



## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

**TPD Nr. S-VT-38-25-866**

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:**

Planavimo tikslas (tikslai): parinkti ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vietą;

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

**Esamos būklės analizė:**

*Esamas žemės sklypas (kad. Nr. 3833/0006:165), Varėnos r. sav., Matuizų sen., Giraitės k., plotas - 2,1805 ha.*

*Sklypo savininkai – R.S.*

*Žemės naudmenos (pagal NT registrą):* ariama – 2,0188 ha, kita žemė – 0,0959 ha, keliai – 0,0658 ha (žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje).

*Infrastruktūros objektai:* nėra..

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas – 30.0.

*Reljefas.* Žemės sklypo reljefas nelygus.

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0001 ha.

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

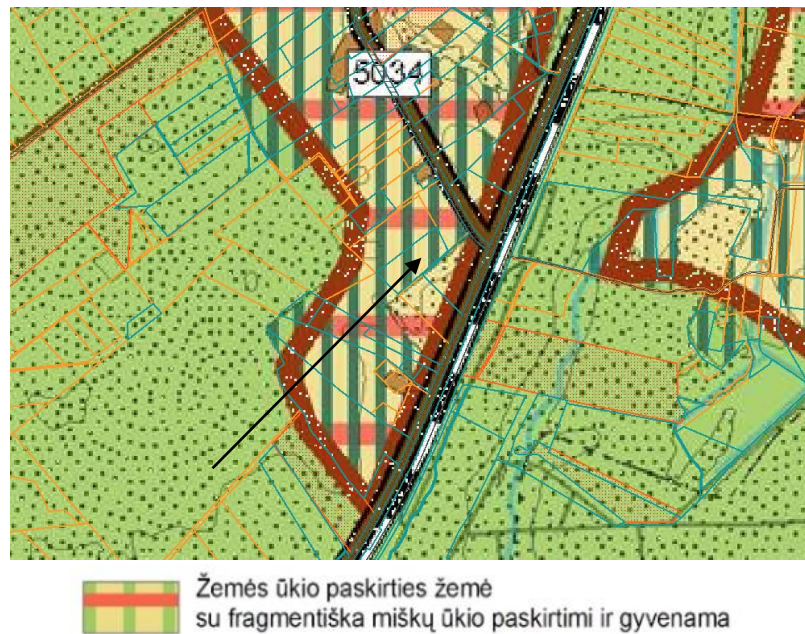
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 st. 1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas 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 derlingą dirvožemio sluoksnį, žemės sklypui nustatomas apribojimas:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 2,1805 ha;

***Servitutai (esami): nėra.***

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

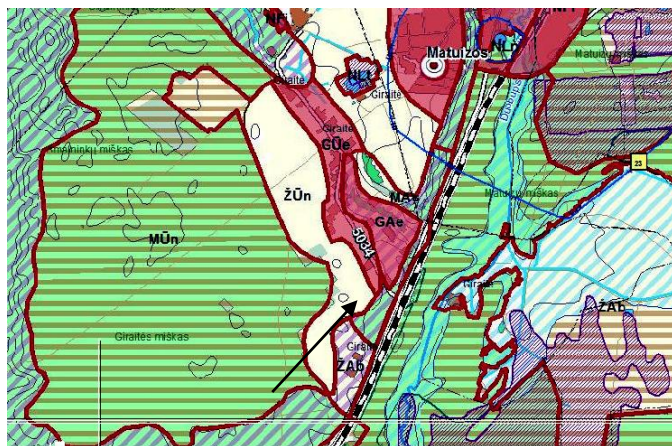


1 pav. Ištrauka iš Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

Pagal Varėnos savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, pertvarkomas sklypas patenka į žemės ūkio paskirties žemę su fragmentiškai miškų ūkio paskirtimi ir gyvenama.

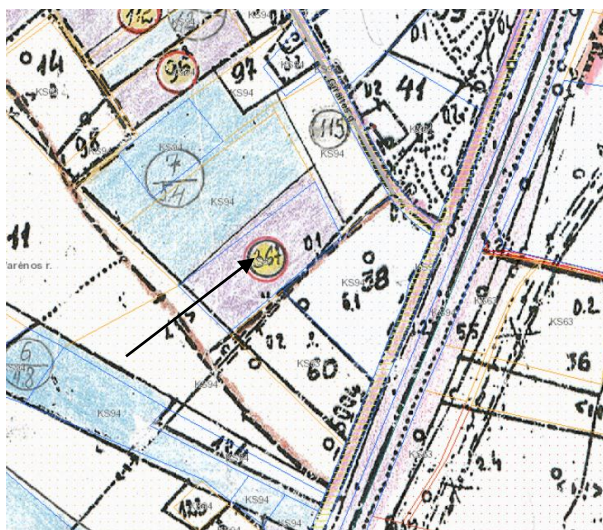
### ***Teritorijos naudojimo reglamentas:***

- Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, iš esmės nekeičiant įprastos agrarinio kraštovaizdžio struktūros;
- Prioritetas teikiamas intensyviai žemės ūkio plėtrai;
- Urbanizacija galima tik esamose gyvenamose vietovėse;
- Ribojamas žemės ūkio paskirties keitimas į kitą paskirtį.



**ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ**  
Ekosistemas saugančių agrarinių teritorijų:  
ŽEk - ekosistemas išsaugančio (konservacinio) ūkininkavimo  
ŽEr - atkuriančio (rekerpacinio) ūkininkavimo  
Rekreacinių agrarinių teritorijų:  
ŽRe - ekstensyvaus pritaikymo (agroparkų, agrarinių sodų bendrijų)  
ŽRi - intensyvaus pritaikymo (agrorekreacinių)  
Apsauginių agrarinių teritorijų:  
ŽAs - specializuoto apsauginio ūkininkavimo  
ŽAb - bendrojo apsauginio ūkininkavimo  
Ūkininių agrarinių teritorijų:  
ŽŪn - tradicinio gamybinio ūkininkavimo

2 pav. Ištrauka iš Varėnos rajono savivaldybės kraštovaizdžio specialiojo plano



3 pav. Ištrauka iš Matuizų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

## SPRENDINIAI

Sklype numatoma suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių. Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos statinių užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- pastatų teritorijos rytinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 50.89 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 3,53 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 182,57 m nuo sklypo ribos;
- statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo gretimų žemės sklypų ribų;
- statybos ribos planuojamos 3 metrai nuo esamo kelio;

- užstatymo atstumas nuo takuoto miško ribos – 5 metrai.

- rekomenduojamas 5 m. pločio privažiavimas nuo esamo vietinės reikšmės kelio.

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	2,0188	2,1805	-0,1217	2,0588
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0,0658	-	+0,0017	0,0017
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,1200	0,1200
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0959	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
-	Iš viso:	2,1805	2,1805	-	2,1805

**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. Priemonės planuojamos šias priemones suderinus su planuojančiomis institucijomis bei savivaldybės administracija.

**Teritorijos naudojimo reglamentavimas:**

**Paskirtis** - žemės ūkio;

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

**Užstatymo tipas** – kitas.

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų 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). Pastatams gesinti numatytas papildomas gręžinys (žiūrėti sprendinių brėžinį), įrengtas sklypo teritorijoje. Gręžinys priskiriamas prie alternatyvių vandens šaltinių, parenkamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“:

- **Vandens debitas:** Gręžinys užtikrina vandens debitą, atitinkantį objekto gaisrinei apkrovai keliamus reikalavimus. Jei natūralus debitas nepakankamas, numatoma vandens kaupimo talpa (rezervuaras), užtikrinanti reikiamą kiekį gesinimo reikmėms.
- **Privažiavimas:** Prie gręžinio bus įrengtas privažiavimas pagal GSPR ir Taisyklių nuostatas, vandens paėmimo vietoje įrengiant apsisukimo aikštelę 12x12m.

### **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:

2025-07-14

#### **Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinta žemės sklypo (kadastro Nr. 3833/0006:165) planavimo darbų programa**

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. birželio 18 d. įsakymu Nr. 3KPJ-75-(15.3.3 E.) "Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo" priimtas sprendimas dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 3833/0006:165), esančio Varėnos r. sav., Matuizų sen., Giraitės k., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa.

[Įsakymas](#)

[Darbų programa](#)

Atnaujinimo data: 2025-07-14

Darbų programa, paskelbta Matuizų seniūnijos skelbimų lentoje (pridedama informacijoje).