

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. TEKSTINĖ DALIS

Išvadas

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. Kaimo plėtos žemėtvarkos projektai rengiami ir su planavimu susiję kiti veiksmai atliekami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 straipsnio 10 dalimi ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio 8 dalimi patvirtintos Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo taisyklės, kurių pagrindu rengiamas kaimo plėtos žemėtvarkos projektas.

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

- Teritorijų planavimo įstatymas (1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 (aktualia redakcija));
- Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (2024 m. rugpjūčio 11 d. Nr. 3D-476/D1-429 (aktualia redakcija));
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas (1999 m. gegužės 4 d. Nr. VIII-1159 (aktuali redakcija));
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymas (1994 m. lapkričio 22 d. Nr. I-671 (aktualia redakcija));
- Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ (2016 m. spalio 27 d. Nr. D1-713 (aktuali redakcija));
- Statybos techninis reglamentas STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (2005 m. liepos 1 d. Nr. D1-338 (aktualia redakcija));
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII2166 (aktuali redakcija));
- Elektrėnų savivaldybės administracijos planavimo sąlygos kaimo plėtos projektui rengti 2025-06-19 Nr. REG37198788;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (2025-06-16 Nr. 2KPI-138-(15.2.3 E.);
- Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos teritorijų planavimo sąlygos (2025-07-07 Nr. REG38021346);
- AB „Energetikos skirstymo operatoriaus“ teritorijų planavimo sąlygos (2025-07-04 Nr. REG37898061);
- Elektrėnų savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos (2025-07-16 REG38453284);
- Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrasis planas (2016-06-08 Nr.T00078590);
- Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schema (2019-09-12 Nr. T00083830);
- Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendinius (TPD Nr. K-RJ-42-20-416);
- Neries regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos ribų planas (2016-07-25 Nr. T00078796);
- Neries regioninio parko tvarkymo planas (2016-09-06 Nr. T00079029).

1. Projekto tikslai ir uždaviniai

Žemės sklypo Varliškių k., Vievio sen., Elektrėnų sav. (žemės sklypo kadastro Nr. 7914/0001:1314) projekto tikslai ir uždaviniai:

- **Tikslai:** ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;
- **Uždaviniai:** suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, kurioje galima statyba, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

2. Esamos būklės analizė

Žemės sklypo vieta: Skl.Nr. 755-1, Varliškių k., Vievio sen., Elektrėnų sav. (kadastrinis Nr. 7914/0001:1314).

Žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis / būdas: žemės ūkio / kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo plotas: 2,9070 ha.

Žemės sklypo gretimybės: žemės sklypas ribojasi su geodeziškai pamatuotais ir įregistruotais žemės sklypais k.Nr. 7914/0001:0241, k.Nr. 7914/0001:0295, k.Nr. 7914/0001:0119, k.Nr. 7914/0001:1049, preliminariai pamatuotu ir įregistruotu žemės sklypu k.Nr. 7914/0001:0187, ribojasi su privažiuojamuoju keliu.

Žemės sklypo naudmenos: Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu žemės sklypo plotas – 2,9070 ha. Šį plotą sudaro 1,4749 ha žemės ūkio naudmenos – iš jo pievų ir natūralių ganyklų žmės plotas – 1,4749 ha. Miško žemės plotas – 1,1758 ha. Miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastre – 1,1758 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 29,8. Žemės naudmenų sudėtis ir numatyti pokyčiai rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti pateikiami 1 lentelėje ir sprendinių brėžinyje M1:1000.

Žemės sklypui taikytini servitutai:

Nėra.

Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Nėra.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos į Nekilnojamojo turto kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

Nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (unikalus Nr. 100561342) – 0,1084 ha;
- 134. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) (unikalus Nr. 100635137) – 0,3607 ha.

3. Sprendiniai

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą atsižvelgta į žemės sklypo savininko pageidavimus, esamą žemės sklypo situaciją, išduotas teritorijų planavimo dokumento sąlygas, infrastruktūros objektų išdėstymą suplanuota žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zona. Užstatymo teritorija planuojama ne didesnė kaip 50% žemės sklypo bendro ploto, t. y. 1,0000 ha. Kadangi, projekte formuojama ūkininko sodybos statinių užstatymui skirta zona, pastatų vieta nėra numatoma, todėl užstatymo tankumas neskaičiuojamas.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reglamento (aktuali redakcija) 9 priedo 1 punktu žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %. Nuo kaimyninių sklypų ribų ir gatvės raudonosios linijos medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti: krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m, žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio – 2 m, kitų medžių – 3 m. Formuojant gyvatvorę, jos aukštis sklypo šiaurės, šiaurės rytų ar šiaurės vakarų pusėje turi būti ne didesnis kaip 1,3 m. Rengiant statinių techninį projektą namo bei kitų statinių išdėstymas sklype turi neprieštarauti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymui ir statinio specialiuosiuose architektūros reikalavimuose nustatytiems statinio architektūros ir sklypo tvarkymo reikalavimams bei apribojimams. Po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto įregistravimo rengiamas statinių techninis projektas, kurio metu statiniai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų ir reikalavimų statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2019-06-06 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 2023-01-01 įsigaliojusiais pasikeitimais 4 straipsnio 2 dalimi, rengiant teritorijų planavimo dokumentus, žemės valdos projektus, statinių ar kitos veiklos projektus, vykdamą ūkinę ir (ar) kitokią veiklą, turi būti laikomasi visų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, taikomų tose teritorijose, kurioms rengiami šioje dalyje nurodyti dokumentai ir (ar) kuriose vykdoma ūkinė ir (ar) kitokia veikla. Pabrėžtina, kad atsižvelgiant į tai, kad nuo 2023-01-01 specialiosios žemės naudojimo sąlygos nebepriskiriamos žemės sklypų kadastro duomenims, o laikomos Nekilnojamojo turto registro objektais, todėl žemėtvarkos planavimo dokumentų – projektų, pagrindu specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kaip žemės sklypų kadastro duomenys, nebenustatomos, o kaip projektų sprendiniai specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijos gali būti siūlomos nustatyti, pakeisti ar panaikinti, bet tik konkrečiais atvejais, priklausomai nuo projektų tikslų ir kai projekto teritorija apima visą teritorijos plotą. Žemės sklypui rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą siūlomos taikyti / pakeisti / naikinti teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,1183 ha – (siūloma taikyti);

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,1758 ha (siūloma taikyti);

130. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) (unikalus Nr. 100561342) – 0,1084 ha – (įregistruota);

134. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) (unikalus Nr. 100635137) – 0,3607 ha – (įregistruota);

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

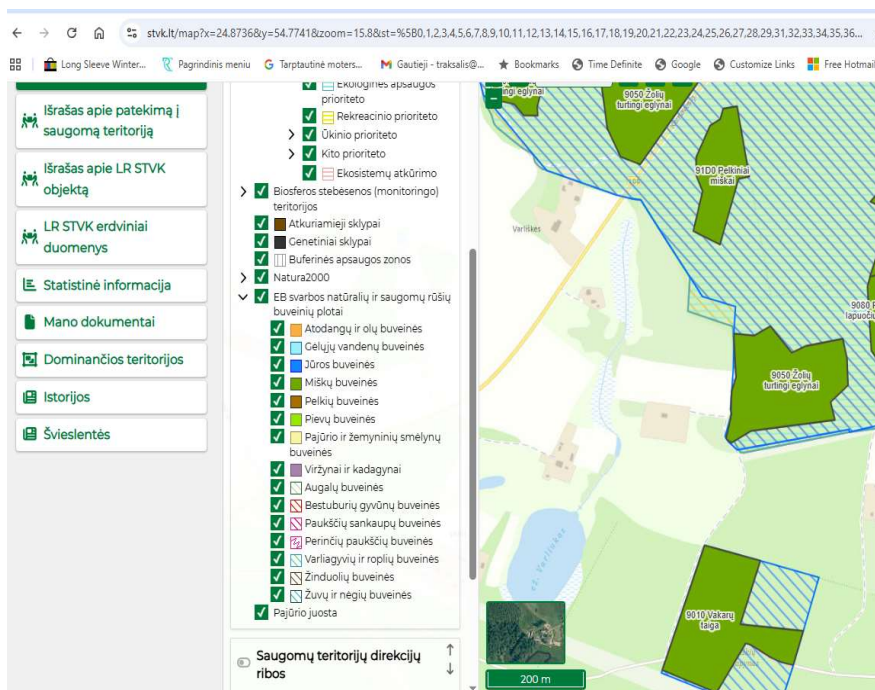
Žemės naudmenų sudėtis (ha)

(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	1,4749	-	-1,0096	0,4653
4	Miškai	0,1758; <i>pagal miškų kadastro duomenis</i> 0,1758	-	-	1,1758
5	Keliai	-	-	-	-
6	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+1,0000	1,0000
7	Vandens telkiniai	0,0402	-	-	0,0402
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0,2161	-	-0,0988	0,1173
9	Pelkės	-	-	+0,1084	0,1084
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	<i>Iš viso:</i>	2,9070	-	-	2,9070

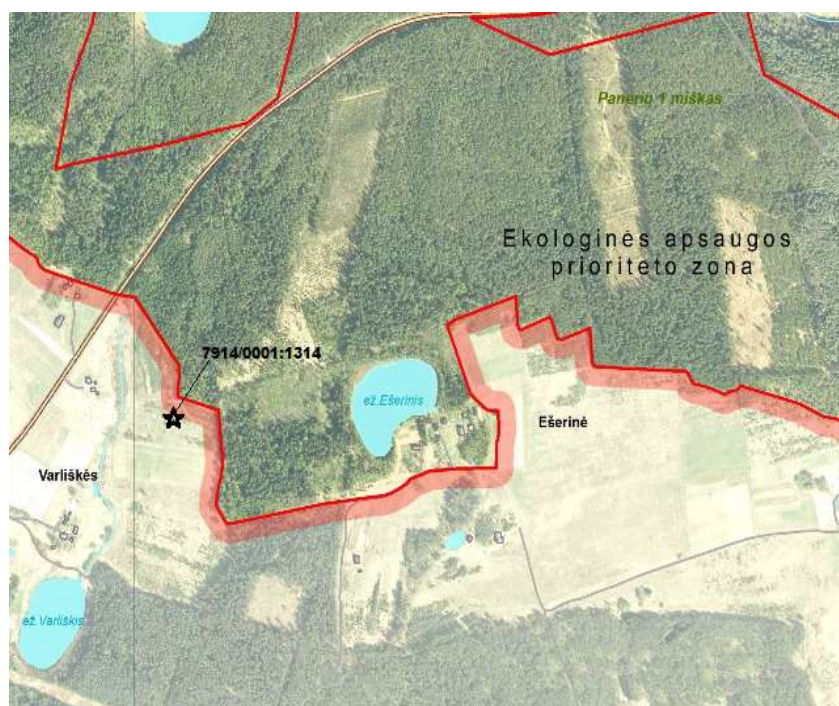
Dalis žemės sklypo patenka į Neries regioninio parko ribas (1 pav.). Pagal Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos teritorijų planavimo sąlygas ūkininko sodybos statinių statybos zona ir kitos žemės ūkio veiklai reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių rinklų statybos zona parenkama kuo toliau nuo parko, buveinių ir pelkės ribų. Nuo Neries regioninio parko statybos zona parenkama toliau nei 18 m. Nuo žemės sklypo ribos 5 m atstumu yra Europos ekologinio tinklo „Natura2000“ buveinių apsaugai svarbi teritorija „Neries kilpų apylinkės“ (LTELE0005) ir Europos buveinių svarbos natūralių ir saugomų rūšių buveinė „Žolių turtingi eglynai“ (9050), tačiau ūkininko sodybos užstatymo zona atitraukta toliau nei 48 m nuo buveinių teritorijos.

Ūkininko sodybos statybos riba planuojama toliau nei 5 m atstumu nuo pelkės, 7 m atstumu nuo miško ribos, 3 m atstumu nuo kaimyninių sklypų ribų ir 45 m atstumu nuo projekcinio kelio palei sklypo ribą (žiūr. kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinį).



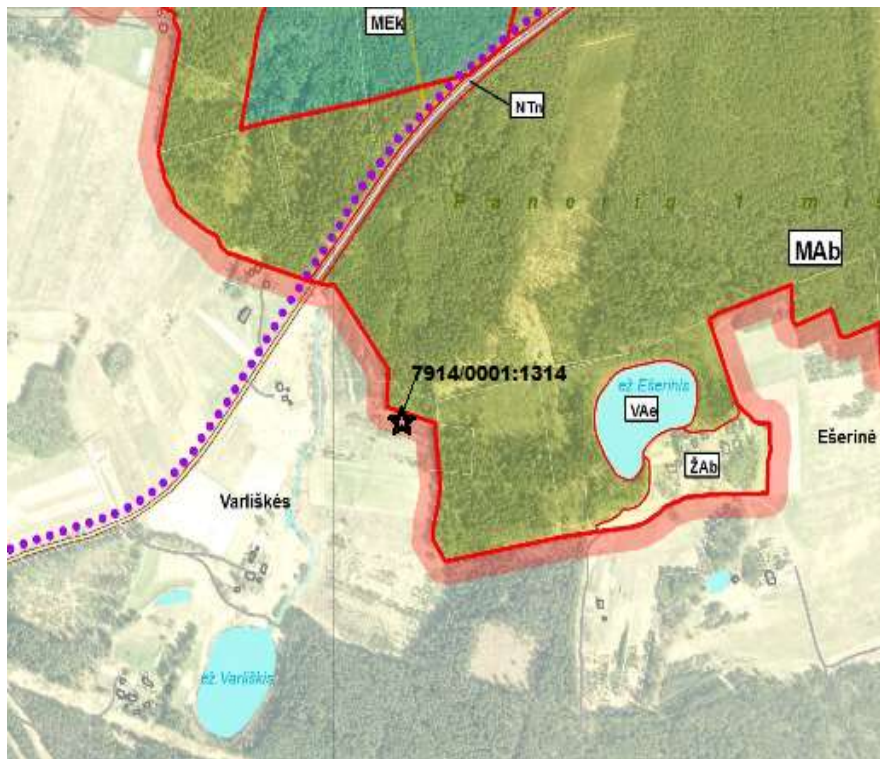
1 pav. Ištrauka iš Saugomų teritorijų valstybės kadaistro

Pagal Neries regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos ribų planą (Nr. T00078796) dalis žemės sklypo patenka į ekologinės apsaugos prioriteto zoną (2 pav.). Jų tikslas – užtikrinti bendrąją ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, išsaugoti saugomų ir geoekologiškai svarbių gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio kompleksų bei objektų (vertybių) aplinką, izoliuoti juos nuo neigiamo veiklos poveikio, sumažinti neigiamą ūkio objektų poveikį žmogui ir aplinkai, taip pat užtikrinti ūkio objektų veiklą.



2 pav. Ištrauka iš Neries regioninio parko ir jo zonų bei buferinės apsaugos zonos ribų plano

Pagal Neries regioninio parko tvarkymo planą (Nr. T00079029) dalis žemės sklypo yra apsauginių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėje – bendrojo apsauginio ūkininkavimo (MAb) teritorijoje (3 pav).



3 pav. Ištrauka iš Neries regioninio parko tvarkymo plano.

Nustatant, kokį poveikį įsteigtoms ar potencialioms „Natūra2000“ teritorijoms gali daryti planuojama ūkinė veikla buvo kreiptasi į Valstybinę saugomų teritorijų tarnybą prie Aplinkos ministerijos dėl plano įgyvendinimo poveikio „Natura2000“ teritorijoms reikšmingumo išvados. Gauta išvada, kad pagal pateiktą informaciją ir atliktą plano įgyvendinimo poveikio „Natura2000“ teritorijoms vertinimą, nustatyta, kad rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės sklypui kadastro Nr. 7914/0001:1314 įgyvendinimas nesukels reikšmingo neigiamo poveikio minėtai „Natura2000“ teritorijai, todėl strateginis pasekmių aplinkai vertinimas nereikalingas (išvada pridedama).

Vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendroju planu (Nr. T00078590) žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną. Pagal Elektrėnų savivaldybės bendrojo plano sprendinius žemės sklypas yra „Ž2“ teritorijoje – žemės ūkio teritorijos rekomenduojamas miškui sodinti (4 pav.).

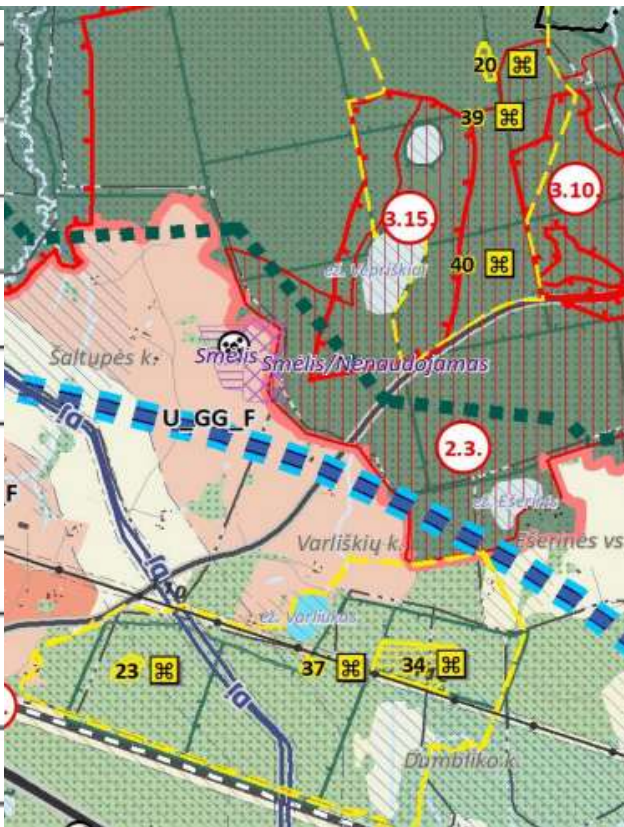


4 pav. Ištrauka iš Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių.

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 žemės ūkio teritorijos zona, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis. Bendrojo plano sprendiniuose “Ž2” teritorija nėra numatyta intensyviai urbanizacijai – jose prioritetas teikiamas žemės ūkio veiklai ir su ja susijusiai infrastruktūrai. Rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas atitinka “Ž2” funkcinės zonos naudojimo prioritetus. Ūkininko sodybos formavimas yra tiesiogiai susijęs su ūkininko ūkio veiklos vykdymu ir neprieštarauja bendrojo plano nustatytam teritorijos funkciniam naudojimui. Projektu nėra keičiama teritorijos funkcinė paskirtis ir nesudaromos prielaidos gyvenamųjų teritorijų urbanistinei plėtrai.

Rengiant projektą atsižvelgiama į Elektrėnų savivaldybės administracijos išduotas Teritorijų planavimo sąlygas. Papildomai atsižvelgta ir į Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendinius (TPD Nr. K-RJ-42-20-416) bei integruotus atitinkamų specialiųjų planų sprendinius.

Vadovaujantis rengiamais Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendiniais planuojamas žemės sklypas kadastro Nr. 7914/0001:1314 patenka į kitų gyvenamųjų vietovių urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų zoną „U_GG_F“ (5 pav.).

9.	U_GG_F	Kitų gyvenamųjų vietovių urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų zona	(kita galima)	žr. kitus reikalavimus	
			Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	G1	
				žr. kitus reikalavimus	
				G2, V, K, R	
				žr. kitus reikalavimus	
				A1, A2	
				žr. kitus reikalavimus	
				P, I1	
				žr. kitus reikalavimus	
				I2, B, E	
10	II Rū F	Rekreacinis teritorijų	Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	
				žr. kitus reikalavimus	
			Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	
				žr. kitus reikalavimus	
			Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	
				žr. kitus reikalavimus	
			Žemės ūkio paskirties žemė (Z) (kita galima)	Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	
				žr. kitus reikalavimus	
			Kitos paskirties žemė (KT)	V, K, R, I1, G1, G2	

5 pav. Ištrauka iš rengiamo Elektrėnų savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendinių.

„U_GG_F“ teritorijoje galima žemės ūkio paskirtis kaip ir yra nagrinėjamo žemės sklypo. Žemės ūkio veikla (esamuose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose pagal esamą žemės naudojimo būdą) gali būti vykdoma nesudarant reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir / ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma veikla. Neigiamo poveikio gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos ir kvapų. Neigiamo poveikio aplinkos oro kokybei, mikroklimatui, kraštovaizdžiui, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams, saugomoms teritorijoms ir kitoms vertybėms. Užtikrinamas gamtinių elementų išsaugojimas. Šio bendrojo plano keitimo kraštovaizdžio apsaugos ir vystymo plane žemės sklypas įtrauktas į „m2S“ kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Šioje zonoje vyrauja miškingas, konservacinis – tausojantis kraštovaizdis.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinių brėžinyje yra suplanuota vieta atliekų surinkimo aikštei įrengti. Bus rūšiuojamos mišrios komunalinės atliekos surenkant į atskirus kontenerius popierių, plastiką, tekstilę, metalą ir likusias komunalines atliekas. Nebenaudojama elektronika ir elektrinė įranga ir kitos buityje susidariusios pavojingos atliekos bus surenkamos atskirai, atiduodant firmoms, kurios turi teisę tvarkyti atitinkamas atliekas.

Vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu ties žemės sklypu nėra numatyta centralizuotų vandens ir nuotekų tinklų plėtra (6 pav.). Ateityje numčius plėtra šioje teritorijoje privaloma jungtis prie jų.



6 pav. Ištrauka iš Elektrėnų savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Žemės sklype siūloma vandens gręžinio vieta, kuri reikalinga vandens tiekimui planuojamai teritorijai. Gręžinio griežto režimo SAZ juosta – 3 m pločio. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas gali būti tikslinama gręžinio vieta. 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.

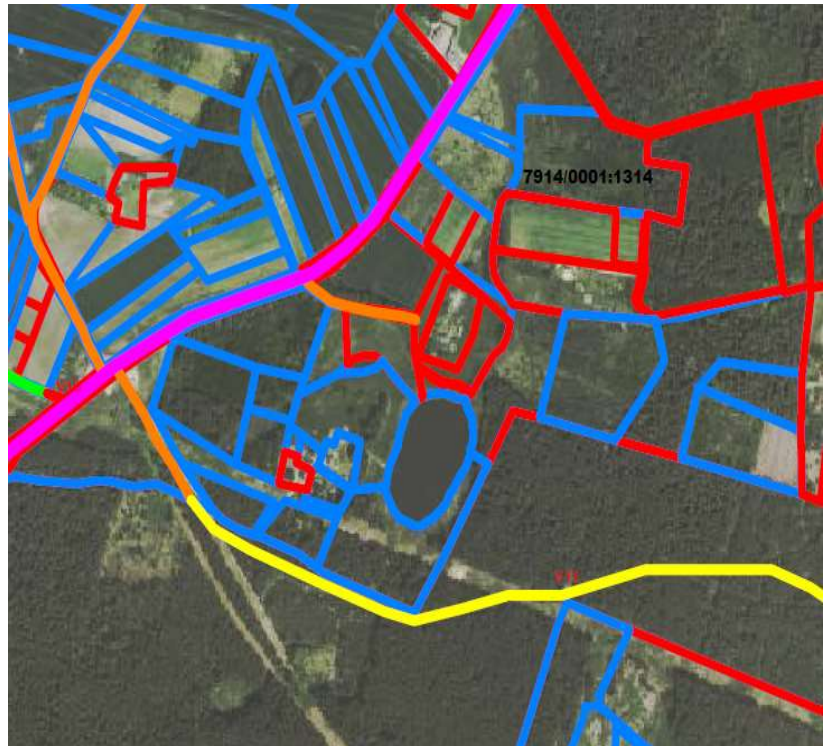
Žemės sklype nėra esamų elektros tinklų ir įrenginių. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo etapu nėra numatomi koridoriai būsimiems inžineriniams tinklams, po šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto bus rengiami kiti techniniai dokumentai planuojamiems statiniams, kuomet bus atskirai kreipiamasi dėl techninio projekto ruošimui būtinų prisijungimo sąlygų.

Vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schema (7 pav.) ir Balceriškių kadastro vietovės parengtu ir patvirtintu projektu (8 pav.), Elektrėnų savivaldybės žemėlapiu (www.geoportal.lt/savivaldybes/elektrenai) detalizuoti privažiavimo keliai iki planuojamos teritorijos.

Papildomai buvo kreiptasi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos dėl privažiavimo kelio informacijos pateikimo iki planuojamos teritorijos (informacija pridedama papildomai).

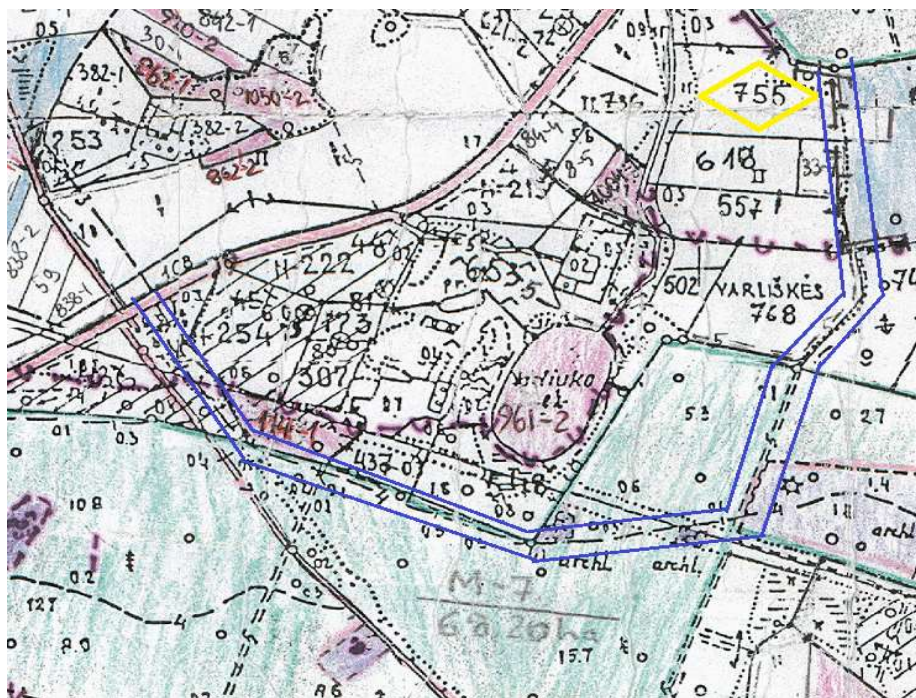
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- 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
- Esami vietinės reikšmės keliai esantys privačiose valdose įteisinami kadastriniais matavimais.
- Esami vietinės reikšmės keliai esantys privačiose valdose įteisinami žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra ar sandoriu.
- V2 Kelio ruožo žymuo (žiūr. priedą)



7 pav. Ištrauka iš Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir tinklo schemos.

Pagal Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir tinklų schemą dalis žemės sklypo apribota esamais vietinės reikšmės keliais esančiais privačiose valdose įteisinami žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra ar sandoriu.



7 pav. Ištrauka iš Balceriškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto.

Balceriškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte privažiavimas iki planuojamos teritorijos numatytas esamais 4 m ir 5 m pločio keliais.

Detaliai išanalizavus esamą susisiekimo infrastruktūrą nustatyta, kad pagrindinis privažiavimas iki planuojamo žemės sklypo kadastro Nr. 7914/0001:1314 numatomas nuo krašto kelio Nr. 108 Vievis–Maišiagala–Nemenčinė (Kernavės gatvė). Į planuojamą teritoriją galima patekti dviem esamomis nuovažomis:

- A nuovaža, iš kurios patenkama į Gervių gatvę;
- B nuovaža, iš kurios patenkama į II kategorijos vietinės reikšmės kelią, kurio važiuojamosios dalies plotis apie 3 m, ir kuriuo taip pat privažiuojama iki Gervių gatvės.

Pagal Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schemą Gervių gatvė priskiriama vietinės reikšmės keliams, esantiems privačiose valdose. Gervių gatvė eina per žemės sklypą kadastro Nr. 7914/0001:1267, kuriame Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas 0,4845 ha kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas). Registruoto servituto schema pateikiama šio projekto prieduose. Gervių gatvės važiuojamosios dalies plotis yra apie 4 m, todėl ji užtikrina privažiavimą iki šiaurinėje žemės sklypo kadastro Nr. 7914/0001:1267 dalyje esančio 4 m pločio kelio, kuriuo tęsiamas privažiavimas planuojamos teritorijos link.

Toliau privažiavimo kelias eina tarp žemės sklypų kadastro Nr. 7914/0001:139 ir 7914/0001:110. Minėti žemės sklypai suformuoti preliminariais matavimais, todėl Registrų centro duomenų bazėje jų grafinės ribos dengia esamo kelio teritoriją. Siekiant įvertinti galimybę naudotis šiuo keliu, buvo kreiptasi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos. Nacionalinė žemės tarnyba pateikė išaiškinimą, kad atliekant žemės sklypų kadastro Nr. 7914/0001:139 ir 7914/0001:110 kadastrinius matavimus šalia esantis 4 m pločio kelias nebus įtraukiamas į šių žemės sklypų ribas, nes jo plotas nėra įskaičiuotas į šių žemės sklypų bendrą plotą. Atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos pateiktą informaciją, papildomų kelio servitutų žemės sklypuose kadastro Nr. 7914/0001:139 ir 7914/0001:110 nustatyti nereikia, kadangi privažiavimo kelias ir toliau išliks atskira susisiekimo infrastruktūros teritorija. Toliau tuo pačiu 4 m pločio keliu užtikrinamas privažiavimas iki planuojamo žemės sklypo kadastro Nr. 7914/0001:1314.

Įvažiavimas į planuojamą ūkininko sodybos teritoriją numatomas nuo šio 4 m pločio kelio. Iki projektuojamos ūkininko sodybos užstatymo zonos privažiuojama esamu miško keliu, esančiu planuojamo žemės sklypo ribose. Esamas miško kelias naudojamas ilgą laiką, todėl naujų susisiekimo komunikacijų įrengimas nenumatomas. Projektiniais sprendimais nenumatomas šio kelio platinimas, medžių kirtimas, krūmų šalinimas ar miško paklotės naikinimas, todėl papildomas poveikis miško žemei, kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei nebus daromas.

Papildomai projektu numatoma alternatyvi privažiavimo galimybė nuo Kernavės gatvės per C nuovažą, kertant žemės sklypą kadastro Nr. 7914/0001:1049 arba kadastro Nr. 7914/0001:119. Šiuo atveju siūloma nustatyti 8 m pločio kelio ir inžinerinės infrastruktūros servitutus, kurie užtikrintų alternatyvų patekimą į planuojamą teritoriją. Šie servitutas galėtų būti nustatytas tik žemės sklypo savininkų susitarimu Civilinio kodekso nustatyta tvarka ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

Projekto sprendiniai ir eismo organizavimo schema aiškiai parodo pagrindinius bei alternatyvius privažiavimo maršrutus, naudojamų kelių plotį, esamus registruotus bei siūlomus nustatyti servitutus ir jų vietą. Pagrindinis privažiavimas iki planuojamos ūkininko sodybos teritorijos užtikrinamas esamais vietinės reikšmės keliais ir registruotu kelio servitutu žemės sklype kadastro Nr. 7914/0001:1267, o alternatyvus privažiavimas gali būti užtikrinamas nustačius siūlomą 8 m pločio kelio ir inžinerinės infrastruktūros servitutą žemės sklype kadastro Nr. 7914/0001:1049 arba žemės sklype kadastro Nr. 7914/0001:119.

Atsižvelgiant į Elektrėnų savivaldybės vietinės reikšmės kelių tinklo schemą, Balceriškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto sprendinius, Nacionalinės žemės tarnybos pateiktą informaciją bei šiame projekte numatytus sprendinius, konstatuotina, kad planuojamai ūkininko sodybos teritorijai yra užtikrinamas teisėtas, techniškai įmanomas ir saugus privažiavimas, atitinkantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių reikalavimus. Detali informacija apie kelius pateikiama eismo organizavimo schemoje.

Gaisrinės saugos sprendiniai planuojamoje teritorijoje užtikrinami vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364) reikalavimų nuostatomis. 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. 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. Vandens šaltiniai pastatų gesinimui parenkami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“

patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66. Pastatams gesinti numatytas grėžinys (žiūrėti sprendinių brėžinį), kuris bus įrengtas sklypo teritorijoje. Grėžinys priskiriamas prie alternatyvių vandens šaltinių, parenkamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“. Grėžinys užtikrina vandens debitą, atitinkantį objekto gaisrinei apkrovai keliamus reikalavimus. Jei natūralus debitas nepakankamas, numatoma vandens kaupimo talpa (rezervuaras), užtikrinanti reikiamą kiekį gesinimo reikmėms. Prie grėžinio bus įrengtas privažiavimas pagal GSPR ir Taisyklių nuostatas, vandens paėmimo vietoje įrengiant apsisukimo aikštelę 12x12m.

Vadovaujantis Miškų įstatymo 2 straipsnio 20 punktu prie miško žemės priskiriami tuose pačiuose plotuose esantys miško keliai, kvartalų, technologiniai proskiebiai ir linijos, siauros – iki 10 metrų pločio – inžinerinių tinklų (įskaitant laikomų kilnojamaisiais daiktais) ir jų apsaugos zonų, taip pat dviračių ir pėsčiųjų takų užimamos žemės juostos, priešgaisrinės juostos, medienos sandėlių ir kitų su mišku susijusių įrenginių (griovių, pralaidų, tiltelių, priešgaisrinių bokštų ir kitų) užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės.

Papildomai pridedamos esamo kelio nuotraukos (1 ir 2 nuotrauka) žemės sklype. Nuotraukų fiksacija atlikta 2026-06-04.

1 nuotrauka





4. Sprendinių poveikio vertinimas

Žemės ūkio paskirties asmeninės nuosavybės teise turimo žemės sklypo kadastro Nr. 7914/0001:1314, esančio Varliškių k., Vievio sen., Elektrėnų sav. plotas – 2,9070 ha. Projekto tikslai ir uždaviniai – ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, kurioje galima statyba, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Ūkininko sodyba ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype. Pagal Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnį neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą

(vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų. Ūkininkas planuoja ūkininko sodyboje statyti gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, ruošiasi užsiimti mišria žemės ūkio veikla.

Siekiant užtikrinti tinkamą planavimą vietovės lygmeniu ir įvertinti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galima ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, yra atliekamas sprendinių poveikio vertinimas.

1. Poveikis teritorijos vystymosi ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.

Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:

- bus užtikrintos palankios ūkininkavimui sąlygos;
- padidės gretimų sklypų konkurencingumas;
- pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė;
- bus vykdoma subalansuota sodybos plėtra;
- bus išsaugotas kraštovaizdis;
- sumažės aplinkos tarša;
- bus prižiūrėti keliai ir takai;
- bus prižiūrėti ir sutvarkyti rekreacinės teritorijos, sodinti smulkūs želdiniai rekreacinėms sąlygoms pagerinti, ypač – vandens telkinių apsaugos juostose.

2. Poveikis ekonominei aplinkai.

Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:

- sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai;

- išsiplės socialinė infrastruktūra;
- pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė.

3. Poveikis socialinei aplinkai.

Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:

- pagerės darbo sąlygos;
- bus išspręsta gyvenamojo būsto problema;
- padaugės kaimo gyventojų skaičius.

4. Poveikis kraštovaizdžiui, ekosistemai, gamtos objektams.

Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:

- laikantis statybų reikalavimų aplinkos taršos tikimybė maža;
- racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Bus racionaliai naudojami ir tausojami rekreaciniai ištekliai, miškai, vandenys, tinkamai sutvarkoma rekreacinė teritorija.

5. Poveikis biologinei įvairovei.

- natūralių buveinių tipų ploto ir (arba) rūšių buveinių ploto sumažėjimas: *nenumatoma*.
- didelis rūšių trikdymas: *nenumatomas*.
- natūralių buveinių ar rūšių užimtų plotų suskaidymas: *nenumatomas*.
- rūšių ar populiacijų tankumo sumažėjimas: *nenumatomas*.
- gyvūnų maitinimosi, migracijos, veisimosi ar žiemojimo vietų suardymas: *nenumatomas*.
- žemės naudmenų struktūros ir vyraujančių žemės ūkio kultūrų pokyčiai, miško kirtimai, sausinamos žemės plotas (ha): *nenumatomas*.
- gruntinio vandens slūgsojimo gylio pakeitimai, reljefo pakeitimai: *nenumatomas*.

Į Valstybinę saugomų teritorijų tarnybą prie Aplinkos ministerijos kreiptasi dėl Plano ar programos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo nustatymo išvados. Gautas 2026-01-21 raštas dėl plano įgyvendinimo poveikio „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo išvados Nr. V3-130, kuriame pateikta išvada, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, skirtas ūkininko sodybos vietai parinkti nesukels reikšmingo neigiamo poveikio „Natura 2000“ teritorijai, todėl strateginis pasekmių aplinkai vertinimas šiuo atžvilgiu neprivalomas.

5. Kartografinis pagrindas

Projektui rengti buvo naudojama naujausia kartografinė medžiaga, t. y. Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 skaitmeninis rastinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinys paruoštas mastelyje M1:1000. Mastelis pasirinktas atsižvelgiant į projektuojamos teritorijos dydį, planavimo tikslus ir uždavinius bei galimybę sprendinių brėžinyje aiškiai pažymėti visus konkretizuotus kaimo plėtros projekto sprendinius. Sprendinių brėžinys parengtas skaitmenine ir spausdintine formomis.

9. Projekto svarstymas ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581) numato, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per Teritorijų planavimo ir statybos vartai (TPS vartai) informacę sistemą „TPDRIS“ skiltyje.

Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Išvada

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta ūkininko sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Ūkininko sodybos statinių statybos zona ir žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zona parinkta už Neries regioninio parko, Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbios teritorijos „Neries kilpų apylinkės“ ir teritorijos, kuriai nustatytas pelkių ir šaltinių apribojimas, ribų.

Privažiavimo / vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų lėšomis.

Projekto rengėjas: Henrikas Kalenda