



## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

Matininkė, Dovilė Vosylienė

Kval. Paž. Nr. 2R-KP-637

ELEKTRĖNAI  
2025

UAB „Inžinerijos centras“  
Elektrėnai, Rungos g. 17  
Įmonės kodas 303172990

Tel. 8 604 44692  
El.paštas: [www.inzinerijoscentras.lt](http://www.inzinerijoscentras.lt)  
Internete: [www.inzinerijoscentras.lt](http://www.inzinerijoscentras.lt)

AB “Luminor” bankas  
A/s LT38 4010 0424 0319 2255

## IVADAS

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti teritorijų planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, 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.

Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą:

- 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;

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 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

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“.

### **Projekto tikslas ir uždaviniai:**

Uždaviniai: Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

### **Esamos būklės analizė:**

*Esamas žemės sklypas (kad. Nr. 4955/0006:114), Kaišiadorių r. sav., Žiežmarių apylinkės sen., Stasiūnų k., plotas 4,6388 ha.*

*Sklypo savininkai – Ž.N.*

*Žemės naudmenos (pagal NT registrą):* pieva – 3,8609 ha, miškai – 0,7779 ha. (žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje).

*Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas:* paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenustatytas, todėl vadovaujantis Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo patvirtinimo“, nustatomas naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

*Infrastruktūros objektai:* Aukštos įtampos oro linija.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas – 43.3.

*Reljefas.* Žemės sklypo reljefas nelygus.

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, registruotos/neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,2387 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 3,9743 ha;

Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0218 ha;

Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0188 ha;

Teriologiniai, herpetologiniai, entomologiniai draustiniai (V skyrius, septynioliktasis skirsnis) – 0,0218 ha;

Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis) – 0,0188 ha;

Zoologiniai draustiniai (V skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,0218 ha.

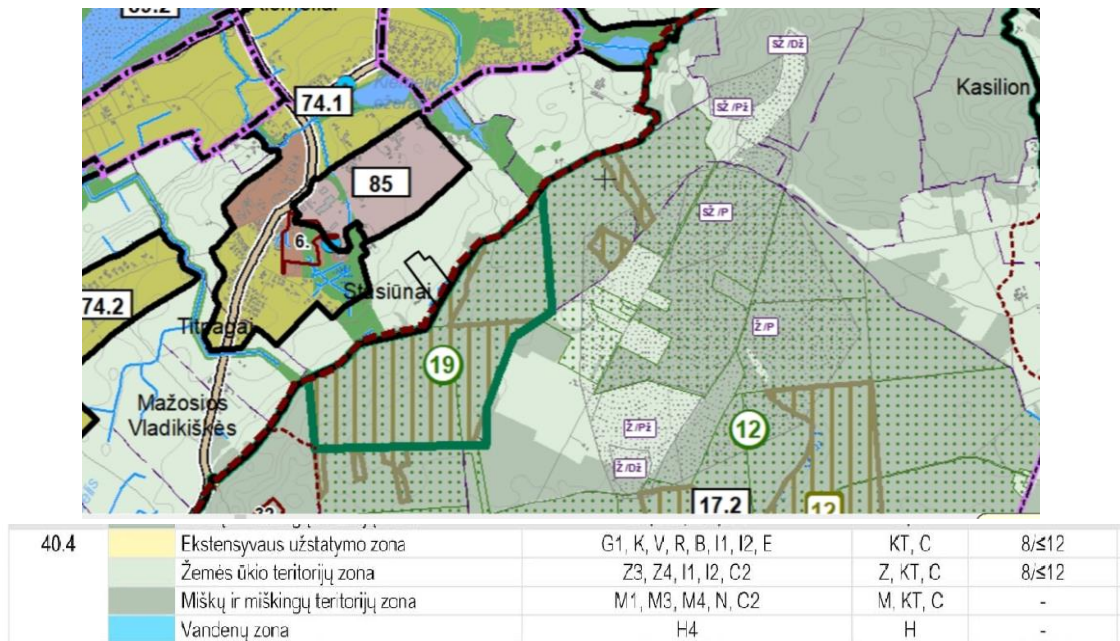
*Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai po projekto:*

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 st. 1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės; 2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą; 3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus; 4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį, žemės sklypui nustatomas apribojimas:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 3,8609 ha;

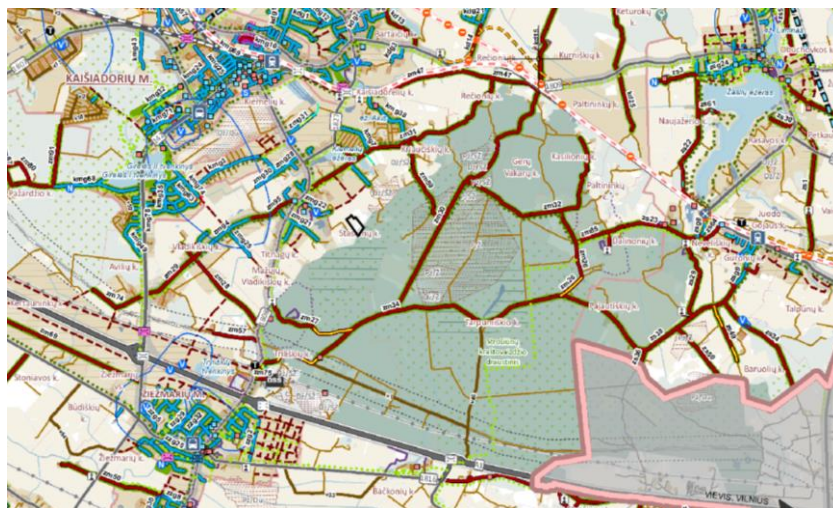
*Servitutai:* nėra.

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

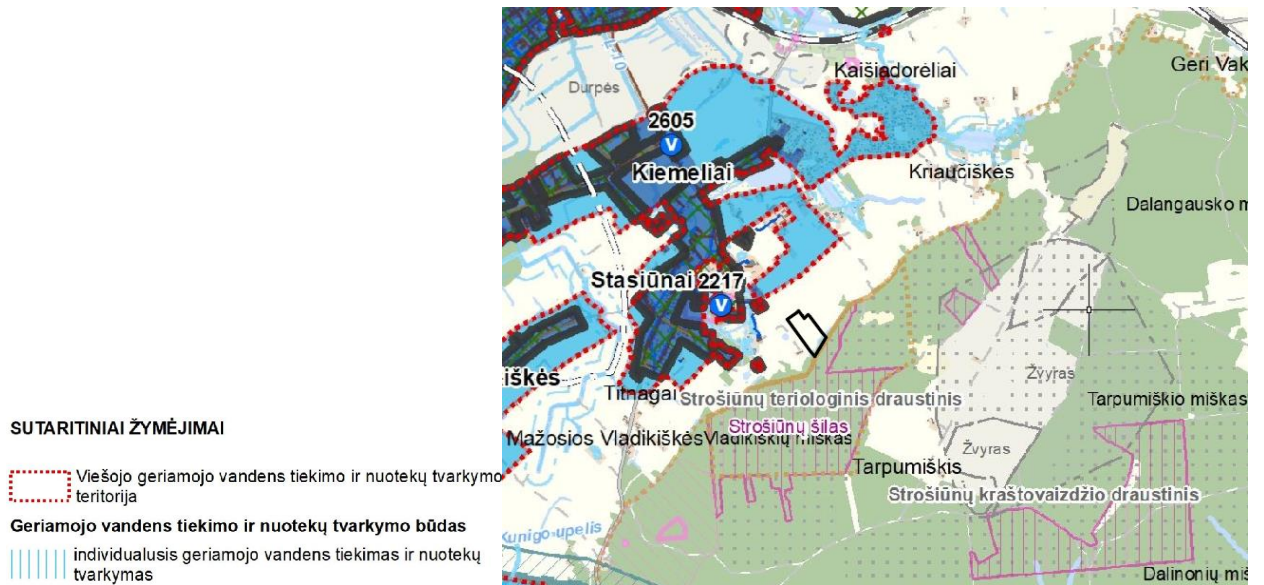


6.1 pav. Ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

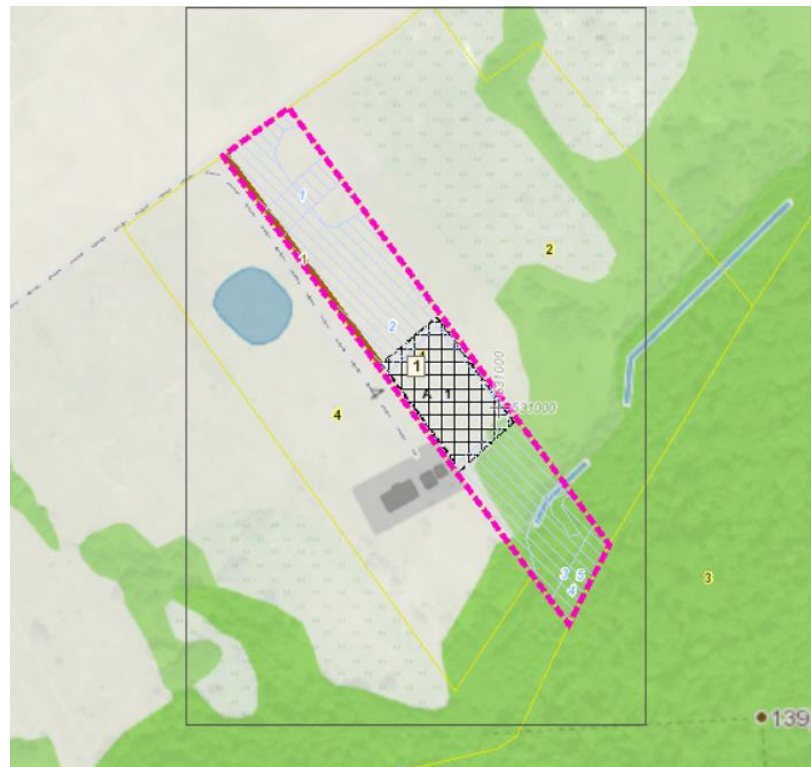
Pagal Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, formuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas.



6.2 pav. Ištrauka iš Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiojo plano keitimo  
Teritorija ribojasi su vietinės reikšmės keliu (4 m.pl.).



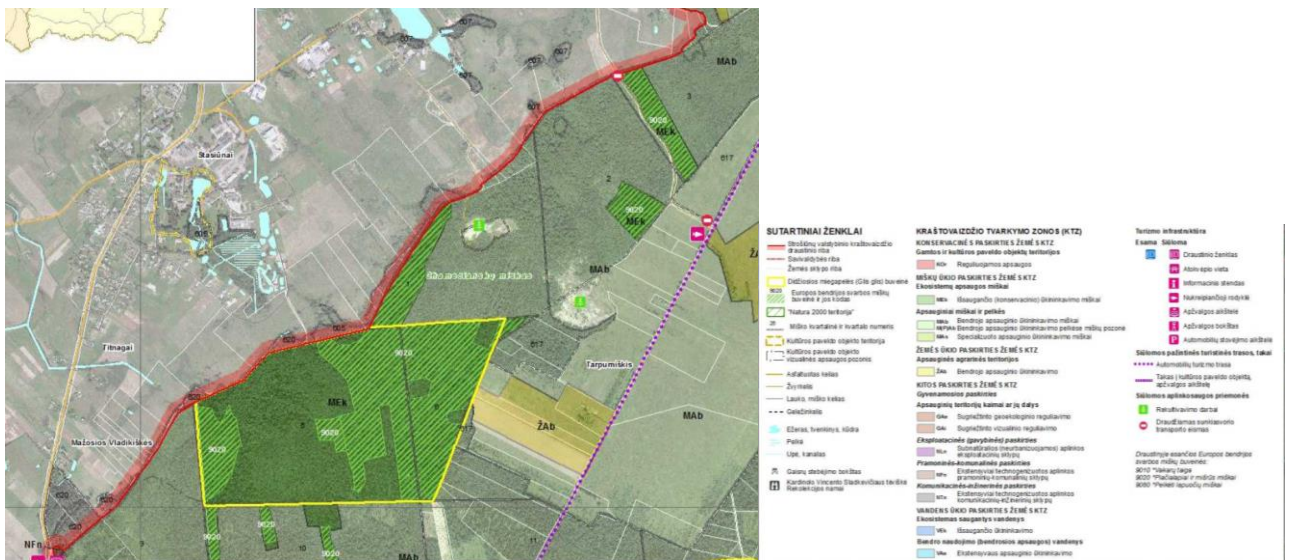
6.3 pav. Ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano keitimo



6.4 pav. Ištrauka iš patvirtino žemės sklypo (kad. Nr. 4955/0006:0199) kaimo plėtros žemėtvarkos projekto



6.5 pav. Ištrauka iš Strošiūnų valstybinio kraštovaizdžio draustinio ribų plano



6.6 pav. Ištrauka iš Strošiūnų valstybinio kraštovaizdžio draustinio tvarkymo plano

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis ir Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2024 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. V-102 „Dėl saugomų teritorijų direktorių veiklos teritorinių ribų nustatymo ir saugomų teritorijų bei „Natura 2000“ tinklo teritorijų priskyrimo saugomų teritorijų direktoriams ir funkcijų vykdymo jose“, planuojamos teritorijos (0,0218 ha) dalis patenka į Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direktorijai priskirtas saugomas teritorijas – Strošiūnų valstybinį kraštovaizdžio draustinį ir Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbią teritoriją „Strošiūnų šilas“ (LTKAI0008).

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą vadovautasi:

- 1) Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis;
- 2) Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu;

- 3) Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;
- 4) Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“;
- 5) Gamtinių ir kompleksinių draustinių nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. balandžio 2 d. nutarimu Nr. 318 „Dėl Gamtinių ir kompleksinių draustinių nuostatų patvirtinimo“.
- 6) Bendraisiais buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. kovo 15 d. nutarimu Nr. 276 „Dėl Bendrųjų buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatų patvirtinimo“.

Projekto rengimo metu suplanuota žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zonas. Projekte ūkinė veikla neplanuojama, todėl ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikis „Natura 2000“ teritorijai reikšmingumo nustatymas neatliekamas.

### SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- pastatų teritorijos rytinės ribos mažiausias atstumas 6,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 6,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 50,09 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 6,00 m nuo sklypo ribos;
- statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo gretimų žemės sklypų ribų;
- užstatymo atstumas nuo drenažo rinktuvų nemažiau kaip 15 metrų;
- užstatymas suplanuotas ant drenažo sausintuvų, kurie baigęsi planuojamame sklype, pažymėti sprendinių brėžinyje:

—×● Aklinamas ir naikinamas drenažo sausintuvas

- užstatymas planuojamas už 10 metrų nuo aukštos (10kV) įtampos oro linijos;
- planuojamo užstatymo artimiausias atstumas iki Strošiūnų valstybinio kraštovaizdžio draustinio ir Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbios teritorijos „Strošiūnų šilas“ ribos – 49,55 m.
- formuojami užstatymo plotai: Nr. 1 – 1,4815 ha., Nr. 2 – 0,5390 ha.
- rekomenduojamas 5 m. pločio privažiavimai į užstatymo teritorijas.

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	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	3,8609	-	-2,0623	1,7986
4.	Miškas	0,7779	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0,0390	0,0390
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+2,0233	2,0233
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
-	Iš viso:	4,6388	-	-	4,6388

**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.

**Teritorijos naudojimo reglamentavimas:**

**Paskirtis** - žemės ūkio;

**Būdas** – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

**Užstatymo tipas** – kitas.

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotekų 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 užtvaros 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:

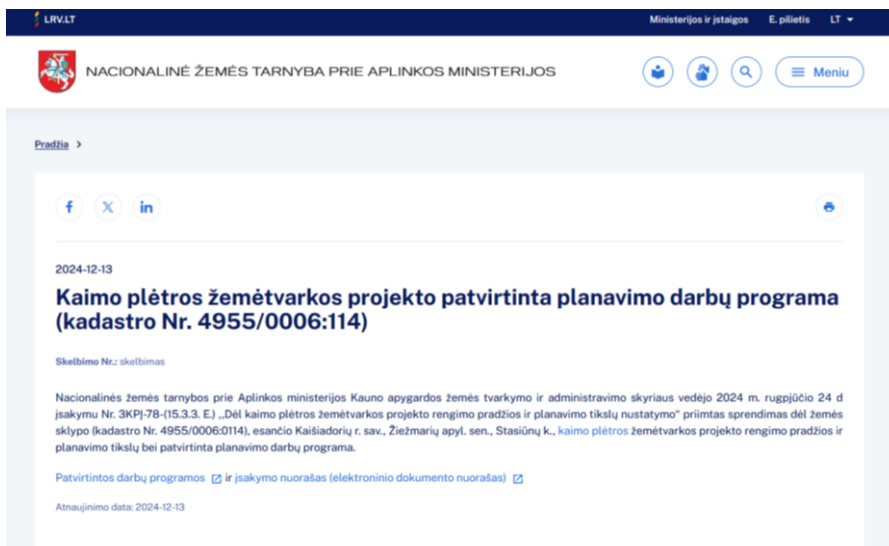
Vandens šaltiniai pastatų gesinimui parenkami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės) patv. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Žin., 2007, Nr. 25-953; 2009, Nr. 63-2538).

## 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 pradžios viešinimas

Darbų programa ir sprendimas rengti kaimo plėtros projektą, paskelbta NŽT prie Aplinkos ministerijos skyriaus interneto svetainėje:



Darbų programa, paskelbta Žiežmarių apylinkės seniūnijos skelbimų lentoje:

