

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
TPD Nr. S-VT-42-25-1296

Matininkė, Dovilė Vosylienė
Kval. Paž. Nr. 2R-KP-637

ELEKTRĖNAI
2026

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 — Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (pakeistas įsakymu Nr. 3D-551/D1-164, galiojančia suvestine redakcija nuo 2025-10-31 iki 2026-06-30) — reglamentuoja kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sudėtį, turinį ir rengimo, derinimo, tvirtinimo procedūras bei numato jų rengimą TPDRIS sistemoje.

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 – ūkininko sodybos vietai parinkti;
- uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Esamos būklės analizė:

Esamas žemės sklypas (kad. Nr. 7914/0006:1632), Elektrėnų sav., Vievio sen., Keliakiemio k., plotas 9,1898 ha.

Sklypo savininkai – P.P.

Žemės naudmenos: ariama – 0,6519 ha, pievos – 5,8392 ha, užstatyta – 0,0257 ha, miško žemė – 0,1002 ha, vandenys – 0,5594 ha, želdiniai – 2,0134 ha. (žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje).

Infrastruktūros objektai: nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 40.0

Reljefas. Žemės sklypo reljefas nelygus.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,1690 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1690 ha.

Žemės sklypui nustatytos ir esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai projekto metu (patikslinti plotai):

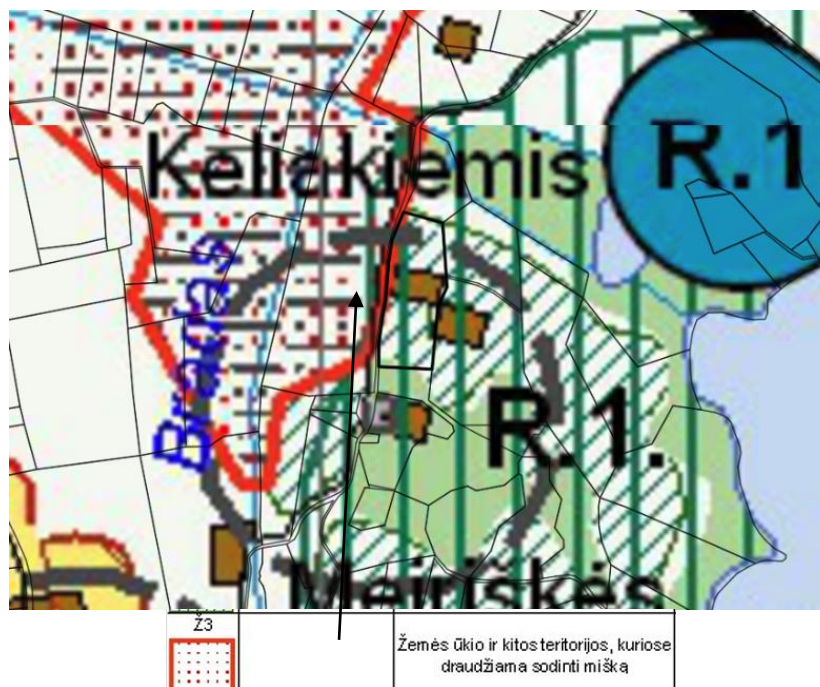
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,3502 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,3502 ha.
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,4008 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 7,7497 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,1002 ha.

- 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) – 6,4911 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,5594 ha.

Servitutai (esami): nėra.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

1. Teritorijų planavimo dokumentų ištraukos:



1. pav. Ištrauka iš Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano.

Pagal Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojamas sklypas patenka į Ž3 teritorijas - žemės ūkio teritorijas, kuriose draudžiama sodinti mišką.

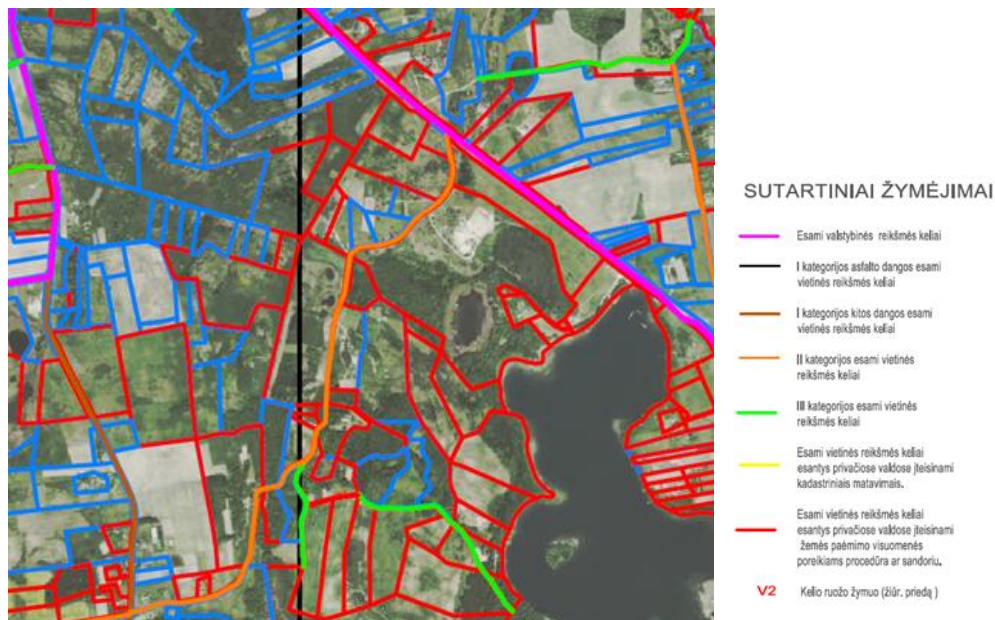
Ž3 teritorijoje:

leidžiama žemės ūkio veikla;

galima ūkininko sodyba, jei atitinkami kiti reikalavimai;

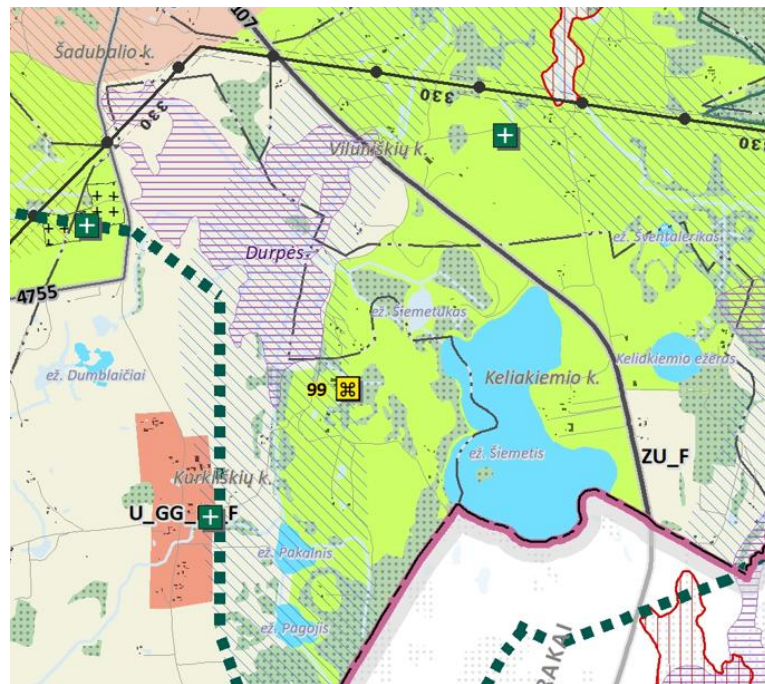
draudžiama keisti teritoriją į mišką ar sodinti mišką.

Pagal bendrojo plano sprendinius nurodoma, kad žemės ūkio teritorijų zona – tai neurbanizuojamų teritorijų apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Tai žemės ūkio veiklai skirtos teritorijos, formuojamos atsižvelgiant į žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdus. Šioje teritorijos išskirta - specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijos zona, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis.



2 pav. Ištrauka iš Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių schemos

Formuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės II kategorijos keliu – Upelio pagalbinė gatvė (unikalus Nr. 4400-5521-4556), registruotu Nekilnojamojo turto registre. Nuo šios gatvės nustatoma 10 metrų pločio apsaugos zona, kurioje statinių statyba neplanuojama.



ZU_F Žemės ūkio teritorijų zona

4.1. lentelė. Teritorijų balansas pagal funkcines zonas

Eil. Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Plotas, ha	Procentinė dalis (nuo savivaldybės ploto)
1.	Neurbanizuojamų teritorijų funkcines zonas	32507,52	63,90
1.1.	Miškų ir miškingų teritorijų zona (MI_F)	12578,38	24,73
1.2.	Žemės ūkio teritorijų zona (ZU_F)	17378,97	34,16
1.3.	Vandenių zona (H_F)	2550,17	5,01
2.	Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcines zonas	12982,94	25,53

3 pav. Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendinius (www.planuojustatau.lt TPDRIS rengiamo TPD Nr. K-RJ-42-20-416).

Pagal rengiamo Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į ZU_F zoną – Žemės ūkio teritorijas.

ZU_F zona – Žemės ūkio teritorijos paprastai reiškia:

- teritorija skirta žemės ūkio veiklai;
- galima ūkininkavimo infrastruktūra;
- dažnai leidžiamos ūkininko sodybos, jei atitinka kriterijai.

Žemės ūkio teritorijų zona. Apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Žemės ūkio funkcinėje zonoje žemės ūkio paskirties žemė į kitos paskirties žemę pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos gali būti keičiama jei žemės sklype numatoma vystyti

energijos kaupimo įrenginius, įskaitant bet neapsiribojant vandenilio gamybą elektrolizės būdu, atlikus poveikio aplinkai vertinimo procedūras jei tokios yra privalomos pagal galiojančius teisės aktus.

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 specialiausias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos statinių užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

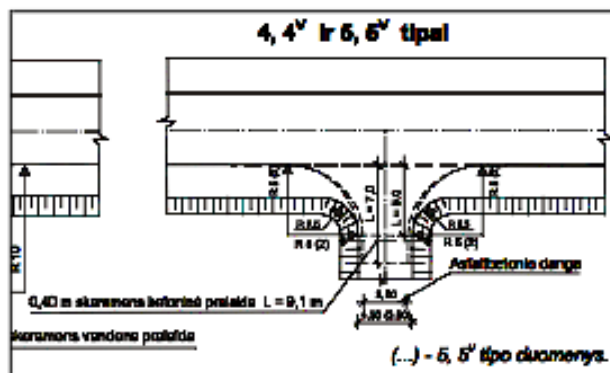
- pastatų teritorijos rytinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 15,60 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 72,57 m nuo sklypo ribos;
- statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo gretimų žemės sklypų ribų;
- statybos ribos planuojamos už esamo vietinės reikšmės kelio apsaugos zonos (plotis 10 m.);
- statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 7,0 m nuo taksuoto miško ribos;
- užstatymo atstumas nuo drenažo rinktuvų ir sausintuvų nemažiau kaip 15 metrų;
- drenažo sausintuvai, kurie baigęsi planuojamame sklype ir patenka į užstatymo teritoriją - naikinami,

pažymėti sprendinių brėžinyje:  Aklinamas ir naikinamas drenažo sausintuvas

- **Ūkininko sodybos ribos atitinka žemės sklypo ribas.**

- Užstatymo teritorijos: Nr.1 - 1,6220 ha; Nr.2 - 0,6357 ha

- rekomenduojami įvažiavimai nuo Upelio gatvės (nurodyti sprendinių brėžinyje), planuojama nuovaža:



2 pav. Tipinė nuovaža R 36-01 "Automobilių kelių sankryžos"

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	0,6000	0,6519	-0,3344	0,3175
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	7,1648	5,8392	-1,6099	4,2293
4.	Miškas	0,0989	0,1002	-	0,1002
5.	Keliai	-	-	+0,0390	0,0390
6.	Užstatyta teritorija	-	0,0257	+2,2577	2,2834
7.	Vandens telkiniai	0,5750	0,5594	-	0,5594
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,7511	2,0134	-0,3524	1,6610
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
-	Iš viso:	9,1898	9,1898	-	9,1898

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.

Planuojama ūkinė veikla bus vykdoma pagal Ūkininkų ūkių registras registruotą ūkininko ūkio veiklą, laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų, ūkininkavimo pobūdžio ir ūkio specializacijos krypties, siekiant užtikrinti tvarų ūkio vystymą, efektyvų turimų išteklių panaudojimą bei ekonominę veiklos gyvybingumą.

Kaimo plėtros projekte preliminariai numatyti statiniai:

Užstatymo teritorijoje Nr. 1 – gyvenamasis namas su ūkiniais pastatais (pvz., sandėliavimo, žemės ūkio produkcijos laikymo, technikos laikymo);

Užstatymo teritorija Nr. 2 – pirtis su ūkiniais pastatais (pvz. sandėliukas, stoginė, pavėsinė).

Kadangi abiejose zonose numatomi statiniai, kuriems reikalingas vandens tiekimas bei nuotekų šalinimo infrastruktūra, todėl planuojama įrengti kelis vandens gręžinius ir nuotekų valymo įrenginius, užtikrinant tinkamą planuojamos veiklos funkcionavimą bei inžinerinį aprūpinimą.

Konkretūs ūkinės veiklos vykdymui reikalingi statiniai ir jų techniniai sprendiniai bus nustatomi bei derinami vėlesniuose projektavimo etapuose, atsižvelgiant į ūkio poreikius ir galiojančių teisės aktų reikalavimus. Šiuo etapu konkretūs statiniai nėra detalizuojami.

Inžineriniai tinklai

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.

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 3,5 m., 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 uždvaros 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). Pastatų gesinimas planuojamoje teritorijoje numatomas iš atviro vandens šaltinio (kūdroso koks kiekis vandens 1000 kub. m.), prie kurio bus įrengiamas privažiavimas pagal GSPR ir Taisyklių nuostatas, vandens paėmimo vietoje įrengiant apsisukimo aikštelę 12x12m.

Projekto pradžios viešinimas

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



The screenshot shows the website of the National Land Office (Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos). The page displays a public notice dated 2025-11-07. The notice title is "Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinta planavimo darbų programa žemės sklypo (kadastro Nr. 7914/0006:1632), esančio Elektrėnų sav., Vievio sen., Keliakiemio k." The notice number is Skelbimo Nr.: 7914/0006:1632. The text of the notice states that the National Land Office, acting on the order of the Director of the National Land Office, has adopted a decision regarding the start and planning of the rural development project for the land plot (cadastral number 7914/0006:1632) in Elektrėnai, Vievio sen., Keliakiemio k. The notice includes links for "Jsakymas" and "Darbų programa", and the update date is 2025-11-07.

Darbų programa, paskelbta Vievio seniūnijos skelbimų lentoje:

Vievieji seniūnija
GAUTA Nr. 30R/329
2025 m. lapkričio 3 d.

Greta Stasiulevičienė

Nuo: dovile@inzerijoscentras.lt
Išsiųsta: pirmadienis 2025 m. lapkritis 3 09:20
Kam: Greta Stasiulevičienė
Tema: Pasiųsta: Skelbimas
Priedai: įsakymas.pdf; Darbų programa (vieša).pdf

Labą dieną,
Prašau paskelbti informaciją seniūnijos skelbimų lentoje ir atsiųsti informaciją, kad gauta.
Dėkui labai

Pagarbiai,
Dovilė Vosylienė
Matininkė
UAB „Inžinerijos centras“
Elektrėnai, Rungos g. 17
Tel: 0 (604) 44698
Internete: www.inzerijoscentras.lt

