Nr. 5192/0002:213, kad. Nr. 5192/0002:221, kelias 6 m.

Žemės sklype žemės ūkio naudmenų plotas: ariamos žemės – 0,8568 ha, kelių – 0,0441 ha, užstatyta teritorija – 0,0317 ha, vandens telkinių – 0,1309 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 36.1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 36.1.

**Dirvožemiai.** Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima durpė. (Dirv\_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)).



2 paveikslas. Dirv\_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granulimetrinės sudėties duomenų bazės plano ištrauka

### 3. Projekto parengiamieji darbai

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-11-18 įsakymu Nr. 3KPI-146-(15.3.3E) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos 2026-01-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47766195, pradėtas vykdyti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Projekto parengiamųjų darbų metu buvo išanalizuota:

- Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas Kazlų Rūdos savivaldybės tarybos 2014-12-18 sprendimu Nr. TS IV(42)-2281
- Višakio Rūdos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Geoportalo duomenys, ŽIS duomenys, inžinerinių tinklų valdytojų pateikti duomenys per TIIS sistemą.
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius žemės sklypus

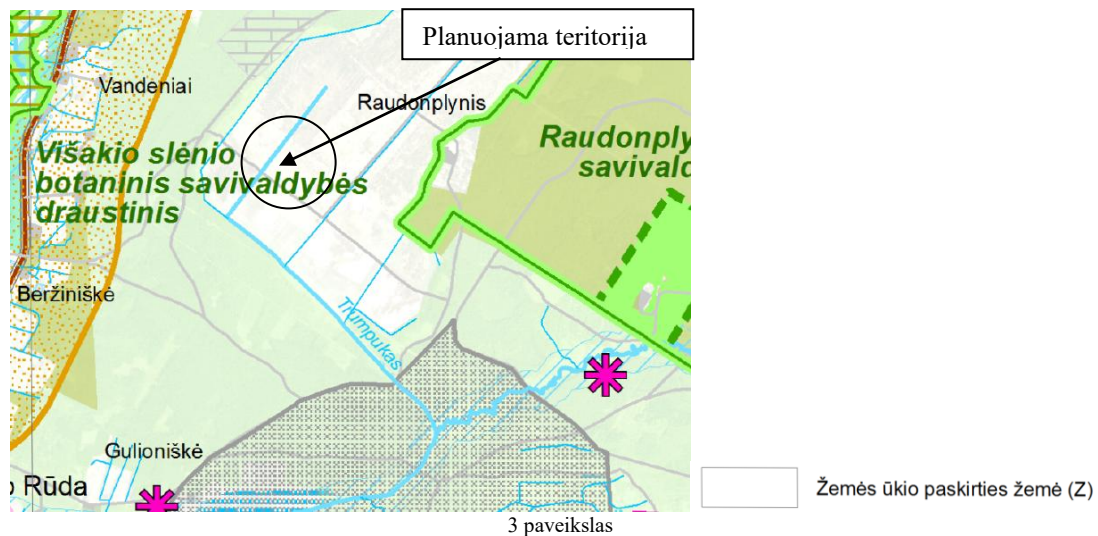
Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M1: 10 000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM) bei Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenų bazė M 1:10000 GDB10LT.

### 4. Sąsaja su galiojančiais eritorijų planavimo dokumentais

Žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimas	T00074598	K
--	-----------	---

IŠTRAUKA IŠ KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMO, PATVIRTINTO KAZLŲ RŪDOS SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2014-12-18 SPRENDIMU NR. TS IV(42)-2281



Pagal Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos patvirtintą bendrąjį planą žemės sklypas patenka į neurbanizuotą ir neurbanizuojamą teritoriją – į žemės ūkio teritoriją.

**BENDROJO PLANO TEKSTINIAI REGLAMENTAI:**

**5.4.1 lentelė.** Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai (nauja redakcija)

Eil. Nr.	Prioritetinė žemės naudojimo paskirtis	Žymėjimas (ženklas ir spalva)	Teritorijos požymiai	Leistina kita naudojimo paskirtis ir būdai	Reglamentai
1.	Žemės ūkio paskirties žemė  (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys)		Žemės ūkio plėtros teritorijose  <b>Intensyvi žemės ūkio veikla</b>	Ūkininkavimas leistinas visame Kazlų Rūdos savivaldybės žemės ūkio naudmenų plote, kuris sudaro 19,4% bendro Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos ploto.  Inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatų ir smulkūs pagalbiniai verslai.  Inžinerinės infrastruktūros ir kelių tinklo plėtra, kaimo turizmo veikla, amatų ir smulkūs pagalbiniai verslai (bitininkystė, žvejyba, medžio apdirbimas, žemės ūkio produkcijos perdirbimas, technikos remontas ir kt.).  Vadovaujantis parengtais ir patvirtintais detaliesiais planais buvusiuose ir apleistose kolūkių gamybinuose centruose ir technikos kiemuose galima plėtoti smulkų ir vidutinį verslą (mechanizmų remonto, medienos apdorojimą, baldų ar statybinių medžiagų gamybą, sandėliavimo, komercijos ir kitas veiklas) kuris nedaro neigiamo poveikio aplinkinės žemės dirvožemio savybėms, gyventojų sveikatai.	Skatinama prekinės augalininkystės produkcijos gamyba Plėtojama gyvulininkystė.  Žemės sklypuose galima žemės ūkio veikla: žemės ūkio, maisto produktų gamyba ir apdorojimas, savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio, maisto produktų perdirbimas ir šių produktų realizavimas, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimas ir geros agrarinės bei aplinkosauginės žemės būklės išlaikymas. Šiuose sklypuose galima tik ūkininkų sodybų bei žemės ūkio veiklai reikalingų ūkinių pastatų statyba ar rekonstrukcija.  Gyvulininkystės kompleksai ir stambios pavienės fermos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, taip pat saugomas teritorijas, kitas teritorijas, kurioms teikiama prioritetas gamtai, rekreacijai, turizmui, privalo įsirengti valymo įrenginius ganybos atliekoms nukenksminti. Kitas gyvulininkystės gamybos atliekas siūloma nukenksminti specialiais įrengimais arba traktuoti kaip atsinajunanti energijos šaltinį ir ieškoti galimybių jį panaudoti.  Siekiant išvengti aplinkosauginių problemų ateityje siūloma nekoncentruoti gyvulininkystės (mėsinės galvijininkystės, kiaulininkystės ir pieno ūkio objektų) vienoje kurioje savivaldybės vietoje.  <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Vadovaujantis Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. „nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą &lt;...&gt; Ūkininko sodyba &lt;...&gt; statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro“.</span>

**5. Projekto sprendiniai**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

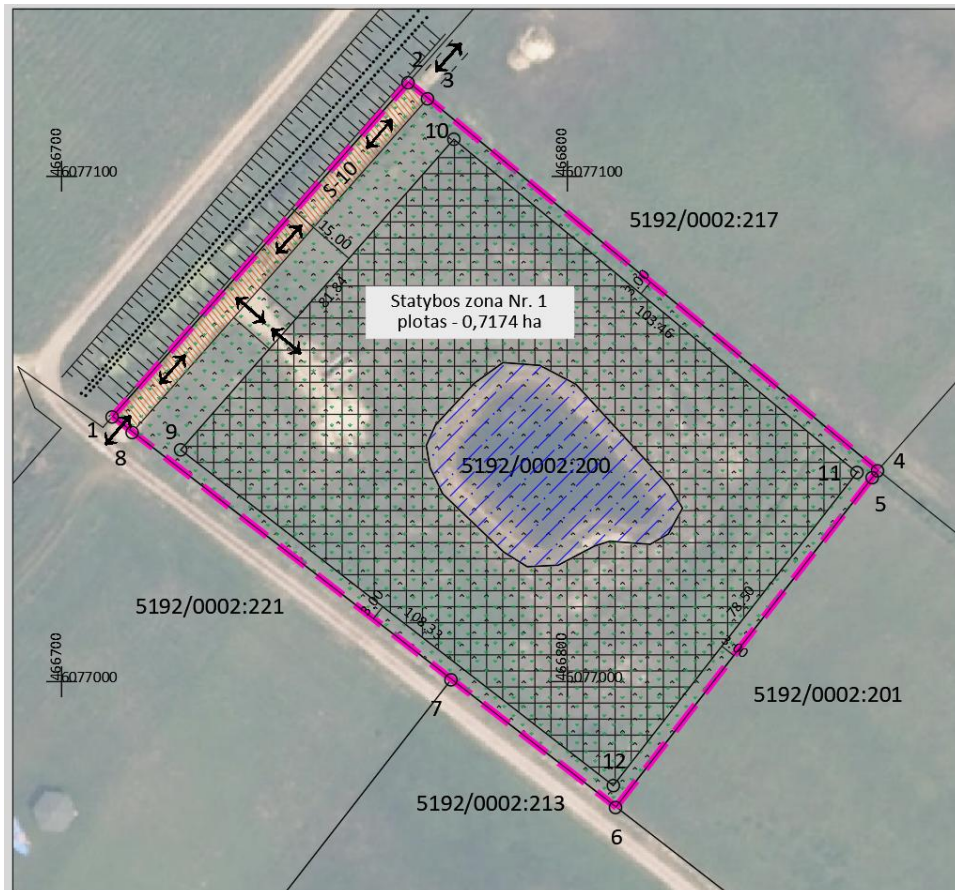
Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimų, darančių įtaką šiam sprendimui, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo

reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte planuojamoje teritorijoje – privačiame žemės sklype, parinkta ir su planavimo organizatoriumi suderinta užstatoma teritorija, **kurios plotas – 0,7174 ha.**

Projektuojama užstatoma teritorija nustatyta – žemės sklypo šiaurės rytų, pietryčių ir pietvakarių pusėse - 3 metrai nuo sklypo ribos, šiaurės vakarų pusėje – 15 metrų nuo griovio briaunos.



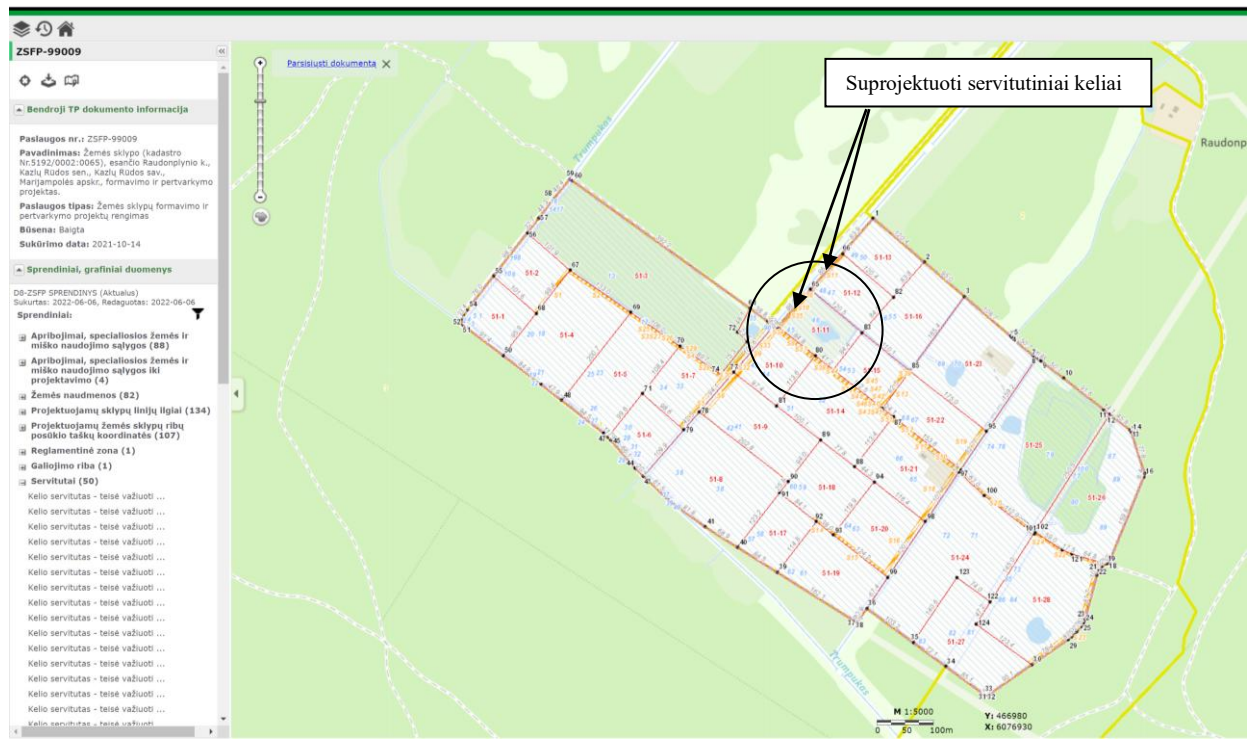
4 paveikslas

Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad “ 18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima. 19. planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.“ Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2 str. 40. p. nurodyta, kad “Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.” Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytus užstatymo tankumo indeksus (procentus). Tiksliai pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus.

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nuostatomis, „Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50 %.“

Konkrečiai statinių padėtis, numatytame užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus.

Į numatomą užstatyti vietą įvažiavimas yra suprojektuotas pagal patvirtintą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio numeris www.zpdris sistemoje yra ZSFP-99009 (projektuojamos teritorijos proj. sklypo Nr. 51-11), nuo vietinės reikšmės kelio, po to servitutiniu keliu, per privatų žemės sklypą: proj. Nr. 51-10 (unikalus Nr. 4400-5960-0301).



5 paveikslas. Ištrauka iš žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto

Žemės sklype įregistruoti servitutai:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis), viešpatauja žemės sklypui proj. Nr. 51-10.

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), tarnauja privažiavimui į žemės sklypus proj. Nr. 51-12, proj. Nr. 51-13, plotas – 0,0441 ha

Įvažiavimas į planuojamą užstatyti teritoriją numatomas nuo pietvakarių pusės, nuo servitutinio kelio, bus skirtas privažiuoti prie numatomų statyti pastatų. Šiuos įvažiavimus į žemės sklypus naudotojai įsirengia savo lėšomis pagal parengtus techninius darbo projektus ir nurodytus reikalavimus atitinkančius Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933. Pažymėtina, kad privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių, įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji žemės sklypų savininkai.

Įvertinus melioracinės būklės ir užmirkimo erdviųjų duomenų rinkinyje Mel\_DR10LT talpinamą informaciją apie drenažu ir grioviais nusaustintų ir sausinamų plotų ribas nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje yra melioracijos sistemų ir įrenginių.

„Melioracijos sistemų, kuriose yra valstybei nuosavybės teise priklausančių ir privačių melioracijos statinių, naudojimą ir priežiūrą organizuoja savivaldybė bei melioruotos žemės sklypo savininkai ar kiti naudotojai. Melioracijos statinių nurašymas, melioruotos žemės išbraukimas iš žemės ūkio paskirties melioruotos žemės apskaitos atliekamas pakeitus žemės paskirtį ir (ar) tik nurašius melioracijos statinius ir tik tais atvejais, kai naikinami melioracijos statiniai nepadaro žalos kitų asmenų interesams ar valstybės turtui ir gamtinei aplinkai.“

Vadovautis Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“:

„<...>3. Melioracijos statiniai, užtikrinant perteklinio vandens nuleidimą, tarnauja dirvožemio gerinimui, turto apsaugai nuo perteklinio vandens daromos žalos ir turi būti naudojami pagal paskirtį, prižiūrimi ir skubiai remontuojami, jei dėl jų gedimo gali būti padaryta žalos kitų asmenų ar valstybės turtui, gamtinei aplinkai.

4. Reglamentas yra privalomas savivaldybėms, statytojams (užsakovams), žemės savininkams ar žemės naudotojams, kurie valdo ir naudoja melioracijos statinius.

5. Valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių ir (ar) melioracijos darbų techninę priežiūrą organizuoja savivaldybės, atsakingos už valstybinių (valstybės perduotų

savivaldybėms) funkcijų melioracijos srityje vykdomą.

23. Žemės sklype esantys mažo diametro drenažo rinktuvai, kurių skersmuo mažesnis nei 12,5 cm, sausintuvai, kiti drenažo sistemos melioracijos statiniai (toliau – Privatūs melioracijos statiniai) yra žemės sklypo priklausiniai ir nuosavybės teise priklauso žemės savininkui, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius.

61. Melioruotos žemės naudotojai privalo pranešti savivaldybių melioracijos specialistams apie jų melioruotoje žemėje pastebėtas įgriuvas, įsiurbtas vietas, paviršinio vandens tekėjimą per melioruotą plotą, ilgą paviršinio vandens telkšojimą (ilgiau kaip 7 paras) bei prižiūrėti paviršiuje esančius melioracijos statinius (išvalyti sąnašas iš drenažo žiočių, paviršinio vandens nuleistuvų, drenažo šulinių, saugoti statinius žyminčius stulpelius).<...>“

„Melioracijos statinių nurašymas, melioruotos žemės išbraukimas iš žemės ūkio paskirties melioruotos žemės apskaitos atliekamas pakeitus žemės paskirtį ir (ar) tik nurašius melioracijos statinius ir tik tais atvejais, kai naikinami melioracijos statiniai nepadaro žalos kitų asmenų interesams ar valstybės turtui ir gamtinei aplinkai. Valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių nurašymo įforminimą atlieka savivaldybės, kurios patikėjimo teise valdo ir naudoja melioracijos statinius.“

Visiems veiksams melioruotoje žemėje privaloma parengti techninę dokumentaciją ir ją suderinti su atsakinga institucija valdančia melioracijos statinius (savivaldybe).

Išsaugoti esančius melioracijos statinius pagal galiojančius techninius reikalavimus, kad nebūtų pažeisti gretimų melioruotos žemės sklypų naudotojų interesai ir užtikrintas vandens nuleidimas nuo nusausintų plotų.

Atsižvelgiant į šias nuostatas statybos zona nustatyta su pastaba, kad statinių statyba nurodytoje užstatymo zonoje galima tik iškėlus melioracijos įrenginius (įvykdžius melioracijos rekonstrukcijos projektą).

#### MELIORUOTOJE ŽEMĖJE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:

##### 1. Melioruotoje žemėje draudžiama:

1) važinėti per melioracijos griovius tam nepritaikytose vietose, tvenkti melioracijos griovių vagas, melioracijos grioviuose ir jų šlaituose ganyti gyvulius, sandėliuoti medieną ir kitas statybines medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, atliekas, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, arti žemę arčiau kaip 1 metras nuo griovio šlaito viršutinės briaunos (išskyrus atvejus, kai žemė ariama persėjant daugiametę žolę). Polderių pylimo vidinio šlaito papėdžių ir polderio kanalų juostų negalima užstatyti, jose neturi augti medžiai ir krūmai, jų negalima arti;

2) melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, ant polderio pylimo ir arčiau kaip 5 metrai nuo polderio pylimo išorinio šlaito papėdės, išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos, *o atsikalus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo buvimo vietą ir parengus bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo inžinerinių tinklų planą – po 5 metrus į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos*, urbanizuotose ir (ar) urbanizuojamose teritorijose – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos (išskyrus taršos šaltinius), *o atsižvelgiant į žemės sklype įrengtus inžinerinius įrenginius ir suderinus su savivaldybės administracija, – išilgai drenažo rinktuvo esančioje žemės juostoje, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo ašinės linijos* (išskyrus taršos šaltinius):

- a) sodinti medžius ir (ar) krūmus;
- b) statyti statinius, įrengti įrenginius;
- c) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;

3) arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos tvirti tvoras, kitais statiniais, įrenginiais ir (ar) įveisiama želdiniais sudaryti kliuvinius prižiūrėti, remontuoti ir (ar) rekonstruoti melioracijos statinius, išskyrus šio įstatymo 99 straipsnio 12 punkto c papunktyje nurodytas tvoras.

2. Melioruotoje žemėje, Statybos įstatyme ar žemės ūkio ministro nustatyta tvarka negavus savivaldybės administracijos pritarimo projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

- 1) vykdyti kasybos, statybos ir (ar) požeminius darbus didesniame kaip 0,7 metro gylyje;
- 2) įrengti nepratekamus dirbtinius vandens telkinius;
- 3) įveisti mišką, sodinti medžius ir (ar) krūmus.

Planuojamame žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymą Nr. XIII-2166.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 straipsniu nustatyta melioruotos žemės specialiosios 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 98 straipsniu planuojamai teritorijai nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – Paviršiniai vandens telkiniai.

Įvertinus projekto sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštarauja planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotėkų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal parengtus techninius projektus.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų nėra ir nenumatyta bendrojo plano sprendiniuose. Buitinių nuotekų surinkimui siūlomi biologiniai valymo įrenginiai (VNV – vietinė nuotekų valykla) su filtracija į gruntą. Techninio projekto stadijoje, nustatius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų tvarkymo būdas ir vieta. Elektra bus atvesta nuo esamų tinklų parengus techninį projektą. Vandens tiekimui siūloma suprojektuoti artezinį vandens gręžinį. Artezinis šulinys ir fekalinė nuotekų biologiniai valymo įrenginiai gali būti įrengti žemės sklype, išlaikant norminius atstumus nuo pastatų bei statinių ir kaimyninių žemės sklypų ribų, suderinus su Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečius statinius paruoštas technines sąlygas.

Vadovautis patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. birželio 29 d. įsakymu Nr. D1-536 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ 19 punkto nuostata „*Paviršinės nuotekos, atskiromis surinkimo sistemomis surenkamos nuo teritorijų, kuriose nėra taršos pavojingosiomis medžiagomis šaltinių (pvz., parkai, pėsčiųjų zonos, žaidimų aikštelės, pastatų stogai ir pan.), gali būti išleidžiamos į aplinką be valymo, apskaitos ir kokybės kontrolės. Į dirbtinius nepratekamus vandens telkinius šias nuotekas galima išleisti, jeigu užtikrinama, kad nuotekų priimtuvas nepersipildys ir nebus užtvindytos gretimoms teritorijoms*“.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis formuojama užstatymo teritorijos riba, numatomų statyti statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama.

Vadovaujantis Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis (<https://stk.am.lt>), planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo (geologinių, geomorfologinių, hidrogeologinių, hidrografinių, botaninių bei zoologinių) objektų, zonavimo (funkcinio prioriteto zonos), Natura 2000 (buveinių ir paukščių apsaugai svarbių) teritorijų bei saugomų teritorijų (rezervatų, nacionalinių ir regioninių parkų, atkuriamų ir genetinių sklypų, biosferos rezervatų, biosferos poligonų bei buferinių apsaugos zonų).

Vadovaujantis valstybės saugomų kultūros paveldo objektų kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra kultūros paveldo objektų.

***Planavimo darbų programoje yra nurodyta, kad „strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) nebus atliekamas“***

***Pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo“ reikalavimus (Žin. 1996, NR. 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.***

***Planuojamiems pastatams neplanuojamos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ). Projektuojant numatomus statyti statinius, bus sprendžiamas klausimas dėl reikalingumo atlikti poveikio aplinkai vertinimą.***

***Pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedą „Planuojamos ūkinės veiklos, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, sąrašas“, planuojama veikla (t. y. daržininkystė, sodininkystė, kuria planuoja užsiimti ūkininkas) nepatenka į sąrašą, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo.***

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“, kadastro ir registro duomenys bus tikslinami:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	9326
121	Melioruota žemė (VI skyrius, antrasis skirsnis)	10635
128	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	1309

### 6. Žemės naudmenų sudėtis ir sudėties pokyčiai (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,8568	0,8568	-0,7174	0,1394
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0,0441	0,0441	-	0,0441
6.	Užstatyta teritorija	0,0317	0,0317	+0,7174	0,7491
7.	Vandens telkiniai	0,1309	0,1309	-	0,1309
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,0635	1,0635	-	1,0635

### 7. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymo „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148 punktu reikalinga įrengti kelius, skirtus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, pagal šiuos projektavimo reikalavimus:

148.1. *privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;*

148.2. *kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;*

148.3. *keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;*

148.4. *keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;*

148.5. *turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų*

*aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m. išorinio statinio perimetro ilgio;*

*148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.;*

*148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m., aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m., aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;*

*148.8. automobilinems kopėčioms ir (arba) automobilingiems keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilingių kopėčių ir (arba) automobilingių keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 ×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilingių kopėčių ir (arba) automobilingių keltuvų technines galimybes;*

*148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;*

*148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);*

*148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.*

*149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilinges kopėčias ir (arba) automobilingius keltuvus, operacijų rajone. Šio punkto nuostatos netaikomos pastatams, kuriuose įrengiami ugniagesių liftai pagal LST EN 81-72 serijos standartų reikalavimus*

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

## **8. Baigiamos nuostatos**

Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

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

Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir Teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ([www.tpdri.lt](http://www.tpdri.lt)), bei projekto rengėjo patalpose.

Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

Pagal parengto, patvirtinto ir Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR) užregistruoto projekto sprendinius bus galima pradėti rengti pastatų (statinių) statybos technius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

Projekto rengėja

Andželika Blockuvienė