

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 3818/0001:0016

## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

*Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietas*

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr.: 3818/0001:0016*

Adresas: *Šilo g. 13, Mielupių k., Matuizų sen., Varėnos r. sav.*

Planavimo organizatorius: *L. C.*

Projekto rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

*Vilnius, 2026*

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 3818/0001:0016, esančio Šilo g. 13, Mielupių k., Matuizų sen., Varėnos r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Planavimo tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas 2025-09-16 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 3KPI-124-(15.3.3 E.);
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-09-23 Nr. REG41960815;
3. Valstybinės miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-09-23 Nr. REG41950803.
4. Varėnos rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-09-25 Nr. REG42091114;
5. Dzūkijos nacionalinio parko ir Čepkelių valstybinio gamtinio rezervato direkcijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos 2025-09-30 Nr. REG42298744.

## 2. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kad. Nr. 3818/0001:0016 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 3,9963 ha.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (ariamos žemės) plotas–0,6288 ha, žemės ūkio naudmenų (pievų ir natūralių ganyklų) plotas– 0,8328 ha, miško žemės plotas– 1,1574 ha, užstatyta teritorija– 0,0259 ha, vandens telkinių plotas – 0,5416 ha, kitos žemės (želdinių) plotas– 0.8098 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 29.6

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-3	3818/0001:0013	
3-5		Upė Merkys
5-7	3818/0001:0411	kadastriniai matavimai, LKS94
7-10	3818/0001:0017	kadastriniai matavimai, LKS94
10-11	3818/0001:0319	
11-12	3818/0001:0429	kadastriniai matavimai, LKS94
12-1	3818/0001:0026	

Žemės sklype esantis statinys: ūkio pastatas (unikalus Nr. 4400-6689-5532).

Duomenys apie servitutus: *įrašų nėra*.

Duomenys apie neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis).

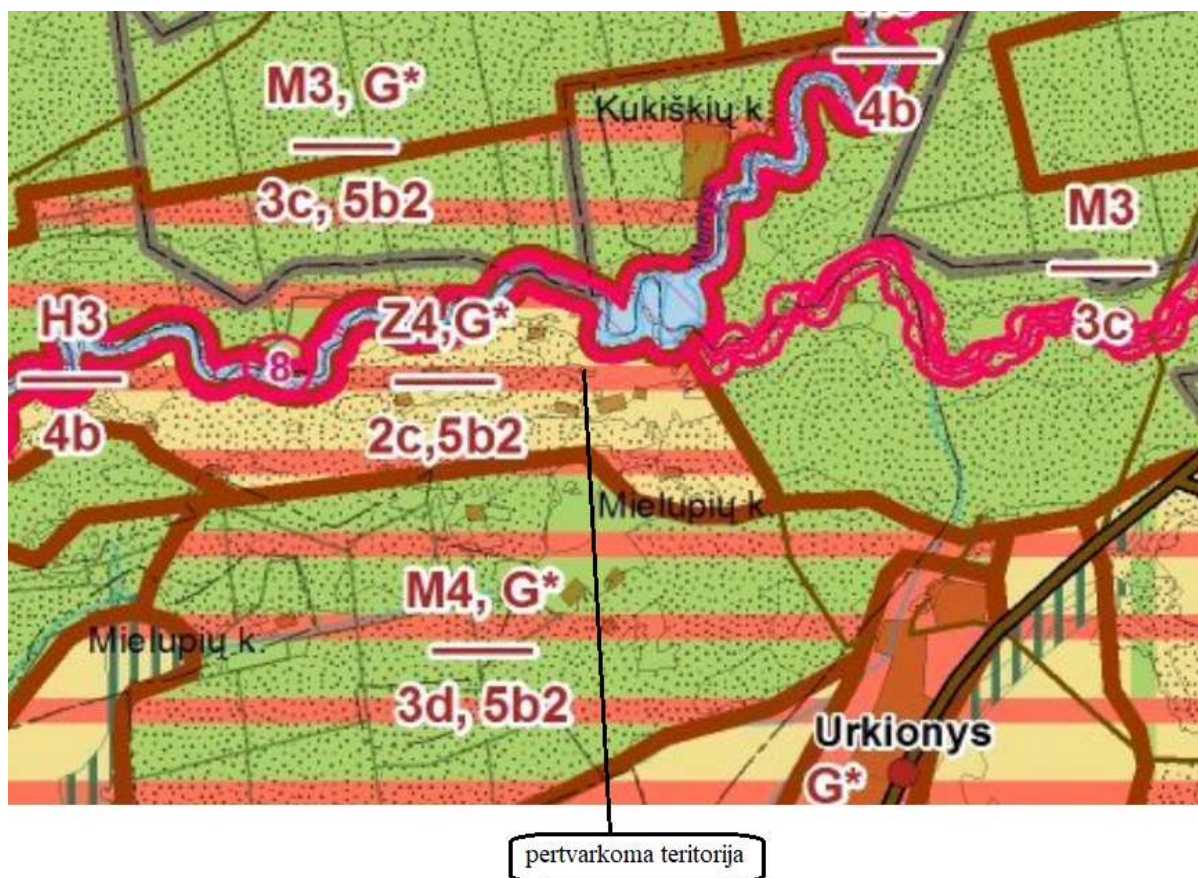
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas (unikalus numeris)	Plotas kv. m.
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (100744993)	43
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (100123416)	352
131	Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) (100538944)	3579
132	Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) (100631797)	1719
142	Zoologiniai draustiniai (V skyrius, keturioliktasis skirsnis) (100635242)	1719
144	Ichtiologiniai draustiniai (V skyrius, penkioliktasis skirsnis) (100634505)	1719
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (100883063)	33993
164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (100786703)	1391
168	Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) (100769589)	4073
168	Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) (100765355)	5286
168	Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) (100762014)	5948

### 3. Projektiniai sprendiniai

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

1. Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008-09-23 Varėnos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-VI-403.

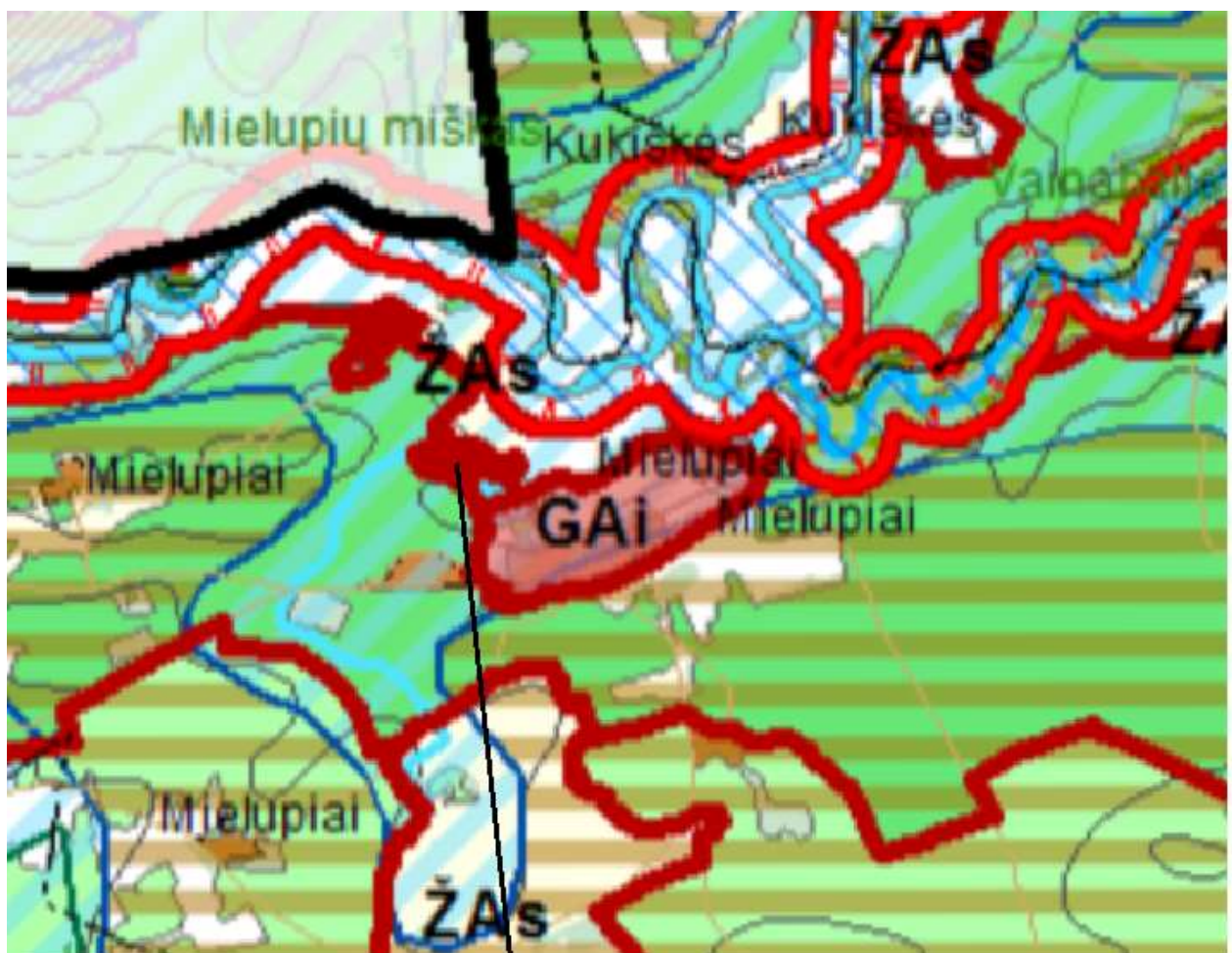


Ištrauka iš Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Pagal Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į žemės ūkio paskirties žemės ir kitos paskirties žemės (Z4;G\*), kraštovaizdžio tvarkymo zonas: tausojamai naudojamas žemės ūkio kraštovaizdis (2d) ir ekstensyvaus užstatymo gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio tvarkymo zona (5b2).

Z4	Saugomas žemės ūkio kraštovaizdis-2b  Tausojamai naudojamai žemės ūkio kraštovaizdis-2c	Veiklą reglamentuoja saugomų teritorijų planavimo dokumentai.  <ul style="list-style-type: none"> <li>• intensyvių žemės ūkį rekomenduojama keisti (transformuoti) į tausojantį ūkininkavimą;</li> <li>• rekomenduojama žemės ūkio naudmenas (ypač nenašias) keisti į miškų ūkio naudmenas bei agroapsauginius želdinius, pirmiausia gamtinio karkaso teritorijose;</li> <li>• didinami želdynų plotai saugomose teritorijose numatant apmiškinimą neapželdintuose plotuose;</li> <li>• ribojamas žemės ūkio paskirties žemės keitimas į kitą paskirtį;</li> <li>• urbanizacija galima tik esamose gyvenamose vietovėse;</li> <li>• ribojamas tradicinės žemdirbystės keitimas intensyviu šaliai nebūdingu žemės ūkiu.</li> </ul>	Galimas ūkininkų ūkių sodybių formavimas. Galimas tikslinės* žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių gyvenamosiose vietovėse (kompaktiškai užstatytų kaimų teritorijose) paskirties keitimas į kitą paskirtį (gyvenamosios, komercinės paskirties objektų ir rekreacinės teritorijos).
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Varėnos rajono kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas patvirtintas Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2014 m. liepos 8 d. sprendimu Nr. T-VII-987 „Dėl specialiojo plano tvirtinimo ir pripažinimo Varėnos rajono bendrojo plano sudedamąja dalimi”.

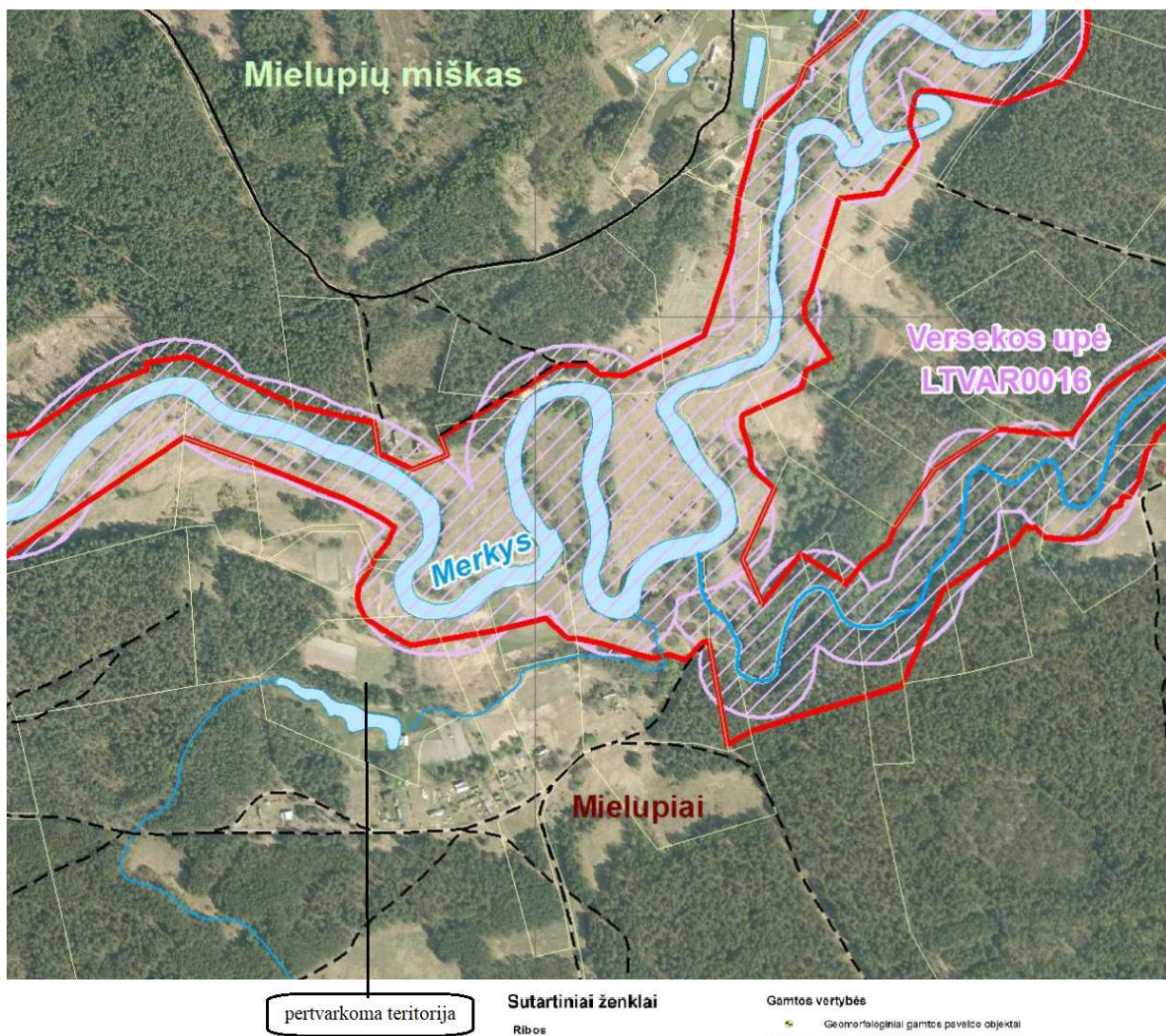


planuojama teritorija

Ištrauka iš Varėnos rajono kraštovaizdžio specialiojo plano

Vadovaujantis Varėnos rajono kraštovaizdžio tvarkymo specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į 3 kraštovaizdžio tvarkymo zonas: žemės ūkio paskirties žemės **ŽAs**- specializuoto apsauginio ūkininkavimo, kitos paskirties žemės **Gai**- sugriežtinto vizualinio reguliavimo gyvenviečių ar jų dalių (valstybiniuose parkuose, draustiniuose, vizualinės apsaugos zonose) ir miškų ūkio paskirties žemės **MŪn**- tradicinio gamybinio ūkininkavimo.

3. Merkio valstybinio ichtiologinio draustinio ribų planas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. birželio 9 d. nutarimu Nr. 577.



*Ištrauka iš Merkio valstybinio ichtiologinio draustinio ribų plano*

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Sklypas nuosavybės teise priklauso keliems fiziniams asmenims. Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą žemės sklypui 2025 lapkričio 13 dieną, nustatyta naudoti nekilnojamojo turto tvarka (įrašas galioja nuo 2025-11-18). Projekto organizatoriaus atskirai naudojama sklypo dalis, naudoti tvarkos plane yra užkoordinuota ir pažymėta A dalimi, kurios plotas- 1,1040 ha. Šioje sklypo dalyje kaimo plėtros projektu ir yra planuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona.



*Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).* Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingą dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.).

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

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Esama padėtis	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0.6288	0.7126	-0.3489	0.3637
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.8328	0.7987	-	0.7987
4.	Miškas	1.1574	1.1574		1.1574
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0.0259	0.0333	+0.3489 (planuojama statybų zona)	0.3822
7.	Vandens telkiniai	0.5416	0.5262	-	0.5262
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.8098	0.7681	-	0.7681
9.	Pelkės	-		-	-
10.	Kita nenaudojama žemė	-		-	-
	Iš viso:	3.9963	3.9963	-	<b>3.9963</b>

Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 1.6 papunktyje reglamentuota, kad ūkinei veiklai, kurią planuojant rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (kai planuojamos teritorijos plotas – 1 ha ar didesnis), kuriuo planuojamiems sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos, turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, išskyrus:

- 1.6.1. ūkininko sodybos statinių – vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statybos zonos nustatymą;
- 1.6.2. kai planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priede ar šiame priede nurodytą ūkinę veiklą.

Rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kai projekto sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos t. y. planuojama žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų statinių statybų zona- 0.3489 ha ploto. Poveikio aplinkai vertinimo atranka neatliekama, nes planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, nurodytos Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose.

Ateityje nusprendus pradėti vykdyti ūkinę veiklą, kuriai Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme numatyta atlikti poveikio aplinkai vertinimo atranką, ji bus atlikta.

Privažiavimas prie planuojamos statybų zonos numatomas iš pietuose esančios Šilo gatvės, toliau esamu keliu sklype kad. Nr. 3818/0001:0429 (savininkų sutikimas, leidžiantis važiuoti sklype esančiu keliu pridedamas prie projekto dokumentacijos). Taip pat buvo parengtas miškotvarkos projektas keliui įrengti, kuris patvirtintas Valstybinės miškų tarnybos sprendimu „Dėl miškų inventorizacijos arba jos patikslinimo metu nustatytų duomenų patvirtinimo“ 2026-05-20 Nr. SP-486 (sprendimas pridedamas prie projekto dokumentacijos).

## 5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 3818/0001:0016. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų departamento direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

1 lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

## 6. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

## 7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo 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 taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama TPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

### Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybų zona turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.