

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendrieji duomenys

Petrvarkomų žemės sklypų adresai:	Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Vandenių k.
Kadastrinis Nr.:	5192/0002:144 Višakio Rūdos k.v.
Projekto rengimo organizatorius:	Žemės sklypo savininkas (fizinis asmuo)
Žemės sklypo savininkas:	K. L.
Žemės sklypo plotas:	0.9698 ha
Projekto rengėjas:	UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel.: 8673 92494, geodezija@geocentras.lt
TPDRIS paslaugos Nr.:	S-VT-58-26-755

II. Tekstinė dalis

1. Kaimo plėtros projekto planavimo pagrindas:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Vandenių k. rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2026-05-22, Nr. 3KPI-77.
- Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos 2026-05-28 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti REG55140386.

Taip pat planuojant teritoriją buvo atsižvelgta į kitus teisės aktus, nuostatas, planavimo darbų programą bei planavimo organizatoriaus pasiūlymus ir pageidavimus.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį - vietovės lygmens, pagal tvirtinančią instituciją - savivaldybės lygmens.

2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslai: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.
Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai: nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti melioracijos sistemų ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

3. Esamos būklės analizė

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Vandenių k. rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2026-05-22, Nr. 3KPI-77 nustatė kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžią ir planavimo tikslus.

Informacija apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa paskelbta Kazlų Rūdos seniūnijos skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje.

Planuojamoje statybos teritorijoje numatoma statyti pagalbinius pastatus, kaimo turizmo pastatus. Taip pat teritorijoje planuojama smulki augalininkystė Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos planuojamos

ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo" įstatymo nuostatomis, šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Žemės sklypui atlikti tikslūs kadastriniai matavimai, kuriuos 2026-04-10 atliko UAB GEODEZIJOS CENTRAS.

Žemės naudmenos.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą, (registro Nr. 44/1042384) žemės sklypo plotas – 0.9698 ha.

- Žemės ūkio naudmenų plotas 0.6712 ha. Iš jų:
- ariamos žemės plotas – 0.6712 ha;
- miško žemės plotas – 0.2986 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas: 28.20.

Sklypas ribojasi su privačiais žemės sklypais kad. Nr. 5192/0002:0175, kad. Nr. 5192/0002:0180, kad. Nr. 5192/0002:0179, kad. Nr. 5192/0002:0058 ir kad. Nr. 5192/0002:0176 žemės sklypams kadastriniai matavimai atlikti valstybinėje LKS94 koordinatų sistemoje.

Žemės sklypo kaimo plėtros projektui rengti panaudota Lietuvos Respublikos M1:1000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai Nacionalinės žemės tarnyba prie AM, 2024-2026 m.

Žemės sklypui taikomos specialiosios naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – 0.1000 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – 0.2000 ha;

Žemės sklype NT registro centriname duomenų banke įregistruoti statiniai:

- Nėra.

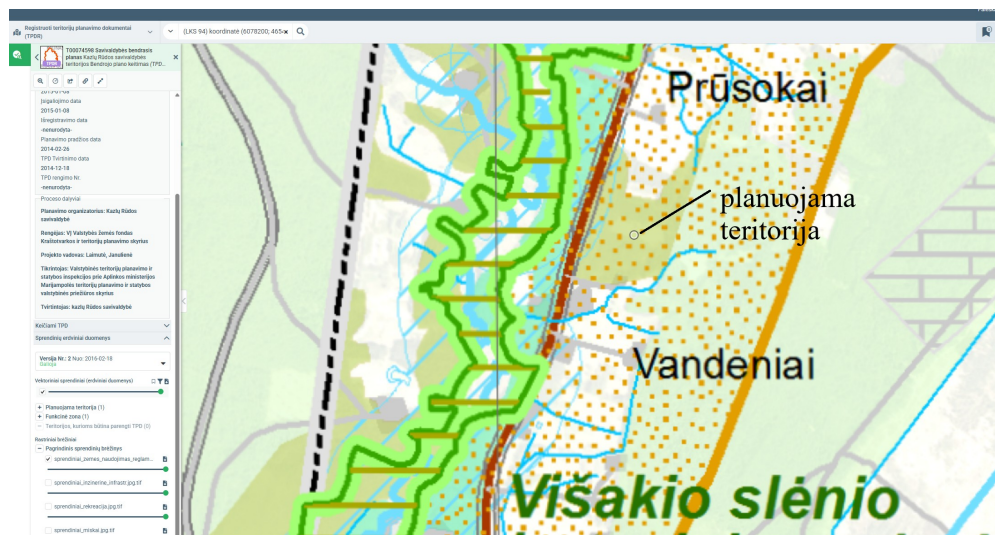
Žemės sklypui nustatyti servitutai:

- Nėra.

4. Ryšys su galiojančiais atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniais:

• Bendrieji planai:

- 1) Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos Bendrojo plano keitimas, T00074598;



1 pav. Ištrauka iš savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo

Planuojama teritorija patenka į M teritoriją.

- *Specialieji teritorijų planavimo dokumentai: nėra.*

III. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype numatoma teikti kaimo turizmo paslaugas, užsiimti smulkia augalininkyste. Vadovaujantis 1996 m. rugpjūčio 15 d. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495, 2-ame priede pateiktu planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašu nustatyta, kad neprivaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą. Planuojamoje teritorijoje numatomos kaimo turizmo ir žemės ūkio statinių statybos zonos, kurių bendras plotas – 0,2329 ha: 1. A zona – 0,17886 ha; 2. B zona – 0,0543 ha. Jose numatoma 4-rių statinių statyba, jų bendras užstatymo plotas apie 315 kv.m. Sklype planuojamas apie 0,2600 ha ploto vandens telkinys, kurio projektavimui bus rengiamas atskiras projektas. Užstatymo vieta planuojama pagal savininko pageidavimus, laikantis teritorijų planavimo reikalavimų. Statybos zona suprojektuota paliekant neužsodintus ir neužstatytus 3 metrų pločio ruožus iki sklypo kaimynystėje esančių gretimų sklypų ribų. Statybos zona numatyta vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir kitais teritorijų planavimo dokumentais, t.y. užstatymo zona planuojama ne mažesniu kaip 3 m. atstumu nuo sklypo ribos, ne mažesniu kaip 5 m. atstumu nuo miško. Žemės sklype saugotinių želdinių nėra. Visi minėti sprendiniai pavaizduoti grafiškai kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje. Į planuojamą užstatymo zoną įvažiavimas numatomas sklypo vakarinėje pusėje esančiu bendro naudojimo keliu. Planuojamoje teritorijoje atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius, vandens tiekimas planuojamas įrengiant artezinį gręžinį. Teritorijoje neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai. Planuojamos inžinerinių tinklų vietos bus nustatytos rengiant statinių techninį projektą. Taip pat techniniu projektu bus numatomas ir detalus statinių aprūpinimas elektra.

Projektavimo metu nustatytos naujos, patikslintos bei naikinamos esamos specialiosios žemės ir naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – 0.0095 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – 0.2986 ha;

Sprendinių brėžinys parengtas ant UAB GEODEZIJO CENTRAS 2026-04-14 parengto ir suderinio topografinio plano (derinimo NR. TIIIS1-20260414-018428).

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama statybos zona, tiksli pastatų vieta ir pastatų plotas nenumatyti, todėl užstatymo tankis skaičiuojamas nebuvo. Kaimo plėtros projekte statinių statybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje, parengus techninius statinių projektus bei atitinkamai gavus statybos leidimą jei teisės aktuose taip numatyta ir bus reikalinga, bus atliekama statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti nuostatas. Iki 8,5m. aukščio pastatų, priestatų atstumas iki ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Pastatai projektuojami išlaikant tradicines architektūros formas ir naudojant tradicines statybos medžiagas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą galima rasti <http://www.vtpsi.lt/STRRS>, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai.

Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje vietoje bus patikslintas rengiant statinių techninį projektą.

Numatoma vykdyti ūkinę veiklą – smulki augalininkystė. Ši veikla Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėse reglamentuojamos taršos nesukelia, todėl sanitarinės apsaugos zona nereikalinga (nenustatoma).

Šiuo metu žemės sklype pastatų nėra. Žemės sklype centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra. Tikslios pastatų ir įrenginių vietos bus sprendžiamos techniniame projekte.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte +-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0.6712	0.6712	-	0.6712
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0.2986	0.2986	-	0.2986
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	-	-
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
Iš viso:		0.9698	0.9698	-	3.2087

IV. Projekto svarstymas ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS (paslaugos Nr. S-VT-58-26-755). Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.