

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo organizatorius – privatus asmuo.

Žemės sklypo plano rengėjas – plano rengėja Judita Marozienė, kvalifikacijos pažymėjimas 2R-KP-625, tel. +37060733970, el. paštas: juditaM10@gmail.com

Planuojama teritorija: Prienų r. sav., Jiezo sen., Pečiauskų k., kadastroNr. 6920/0005:298, plotas – 1,0135 ha.

Planavimo tikslai: žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

Planavimo pagrindai:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. balandžio 29 d. įsakymas Nr. 1SD-11741 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.
- Prienų rajono savivaldybės pateiktos planavimo sąlygos 2026-06-26, Nr. REG 56796634.
- Valstybinė miškų tarnyba pateiktos planavimo sąlygos 2026-06-26 Nr. REG 56783594.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" pateiktos planavimo sąlygos 2026-06-25 Nr. REG 56767752.
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktos planavimo sąlygos 2026-07-02 Nr. REG 57079165.
- Pakoreguotas Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniai 2023-03-15 Nr. REG268130.
- Prienų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų valymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniai 2020-12-30, REG164096.
- Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniais 2024-09-04, Nr.: REG22887629;
- Kauno apskrities miškų tvarkymo schema 2016-06-02, Nr. T00078559

Įstatymai, įsakymai, nutarimai ir taisyklės, kuriomis vadovaujantis parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas:

- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, LR

žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija.

- 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 Aplinkos ministro įsakymas „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Esamos padėties analizė – Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 6920/0005:298, esančio Prienų r. sav., Jiezo sen., Pečiauskų k., registruotas plotas (nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše) – 1,0135 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Vidutinis žemės našumo balas – 39,6. Žemės ūkio naudmenų plotas 0,9285 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,8675 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,0610 ha, Kitos žemės – 0,0850 ha.

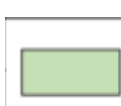
Žemės sklype pastatų nėra. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso privatiems asmenims. Žemės sklypas iš rytų, šiaurės ir pietų pusės ribojasi su registruotais žemės sklypais, o iš vakarų su vietinės reikšmės keliu (pagal Prienų rajono savivaldybės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius, kelias – 4V kategorijos.)

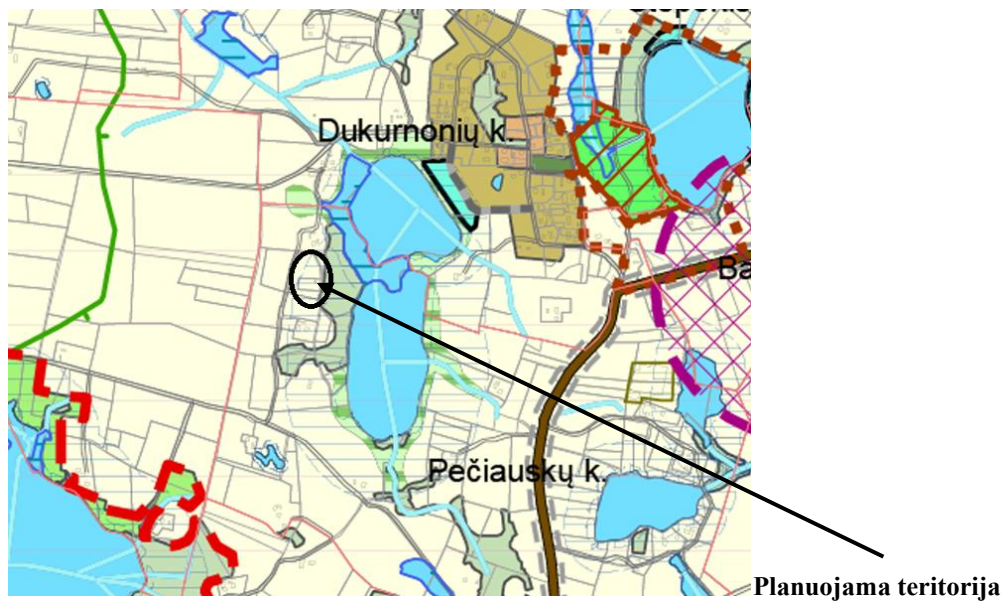
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,4974 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0392 ha
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5109 ha

Vadovaujantis pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniais žemės sklypas patenka į Z1 žemės ūkio teritorijų zoną (1 pav.). Tai – teritorijos, kuriose dominuoja specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos.

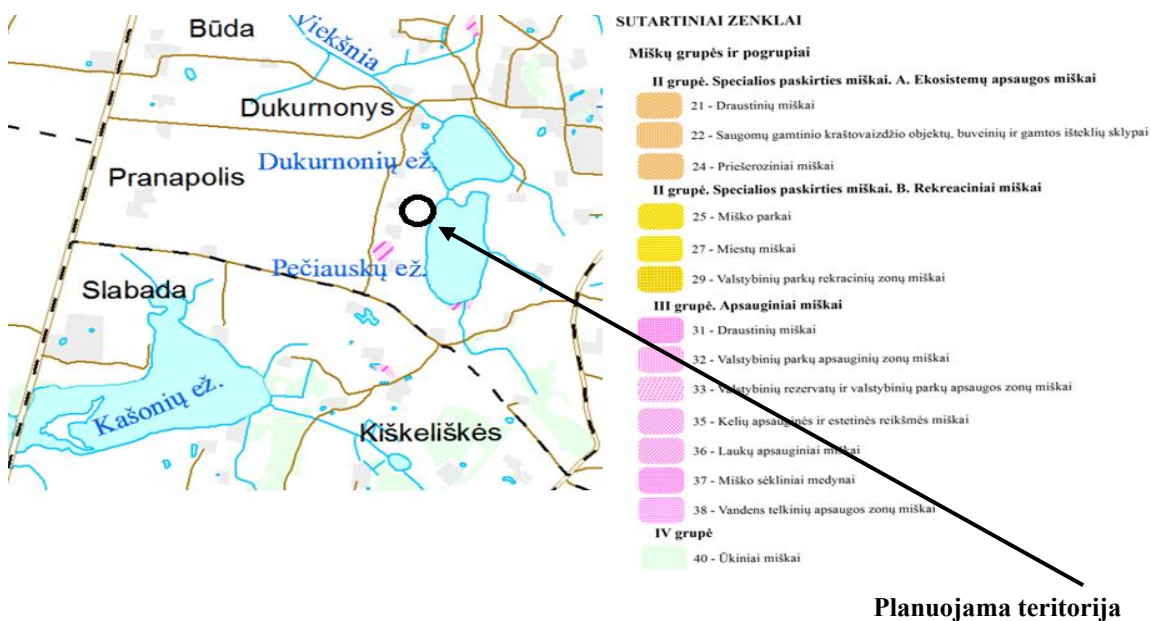
Parengtas kaimo plėtros projektas neprieštaruja pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniams.

	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
	M1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	



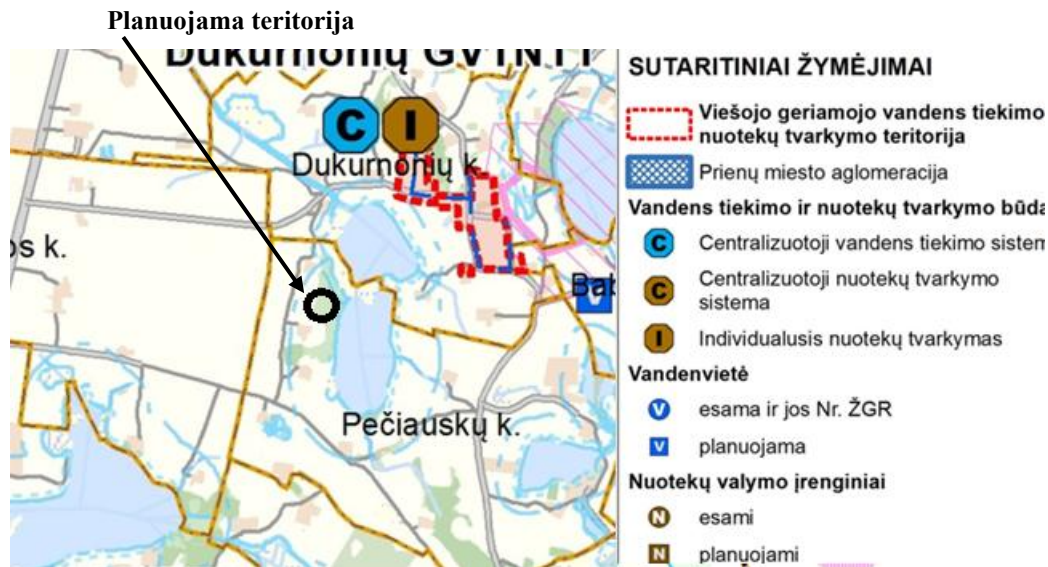
1 pav. Ištrauka iš pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (koregavimo)

Vadovaujantis Kauno apskrities miškų tvarkymo schemas sprendiniais žemės sklypas nepatenka miškų teritoriją (2 pav.).



2 pav. Ištrauka iš Kauno apskrities miškų tvarkymo schemas

Vadovaujantis Prienų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų valymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniais, žemės sklypas nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją (3 pav.).



3 pav. Ištrauka iš Prienų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų valymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

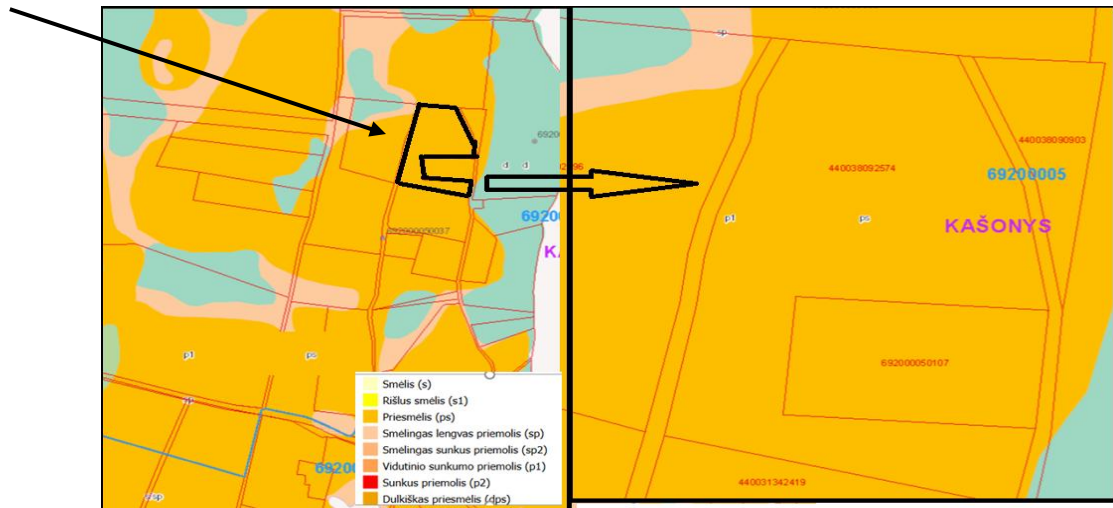
Vadovaujantis Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniais, žemės sklypas yra šalia vietinės reikšmės kelio Nr.v262 (4 pav.).



4 pav. Ištrauka iš Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano

Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį (5 pav.) žemės sklypą apima sunkus priemolis, šiek tiek priemolis ir šiek tiek smėlingas lengvas priemolis (Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą, www.geoportal.lt).

Planuojama teritorija



5 pav. Ištrauka iš Dirv_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granulimetrinės sudėties duomenų bazės plano

Dalis žemės sklype yra įrengtos melioracijos sistemos (6 pav.). Planuojamoje teritorijoje esančios melioracijos sistemos priežiūros vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklėmis. Norint sklype vykdyti statybas, būtina atlikti melioracijos sistemos pertvarkymą, todėl po kaimo plėtros projekto, bus rengiamas melioracijos įrenginių rekonstravimo (iškėlimo) projektas, kuriame bus suprojektuojamas drenažo linijų perkėlimas už būsimos statinių zonos, užtikrinant nepertraukiamą drenažo veikimą kaimyniniuose sklypuose.

Planuojama teritorija



6 pav. Ištrauka iš geoportal.lt duomenų bazės

SPRENDINIAI

Žemės sklype projektuojama viena užstatymo teritorija, skirta ūkiniam pastatui ir sandėliukui. Pastatų ir statinių konkretus išdėstymas teritorijoje bus nustatyti techninio projekto metu. Todėl užstatymas parodytas didesnis plotas.

Pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus (Žin. 1996, NR 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Planuojamiems pastatams SAZ nenustatomos, pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo nepatenka į sąrašą, t. y. ūkinės veiklos, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo - SAZ neatliekamas.

Užtikrinant Lietuvos higienos normas, pagal „Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymas Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638; TAR, 2026-02-12, Nr. 2026-02162)“ patvirtinimo“ 7 punkto reikalavimą ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ Nr. D1-31/V115, 2023-01-26, paskelbta TAR 2023-01-26, i. k. 2023-01289, todėl rengiant šį projektą, užtikriname, kad nagrinėjamame sklype nebus oro taršos šaltinių bei triukšmo šaltinių.

Planuojamame ūkininko ūkyje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginį. Centralizuotų vandentiekio tinklų šalia sklypo nėra, todėl bus įrengiamas šulinys ar vietinis vandens gręžinys. Vandens gręžinio (požeminio vandens vandenvietės) apsaugos zona ir joje taikomi apribojimai nustatomi vandens gręžinio projekto rengimo metu galiojančiais teisės aktais. Neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradedant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Pastatų, kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai, savininkas neplanuoja statyti, todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Planuojama veikla, nebus tarši ir nesukurs SAZ išieinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Žemės sklypo teritorijoje, kurioje parenkama vieta ūkininko ūkio pastatų statybos zona, nėra saugotinių medžių. Miško žemėje augantys medžiai išsaugojami ir nekertami. Medžiai vertinti vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (nauja

redakcija 2021-12- 24) „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“. Privačioje žemės ūkio paskirties žemėje kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose saugotini medžiai yra ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – didesnio kaip 30 cm skersmens.

Žemės sklype patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5097 ha
- Elektros tinklų apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0340 ha.
- Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,4975 ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0054 ha.
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4918 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,2085 ha

Vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona nustatoma – žemės juosta po 3 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Netoli planuojamos teritorijos rytinėje pusėje yra Pečiauskų ežeras ir Dukurnonių ežeras. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos apraše išdėstytomis nuostatomis, į žemės sklypą patenka tik Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona.

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, bei kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimą reglamentuojančius teisės aktus, planuojami tokie pagrindiniai kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendiniai:

- Statybos riba atitolinta ne mažesniu kaip 3 m. atstumu nuo sklypo ribos;
- Iki užstatymo ribos žemės sklype numatytas ~ 5 m. pločio privažiavimas, nuo vietinės reikšmės privažiavimo kelio, kurio plotis taip pat 5 m. pločio. Įvažiavimo į statybų zonas ir jas jungiančio kelio vietos yra preliminaros, techninio projekto metu gali būti tikslinama jų vieta ir plotis.
- Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama bendra užstatymo teritorijos riba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba.

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemeje nesprendžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Buitinių nuotekų įrenginių tipas bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (žr. lentelę):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338), turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, Natūra 2000 teritorijas, nepatenka į saugomas teritorijas.

Žemės ūkio naudmenų pakitimas po projekto sprendinių:

Žemės sklypo plotas – 1,0135 ha, Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,7060 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 0,2085 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,4975 ha, Kitos žemės – 0,2141 ha, Užstatyta teritorija – 0,0800 ha, Kelias – 0,0134 ha.

Projekto viešinimas

Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-69-26-1019, bei projekto rengėjo patalpose. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis. Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia. Svarstant parengtą projektą su visuomene, raštiškų pastabų, pasiūlymų ir pretenzijų negauta. Pagal parengto, patvirtinto ir Teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR) užregistruoto projekto sprendinius bus galima pradėti rengti pastatų (statinių) statybos techninius projektus, vykdyti statybą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nuostatas.

IŠVADOS

Žemės sklypas, esantis adresu Prienų r. sav., Jiezno sen., Pečiauskų k., kadastro Nr. 6920/0005:298, plotas – 1,0135 ha.

Parengtas kaimo plėtros projektas, parinkta užstatymo zona, kurios plotas – 0,0800 ha, skirta ūkiniam pastatui ir sandėliukui. Planuojamoje teritorijoje nebus nevykdoma ir neplanuojama vykdyti jokia galinti pakenkti žmogaus sveikatai veikla. Ūkininkas neplanuoja užsiimti kita žemės ūkio veikla, kurios veiklos elementai, sukeltų reikšmingą poveikį teritorijoms ar planuojamai teritorijai. Todėl jokios sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Projekto rengėja
Judita Marozienė