

Vilniaus apskr., Elektrėnų sav., Pastrėvio sen., Mustenių kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projekto parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą aiškinamasis raštas.

Planavimo organizatorius: \*\*\*\*

Paslaugos byla Nr. S-VT-42-25-204

Sklypo kad. Nr.: 7957/2:251

Projekto rengėjas: Nikolaj Nikiforov, Licencijos Nr.2 R-KP-660

## Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr. 28-868) 17 straipsnio 4 skyriaus nuostatas, neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai, žemės gelmių naudojimo planai ar kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes. Specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentams priskiriami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. 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 (toliau – Projektas). Projektas rengiamas vadovaujantis „Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis“ patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) ir pakeistomis 2008 m. rugsėjo 24 d. įsakymu Nr. 3D-513/D1-495 ir pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą.

- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868);
- Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas (Žin., 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161);
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581)
- Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymas (Žin. 1999, Nr. 43-1358, Žin. 2002, Nr. 123- 5537)
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministrų 2004 m. kovo 29 d. įsakymas Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“ (Žin., 2004, Nr. 55- 1918; Nr. 142-5215);
- Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. Nr. D1-713 (Žin., 2016-11-21 Nr. 2016-27168.
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas patvirtintas 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII2166;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1- 98 (Žin., 2007, Nr. 23-892).

Elektrėnų savivaldybės administracijos planavimo sąlygos kaimo plėtros projektui rengti **2025-06-19 Nr. REG37198788**

**Projekto tikslai ir uždaviniai:** Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

## Žemės sklypo charakteristika

Pertvarkomas sklypas yra Mustenių k., Pastrėvio sen., Elektrėnų savivaldybėje. Pertvarkomo žemės sklypo juridinis plotas 0.5609 Ha. Sklype statinių nėra. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Našumo balas – 34. Žemės sklypui yra nustatytos specialios naudojimo sąlygos:

*Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4736Ha*

*Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0070Ha*

Laikytis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 (su vėlesniais pakeitimais) patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų:

*Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4736Ha*

*Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0070Ha*

Sklypui yra nustatyti servitutai: -

Žemės sklypo paskirtis:

*Žemės ūkio*

Žemės sklypo naudojimo būdas:

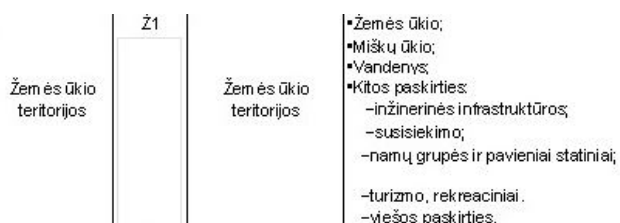
*Kiti žemės ūkio paskirties sklypai*

Teritorijos naudojimo tipas:

*Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija (žemės ūkio paskirties žemė)*

Užstatymo tipas:

*Laisvo planavimo*

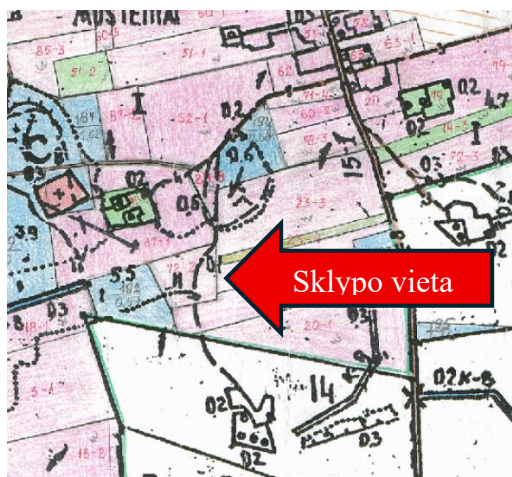


*Elektrėnų savivaldybės bendrojo plano fragmentas*

Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajame plane sklypas patenka į zoną **Ž1** Žemės ūkio teritorijos.

## Planinė medžiaga

Žemės sklypo kaimo plėtros projektas parengtas naudojant Nekilnojamo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapi, teritorijos žemės reformos projektą su pažymėtais žemės naudmenų kontūrais ir situacijos elementais, reljefu, bei sklypo savininko pateiktu kadastrinių matavimų planu M 1:1000.



Žemės reformos projekto ištrauka



Vietinės reikšmės kelių schemos fragmentas

### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

-  Esami valstybinės reikšmės keliai
-  I kategorijos asfalto dangos esami vietinės reikšmės keliai
-  I kategorijos kitos dangos esami vietinės reikšmės keliai
-  II kategorijos esami vietinės reikšmės keliai
-  III kategorijos esami vietinės reikšmės keliai

## Projekto tikslai ir uždaviniai

Kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklos teritorijos formavimui Elektrėnų sav., Pastrėvio sen., Mustenių kaime, žemės sklype kad. Nr. 7957/2:251 tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, parenkant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos. Užstatymo teritorija suformuota atsižvelgiant į savininko reikalavimus, planavimo sąlygų sąvadą.

## Sprendimai

Pagal kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklos teritorijos formavimui savininko pageidavimą numatyta ~0,2812 Ha plote, iš jo žemės ūkio naudmenose ~0,2812 Ha plote. Statybos zona suformuota paliekant, min. 3m. nuo gretimų sklypų, 5m. nuo melioracijos įrenginių. Statybos zona nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną. Nustatomos naujos kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zona, reikalinga ūkininko veiklai vykdyti, statybos zona (zonos), bei numatomos šios (viena ar kelios) žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamiems statiniams statyti ir eksploatuoti bei ūkininko veiklai vykdyti. Bendras užstatymo plotas planuojamas ne didesnis kaip 50 %. Žemės ūkio paskirties sklype po pastatais (ferma, ūkio pastatai, šiltnamiai, kaimo turizmo pastatai) užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>. Statiniai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų Lietuvos Respublikos ministro įsakymu "Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių

klasifikavimas".

I sklypą yra esamas įvažiavimas nuo vietinės reikšmės III kategorijos kelio, 4m. pločio vietinės reikšmės keliu.



Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemoje 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 ir statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą. Naujai statomų objektų teritorijose šiuo etapu nėra numatomi koridoriai būsimiems inžineriniams tinklams, po šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto bus rengiami kiti techniniai dokumentai planuojamiems statiniams, kuomet bus atskirai kreipiamasi dėl techninio projekto ruošimui būtinų prisijungimo sąlygų.

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

Žemės naudmenų sudėtis projektuojamoje teritorijoje 0,5609 Ha:

**1 lentelė**

Eil. Nr.	Žemės naudmenos, Ha	Pagal NT kadastro įrašus	Pagal vietovėje patikslintą planą	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir nat. ganyklos	0,5030	0,5030	-0,2812	0,2206
4	Mišškai	-	-	-	-
5	Keliai	-	-	-0,0012	0,0012
6	Užstatyta teritorija	-	-	+0,2812	0,2812
7	Vandens telkiniai	0,0579	0,0579	-	0,0579
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso, Ha:	0,5609 Ha	0,5609 Ha	0	0,5609 Ha

#### **Priešgaisrinė sauga**

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m.). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistu į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“ Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Sklype bus išskirta vieta konteineriams buitiniams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos pagal sutartį. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, Natūra 2000 teritorijas, saugomas teritorijas. Sklype nėra suplanuoti inžinerinės plėtros koridoriai.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimo projekto sprendiniai neprieštarauja Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Elektrėnų savivaldybės tarybos 2009 m. balandžio 29 d. sprendimo Nr. TS-71 ir TPDRIS rengiamo TPD Nr. K-RJ-42-20-416 planui.

#### **Viešas svarstymas**

Parengtas Projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą (paslaugos Nr. S-VT-42-25-204). Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.