

Vilniaus apskr., Elektrėnų sav., Pastrėvio sen., Toleikių kaimo plėtos (ūkio vidinės) žemėtvarkos
projekto parinkti ūkininko sodybos vietą aiškinamasis raštas.

Planavimo organizatorius: Ž.K., bendraturtis A.K.

Paslaugos byla Nr.S-VT-42-25-418

Sklypo adresas ir kad. nr.: Elektrėnų sav., Pastrėvio sen., Toleikių k., Vingio g. 12A 7910/6:1510

Ūkininko pažymėjimo Nr.4679563

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

Įvadas

Kaimo plėtos 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 plėtos žemėtvarkos projektai. Kaimo plėtos 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 plėtos 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 plėtos 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 plėtos 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 plėtos projektui rengti **2025-06-19 Nr. REG37200853**

Projekto tikslai ir uždaviniai: parinkti ūkininko sodybos vietą.

Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, t.y. vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti statybos zoną; numatyti šios žemės tvarkymo priemones (nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų), reikalingas planuojamai ūkininko sodybai statyti ir eksploatuoti, bei ūkininko veiklai vystyti.

Žemės sklypo charakteristika

Pertvarkomas sklypas yra Toleikių kaime, Ausieniškių kad. vietovėje, Elektrėnų savivaldybėje. Pertvarkomo žemės sklypo juridinis plotas 2,1970 Ha. Sklype statinių nėra. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Našumo balas – 28. Žemės sklypui yra nustatytos specialios naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) -228 m²

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) -3034 m²

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) -228 m²

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) -228 m²

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) -3034 m²

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) -228 m²

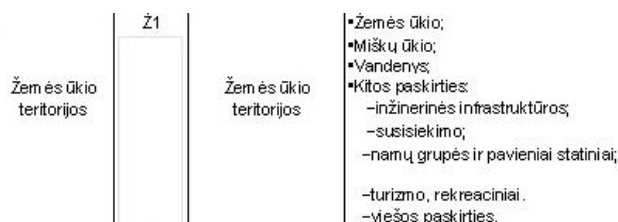
Su sklypų besiribojantis vandens telkinys, nėra registruotas UETK.

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 ir kitos teritorijos. Planuojamai teritorijai bus taikomi reikalavimai nustatyti bendrajame plane.

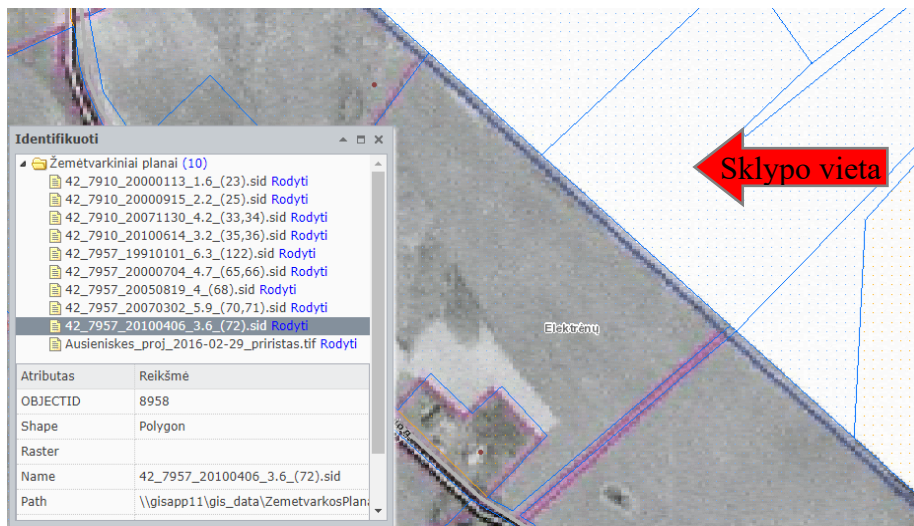


1 bendrojo plano fragmentas (pakeitimas). Sklypas patenka į ZU F zoną

2.	ZU_F	Žemės ūkio teritorijų zona	<p>Žemės ūkio paskirties žemė (Z) (dominuojanti)</p> <p>Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)</p> <p>Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)</p> <p>Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)</p> <p>Kitos paskirties žemė (KT) (kita galima)</p>	<p>Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 žr. kitus reikalavimus</p> <p>M1, M2, M3, M4 žr. kitus reikalavimus</p> <p>C1, C2 žr. kitus reikalavimus</p> <p>H1, H2, H3, H4 žr. kitus reikalavimus</p> <p>V, I1, I2, B, N, A1, A2, S, E žr. kitus reikalavimus</p> <p>P, K žr. kitus reikalavimus</p>	<p>1. Žemės ūkio paskirties žemėje žemės naudojimo būdai tarpusavyje gali būti keičiami neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>2. Žemės ūkio paskirties žemė į konservacinės paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę gali būti keičiama neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>3. Žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemę gali būti keičiama visuomeninės paskirties teritorijoms, komercinės paskirties objektų teritorijoms (tik su trumpalaikio transporto priemonių priežiūra ir keleivinių aptarnavimų susijusiems pastatams), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms, bendrojo naudojimo erdvių, teritorijoms, naudingųjų iškasenų teritorijoms, teritorijoms krašto apsaugos tikslams, teritorijoms valstybės sienos apsaugos tikslams, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijoms, atskirųjų želdynų teritorijoms.</p> <p>4. Žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemę komercinės paskirties objektų teritorijoms (ne tik su trumpalaikio transporto priemonių priežiūra ir keleivinių aptarnavimų susijusiems pastatams), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms gali būti keičiama tuo atveju, jei žemės sklypas, kurio paskirtį norima keisti, turi bent vieną bendrą kraštinę su urbanizuota ir urbanizuojama funkcinė zona (išskyrus rekreacinių teritorijų funkcinę zoną) ir kai žemės sklypo (kurio paskirtį ir naudojimo būdą ar tik naudojimo būdą norima keisti) bei jame numatamų statinių apūpinimui užtenka esamos/uoplumotos infrastruktūros. Tokiu atveju veiks vykdoma nesudarant: reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla; neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomenei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų; neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei, mikroklimatui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, neigiamo vizualinio estetinio poveikio kraštovaizdžiui, saugomoms teritorijoms ir kitoms vertybėms.</p> <p>5. Miškų ūkio paskirties žemė į kitas paskirtis gali būti keičiama tuo atveju, jei miškų ūkio paskirties žemėje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsniu atliekamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, gali būti nustatoma 11 straipsnio išimties objektui atitinkama žemės naudojimo paskirtis bei būdas. Kitais atvejais miškų ūkio paskirties žemė į žemės ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę bei kitos paskirties žemę nekeičiama. Miškų ūkio paskirties žemėje žemės naudojimo būdai tarpusavyje gali būti keičiami neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>6. Vandens ūkio paskirties žemė gali būti keičiama į miškų ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, žemės ūkio paskirties žemę neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms. Vandens ūkio paskirties žemėje žemės naudojimo būdai tarpusavyje gali būti keičiami neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>7. Konservacinės paskirties žemė į vandens ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, kitos paskirties žemę, žemės ūkio paskirties žemę gali būti keičiama tik kai panaikinama objekto teisinė apsauga, neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms. Konservacinės paskirties žemėje žemės naudojimo būdai tarpusavyje gali būti keičiami neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>8. Kitos paskirties žemė į vandens ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, konservacinės paskirties žemę, žemės ūkio paskirties žemę gali būti keičiama neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms. Kitos paskirties žemėje žemės sklypų esami naudojimo būdai gali būti keičiami į kitus kitos paskirties žemės naudojimo būdus (galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai nurodyti ties šia funkcinė zona šios lentelės stulpelyje "Galimi žemės naudojimo būdai") neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>9. Esamuose konservacinės paskirties žemės, vandens ūkio paskirties žemės, miškų ūkio paskirties žemės, kitos paskirties žemės sklypuose veiks gali būti vykdoma atitinkanti esamą žemės paskirtį ir žemės naudojimo būdą (jei nustatytas) neprieštaraujant Lietuvos Respublikos teisės aktams, specialiosioms žemės naudojimo sąlygoms.</p> <p>Šioje funkcinėje zonoje negali būti formuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje ir pakrantės apsaugos juostose sklypų paskirtys ir naudojimo būdai nekeičiami (išskyrus atvejus, kai reikalinga tenkinti visuomenės poreikius). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje ir pakrantės apsaugos juostose gali būti rengiami kaimo plėtros projektai tik ūkininko sodybos vietai parinkti.</p>
----	------	----------------------------	--	--	--

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., Ausieniškių kadastro vietovėje, Toleikių kaime (savininkas – Ž.K., A.K.) žemės sklype kad. nr. 7910/6:1510 tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, parenkant ūkininko sodybos vietą, uždaviniai-suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. Užstatymo teritorija suformuota atsižvelgiant į savininko reikalavimus, planavimo sąlygų sąvadą.

Sprendimai

Pagal kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklos teritorijos (ūkininko sodybos plotas) formavimui savininko pageidavimą numatyta ~1,4669 Ha plote, iš jo žemės ūkio naudmenose ~1,4669 Ha plote. Statybos zona suformuota paliekant, min. 3m. nuo gretimų sklypų ir 5m. nuo miško žemės. Statybos zona nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną, besiribojantis vandens telkinys nėra registruotas UETK. Nustatomos naujos ūkininko sodybos ribos ir šios sodybos statinių, t. y. vieno buto gyvenamosios paskirties pastato (toliau – namas) su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, statybos zona (zonos), bei numatomos šios (viena ar kelios) žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamai ūkininko sodybai statyti ir eksploatuoti bei ūkininko veiklai vykdyti. Bendras užstatymo plotas planuojamas ne didesnis kaip 50 %. Po pastatais užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m². 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".

Į sklypą numatomas įvažiavimas nuo III kategorijos vietinės reikšmės kelio. 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 schemeje nesprenžiamas, 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. Šiuokščių konteineriai statomi laisvai, ne arčiau 1m. nuo sklypo ribos.

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

Žemės naudmenų sudėtis projektuojamoje teritorijoje 2,1970 Ha:

Planuojamas ūkininko sodybos plotas 1,4699Ha.

1 lentelė

Ei	Žemės naudmenos, Ha	Pagal NT	Pagal vietovėje	Numatomi	Pagal projektą
l.		kadastro įrašus	patikslintą planą	pokyčiai	
r.					
1	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir nat. ganyklos	1,6400	1,6400	-1,4701	0,1699
4	Miškai	0,3034	0,3034	-	0,3034
5	Keliai	-	-	0,0032	0,0032
6	Užstatyta teritorija/ūkininko sodybos plotas	-	-	+1,4669	1,4669
7	Vandens telkiniai	-	0.0433	-	0.0433
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	0,2536	0,2103	-0.0433	0,2103
	Iš viso, Ha:	2,1970 Ha	2,1970 Ha	-	2,1970 Ha

Projekto autorius

Nikolaj Nikiforov Licencijos Nr.2 R-KP-660