

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projekto rengėjas: Jolitos Zigmantienės IĮ, Naujakurių g.3, Raudondvario k., Kauno r.sav., tel.8-611-16858, el.p. jolitaraud@gmail.com. Projekto vadovė Jolita Zigmantienė kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-KP-141.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas, kurios įsigaliojo 2014 m. sausio 1 d. (suvestinė redakcija nuo 2016 m. gegužės 25 d.), 5 straipsnio 4 dalies 1 punktą specialiojo teritorijų planavimo dokumentams priskiriami ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektai.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo, įsigaliojusio pagal 2004 m. vasario 21 d. naują redakciją (suvestinė redakcija nuo 2016 m. birželio 03 d.), 39 straipsnio 1 dalies 3 punkte ir 4 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Projektas rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, pakeistas 2014-07-28 Nr.3D-438/D1-614 bei:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Prienų ir Birštono skyriaus vedėjo 2023-06-26 įsakymą „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 10VĮ-205-(14.10.2E.);

- Prienų rajono savivaldybės administracijos 2023-08-24 išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPŽ-20.

1. Projekto tikslai ir uždaviniai.

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą, uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, kurioje galima numatoma statyba, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos statinių statybos vietai parinkti, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Prienų ir Birštono skyriaus

vedėjui tvirtinimui. Parinktoje statinių statybos vietoje planuojama statyti vienbutį gyvenamą namą, ūkio pastatą, garažą, pirtį ir užsiimti žemės ūkio veikla- augalininkyste.

2. Esamos būklės analizė.

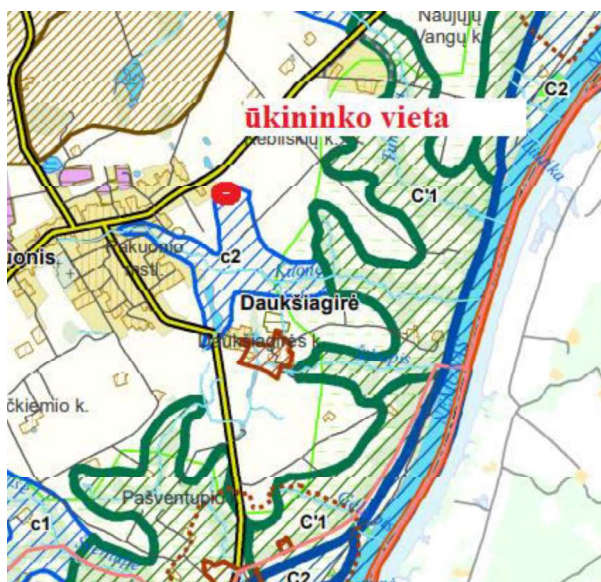
Žemės naudmenos. M.K. nuosavybės teise turimo žemės sklypo kad. Nr. 6940/0002:281 adresu : Prienų r. sav., Pakuonio sen., Pakuonio mstl., plotas 1,41 ha (ariama 1,41 ha). Faktinė žemės naudmenų sudėtis nepasikeitusi. Žemės naudmenos ir sudėtis pateikiami 1 lentelėje .

Infrastruktūros objektai . Žemės infrastruktūros objektų nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 41,7. Žemės sklypas melioruotas.

Reljefas. Projektuojamos ūkininko sodybos statinių statybinė zona lygi.

Gamtinis karkasas. Vadovaujantis Prienų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimu (gamtinės aplinkos brėžiniu), žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso metafunkcinę zoną- regioniniai migracijos koridoriai C2:



Požeminis vanduo. Vandens apsaugotumo požiūriu ūkininko sodybos vieta yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

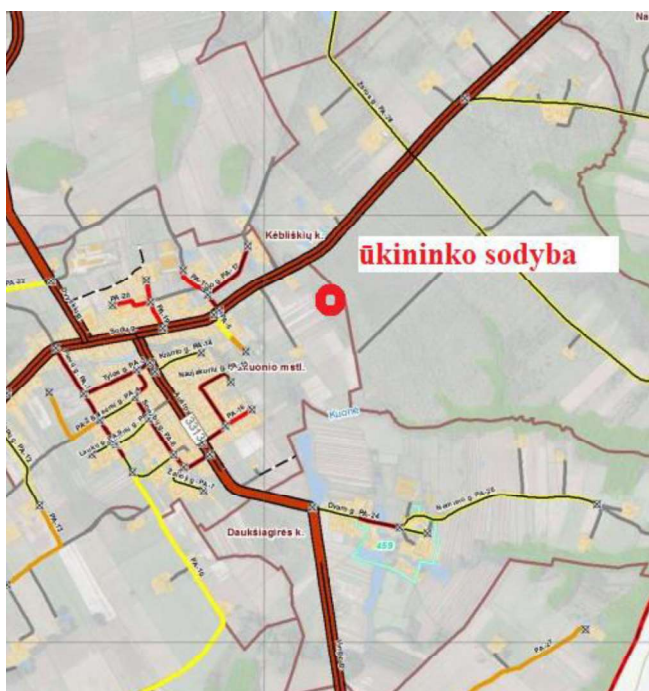
LR 2006-07-13 geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr.X-764, pakeistas 2014-06-12 Nr.XII-939, numato individualų vandens išgavimą (vandens paėmimas iš gamtinių šaltinių nuosavybės teise ar kitais teisėtai pagrindais valdomais įrenginiais ir naudojimas savo poreikiams tenkinti), individualų nuotekų šalinimą (savo nuotekų tvarkymą ir šalinimą į gamtinę aplinką naudojant nuosavybės teise ar kitais teisėtai pagrindais valdomą nuotekų tvarkymo infrastruktūrą). Statybinės zonos teritorijoje vandens tiekimo, nuotekų valymo ir išleidimo klausimas bus sprendžiamas pagal techninį projektą numatant buitinių nuotekų šalinimo būdą – įrengiant nuotekų kaupimo rezervuarus arba vietinius biologinio valymo įrenginius.

3. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

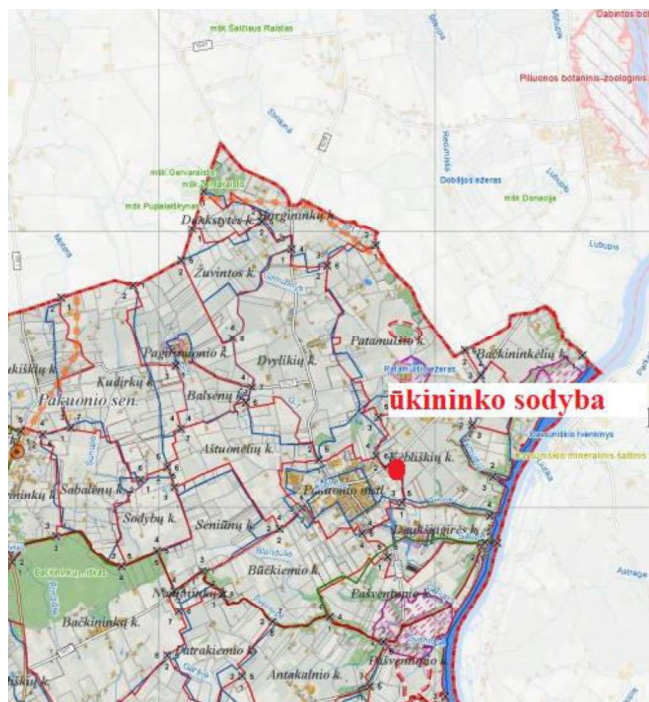
Pagal pakoreguotą Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018-11-29 sprendimu Nr. T3-282 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo patvirtinimo“, koregavimas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023-03-09 sprendimu T3-58 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo koregavimo“, planuojamas žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijas Z1:



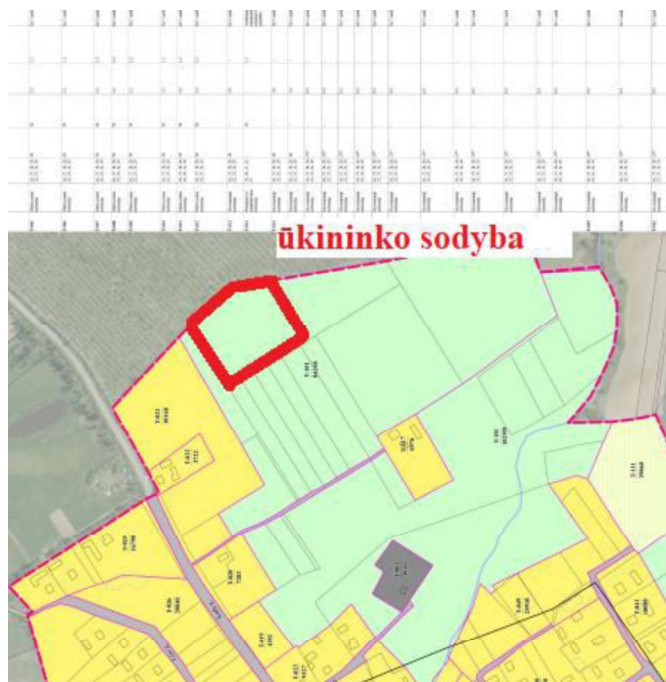
Pagal Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių schemą- specialųjį planą, patvirtintą Prienų r. sav. tarybos 2015-11-29 sprendimu Nr. T3-242, planuojamas žemės sklypas su viešaisiais keliais nesiriboja (ribojasi su vidaus 4 m pločio keliu) :



Pagal Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų viensėdžių ir seniūnijų ribų specialųjį planą, patvirtintą Prienų r. sav. tarybos 2014-02-13 sprendimu Nr. T3-34, planuojamas žemės sklypas randasi Pakuonio seniūnijoje, Pakuonio mstl.:



Pagal Pakuonio miestelio bendrąjį planą, patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2015-12-22 sprendimu T3-267 „Dėl Prienų rajono savivaldybės Išlaužo kaimo, Pakuonio miestelio Stakliškių kaimo dalies bendrųjų planų patvirtinimo“ planuojamas žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijas:



4. Gretimbės.

Žemės sklypas kad. Nr. 6940/0002:281 ribojasi su įregistruotu NT registre gretimu žemės sklypu kad. Nr. 6940/0002:227, kad. Nr. 6940/0002:351.

5. Kartografinis pagrindas.

Panaudoti ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT. Žemės sklypas suformuotas preliminariais matavimais.

6. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos .

Pagal VĮ Registro centro nekilnojamojo turto registro išrašą (Nr. 69/20309) žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) .

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Patilsinamos ir naujai nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,0397 ha (3 m).

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 1,41 ha.

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 1,41 ha

Vadovaujantis LR Kelių įstatymo 2 straipsnio 3 dalimi, greta esantis 4 m pločio vidaus kelias yra IV kategorijos vietinės reikšmės kelias, kurio apsaugos zona -3 m nuo kelio briaunos.

7. Sprendiniai ir jų konkretizavimas.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, LRV nutarimais patvirtintas miškų grupių ir pogrupių ribas, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos statinių statybos 2 zonos (melioracijos rinktuvo Nr. 1 / D-175, esančio žemės sklypo viduryje, apsaugos zonos po 15 m skiria statybinę zoną į dvi dalis) nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Ūkininko sodybos teritorijos plotas 1,41 ha.

Statybos zonos (SZ) Nr. 1 plotas 0,2185 ha :

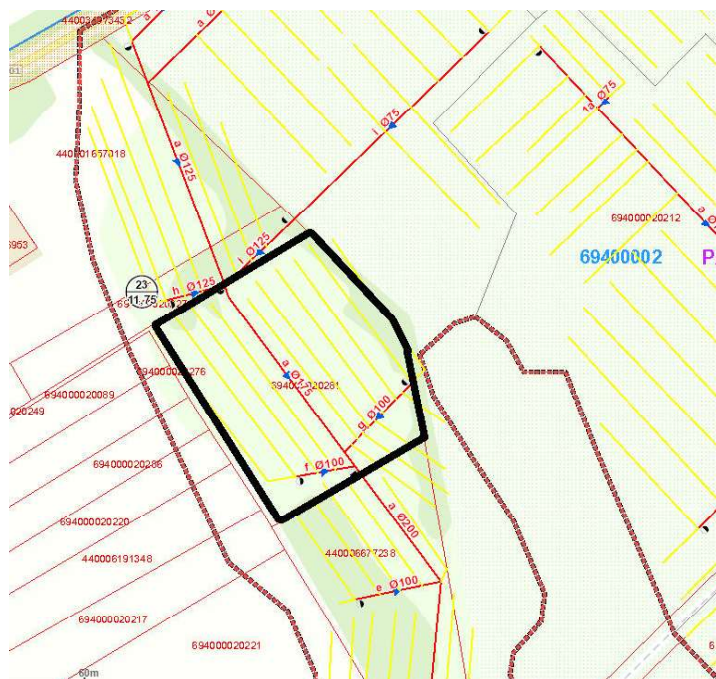
- šiaurinė riba -10 m nuo žemės sklypo ribos, 17 m nuo melioracijos rinktuvo Nr.4 / D 125;
- rytinė riba - 15 m nuo melioracijos rinktuvo Nr, 1 / D 175;
- pietinė riba - 15 m nuo melioracijos rinktuvo Nr, 2 / D 100;
- vakarinė riba - 10 m nuo žemės sklypo ribos.

Statybos zonos (SZ) Nr. 2 plotas 0,2882 ha :

- šiaurinė riba - 10 m nuo žemės sklypo ribos, 17 m nuo melioracijos rinktuvo Nr. 3 / D 125;
- rytinė riba - 10 m nuo žemės sklypo ribos;
- pietinė riba - 15 m nuo melioracijos rinktuvo Nr, 5 / D 100;
- vakarinė riba - 15 m nuo melioracijos rinktuvo Nr, 1 / D 175.

Privažiavimas į statybines zonas (5 m pločio) projektuojamas nuo 4 m pločio vidaus kelio, besijungiančio su Kauno gatve.

Požeminiai melioracijos įrenginiai panaudoti vadovaujantis <https://www.geoportal.lt/map/> esančiais melioruotų žemių duomenimis:



Pagal XXI sk. 96 punkto .Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą žemės savininkas arba naudotojas turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai, privalo laikytis specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXI sk.96.1, 96.2, 96.3, 96.4, 97 punktų, užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo jų sklype naikinamo drenažo. Esant būtinybei drenažas naikinamas tik pagal paruoštą melioracijos įrenginių iškėlimo projektą .

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2007-02-14. įsakymu Nr.D1-96 : 15. Gamtinio karkaso, konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

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

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	1,41	1,41	-0,5269	0,8831
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+ 0,0202	0,0202
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,5067	0,5067
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,41	1,41	-	1,41

8. Gyvenamosios aplinkos sauga.

Pagal Prienų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros specialiojo planą planuojama teritorija nepatenka į vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo infrastruktūrų plėtrą. Projektuojamam sklypui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais, jei gretimose teritorijose nėra centralizuotų nuotekų tinklų arba iki jų jungtis netikslinga dėl ekonominių priežasčių. Šios aplinkybės bus aiškios rengiant techninį projektą.

Paviršinių lietaus nuotekų nuvedimas nuo pastatų ir kiemo yra organizuojamas planuojant žemės paviršių ir planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo ribose, techniniai sprendimai tikslinami techninio projekto metu. Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas. Vanduo nuo kelio juostos turi būti nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles.

Buitinių atliekų tvarkymas. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerį (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).

Automobilių stovėjimui ir saugojimui gali būti planuojami atskiri statiniai arba tam gali būti skirta gyvenamo namo dalis – garažas arba/ir sklype įrengtos automobilių stovėjimo vietos.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Rengiant projektą, taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013-12-31 Nr. D1-995/1-312) bei norminio dokumento „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (2010.12.07, Nr. 1-338) reikalavimus, šiame projekte numatomi tik galimi gaisro gesinimo iš išorės būdai, o gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis ir vandentiekio tinklų skersmuo bei kiti techniniai sprendiniai ar kiti gaisro gesinimo iš išorės būdai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų bei sudarant galimybes gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, taip pat turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinė ūkinė veikla - augalininkystė, kaimo turizmas. Planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Trečiųjų šalių interesai nebus pažeisti. Sodyboje statomas gyvenamasis namas nesukels triukšmo ar oro taršos (numatomas geoterminis šildymas). Gretimose teritorijose nėra vykdoma tarša ir sklype vykdomai veiklai netrukdyt. Aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla. Foninės taršos gretimose teritorijose nėra. Planuojama veikla įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

Statant statinius privaloma vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ ūkininko ūkio pastatų statyba iki žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR 2.02.09:2005 nustatyta tvarka. Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Statant statinius privaloma laikytis insoliacijos reikalavimų, taip pat yra išlaikomi atstumai pagal normatyvus nuo žemės sklypų. Planuojama užstatymo zona nepatenka į kelių apsaugos zoną, nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai. Namų ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui ir jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 reikalavimus.

Nuo kaimyninių sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti:

- krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;
- žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m;

- kitų medžių – 3 m;

Formuojant gyvatvorę, jos aukštis turi būti ne didesnis kaip 1,3 m.

Atliekant žemės kasybos darbus, kelio įrengimą, būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį (augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui).

9. Žemės sklypo reglamentinė zona.

Funkcinė zona-užstatomos žemės ūkio teritorijos.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis-žemės ūkio paskirties žemė.

Teritorijos naudojimo tipas-žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos.

Teritorijos užstatymo tipas-laisvas planavimas.

Žemės naudojimo būdas-kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

10. Viešinimas.

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr.112-4189; 2007, Nr.33-1190), 32-37 punktus, t. y. gretimų sklypų savininkų informavimas apie projektą NŽT internetinėje svetainėje, seniūnijos skelbimų lentoje.

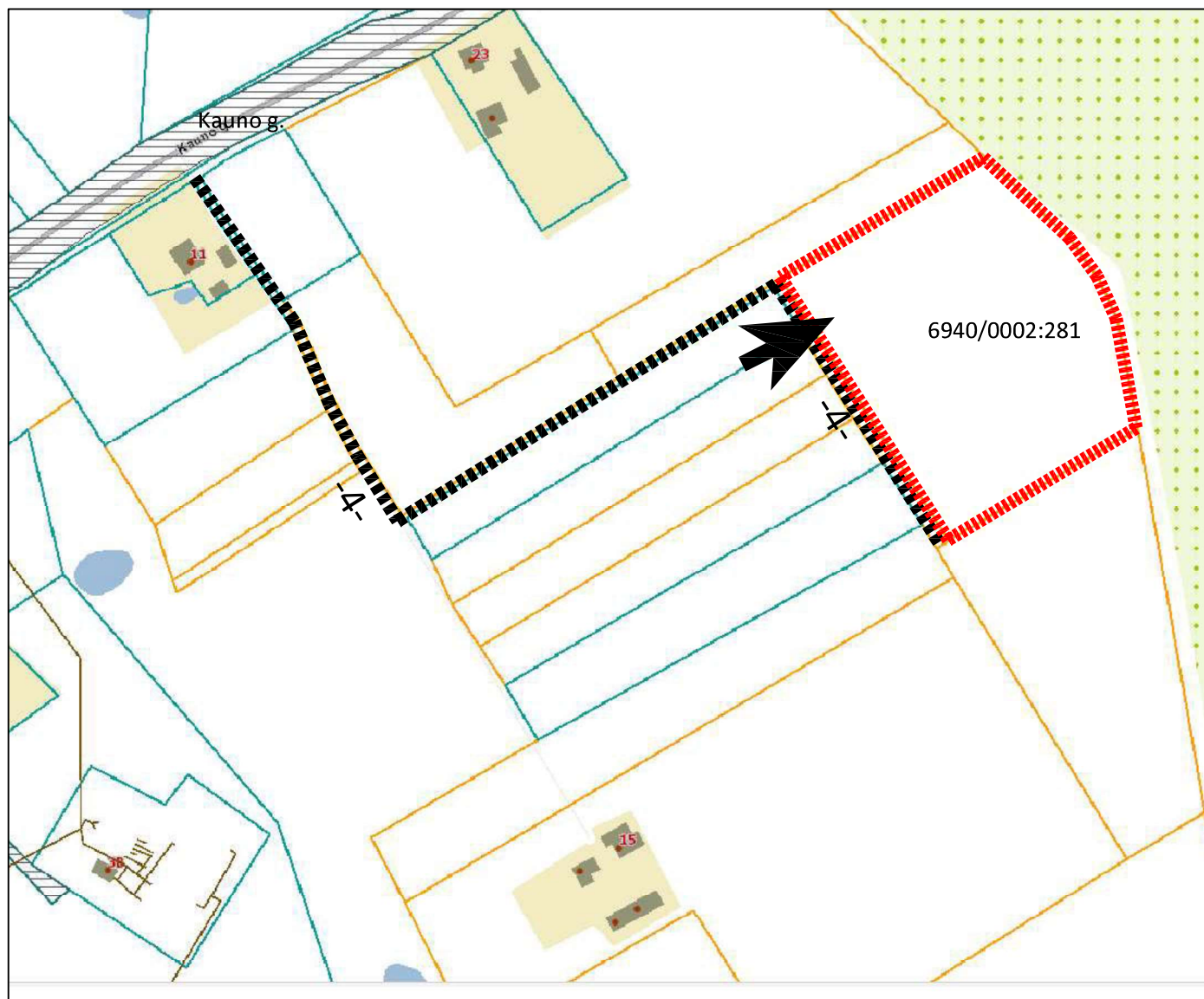
Projekto rengėjas

Jolita Zigmantienė



ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 6940/0002:281 PRIVAŽIAVIMO SCHEMA

M 1:1000



DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	JOLITA ZIGMANTIENĖ
Dokumento pavadinimas (antraštė)	AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Dokumento registracijos data ir numeris	–
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Tvirtinimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jolita Zigmantienė
Sertifikatas išduotas	JOLITA,ZIGMANTIENĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-05-20 11:30:57 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-05-20 11:31:05 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2022-11-07 13:43:13 – 2027-11-06 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	–
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-05-20 11:31:08)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-05-20 11:31:08 Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema