

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje **TPS „Vartai“ teritorijų planavimo procesas Nr. S-VT-69-26-300.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“; Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu; Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu; Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu; Lietuvos Respublikos Melioracijos įstatymu; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ ir kitais teisės aktais;
- Žemės sklypo kad. Nr.6910/0003:111 savininko ir projekto organizatoriaus A. R. 2026-02-19 prašymu;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026-03-13 įsakymu Nr. 3KPI-32 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Prienų rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2026-05-11 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.REG53923334;
- Nacionalinio visuomenės centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-05-13 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.REG54092242;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-05-08 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.REG53809412;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-05-05 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.REG53601547;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2026-05-07 raštu Nr.REG53756589 „Atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“ (išduoti sąlygas neaktualu);
- UAB „Prienų vandenys“ 2026-06-09 raštu Nr.REG55876958 „Atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją“ (išduoti sąlygas neaktualu).

Projekto rengėjas (suteiktos ir Projekto organizatoriaus teisės) – Gintarė Dzikaitė, Individualios veiklos pažyma Nr.1086412, Kauno m. sav. Baltų pr. 6-71, LT – 48166, elektr. Paštas leogintareq@gmail.com, telef. +37068215149.

1. Projekto tikslai ir uždaviniai.

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkiui veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui. Parinktoje statinių statybos vietoje numatoma statyti šiltnamius, sandėlius produkcijos sandėliavimui ir perdirbimui, patalpas žemės ūkio technikai laikyti, lauko virtuvę, garažą bei kitus pagalbinius pastatus, reikalingus žemės ūkio veiklai vykdyti. Planuojama žemės ūkio veikla - augalininkystė – daržininkystė gėlininkystė - daržovių, prieskoninių žolių, gėlių auginimas. Vėliau žemės ūkio veiklos kryptis gali būti plečiama.

2. Esamos būklės analizė.

Žemės naudmenos. Pagal VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Nr.44/534375 savininko A. R. nuosavybės teise žemės ūkio paskirties turimo žemės sklypo, esančio Kauno apskr. Prienų r. sav. Išlaužo sen. Rutkiškių k., kad. Nr.6910/0003:111 plotas 0,8827 ha (ariama – 0,8827 ha). Po apžiūrėjimo natūroje žemės naudmenų padėtis nėra pasikeitusi.

Žemės naudmenų sudėtis pateikiama **1 lentelėje**.

Infrastruktūros objektai. Infrastruktūros objektų (elektros transformatorių, aukšto slėgio dujotiekio ir kt.) žemės sklype nėra. Sklypas ribojasi su bendro naudojimo keliu 5 m pločio.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 47,0. Žemės sklypas yra nausintas.

Reljefas. Žemės sklypas yra mažo sudėtingumo reljefo zonose.

Gamtinis karkasas. Pagal Prienų rajono savivaldybės bendrąjį planą žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas.

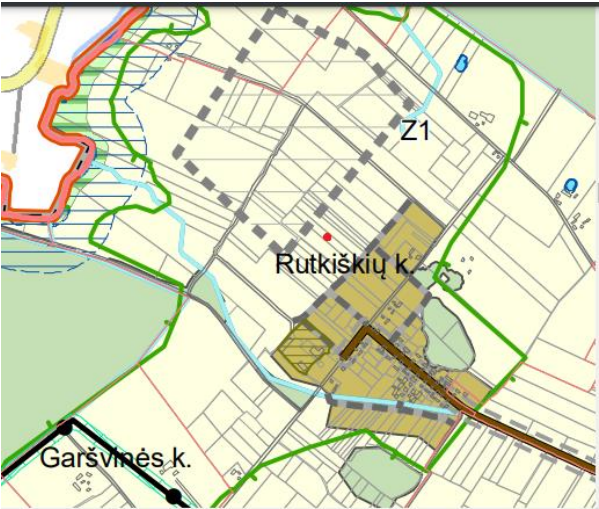
Požeminis vanduo. Vandens apsaugotumo požiriu sklypas yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

3. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Pagal pakoreguotą Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Prienų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr.T3-282 „Dėl Pakoreguoto Prienų

rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, koregavimas, patvirtintas Prienų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 9 d. sprendimu Nr. T3-58 „Dėl Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo“ (registracijos numeris T00088928) žemės ūkio paskirties žemės sklypas Nr.6962/0002:18 patenka į žemės ūkio teritorijų zoną Z1, kurioje numatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė, papildanti: miškų ūkio paskirties žemė, numatomas teritorijų naudojimo tipai – dominuojantis: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija, papildantys: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija, miškai ir miškinga teritorija.

1 paveikslėlis (žemės sklypo vidurys pažymėtas raudonu apskritimu)



TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI				
Žymėjimas	Teritorijos Nr.	Funkcinės zonos / teritorijos vystymo režimas (urbanizuojamos ir urbanizuojamos terit.)	Teritorijų naudojimo tipai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
	M1	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	M1.n	Miškų ir naudingųjų iškasenų teritorijų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: naudingųjų iškasenų teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	M2	Saugomų teritorijų miškų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	MR2.s	Ekstensyvaus rekreacinio naudojimo miškų zona saugomose teritorijose	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija	Miškų ūkio paskirties žemė
	M2	Silumų miškingų teritorijų zona	Dominuojanti: miškai ir miškinga teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: miškų ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	Z1	Žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: žemės ūkio paskirties žemė
	Z1.n	Žemės ūkio ir naudingųjų iškasenų teritorijų zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: naudingųjų iškasenų teritorija; miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	Z2	Saugomų teritorijų žemės ūkio zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: miškų ūkio paskirties žemė
	Z3	Akvakultūrų zona	Dominuojanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija Papildanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija; vandens teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: vandens ūkio paskirties žemė
	Z3/G	Konversinė akvakultūrų zona	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija / gyvenamoji teritorija	Žemės ūkio paskirties žemė / kitos paskirties žemė
	Z4	Saugomo žemės ūkio kraštovaizdžio zona	Specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija	Žemės ūkio paskirties žemė
	PZ	Užstatomų žemės ūkio teritorijų zona	Dominuojanti: pramonės ir sandėliavimo teritorija	Žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė
	R1 / R1.1	Intensyvaus panaudojimo rekreacinių teritorijų zona Intensyvaus panaudojimo rekreacinių teritorijų gamtiniam karkase zona	Dominuojanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija Papildanti: specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorija; specializuotų kompleksų teritorija; paslaugų teritorija; socialinės infrastruktūros teritorija; miškai ir miškinga teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė
			Dominuojanti: rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	Dominuojanti: žemės ūkio paskirties žemė Papildanti: kitos paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė

Pagal Prienų rajono savivaldybės miestų, miestelių, kaimų viensėdžių ir seniūnijų ribų specialųjį planą (patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2014-02-13 sprendimu Nr.T3-34, registracijos numeris T00070820) žemės sklypas Nr.6910/0003:111 patenka į Rutkiškių kaimo gyvenamąją teritoriją.

2 paveikslėlis (žemės sklypo vieta pažymėta raudonu apskritimu)



Pagal Prienų rajono susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą (patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2024-08-29 sprendimu Nr.T3-211,

registracijos numeris T00094759) privažiavimas prie žemės sklypo Nr.6910/0003:111 suplanuotas 5 m pločio vietiniu keliu nuo Sodų gatvės (kelio JS-21).

3 paveikslėlis (žemės sklypo vieta pažymėta raudonu apskritimu)



Pagal Prienų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų valymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimą (patvirtintą Prienų rajono savivaldybės tarybos 2020-12-22 sprendimu Nr.T3-315, registracijos numeris T00085658) žemės sklypas Nr.6910/0003:111 nepatenka į Rutkiškių gyvenvietės teritoriją, kurioje yra centralizuotoji vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistema bei planuojama vandenvietė.

4 paveikslėlis (žemės sklypo vieta pažymėta raudonu apskritimu)



4. Gretimybės.

Žemės sklypas kad. Nr.6910/0003:111 šiaurinėje pusėje ribojasi su įregistruotu NT registre gretimu žemės sklypu kadastro Nr.6910/0003:99; rytinėje pusėje ribojasi su su 5 m pločio bendro naudojimu keliu; pietinėje pusėje su įregistruotu NT registre gretimu žemės sklypu kadastro Nr.6910/0003:322; vakarinėje pusėje su NT registre registruotu gretimu žemės sklypu kadastro Nr.6910/0003:306.

5. Kartografinis pagrindas.

Projektavimui panaudoti 2023 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT10LT bei 2013 m. parengtas bei kasmet atnaujinamas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

6. Žemės sklype esančios specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai.

VĮ Registro centro nekilnojamojo turto registro išrašo (Nr.69/7693) punkte 8. Žymos įrašytos, bet **neįregistruotos** Nekilnojamojo turto registre teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

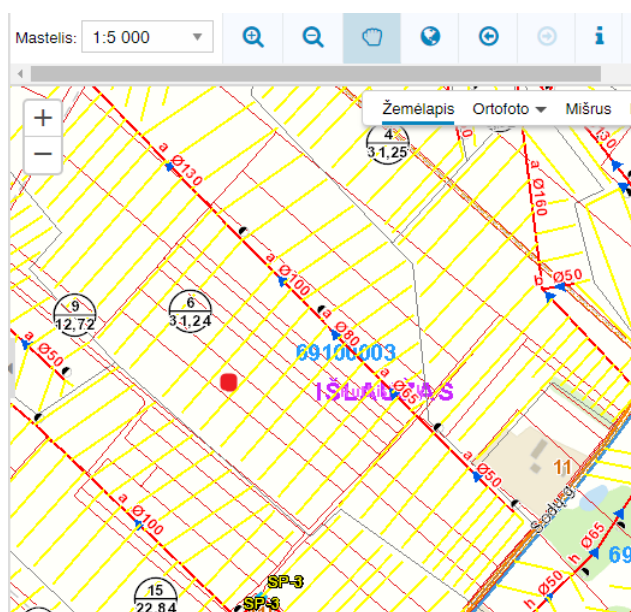
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,8827 ha.

VĮ Registro centro nekilnojamojo turto registro išrašo (Nr.44/534375) punkte 11.1 Duomenys apie **įregistruotas teritorijas**, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto metu siūlomos nustatyti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir pažymėtos erdviniuose duomenyse:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,8827 ha (esamas plotas).

5 paveikslėlis(žemės sklypo vieta pažymėta raudonu apskritimu)



152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,8827 ha;

Žemės sklype esančioms žemės ūkio naudmenoms taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos numatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,6664 ha,

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,6664 ha;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų kodai nustatomi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr.XIII-2166, LR Žemės ūkio ministro 2019 12-19 įsakymu Nr. 3D-711.

Servitutai nustatomi vadovaujantis Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr.1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu“, Civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu. Žemės sklypui nėra nustatomi servitutai.

7. Sprendiniai ir jų konkretizavimas.

Planuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona projektuojama ne mažesniame 0,50 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklype.

Pagal Ūkininko ūkio įstatymo pataisas, patvirtintas 2023-03-16 įstatymu Nr. XIV – 1796, įstatymo 11 straipsnyje nurodoma, kad reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai.

Atsižvelgiant į išduotas teritorijų planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypo naudmenas, situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, planuojamą artezinį gręžinio ir vandens valymo įrenginių vietą **žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona 0,6664 ha** ploto nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- vakarų, šiaurės ir didesnioje dalyje pietų pusėse - 3 m nuo žemės sklypo ribos;
- rytų pusėje 6 m ir apie 13 m nuo sklypo ribos;
- numatytas 5 m pločio privažiavimas (0,0030 ha ploto) į statinių statybos zoną nuo bendro naudojimo 5 m pločio kelio.

Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ bei kitais Statybos techniniais reglamentais žemės ūkiui veiklai reikalingų statinių statybos zonos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus bei neapstatytus

3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Pastatų priestatų iki 8.5 m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas).

Pagal XXI sk. 96 p. Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą žemės savininkas arba naudotojas turintis sklypą, kuriame įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei, privalo laikytis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr.XIII-2166 VI skyriaus antrojo skirsnio reikalavimų, užtikrinti greta esančių sklypų drenažo veikimą, jei tai priklauso nuo jų sklype naikinamo drenažo. Statinių statyba sklype galima tik valstybei nuosavybės teise priklausančioms ir bendro naudojimo drenažo rinktuvoms nustatant po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies linijos apsauginę juostą (LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymas Nr.3D-218, punktas 53), kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Šis reikalavimas netaikomas drenažo rinktuvui, aptarnaujančiam tik žemės sklypą, kuriam nustatoma ūkininko sodybos vieta ir statinių statybos zona. Kitu atveju turi būti parengtas melioracijos statinių atstatymo projektas, kuris turi būti įvykdytas iki statinių statybos pradžios. Žemės sklype kad. Nr.6910/0003:111 nėra nei bendro naudojimo, nei tik sklypą aptarnaujančio drenažo rinktuvo, todėl šiuo atveju nėra apribojimų statybos zonos parinkimui.

Žemės sklype kad. Nr.6910/0003:111 ir artimiausioje aplinkoje nėra elektros tinklų, nustatoma žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona nepatenka į elektros tinklų apsaugos zonas. Inžinerinis komunikacinis kolidorius statinių statybos zonos elektros įrenginių prijungimui prie AB “Energijos skirstymo operatorius” elektros tinkle bus sprendžiamas kitame projekto etape - techninio projekto rengimo metu, prie statinių statybos zonos elektros įvadai bus numatomi nuo artimiausiai esančių elektros tinklų, išlaikant AB “Energijos skirstymo operatorius” išduotas planavimo sąlygas. Elektros skydas planuojamas įrengti rytinėje pusėje ties žemės sklypo riba su su bendro naudojimo keliu.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonai parinkti nustatoma tik teritorija, rengiamame projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Pastatų, statinių, inžinerinių komunikacijų išdėstymas sprendžiamas kitame projekto etape - techninio projekto rengimo metu, tuomet užstatymo tankis bus nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Planuojant konkrečius

statinius vadovautis Statybos techniniais reglamentais, tame tarpe ir STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

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

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,8827	0,8827	-0,6694	0,2133
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0,0030	0,0030
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,6664	0,6664
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,8827	0,8827	-	0,8827

Siūloma tikslinti žemės sklypo VI Registro centro nekilnojamojo turto registrą, keičiant registro pažymėjime žemės naudmenis ir jų plotus.

8. Gyvenamosios, ūkinės ir gamtinės aplinkos sauga.

Statant statinius privaloma vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, LR Aplinkos ministro 2016-11-07 įsakymu Nr.D1-738 „Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017. Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ ir kitais teisinais aktais. Žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statyba iki žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR 2.02.09:2005 nustatyta tvarka. Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus. Statant statinius privaloma laikytis insoliacijos reikalavimų, taip pat yra išlaikomi atstumai pagal normatyvus nuo žemės sklypų. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai. Namų ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui ir jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 reikalavimus.

Nuo kaimyninių sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti: krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m, žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m; kitų medžių virš 3 m aukščio – 3 m. Mažesni atstumai gali būti nustatyti tik su gretimo žemės sklypo savininko raštišku sutikimu.

Planuojama statinių statybos zona nepatenka į kelių apsaugos zoną, elektros linijų apsaugos zoną.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį (augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui).

Automobilių ir žemės ūkio technikos stovėjimui ir saugojimui gali būti planuojami atskiri statiniai arba tam gali būti skirta garažas arba/ir sklype įrengtos automobilių stovėjimo vietos.

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas planuojamam sklypui galimas naudojantis vietiniais įrenginiais, jei gretimose teritorijose nėra centralizuotų nuotekų tinklų arba iki jų jungtis netikslinga dėl ekonominių priežasčių. Šios aplinkybės bus aiškios rengiant techninį projektą. LR 2006-07-13 geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr.X-764, pakeistas 2014-06-12 Nr.XII-939, numato individualų vandens išgavimą (vandens paėmimas iš gamtinių šaltinių nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdomais įrenginiais ir naudojimas savo poreikiams tenkinti), individualų nuotekų šalinimą (savo nuotekų tvarkymą ir šalinimą į gamtinę aplinką naudojant nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais valdomą nuotekų tvarkymo infrastruktūrą). Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimo, nuotekų valymo ir išleidimo klausimas bus sprendžiamas pagal techninį projektą numatant buitinių nuotekų šalinimo būdą – įrengiant nuotekų kaupimo rezervuarus arba vietinius biologinio valymo įrenginius. Numatomi artezinio gręžinio ir vandens valymo įrenginiai parodyti projekto sprendinių brėžinyje, jie nepatenka į statinių statybos zoną, išlaikomas privalomas 3 m atstumas iki gretimų sklypų ribos, nuo vandens valymo įrenginių išlaikomas privalomas 10 -12 m atstumas iki artezinio gręžinio. 3 metrų spinduliu nuo artezinio gręžinio išlaikoma apsauginė zona, kurioje draudžiama bet kokia statyba, trinkelio klojimas ar medžių sodinimas, apsauginėje zonoje gali būti tik veja arba natūrali danga.

Prenkant geriamojo vandens šaltinius būtina atsižvelgti į požeminio vandens baseinų rizikos vertinimą, atliktą Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-03-29 įsakymu Nr. V-385/D1-91 „Dėl Geriamojo vandens tiekimo grandinės rizikos vertinimo ir valdymo reikalavimų aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka. Parinkti tokias geriamojo vandens tiekimo sistemas, kurios užtikrintų nuolatinę geriamojo vandens saugą ir nekeltų pavojaus žmonių sveikatai, atsižvelgiant į geriamojo vandens tiekimo sistemų alternatyvų rizikos veiksnus.

Buitinių atliekų tvarkymas. Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerį (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).

Esamuose ir planuojamuose objektuose **išlaikomas sanitarinės apsaugos zonų tvarkymo režimas**, vadovaujantis teisiniais aktais - LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, patvirtintu 2019-06-06 Nr.XIII-2166, Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2014-02-13 įsakymu Nr. V-231 „Dėl Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių“ patvirtinimo“.

Atsižvelgiama į Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos ministerijos teritorijų planavimo sąlygas - įvertinti teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimą poveikį kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010-10-04 įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimus; užtikrinti, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamojoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-05-30 įsakymu Nr. V-552 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamų verčių; numatyti tokias susisiektis su planuojama teritorija sistemas, kurios reikšmingai nepadidintų transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose. Planuoti triukšmo mažinimo priemonės, užtikrinančias, kad triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2026-02-06 įsakymu Nr. V-131 „Dėl Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-06-13 įsakymo Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ pakeitimo“, nustatytų ribinių lygių planuojamoje teritorijoje.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinė ūkinė veikla – augalininkystė – sodininkystė daržininkystė. Šiuo metu planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Trečiųjų šalių interesai nebus pažeisti. Statinių statybos zonoje statomi pastatai nesukels triukšmo ar oro

taršos (numatomas kieto kuro, geoterminis ar elektrinis šildymas, saulės jėgainių naudojimas). Planuojama veikla įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

Kituose žemės sklypuose aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla, foninės taršos šiose gretimose teritorijose nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr.967 „Dėl Planų ir programų strateginių pasekmių aplinkai vertinimo aprašo patvirtinimo“ patvirtintu planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui statinių statybos zonai parinkti žemės sklype kadastro Nr.6910/0003:111 nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Rengiant projektą, taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013-12-31 Nr. D1-995/1-312) bei norminio dokumento „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (2010.12.07, Nr. 1-338) reikalavimus, šiame projekte numatomi tik galimi gaisro gesinimo iš išorės būdai. Gaisro atveju prie žemės sklypo bus privažiuojama 5 m pločio keliu, kuris turi žiedinį apvažiavimą nuo Sodų gatvės, gesinimo medžiagos tiekiamos iš lauko inžinerinių tinklų, vandens telkinių ar specialiosios technikos. Prienų rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba yra Prienuose, Statybininkų g.6. Gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis ir vandentiekio tinklų skersmuo bei kiti techniniai sprendiniai ar kiti gaisro gesinimo iš išorės būdai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų bei sudarant galimybes gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, bus įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

9. Žemės sklypo reglamentinė zona

Funkcinė zona- žemės ūkio teritorijos. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - žemės ūkio paskirties žemė. Teritorijos naudojimo tipas - žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos. Teritorijos užstatymo tipas - laisvas planavimas. Žemės naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

10. Derinimas su organizatoriumi. Viešinimas.

Parengti žemės sklypo kad. Nr.6910/0003:111 kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai derinami su projekto iniciatoriumi ir organizatoriumi.

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma bendroji projektų svarstymo procedūra t. y. piliečių informavimas apie projektą TPS „Vartai“ sistemoje, NŽT internetinėje svetainėje, Išlaužo seniūnijos skelbimų lentoje, pranešimuose (siunčiamuose elektroniniu paštu) planuojamojoje teritorijoje esančių seniūnijų seniūnams ir seniūnaičiams, viešas projekto eksponavimas ir svarstymas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisykles, patvirtintas LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr.3D-476/D1-429, nauja redakcija 2014-07-30 Nr.3D-438/D1-614, suvestinė redakcija nuo 2026-07-01 (69 straipsnis), LR Teritorijų planavimo įstatymą, patvirtintą Lietuvos vyriausybės 1995-12-12 Nr.I-1120, nauja redakcija 2014-01-01, suvestinė redakcija nuo 2026-07-01 (šeštasis skirsnis) ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatas, patvirtintas Lietuvos vyriausybės 1996-09-18 Nr.I-1120, nauja redakcija 2014-01-01, suvestinė redakcija nuo 2026-07-01.

Projekto rengėja

Gintarė Dzikaitė