

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ VILKAVIŠKIO ARCHITEKTŪROS BIURAS

J. Basanavičiaus a. 11-205, 70101 Vilkaviškis; el/ p/ vabiuras@gmail.com; tel., +370 342 51197, mob.+370 615 18410. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 185108391; projekto rengėjas Vingaudas Ragelis, el. p. vingisra@gmail.com, tel. +370 652 18173, kvalifikacinis pažymėjimas 2009-12-04, Nr. 2R-KP-340; projekto rengimo sutartis 2025-03-13, Nr. 54/2025. TPDIS paslaugos Nr. S-VT-39-25-677

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026-03-26

1. Bendroji dalis

Planuojamos teritorijos adresas: Marijampolės apskritis, Vilkaviškio r. sav., Pajevonio sen., Ėglupių k.

Žemės sklypo kadastro Nr. 3945/0004:9644, Pajevonio kadastrinė vietovė.

Žemės sklypo plotas: 4,4380 ha.

Projekto organizatorius: fizinis asmuo L. V.

Projekto rengėjas Vingaudas Ragelis, kvalifikacinio paž. Nr. 2R-KP-340.

Paslaugos bylos Nr. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS yra **S-VT-39-25-677**.

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.

Planavimo tikslas ir uždaviniai.

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos ir 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, 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.

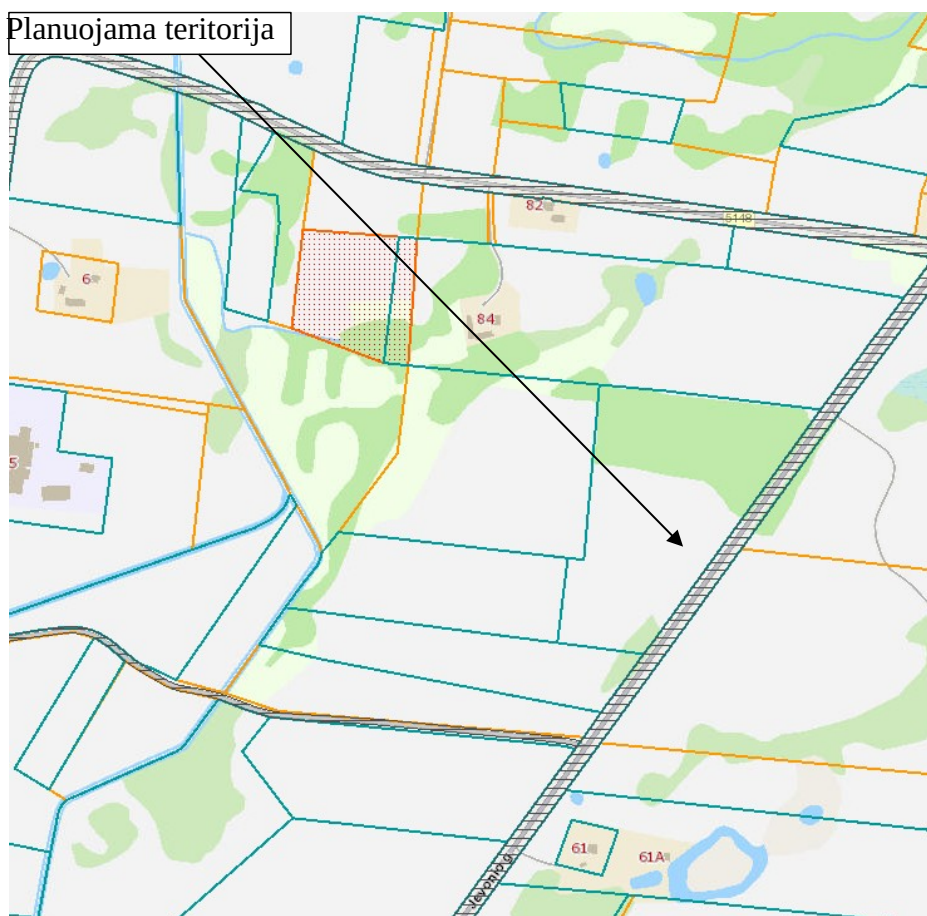
Ūkininko ūkis yra registruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio kodas 1369817.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, savininkui - planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklauso 4,4380 ha žemės sklypas, kurio plotas 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 pagalbiniu ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip.”

2. Objekto charakteristika

Planuojamas žemės sklypas randasi Vilkaviškio rajono savivaldybės pietvakarinėje dalyje. Jis gautas padalijus daiktus, kurių unikalūs Nr. 3945-0004-0241 ir 3945-0004-0255. Pietrytinė sklypo riba ribojasi su rajoninės reikšmės keliu Nr. 5102, Virbalis -Vištytis, kelio žemės sklypo kadastrinis Nr. 3945/7001:4. Kitos gretimybės: žemės sklypai, kurių kadastriniai Nr. 3945/0004:114, 3945/0004:9635, 3945/0004:9645, 3945/0004:2721.



1 pav. Situacijos schema, tinklapio „Regia“ duomenys

Duomenys apie teritorijas, kurios nėra registruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre: Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas 1,5756 ha ir Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 2,6037 ha.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis (2026-01-20) apie teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, sklypas patenka į Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zoną (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,0507 ha, Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,4780 ha ir Elektros tinklų apsaugos zoną (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,6270 ha.

Duomenys apie žemės naudmenas, esančias sklype: planuojamame sklype, pagal NTR išrašą, ariama žemė užima 2,1698 ha plotą, pievos užima 0,4549 ha plotą, miško žemės plotas - 1,5756 ha, keliai (servitutiniai) užima 0,1793 ha, kita žemė (želdiniai) užima 0,0584 ha plotą.

Planuojamame žemės sklype nustatyta daiktinė teisė - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas - 0,1793 ha.

Žemės sklypas nemelioruotas, našumo balas 22,6, vyraujantis dirvožemis - rišlus smėlis, tik nedideliame plote, pietvakarinėje sklypo dalyje, yra priesmėlio.

3. Projekto parengiamieji darbai

Planavimo pagrindas - Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-04-16 įsakymas Nr. 3KPI-42-(15.3.3 E.), „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“. Kiti dokumentai, į kuriuos atsižvelgiama rengiant projektą - institucijų pateiktos planavimo sąlygos:

- Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos 2025-11-17 teritorijų planavimo sąlygos REG44690055;

- Viešosios įstaigos „Plačiajuostis internetas“ 2025-11-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44665846;

- Telia Lietuva AB 2025-11-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG 44655445;

- Akcinės bendrovės VIA Lietuva 2025-11-24 teritorijų planavimo sąlygos

Nr. REG45088553;

- AB „Energijos skirstymo operatorius 2025-11-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44596899;

- Valstybinės miškų tarnybos 2025-11-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44660502.

Projekto parengiamųjų darbų etape buvo išanalizuota:

- Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas (reg. Nr. T00094970) patvirtintas Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2024-10-25 sprendimu Nr. B-TS-615;

- Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, patvirtintas Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2020-09-25 sprendimu Nr. B-TS-548;

- Pajevonio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas;

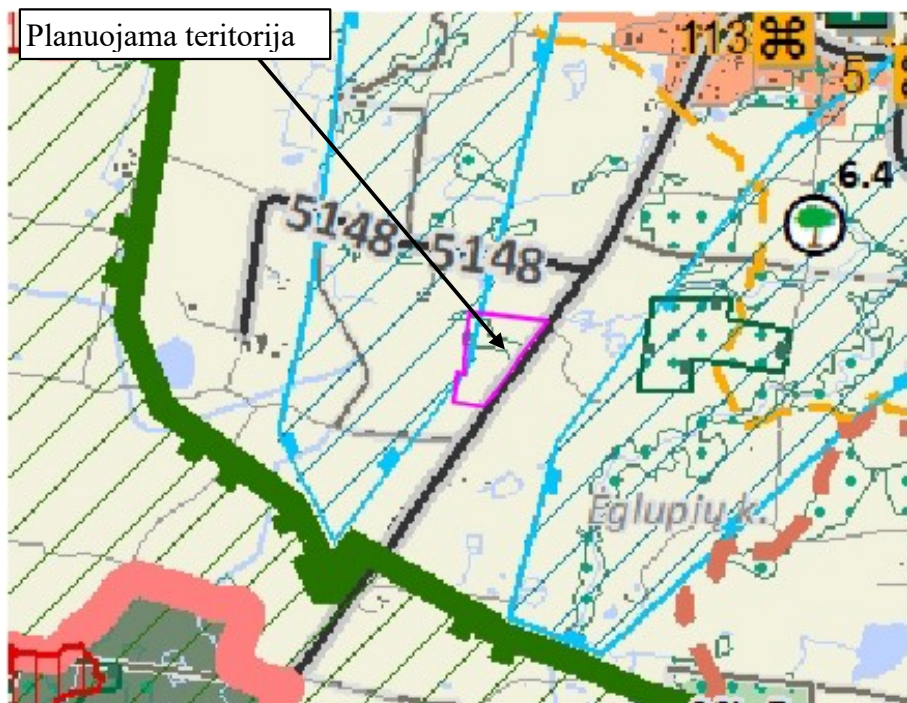
- Informacinių sistemų „Geoportal“, ŽIS, inžinerinių tinklų valdytojų pateikti duomenys TIIS sistemoje, Nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie su planuojama teritorija besiribojančius sklypus ir registruotas specialiujų žemės naudojimo sąlygų teritorijas bei kitų registrų ar informacinių sistemų duomenys.

Projektavimui panaudotas aktualiausia Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT ir georeferencinio pagrindo duomenų bazė M1:10000 GDB10LT.

4. Sąsajos su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojantys atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas / T00094970 / K



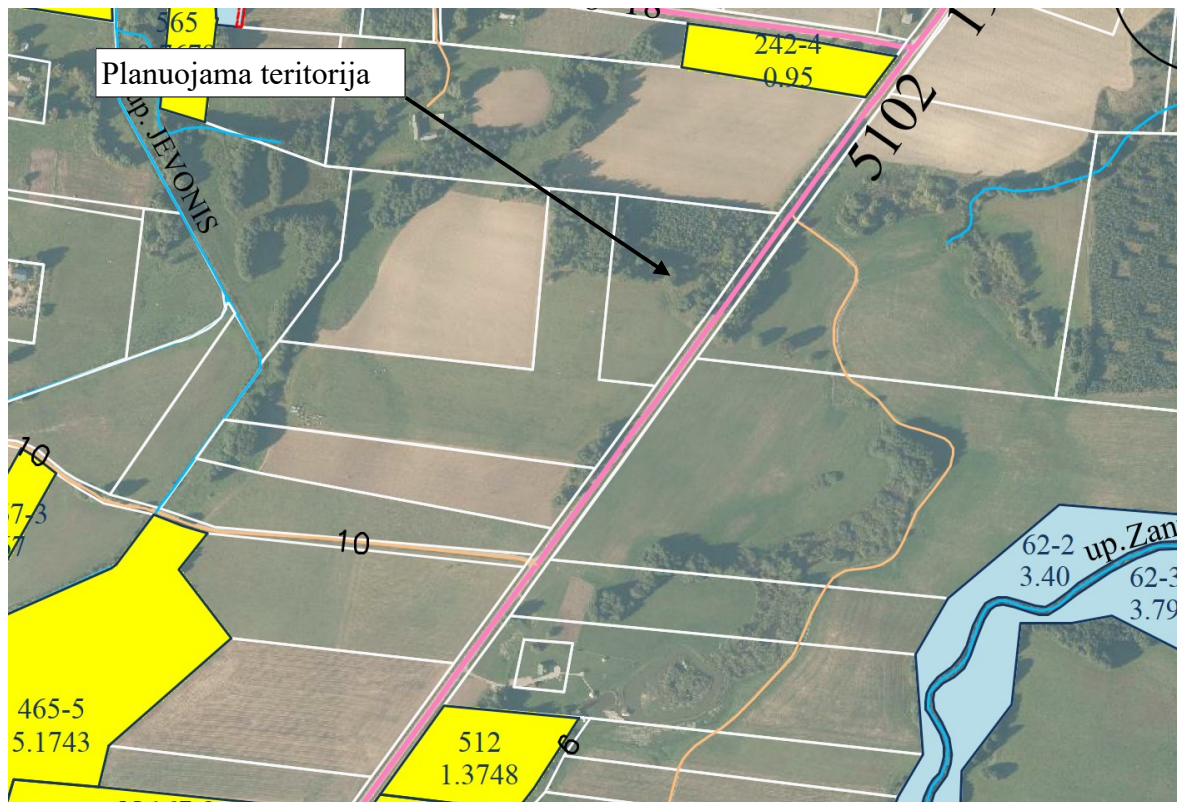
ZU_F Žemės ūkio teritorijų zona

2 pav. Ištrauka iš Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio sprendinių brėžinio

	ZU_F	Žemės ūkio teritorijų zona	Žemės ūkio paskirties žemė (Z)	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	Esančių pastatų paskirtis
			(dominuojanti)	žr. kitus reikalavimus	
			Miškų ūkio paskirties žemė (M)	M1, M2, M3, M4	
Z2, Z3, Z4, Z5 reikalavimus	Esamuose kitos paskirties žemės sklypuose veikla gali būti vykdoma atitinkanti esamą žemės paskirtį ir žemės naudojimo būdą neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms. Tokiais atvejais gali būti statomi pastatai ir kiti statiniai reikalingi tik tiesioginei žemės sklypų funkcijai vykdyti pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį, būdą.				
M2, M3, M4 reikalavimus					

Pagal Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūrą, sklypas patenka į neurbanizuotas ir neurbanizuojamas teritorijas - žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną. Šiaurės vakarinėje planuojamo sklypo dalyje yra planuojamas vietinės svarbos migracijos koridorius. Pagal bendrąsias BP korektūros sprendinių taikymo nuostatas, kurios pateiktos teritorijų planavimo dokumento aiškinamajame rašte, teigiama, kad „...Detalizuojant Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendinius taip pat rengiami specialiojo teritorijų planavimo dokumentai (t.t. kaimo plėtros žemėtvarkos projektai). ...”, „...Teritorijos, esančios gamtiniame karkase vystomos pagal gamtinio karkaso nuostatus. ...”.

Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniai planuojamai teritorijai nėra aktualūs, kadangi planuojamas sklypas nuo numatomos artimiausių šios infrastruktūros objektų (Pajevonio VVNTT) yra nutolęs apie 0,7 km.



3 pav. Ištrauka iš Pajevonio kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto. ŽRŽ projekte planuojamas sklypas vaizduojamas dar neatidalijus daiktų (sklypų).

5. Projekto sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, tarp jų ir statybos techninių reglamentų, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo geografinė padėtis, reljefo, ypatumai, žemės naudmenų sudėtis, sklypo konfigūracija bei planavimo organizatoriaus pageidavimai.

Pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus, (1996-08-30, Nr. 82-1965): „išskyrus: 1.6.1. ūkininko sodybos statinių – vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statybos zonos nustatymą”. - šiam

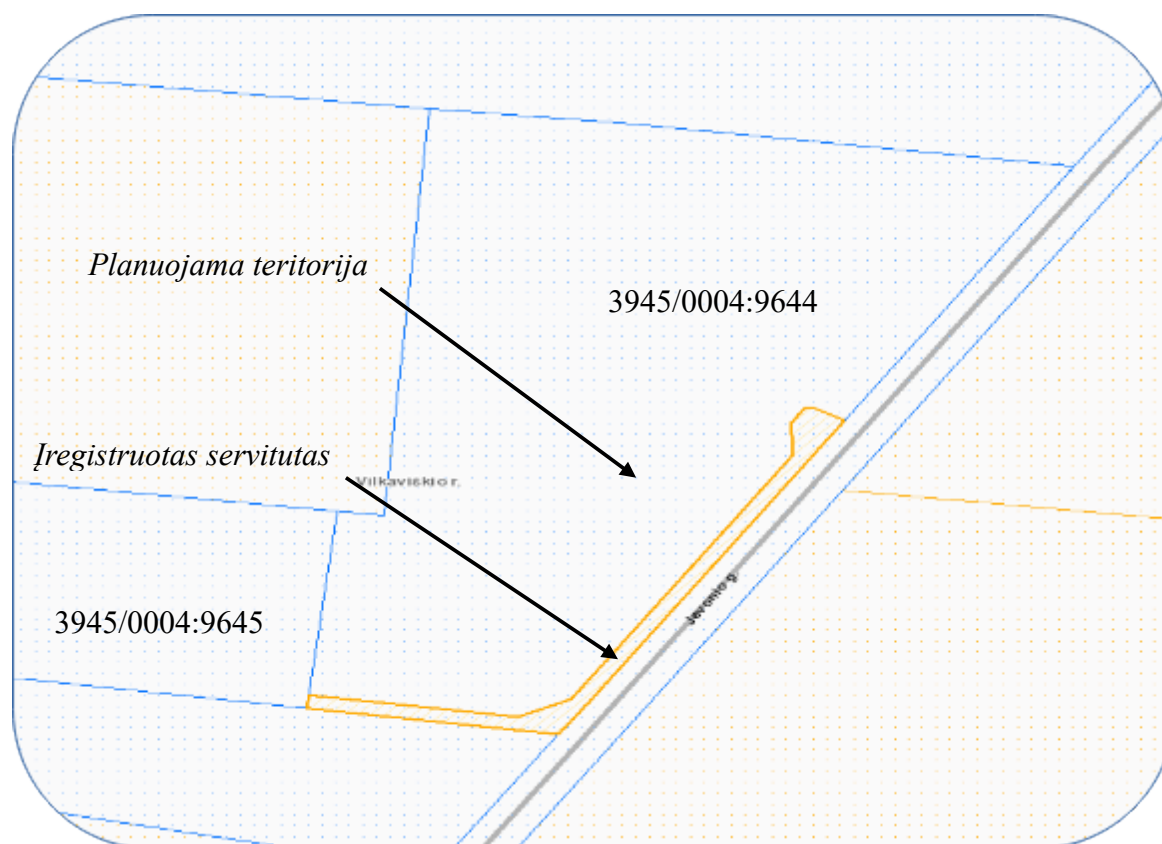
projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinti procedūros. Tokie pastatai nepatenka į ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede pateiktą sąrašą, todėl SAZ nenustatomos.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto teritorijoje - privačiame žemės sklype parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta užstatoma teritorija, sutampanti su ūkininko sodybos ribomis, **kurios plotas 0,8950 ha** - ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta.

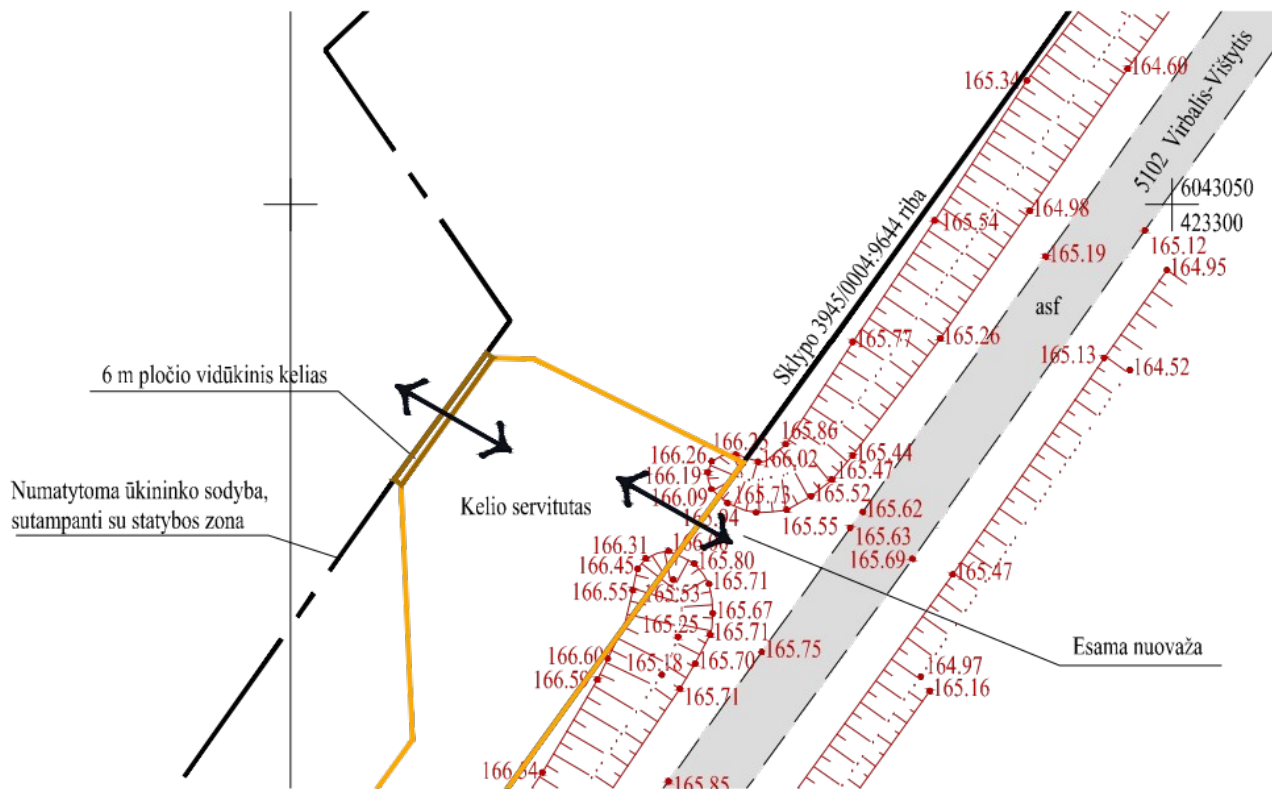
Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu rengimo taisyklėmis, projektu formuojama tik užstatymo teritorijos riba, numatomų statyti statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama. Ūkininko sodyba ir užstatoma teritorija neplanuojama miške ir registruotų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijose. Planuojamos statybos zona šiaurės vakarinėje dalyje sutampa su orinės 10 kV elektros linijos apsaugos zona, pietrytinėje - liestinė kelio Nr. 5102 apsaugos zonai, šiaurinėje dalyje tiesiomis linijomis (liestinėmis) remiasi į sklype esančių miškų kontūrus. Pietinė numatytos užstatyti teritorijos dalis yra tęsinyje vakarinėje sklypo dalyje esančios sklypo ribos posūkio.

Į projektuojamą teritoriją (kaip ir buvo numatyta žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte ZSFP-122556) įvažiuojama esama nuovaža iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 5102, toliau - dalimi servitutinio kelio, o likusiame tarpe iki planuojamos užstatyti teritorijos numatomas 0,9 m ilgio vidūkinis 6,0 m pločio kelias. Servituto unikalus Nr. 4400-6571-2203, kodas 214, pavadinimas - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas 0,1793 ha. Šis servitutas tarnauja patekimui į sklypą, kurio kad. Nr. 3945/0004:9645.

Įvažiavimą į ūkininko sodybą savininkas 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.



4 pav. Ištrauka iš VĮ „Registru centras“ posistemės „Geometrininkas“



5 pav. Įvažiavimo schema į planuojamą ūkininko sodybą ant topografinio pagrindo

Lietuvos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 18 p. rašoma: „Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima.” ir 2 str. 19 p.: ”Statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.”. Šio įstatymo 2 st. 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. Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotėkų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal techninius projektus. Konkreti statinių padėtis, numatyta užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas”. Projektuojant statinius, privaloma laikytis gaisrinės saugos reikalavimų, nustatytų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu 2010-12-07, Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo” 148 punkte, nuo 148-1 iki 148-11 papunkčiuose ir 149 punkte. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių 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.

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

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

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.

Projekte nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas. kv. m
101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	507
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	4780
106	Elektros tinklų apsaugos zoną (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	6270
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	15756
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	26276

Žemės naudmenų sudėtis ir pokyčiai (ha):

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariamoji žemė	2,1698	-0,6721	1,4977
2	Pievos ir natūralios ganyklos	0,4549	-0,2237	0,2312
3	Miškas	1,5756	-	1,5756
4	Keliai	0,1793	+0,0008	0,1801
5	Užstatyta teritorija	-	+0,8950	0,8950
6	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0584	-	0,0584
Iš viso:		4,4380		4,4380

6. Baigiamosios 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 TPDRIS – S-VT-39-25-677, 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.

Svarstant parengtą projektą su visuomene, raštiškų pastabų, pasiūlymų ir pretenzijų negauta.

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

Projekto rengėjas Vingaudas Ragelis

