

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Alytaus r. sav., Miroslavo sen., Atesninkų k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 3325/0001:0378, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas) ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

*Planavimo organizatorius:* žemės sklypo savininkė (ūkininkė) Aida Jankauskė. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0179637

*Planavimo organizavimo pagrindas:*

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos

Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 3KPI-87-(15.3.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, keitimo“, parengtas 2026-02-24 Nr. 3KPI-19.

*Projekto rengimo reikalavimai:*

- 1) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-03-17 Nr. REG50793913, išduotos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);
- 2) Alytaus rajono savivaldybės administracijos 2026-03-25 Nr. REG51231907 išduotos planavimo sąlygos.

*Planavimo tikslas* – ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;  
*Uždaviniai* – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

### 2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis A. J. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 0.7395 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 0.7395 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros

žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-07-01) 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.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiujų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris -100067559, plotas - 0.0046 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0.7393 ha, teritorijos unikalus numeris - 100845113, plotas - 0.7390 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris - 100818318, plotas - 0.0297 ha.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiujų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0246 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0.7395 ha.

*Pastaba.* Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje nurodyta, jog žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos Sąlygos pagal 1–4 dalyse nurodytus požymius:

- 1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra

eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės;

2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą;

3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus;

4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 3325/0001:0378 našumo balas 52.4, t. y didesnis nei šalyje nustatytas vidutinis, todėl žemės sklype kad. Nr. 3325/0001:0378 taikytina Sąlyga – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (Įstatymo VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

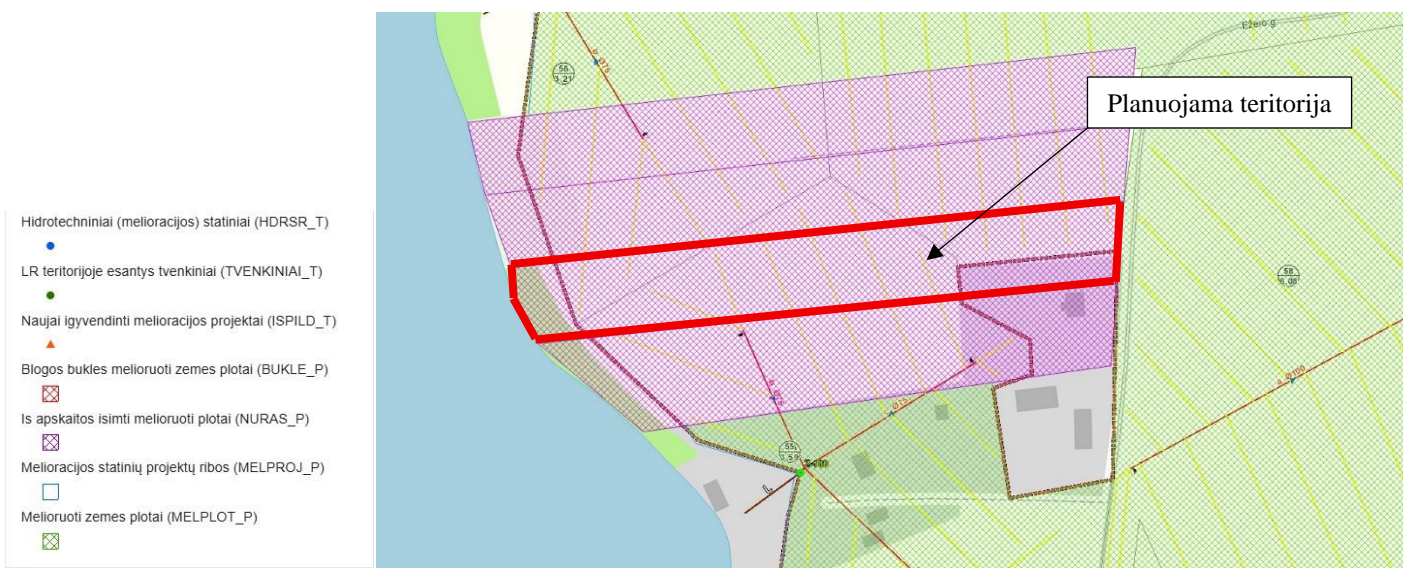
**Esami registruoti servitutai:** nėra

**Esami registruoti statiniai:** nėra

**Infrastruktūros objektai:**

Žemės sklype kad. Nr. 3325/0001:0378 yra žemos įtampos elektros oro linija, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje melioracija nurašyta, todėl specialioji žemės naudojimo sąlyga - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), netaikoma (žr. 1 pav.).

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.



1 Pav. Ištrauka iš geoportal.lt

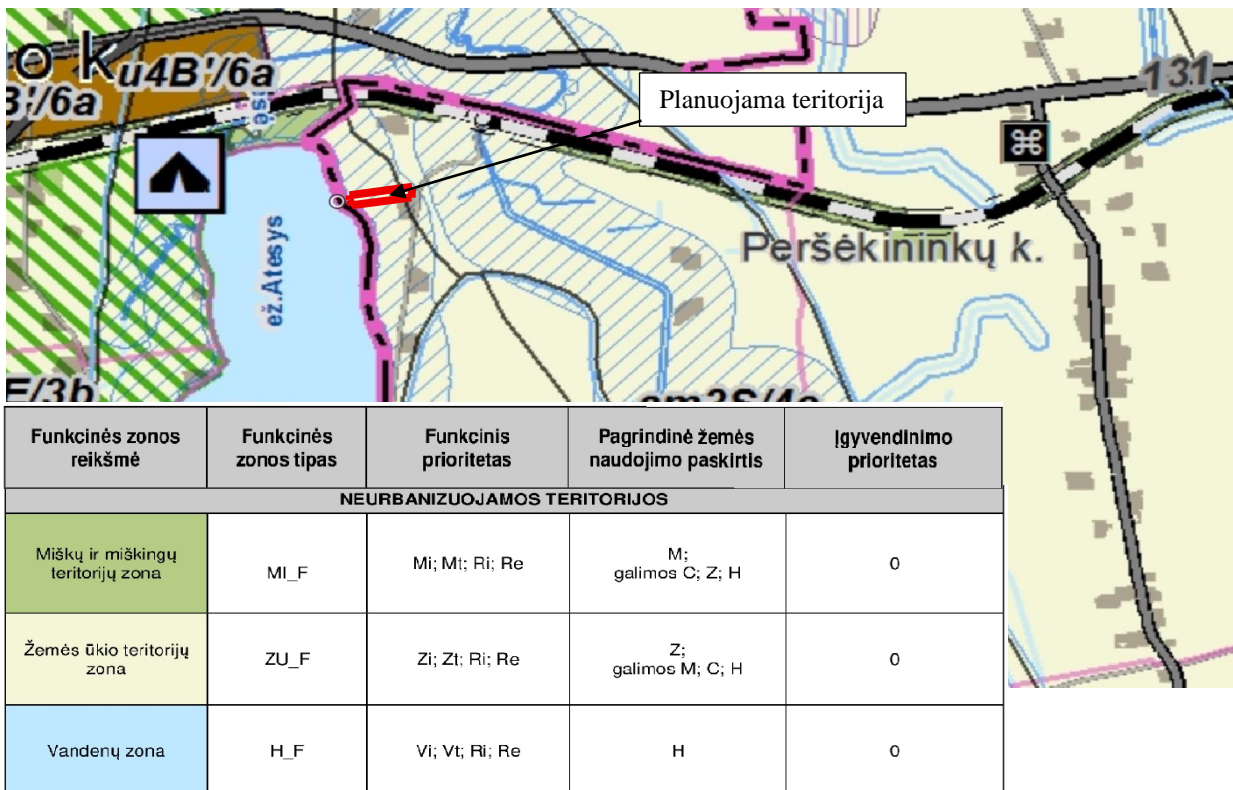
Sklypo reljefo ypatumai planuojamoje teritorijoje pateikti 2024-09-23 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Alytaus rajono savivaldybe Nr. TIIS1-20240920-060966. Projektavimui panaudotas ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (2025 m.), GRPK - Georeferencinio pagrindo kadastro erdviųjų duomenų rinkinio duomenys bei VĮ Registro centro duomenys.

### 3. Teritorijų planavimas

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

Rūšis (Porūšis)	Nr.	TPD registracijos Nr.	TPD pavadinimas	TPD įsigaliojimo data
Bendrieji planai	1)	T00083993	Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas	2019-11-04

Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitime (T00083993), planuojama teritorija (sklypas kad. Nr. 3325/0001:0378) numatoma žemės ūkio veiklai, patenka į ZU\_F žemės ūkio teritorijų zoną, kraštovaizdžio tvarkymo zona ir numeris a4E/4c, kurioje bendras kraštovaizdžio pobūdis – agrarinis (a), kraštovaizdžio naudojimo pobūdis – tausojantis-intensyvus (4), kraštovaizdžio gamtinis pobūdis – ežerotas duburys (E), kraštovaizdžio tvarkymo strategijų zona – tausojančio bioproductinio naudojimo reglamentai (4c) (žr. 1 pav.).



1 Pav. Ištrauka iš Alytaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

#### 4. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, bei savininko pageidavimus, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

1. Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3 m nuo sklypo ribų;
2. Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas nuo III kategorijos vietinės reikšmės kelio (Ežero g.);
3. Suprojektuotas vidaus kelias bus naudojamas privažiuoti iki būsimos užstatymo teritorijos;
4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) užstatymo zona nuo rytinės ribos numatoma 10 metrų atstumu nuo vietinės reikšmės kelio briaunos.
5. Planuojant pastatų bei statinių statybą konkrečias vietas, būtina atsižvelgti į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priede nurodytus mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedu, mažiausias leistinas atstumas tarp želdinių ir statinių yra 5 m, t.y. atstumas tarp pastatų išorinės pusės ir arčiausiai esamo medžio kamieno;
6. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) rytinė užstatymo zonos kraštinė nustatyta pagal registruotą elektros tinklų apsaugos zoną.
7. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) 99 straipsniu užstatymo zona nuo vakarinės žemės sklypo kad. Nr. 3325/0001:0378 kraštinės nustatyta atitraukus nuo ežero Atesys juostos 50 metrų, ežero Atesys juosta – 10 metrų, zona - 200 metrų.
8. Žemės sklype projektuojama viena vientisa užstatymo teritorija. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos, numatoma 0.3697 ha (~ 49,99 % žemės sklypo) ploto ir neviršija STR 2.02.09:2005 numatytų 50 %. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, numato, kad žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namu užimamas žemės plotas neturi viršyti bendras 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50%. 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 (Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas (galiojanti redakcija nuo 2021-01-01)). Pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kiti parametrai.
9. Užstatymo teritorijoje statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį, kurie bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį, o likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai ir dalinai naudojamas žemės ūkio veiklai.

### *Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:*

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Pagal NT registro duomenys</b>	<b>Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)</b>	<b>Numatomi pokyčiai</b>	<b>Pagal projektą</b>
1.	Ariama žemė	0.6342	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.0615	0.7311	-0.3697	0.3614
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.3697	0.3697
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Želdiniai	0.0438	0.0084	-	0.0084
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	0.6067	-	-	-
<b>Iš viso</b>		<b>0.7395</b>	<b>0.7395</b>		<b>0.7395</b>

### *Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:*

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 3,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniu tiewti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 3,0 m SAZ griežto režimo juostos.

### *Gaisrinė sauga*

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje

priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniam tikslams. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

### ***Viešas svarstymas su visuomene***

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) rengiamo teritorijų planavimo dokumento numeris S-VT-33-24-1275. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projektuotoja Silvija Špečkauskienė