

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

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

Ričardas Šlekys

Lazdijai, 2026

IVADAS

Žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 5938/0010:171, esančio Miesto Kolonijos k., Seirijų 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-46 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

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“.

Seirijų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas.

Geoportalo duomenys, ŽIS duomenys, inžinerinių tinklų valdytojų pateikti duomenys per TIIS sistemą, šžns registro duomenys.

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M1: 10 000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM) bei Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenų bazė M 1:10000 GDB10LT.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo kad. Nr. 5938/0010:171 savininkas D.V.

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 0.7274 ha. Pievų ir natūralių ganyklų – 0.5703 ha, miškas – 0.1291 ha.

Infrastruktūros objektai: nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 27.0.

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.

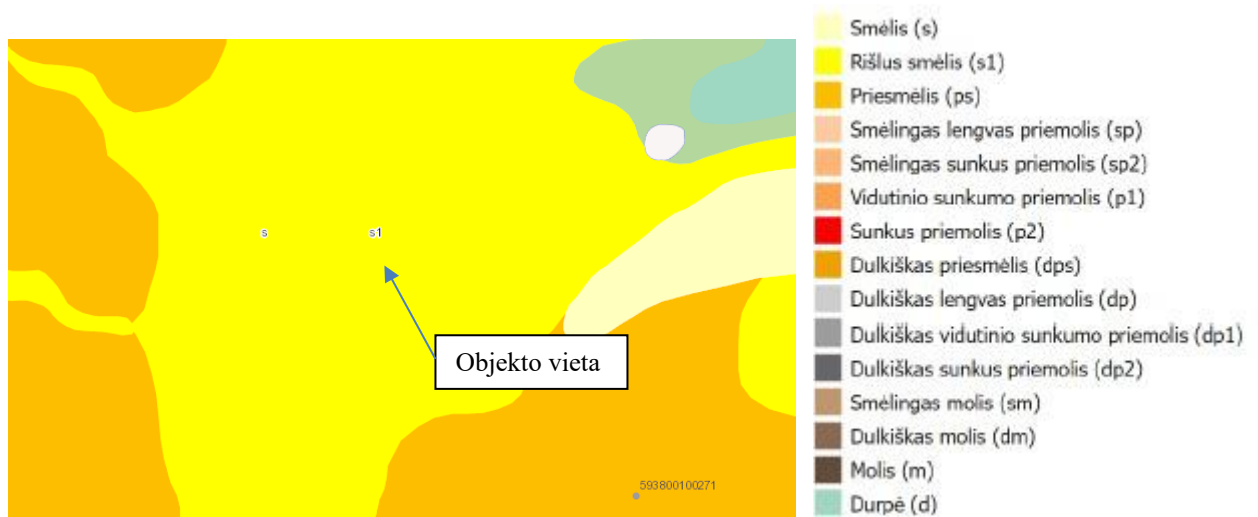
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 340 kv.m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 747 kv.m.
- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 296 kv.m.

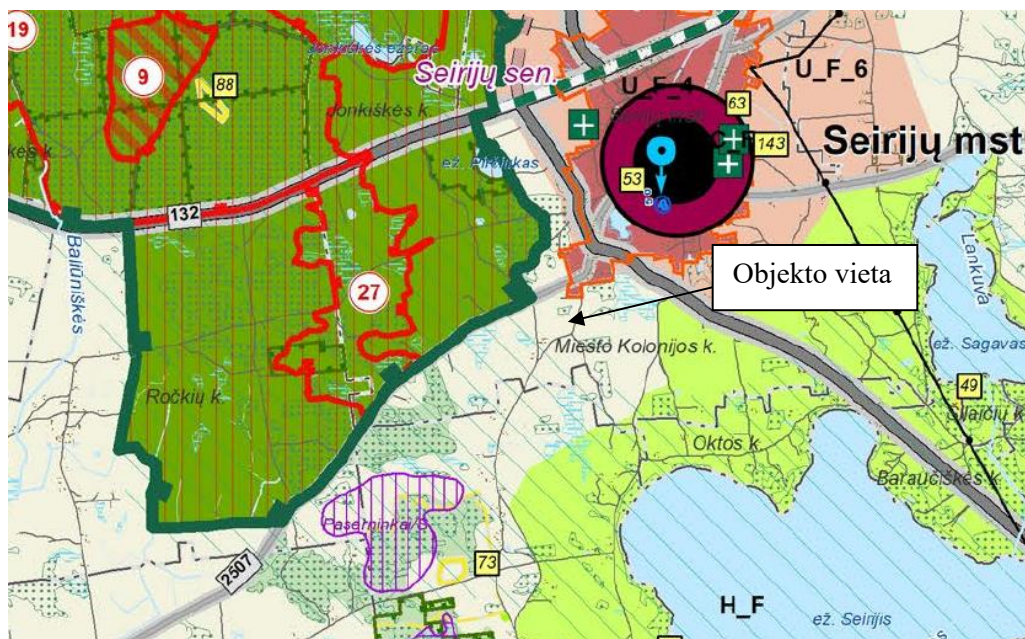
Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granuliometrinę sudėtį žemės sklypą apima rišlus smėlis (1 pav. Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granuliometrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą - www.geoportal.lt)



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

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (žr. 2 pav.), patvirtintus 2023-10-12 Lazdijų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 5TS-151 žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną (žr. 3 pav.).



2 pav. Lazdijų rajono savivaldybės bendrasis planas

Neurbanizuojamos teritorijos

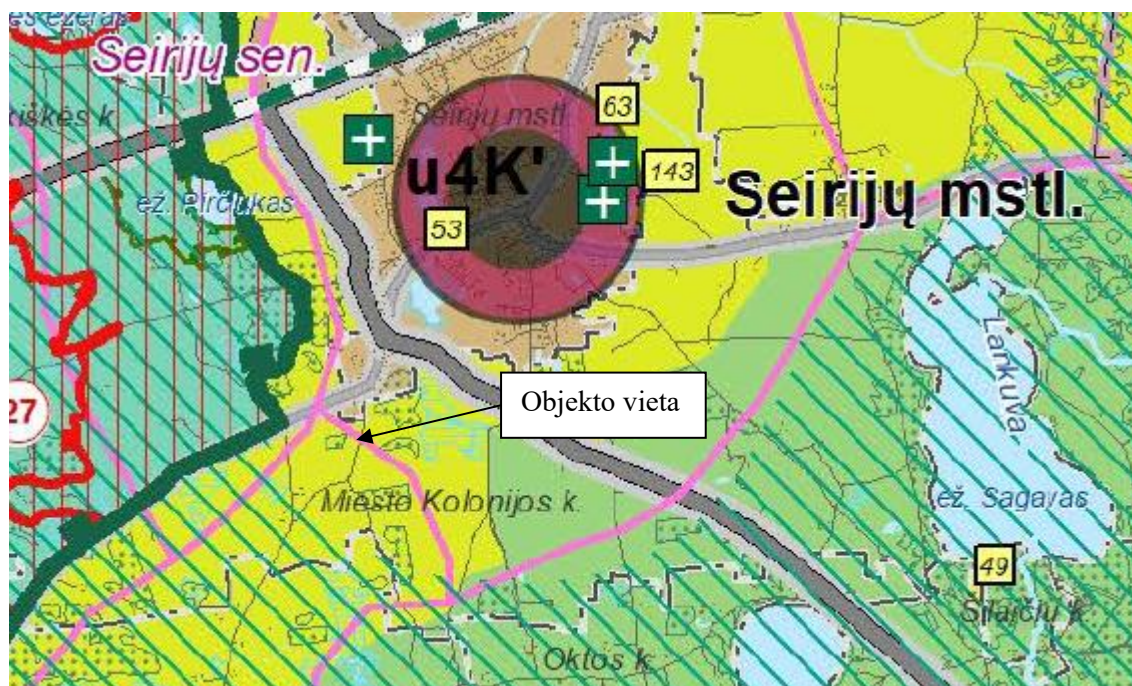
MI_F	Miškų ir miškingų teritorijų zona	ZU_F	Žemės ūkio teritorijų zona
H_F	Vandenų zona	C_F	Konsevarcinės teritorijos zona

PLANUOJAMAS GAMTINIS KARKASAS

	Geoekologinė takoskyra
	Migracijos koridorius
	Vidinio stabilizavimo arealas

3 pav. Bendrojo plano sutartiniai ženklai

Pagal Lazdijų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos vystymo brėžinį (žr. 4 pav.) žemės sklypas patenka į ma3K' (miškingo agrarinio tausojančio) kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



4 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
- 2 - konservacinis- tausojantis
- 3 - tausojantis

- 4 - tausojantis-intensyvus
- 5 - intensyvus-konservacinis
- 6 - intensyvus

Kraštovaizdžio gamtinio pagrindo pobūdis:

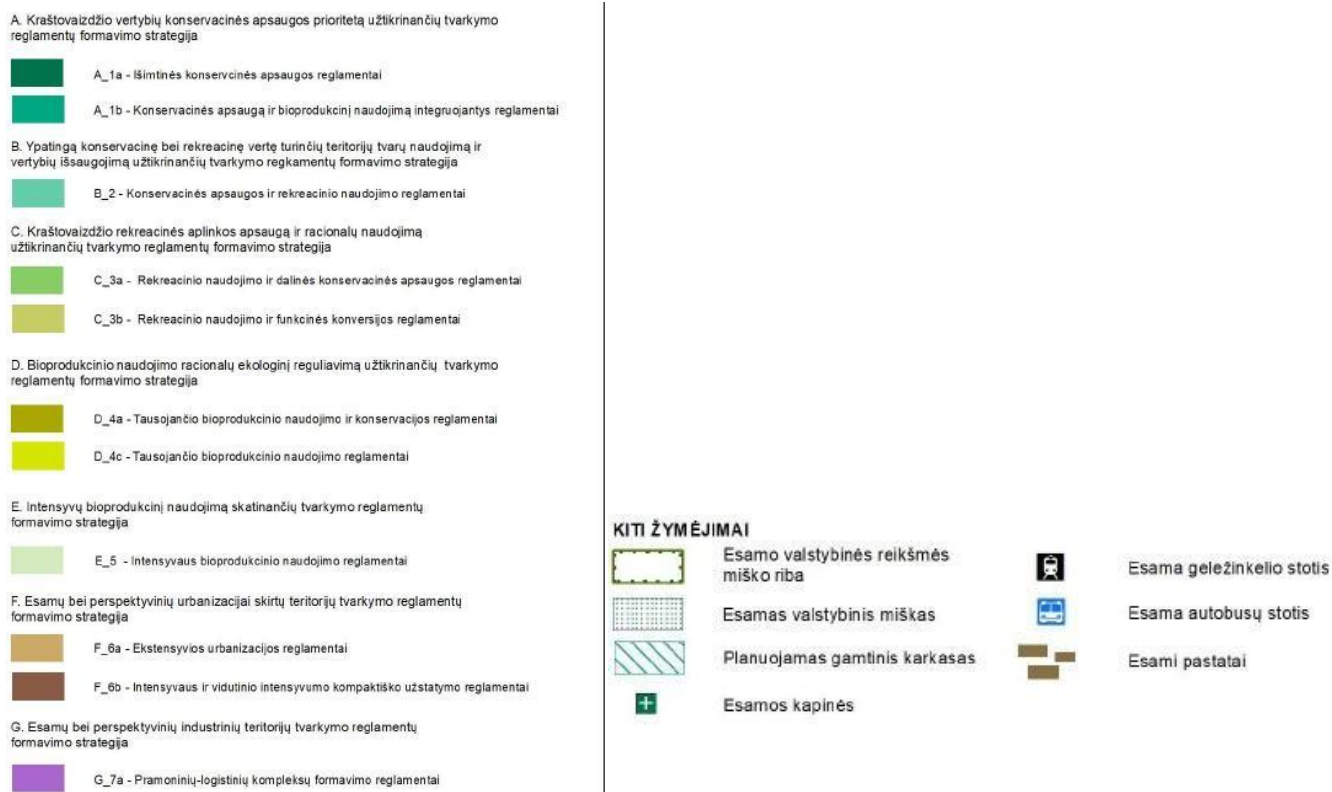
- B' - Molingas banguota pakiluma (plynauktė)
- B - Smėlinga banguota pakiluma (plynauktė)
- E' - Ežerynas
- E - Ežerotas duburys
- G - Moreninis bei fluvioglacinis gūbrys/kalvagūbrys

- L' - Molinga lyguma
- L - Smėlingas banguota lyguma
- S - upės slėnis
- S' - Senis

Bendrasis kraštovaizdžio pobūdis:

- a - agrarinis
- ae - agrarinis ežerotas
- am - agrarinis miškingas
- as - agrarinis upėtis
- at - agrarinis pelkėtis
- au - agrarinis mažai urbanizuotas
- i - industrinis technogenizuotas
- m - miškingas

- ma - miškingas agrarinis
- me - miškingas ežerotas
- ms - miškingas upėtis
- mt - miškingas pelkėtis
- mu - miškingas mažai urbanizuotas
- te - pelkinis
- u - urbanistinis



5 pav. Kraštovaizdžio apsaugos vystymo brėžinio sutartiniai ženklai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštaruoja 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 specialiąsias 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 plotas – 0.4016 ha.
- rekomenduojami rytinėje sklypo pusėje du 3 m pločio privažiavimai nuo esamo viešo naudojimo kelio.

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:

Kodas	Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus	Plotas kv.m.
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	224
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	340
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	1291
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	5983

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	0.5983	0.5983	-0.4137	0,1846
4	Miškas	0.1291	0.1291	-	0.1291
5	Keliai	-	-	+0.0121	0.0121
6	Užstatyta teritorija	-	-	+0.4016	0.4016
7	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Viso:	0.7274	0.7274	0,0000	0.7274

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, nuotėkų 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.

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 uždvaros 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