

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAJAI
PARINKTI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
(TPD Nr. S-VT-69-26-427)

1. ĮVADAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimą reglamentuoja Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija su vėlesniais pakeitimais, toliau - Taisyklės.

Taisyklių 2 p. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas.

Taisyklių 5 p. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos žemės fondo apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 10 d. įsakymu Nr. D1-449 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, teritorijų planavimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

Taisyklių 6 p. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalyje nurodytais tikslais. Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalies 3 p. kaimo plėtros žemėtvarkos

projektai ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 4 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona numatoma, rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą.

Ūkininko sodybos statybos sąlygos yra apibrėžtos Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnyje.

1. Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų.

2. BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija: Prienų r. sav., Šilavoto sen., Stuomenų k., plotas 2,7119 ha

Planavimo organizatorius: ūkininkas, sklypo savininkas A.G.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų

statinių statybos vietą;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

Projekto rengėja ir projekto vadovė – MB “Dalimatis” įmonės kodas 304034280, Dalė Gulijeva, kvalifikacinio pažymėjimo Nr. 2R-KP-393.

Planavimo pagrindas: NŽT prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026-04-13 įsakymas Nr. 1SD-86013

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas, vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija ir vėlesniais pakeitimais

2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymu žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868;

3. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;

4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. Nr. 1248 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo ir vėlesniais pakeitimais;

5. Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimu 2023-03-15;

6. Prienų rajono savivaldybės administracijos 2026-05-18 Nr. REG54400354 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti;

4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-05-20 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG54557097;

8. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-05-18 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG54393309;

9. SŽNS_10DBLT žemėlapiu;

10. Žemės sklypo planu;

11. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu.

3. OBJEKTO CHARAKTERISTIKA

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas 2,7119 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr.

6913/0002:166. Sklypo adresas Prienų r. sav., Šilavoto sen., Stuomenų k. Sklypo dislokacijos vieta pateikiama iš www.regia.lt (1 pav.)



1.Lentelė . Nuotolis nuo administracinių centrų

Planuojama teritorija	Administraciniai centrai	Nuotolis
Prienų r. sav., Šilavoto sen., Stuomenų k 6913/0004:0303	Šilavoto sen. Prienų r. sav.	7,9 km 22,4 km.

Žemės sklypas nuo Šilavoto seniūnijos centro nutolęs apie 8 km, nuo rajono savivaldybės centro - apie 22 km. Sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliu Posūkio gatve turinčia bendrą jungtį su Ažuolų gatve. Darytina išvada, kad planuojama teritorija nuo administracinių centrų nėra stipriai nutolusi.

Informacija apie žemės sklypą, taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą bei naudmenų sudėtį.

Pagal Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr.69/18625 (2026-04-24) žemės ūkio naudmenų našumo balas – 47.7 Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype statinių nėra. Žemės sklypas asmeninės nuosavybės teise priklauso privačiam asmeniui. Žemės sklypo plotas:**2.7119 ha**. Žemės ūkio naudmenų plotas viso: **2.7119 ha**, iš jo: ariamos žemės plotas:**2.7119 ha**.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

8.Žymos:8.1Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

8.2.Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių

apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra.

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

11.1. Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100216764. Žemės sklypo plotas, patenkantis į teritoriją: 497 kv. m, nuo 2026-02-18.

Planuojamos teritorijos užstatymo vertimas. Vadovaujantis VI Registrų centro duomenimis, planuojamoje teritorijoje registruotų pastatų ar statomų pastatų (kuriems būtų išduotas statybos leidimas) nėra.

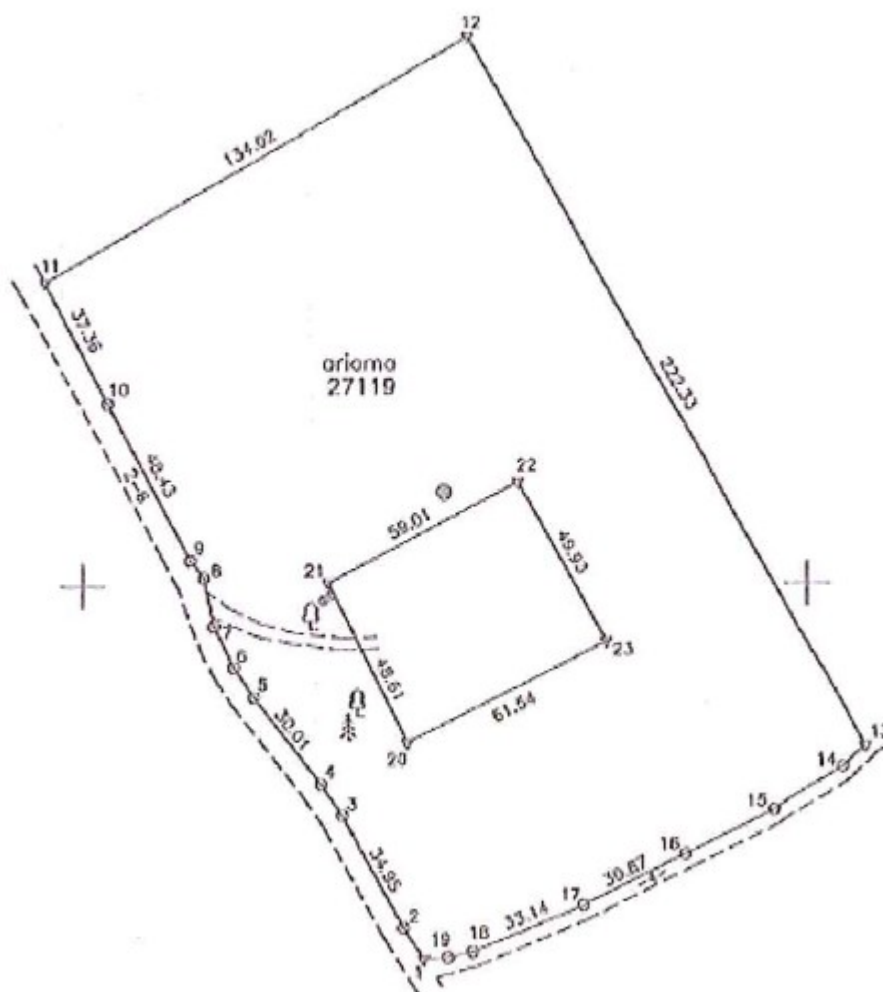
Inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje vandentiekio ir (ar) nuotekų valymo inžinerinių tinklų nėra. Sklypo pietinė ir pietvakarinė dalis patenka į elektros tinklų apsaugos ir kelių apsaugos zoną, tačiau žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zonos vietos parinkimui įtakos neturi. Statinių statybos zona parenkama už minėtų apsaugos zonų ribų. Ištrauka iš <https://www.geoportal.lt/map/> 2 pav.



Planuojamos teritorijos (žemės sklypo, kadastro Nr.6913/0002:166), esančio Prienų r. sav., Šilavoto sen., Stuomenų k., gretimybės pateikiamos 2 lentelėje

Gretimybė	Žemės sklypo kadastro Nr.	pastabos
1-11	6913/7001:0013	Posūkio g. (Ž-6)
11-12	6913/0002:0165	
12-13	6913/0002:0195	
13-1		Kelias 4 m
20-20	6913/0002:0165	

Ištrauka iš žemės sklypo kadastrinių matavimų plano, kadastro Nr. 6913/0002:0166, parengto 2025-10-28 (2 pav.)



Susisiekimo komunikacijos. Privažiavimo keliai.

Į žemės sklypą įvažiuojama (išvažiuojama) iš vietinės reikšmės kelio Ž-6 (Posūkio gatvės), turinčios bendrą jungtį su Ažuolų gatve, kuri jungiasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 3304 Balbieriškis – Jiestrakis – Plutiškės (Jiesios g.).

Gamtinis paveldas: Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bei nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtinio paveldo objektų, kurie turėtų įtakos planuojamam žemės sklypui.

Visuomenės sveikatos saugos, aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizinės taršos lygio vertinimas: Planuojama teritorija nepatenka į NATURA2000 teritoriją. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų sklypų paskirtį (gyvenamosios paskirties ir žemės ūkio paskirties) bei vykdomos ūkinės veiklos pobūdį (vyraujanti gyvenamoji ir žemės ūkio veikla), nenustatyta, jog planuojamos teritorijos išorėje vykdomos ūkinės veiklos yra taršios ir daro įtaką planuojamos teritorijos orui, vandeniui ir dirvožemiui. Planuojamoje teritorijoje taip pat nėra vykdoma tarši veikla, kuri galėtų turėti neigiamos įtakos gretimybėms bei aplinkai ir galėtų nustatyti papildomų apribojimų gretimiesiems žemės sklypams, todėl jokie papildomi tyrimai dėl poveikio aplinkai ir sveikatai vertinimo nebuvo atliekami.

Teritorijos vystymo tendencijos: Planuojamos teritorijos sprendiniai neprieštaruja pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, patvirtinto Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“ sprendiniams, kadangi planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. Ūkininkas neplanuoja kurti kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių) pastatų (toliau – žemės ūkio gamybos objektai), kuriems būtų reikalingi didesnio ploto pastatai nei 500 m² bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas didesnis nei 800 m², ar kurių statinių aukštis daugiau nei 10 m. Specialiuoju planu planuojamam žemės sklypui pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiama.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo ir dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

1. bendrųjų planų: Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“ (T00088928)

2. detaliųjų planų: nėra;

3. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:

3.1. Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2024 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. T3-211 (T00094759)

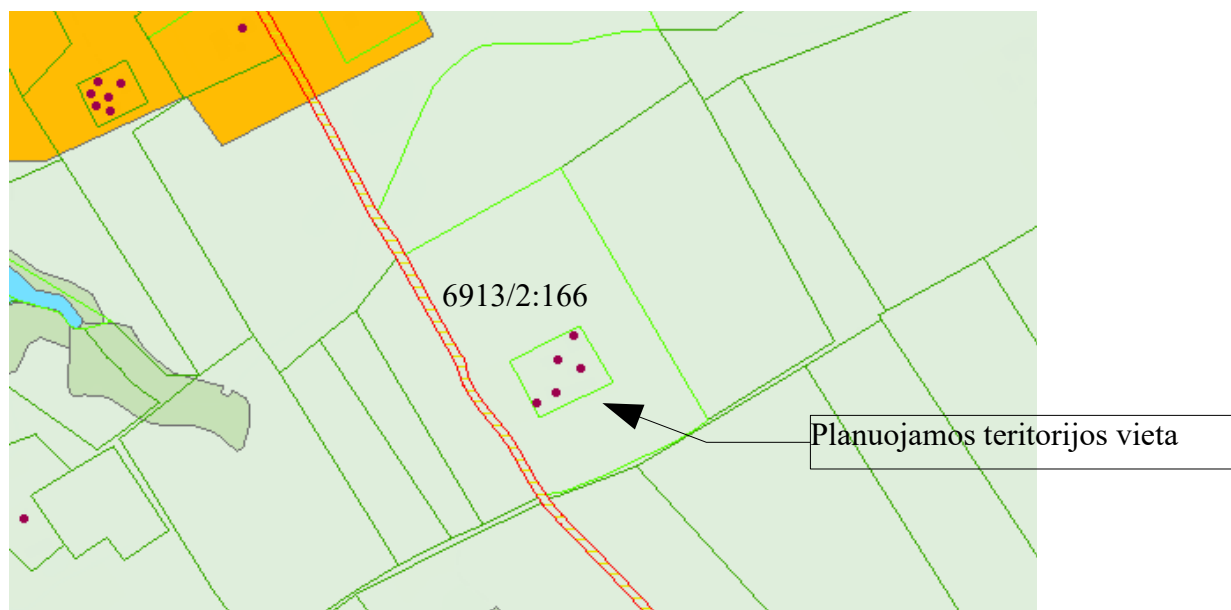
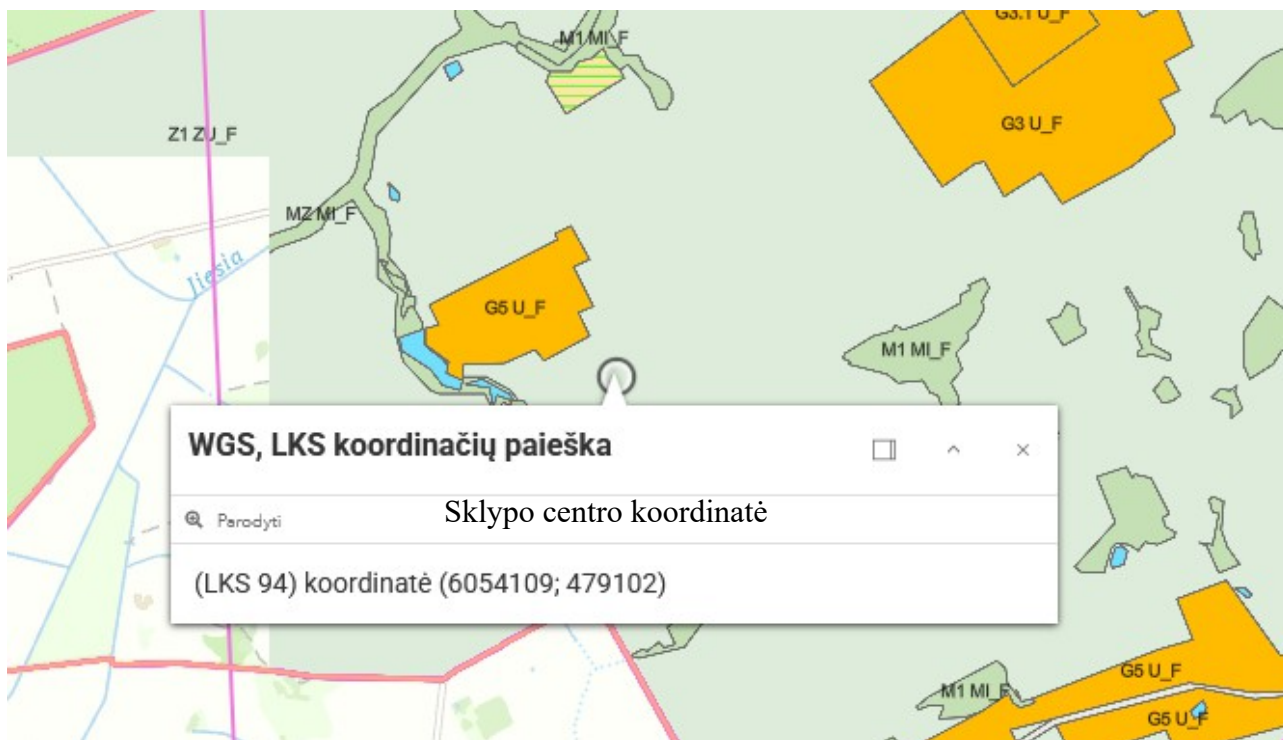
3.2. Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialusis planas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. vasario 13 d. sprendimu Nr. T3-34 „Dėl Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų, viensėdžių ir seniūnijų ribų specialiojo plano patvirtinimo“ (T00070820).

Žemės sklypo, kadastro Nr.6913/0002:0166, vieta nagrinėjama pakoreguotame Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavime.

Planuojama teritorija patenka į Z1 - žemės ūkio teritorijų zoną. Teritorijos naudojimo tipai: dominuojantis – specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija, papildantys: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija. (3 pav.)

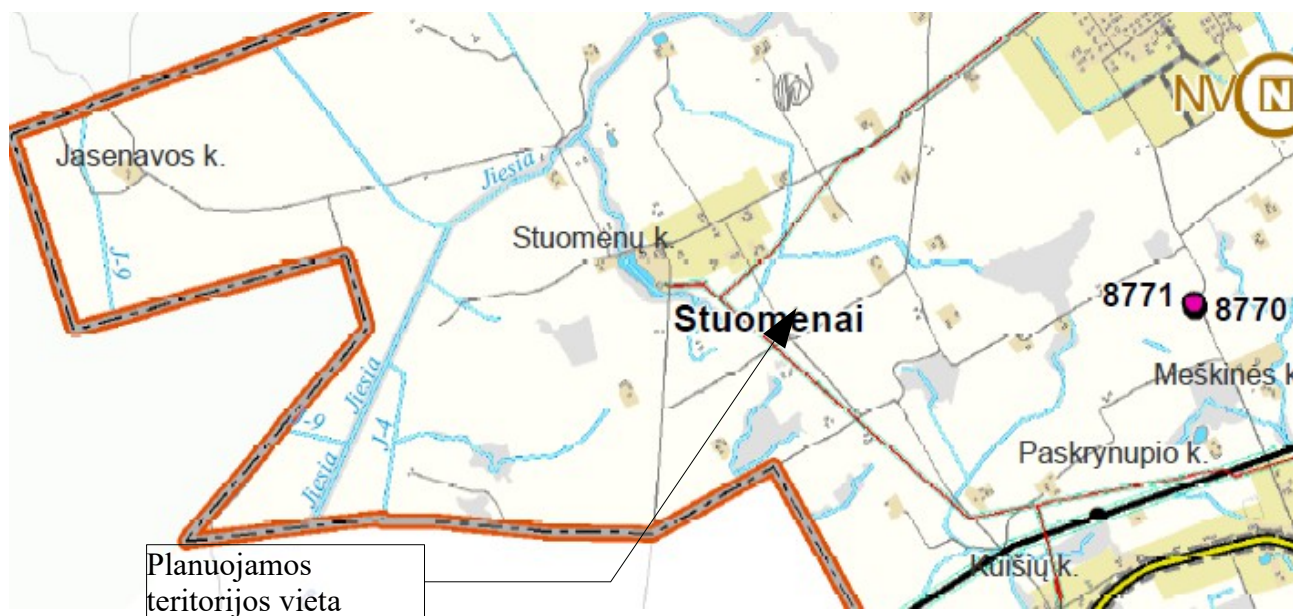
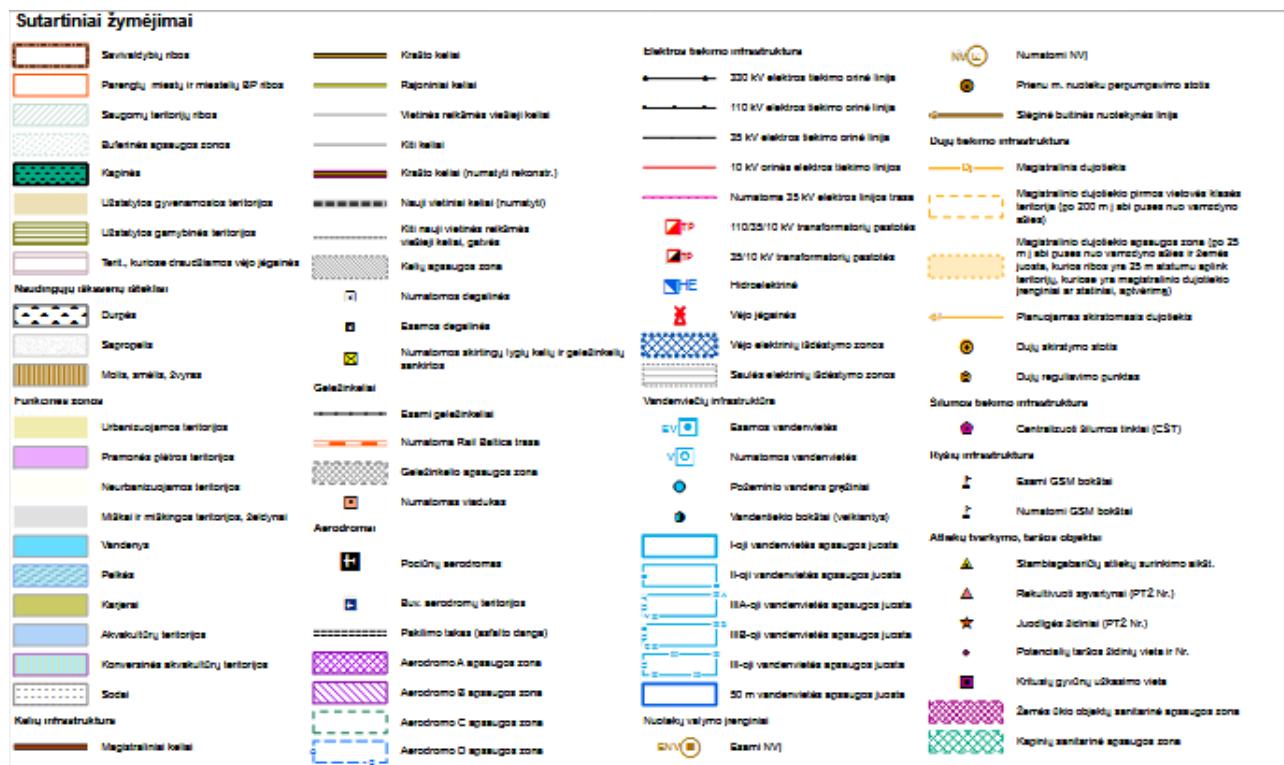
3 pav. Ištrauka iš Pakoreguoto Prienų rajono sav. teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio

	Z1 Žemės ūkio teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų gamtiniame karkase zona	<i>Dominuojantis:</i> specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija <i>Papildantys:</i> rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; miškai ir miškinga teritorija	<i>Dominuojanti:</i> žemės ūkio paskirties žemė <i>Papildanti:</i> miškų ūkio paskirties žemė
--	--	---	--



Pagal inžinerinės infrastruktūros brėžinį, planuojama teritorija nepatenka į elektros tiekimo infrastruktūros teritorijas, vandenviečių infrastruktūros teritorijas, dujų tiekimo infrastruktūros teritorijas, šilumos tiekimo ir ryšių infrastruktūros teritorijas (4 pav.)

4 pav. Ištrauka iš Prienų r. sav. teritorijos bendrojo plano koregavimo inžinerinės infrastruktūros brėžinio



Taip pat nagrinėjami specialiojo teritorijų planavimo dokumentai.

Sklypas, kadastro Nr.6913/0002:166, ribojasi su Posūkio gatve ir vietinės reikšmės vidaus 4 m pločio keliu. Į sklypą, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, privažiuojama Posūkio gatve SI-83, turinčia bendrą jungtį su Ažuolų gatve SI-86

The map shows the planned road network in the village of Stūmenis. The planned roads are highlighted in red and orange. The existing road network is shown in yellow and green. The map includes labels for various roads, such as SI-80, SI-68, SI-86, SI-83, SI-82, and SI-81. It also shows the location of the planned territory area, marked with a green circle and labeled 'Planuojamos teritorijos vieta'. The map includes a legend for road categories and a scale bar.

Vietinės reikšmės keliai ir gatvės

- 1V kategorijos
- 2V kategorijos
- 3V kategorijos
- 4V kategorijos
- D kategorijos gatvė

Planuojamos teritorijos vieta

[illegible]

PROJEKTO SPRENDINIAI

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas – parinkti vietą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypų teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypų padėtis, sklypų reljefo ypatumai, sklypų forma bei atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus poreikius.

Užstatymo zona projektuojama pietinėje sklypo dalyje, atsižvelgiant į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tai yra iki kelio apsaugos zonos ir elektros linijų apsaugos zonos bei išlaikant 3 metrų atstumą nuo gretimo žemės sklypo, kurio kadastro Nr.6913/0002:165, ribos .

Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad “ 18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima. 19. Statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys.“. Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2 str. 40. p. nurodyta, kad “Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.” Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytus užstatymo tankumo indeksus (procentus). Tiksliai pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus. Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotėkų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal techninius projektus. Konkreti statinių padėtis, numatytame užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ .

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis formuojama užstatymo teritorijos riba, numatomų statyti statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (plotas 2,7119 ha). Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Derlingas dirvožemio sluoksnis supilamas

(sandėliuojamas) žemės sklype, saugomas nuo užteršimo, išplovimo, išpustymo, o baigus statybos darbus panaudojamas teritorijos gerbūvio sutvarkymo darbams.

Planuojamos teritorijos plotas – 2,7119 ha. Planuojamame žemės sklype parinkta ir su planavimo organizatoriumi suderinta užstatoma teritorija (zona), plotas – 0,3014 ha

Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su IV kategorijos keliu. Kelių įstatymo 2 straipsnio 3 dalis nustato, kad gatvė yra kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, paprastai turintis pavadinimą. Kelio apsaugos zona nustatoma nuo kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija) į abi puses, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas. Gretimybėje esantis kelias priskirtas prie vietinės reikšmės IV kategorijos kelių. Remiantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 antro skirsnio 18 straipsnio 4 punktu (toliau Specialiųjų sąlygų įstatymas), vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų. Šiuo atveju, kai nėra kelio briaunų, ši specialioji sąlyga formuojamame žemės sklype nustatyta 3 metrai nuo kelio važiuojamosios dalies.

Planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (plotas – 0,3188 ha).

Specialiųjų sąlygų įstatymo 24 straipsnio 1 punktas. Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus.

Planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (plotas – 0,0497 ha).

Projekto sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams ir bendrojo plano aiškinamojo rašto teiginiams, kadangi ūkininkas neplanuoja kurti kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių) pastatų (toliau – žemės ūkio gamybos objektai), kuriems būtų reikalingi didesnio ploto pastatai nei 500 m² bei visos žemės ūkio gamybos objekto teritorijos užstatomas plotas didesnis nei 800 m², ar kurių statinių aukštis daugiau nei 10 m.

Šiame projekte nenurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotėkų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai, nenustatomos SAZ ribos. Tai bus sprendžiama techninių projektų stadijoje. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje statinių statybos vietoje nustatytas rengiant statinių techninį projektą. Inžinerinių tinklų projektavimas ir įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Požeminių ir antžeminių komunikacijų inžineriniai tinklai bus numatomi atliekant statinio (-ių) techninį projektą. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 patvirtintais Nuotekų

tvarkymo reglamento reikalavimais.

Pastatų, kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai, sklypo savininkas statyti neplanuoja, todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Gamybinių ir komunalinių objektų, kuriems būtų nustatyta gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona, aplink planuojamą sklypą nėra. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla žemės sklype, kadastro Nr. 6913/0002:166, nebus tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms žemės sklypams.

Priešgaisrinė apsauga. Sklypo formavimo stadijoje yra numatytas patogus privažiavimas prie planuojamo sklypo. Kitose projekto stadijose turi būti numatyti normatyvus atitinkantys atstumai tarp būsimų statinių (priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio). Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, (toliau – Normos), nustato gaisrinės saugos reikalavimus rengiamiems savivaldybės ir vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentams. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentams Normos taikomos, kai rengiami inžinerinės infrastruktūros vystymo planai. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, todėl Normos šiuo projektu nėra nagrinėjamos.

Elektra. Elektros tinklas dar tik planuojamas, tiksli prisijungimo prie tinklo vieta bus numatyta vėliau, planuojant pastatus. Numatoma jungtis prie pasirinktų tinklų pagal gautas sąlygas.

Vandentiekio tinklai. Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams bus numatomos techninio projekto stadijoje. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų. Centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Perspektyvoje, atsiradus lietaus nuotekų tinklams, turi būti pasijungiama prie jų.

Buitinių atliekų tvarkymas. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerius jas rūšiuojant (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). Vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos.

Aplinkos apsauga. Visi inžineriniai tinklai ir įrenginiai turi būti statomi ir eksploatuojami

nepažeidžiant aplinkos. Visos atliekos turi būti tvarkomos ir šalinamos įstatymais nustatyta tvarka. Požeminio vandens apsaugai nuo užterštumo klojant tinklus būtina vadovautis galiojančiomis normomis, išlaikyti nustatytus atstumus tarp geriamos kokybės vandentiekio tinklų ir kitų tinklų.

Žemės sklype, kadastro Nr. 6913/0002:166, kuriame parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statybos vieta bendras plotas – 2,7119 ha, užstatymo plotas – 0,3014 ha (sprendinių brėžinyje pažymėta languota teritorija).

Privažiavimo keliai. Privažiavimas numatytas pietinėje sklypo dalyje iš vietinės reikšmės 4 m pločio kelio, turinčio bendrą jungtį su Posūkio gatve bei Ažuolų gatve, kuri jungiasi su valstybinės reikšmės rajoniniu keliu Nr. 3304 Balbieriškis – Jiestrakis – Plutiškės (Jiesios g.).

Planuojamai teritorijai vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 nustatyta:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,3188 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 2,7119 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0497 ha.

Įgyvendinus projekto sprendinius, žemės sklypo naudmenos turi būti tikslinamos, atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus vadovaujantis Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. spalio 22 d. įsakymu Nr.D1-349 ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei jų plotai įrašomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta tvarka.

Projekto svarstymas ir derinimas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos statinių statybos vietai parinkti rengiamas ir viešinamas per TPDRIS (paslaugos Nr. S-VT-69-26-427). Viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatyme nustatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Projekto rengėja

Dalė Gulijeva