

UAB „LAZDIJŲ PROJEKTAS“
Kauno g. 3-2, Lazdijai
Tel. Nr. +370 618 74188
el.p.ricardas.slekys@gmail.com

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Projekto rengėjas
Kval. paž. Nr. 2R-KP-608

Ričardas Šlekys

Lazdijai, 2026

IVADAS

Žemės sklypo, kurio kadastro 5910/0007:535, esančio Nasūtų k., Kapčiamiesčio sen., Lazdijų r. sav., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr.3KPI-32-(15.3.3E.) Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo;

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;

Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymas; Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;

Lietuvos Respublikos miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymas;

Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas;

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;

Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas 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“;

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas, patvirtintas 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“.

Elektros tinklų apsaugos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo kad. Nr. 5910/0007:535 savininkas L.S.

Projekto rengėjas: Ričardas Šlekys, kval. Paž. Nr. 2R-KP-608

Projekto tikslas ir uždaviniai

- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną;
- Nustatyti inžinerinių tinklų išdėstymą;
- Suplanuoti kelių išdėstymą;
- Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.
- Teritorijos tvarkymo režimas minėtoje vietoje bus patikslintas rengiant pastatų projektą, žemės paskirtis keičiama nebus, išliks žemės ūkio paskirties

Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos (pagal NT registrą): žemės sklypo plotas 12.3783. Pievų ir natūralių ganyklų – 9.8132 ha, miškas – 2.4694 ha, keliai – 0.0957 ha.

Infrastruktūros objektai: nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 20.7.

Reljefas. Žemės sklypo reljefas nelygus.

Projektuojamoje teritorijoje melioracinių įrenginių nėra, žemė nenusausinta.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio, būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- 163 – Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

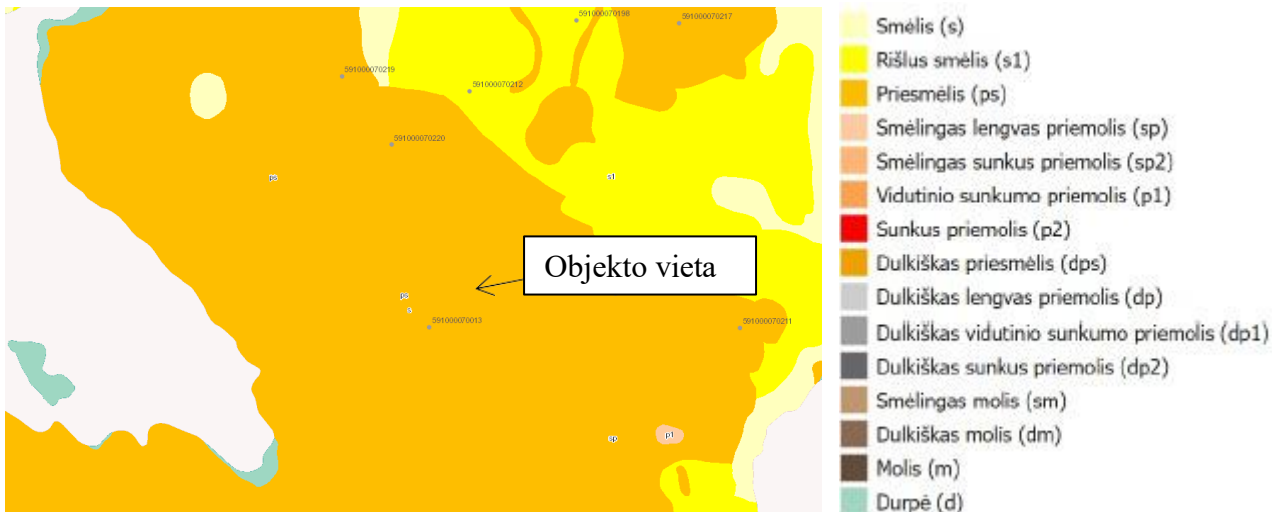
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)
- 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)
- 152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)

Servitutai (esami):

S1 servitutas teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)- 449.06 kv.m.

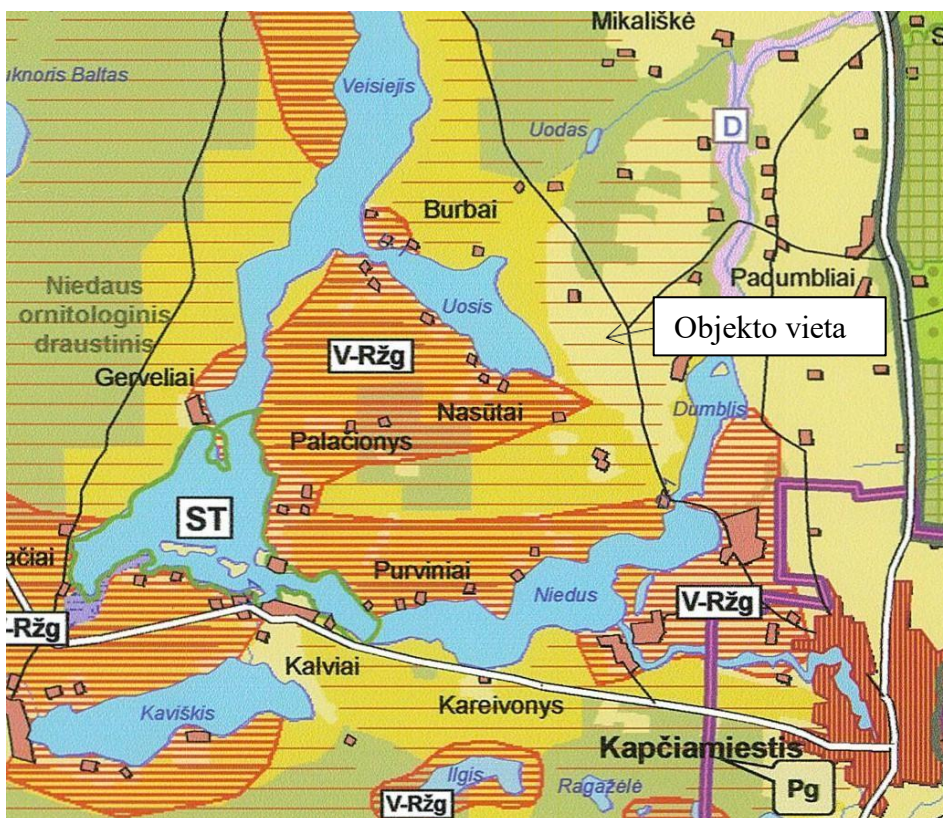
Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima priesmėlis (1 pav. Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - www.geoportal.lt)



1 pav. Dirv_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granulimetrinės sudėties duomenų bazės plano ištrauka

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės bendrąjį planą (žr. 2 pav.), patvirtintą Lazdijų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. gruodžio 5 d. sprendimu Nr. 5TS-648 žemės sklypas patenka į mažos ir patenkinamos ūkinės vertės žemių zoną (IV-ŽP), į žemės ūkio teritoriją, kuri patenka į gamtinį karkasą (geoeekologinės takoskyros ir vidinio stabilizavimo arealai).



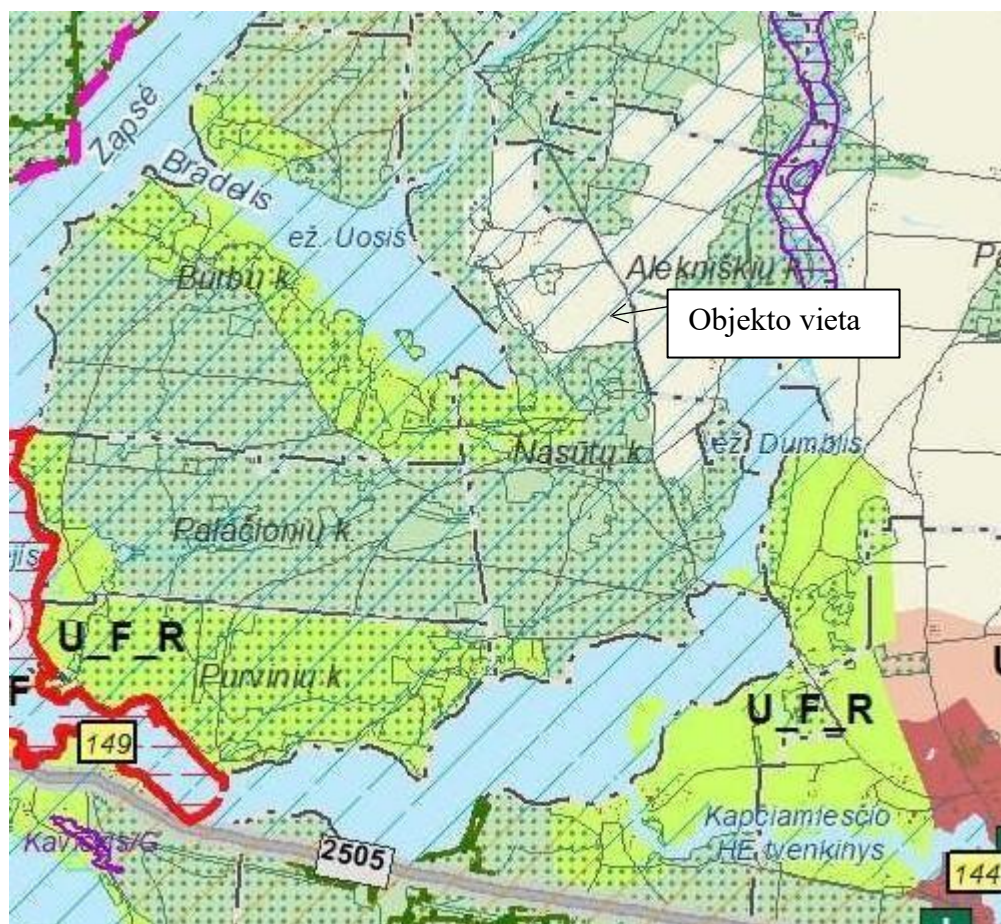
2 pav. Lazdijų rajono savivaldybės bendrasis planas

Bendrojo plano sutartiniai ženklai pateikiami 3 pav.



3 pav. Bendrojo plano sutartiniai ženklai

Pagal galiojančią Lazdijų rajono savivaldybės bendrąjį planą (žr. 4 pav.), patvirtintą Lazdijų rajono savivaldybės tarybos 2023-10-12 sprendimu Nr. 5TS-151, žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną bei migracijos koridorių.






4 pav. Lazdijų rajono savivaldybės bendrasis planas

Neurbanizojamos teritorijos

MI_F	Miškų ir miškingų teritorijų zona	ZU_F	Žemės ūkio teritorijų zona
H_F	Vandenų zona	C_F	Konsevarcinės teritorijos zona

PLANUOJAMAS GAMTINIS KARKASAS

	Geoekologinė takoskyra
	Migracijos koridorius
	Vidinio stabilizavimo arealas

5 pav. Bendrojo plano sutartiniai ženklai

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos vystymo brėžinį (žr. 6 pav.), žemės sklypas patenka į m4E (miškinga tausojantis-intensyvus ežerynas) kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



6 pav. Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos vystymo brėžinį

PLANUOJAMOS KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONOS

ma3S

Kraštovaizdžio tvarkymo zonos riba ir indeksas

Indeksų reikšmės - bendrasis pobūdis / naudojimo pobūdis / gamtinio pagrindo pobūdis

Kraštovaizdžio naudojimo pobūdis:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| 1 - konservacinis | 4 - tausojantis-intensyvus |
| 2 - konservacinis- tausojantis | 5 - intensyvus-konservacinis |
| 3 - tausojantis | 6 - intensyvus |

Kraštovaizdžio gamtinio pagrindo pobūdis:

- | | |
|--|-------------------------------|
| B' - Molingas banguota pakiluma (plynaukštė) | L' - Molinga lyguma |
| B - Smėlinga banguota pakiluma (plynaukštė) | L - Smėlingas banguota lyguma |
| E' - Ežerynas | S - upės sienis |
| E - Ežeruotas dubury | S' - Senslėnis |
| G - Mėreninis bei fluvioglacinis gūbrys/kalvagūbis | |

Bendrasis kraštovaizdžio pobūdis:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| a - agrarinis | ma - miškingas agrarinis |
| ae - agrarinis ežeruotas | me - miškingas ežeruotas |
| am - agrarinis miškingas | ms - miškingas upėtis |
| as - agrarinis upėtis | mt - miškingas peikėtas |
| at - agrarinis peikėtas | mu' - miškingas mažai urbanizuotas |
| au' - agrarinis mažai urbanizuotas | te - peikinis |
| i - industrinis technogenizuotas | u - urbanistinis |
| m - miškingas | |

A. Kraštovaizdžio vertybių konservacinės apsaugos prioritetą užtikrinančių tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	A_1a - Išimtinės konservacinės apsaugos reglamentai
	A_1b - Konservacinės apsaugą ir bioprodukcinį naudojimą integruojantys reglamentai
B. Ypatingą konservacinę bei rekreacinę vertę turinčių teritorijų tvarų naudojimą ir vertybių išsaugojimą užtikrinančių tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	B_2 - Konservacinės apsaugos ir rekreacinio naudojimo reglamentai
C. Kraštovaizdžio rekreacinės aplinkos apsaugą ir racionalų naudojimą užtikrinančių tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	C_3a - Rekreacinio naudojimo ir dalinės konservacinės apsaugos reglamentai
	C_3b - Rekreacinio naudojimo ir funkcinės konversijos reglamentai
D. Bioprodukcinio naudojimo racionalų ekologinį reguliavimą užtikrinančių tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	D_4a - Tausojančio bioprodukcinio naudojimo ir konservacijos reglamentai
	D_4c - Tausojančio bioprodukcinio naudojimo reglamentai
E. Intensyvų bioprodukcinį naudojimą skatinančių tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	E_5 - Intensyvaus bioprodukcinio naudojimo reglamentai
F. Esamų bei perspektyvinių urbanizacijai skirtų teritorijų tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	F_6a - Ekstensyvios urbanizacijos reglamentai
	F_6b - Intensyvaus ir vidutinio intensyvumo kompaktiško užstatymo reglamentai
G. Esamų bei perspektyvinių industrinių teritorijų tvarkymo reglamentų formavimo strategija	
	G_7a - Pramoninių-logistinių kompleksų formavimo reglamentai

KITI ŽYMĖJIMAI

	Esamo valstybinės reikšmės miško riba		Esama geležinkelio stotis
	Esamas valstybinis miškas		Esama autobusų stotis
	Planuojamas gamtinis karkasas		Esami pastatai
	Esamos kapinės		

7 pav. Kraštovaizdžio apsaugos vystymo brėžinio sutartiniai ženklai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštarauja Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Lazdijų rajono savivaldybės tarybos 2023-10-12 sprendimu Nr. 5TS-151 sprendiniams, kitiems specialiujų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, detaliųjų planų ir kitų galiojančių žemės valdos projektų sprendiniams.

SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialias žemės naudojimo sąlygas, užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- pastatų teritorijos rytinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 3.00 m nuo sklypo ribos;
- statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,00 m nuo gretimų žemės sklypų ribų;
- užstatymai neplanuojami elektros linijos apsaugos zonos ribose;
- formuojami užstatymo plotai: Nr. 1 – 9.1428 ha.
- rekomenduojamas vakarinėje ir rytinėje sklypo pusėse 3 m pločio privažiavimas nuo esamų viešo naudojimo kelių.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	9.8132	9.8132	-9.1428	0,6704
4	Miškas	2.4694	2.4694	-	2.4694
5	Keliai	0.0957	0.0957	-	0,0957
6	Užstatyta teritorija	-	-	+9.1428	9.1428
7	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Viso:	12.3783	12.3783	0,0000	12.3783

Projekte numatomos teritorijos tvarkymo priemonės (nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų): numatomas kelių tiesimas iki statinių statybos zonos, komunikacijų ir infrastruktūros objektų išdėstymas. Priemonės planuojamos šias priemones suderinus su planuojančiomis institucijomis bei savivaldybės administracija.

Teritorijos naudojimo reglamentavimas:

Paskirtis - žemės ūkio;

Būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai;

Užstatymo tipas – kitas.

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotekų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

Inžineriniai tinklai

Elektros tiekimas bus planuojamas techninio projekto stadijoje pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas prisijungimo sąlygas.

Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Sklype numatomos vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams, techninio projekto stadijoje gali būti tikslinamos jų vietos. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų.

Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Dėl žemės sklype planuojamos ūkininko sodybos veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir atranka dėl poveikio vertinimo atliekami nebus, nes planuojamame žemės sklype numatoma ūkinės veiklos rūšis nėra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedų sąrašus.

Gaisrinė sauga

Gaisrinės saugos sprendiniai planuojamoje teritorijoje užtikrinami vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364) reikalavimų nuostatomis.

Privažiavimo keliai:

Planuojamoje teritorijoje privažiavimo keliai prie pastatų ir gaisrų gesinimui skirtų vandens šaltinių projektuojami ne siauresni kaip 3,5m., kurių aukščio gabaritas ne mažesnis kaip 4,5m., užtikrinant kitų „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ (toliau – GSPR) (Žin., 2010- 12-14, Nr. 146-7510) 148 punkte įvardintų nuostatų įgyvendinimą, atsižvelgiant į vėlesnėse projektavimo stadijose projektuojamų objektų specifiką

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas:

Planuojamoje teritorijoje gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas) nustatomus pagal GSPR XIII skyriaus nuostatų reikalavimus, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (priešgaisrinėmis sienomis, ekranais). Detalesni gaisro plitimo ribojimo sprendiniai įvardijami vėlesnėse projektavimo stadijose, atsižvelgiant projektuojamų pastatų specifiką.

Gaisrų gesinimas:

Vandens šaltiniai pastatų gesinimui parenkami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės) patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Žin., 2007, Nr. 25-953; 2009, Nr. 63-2538). Pastatų gesinimas planuojamoje teritorijoje numatomas iš projektuojamo tvenkinio (planuojamas tūris – 3000 kub. m.), prie kurio įrengiamas privažiavimas pagal GSPR ir Taisyklių nuostatas, vandens paėmimo vietoje įrengiant apsisukimo aikštelę 12x12m (žiūrėti papildomą sprendinių brėžinį).

Pastabos

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

Projekto rengėjas

Ričardas Šlekys