

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

TPD Nr. S-VT-41-26-330

Projekto rengėja, 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 priemonės, 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 rengimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“. Įsakymas pakeistas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 3D-551/D1-164. Nuo 2026 m. liepos 1 d. galioja šio teisės akto naujausia suvestinė redakcija.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės nustato kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sudėtį ir turinį, jų organizavimo, rengimo, koregavimo, keitimo, derinimo ir tvirtinimo tvarką, taip pat teritorijų planavimo proceso dalyvių santykius šiame procese. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

Projekto tikslas ir uždaviniai:

- planavimo tikslas (tikslai): parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.
- uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną.

Esamos būklės analizė:

Esamo žemės sklypo (kad. Nr. 4132/0300:246), esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Lutiškių vs., plotas – 0,7 ha.

Sklypo savininkai – I.D, N.D.

Žemės naudmenos (pagal NT registrą): pieva – 0,2590 ha., kelias – 0,1044 ha, vandens telkiniai – 0,0231 ha, kita žemė – 0,3135 ha (žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje).

Infrastruktūros objektai: elektros tinklai.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 20.4

Reljefas. Žemės sklypo reljefas nelygus.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos/įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100393258) – 0,0088 ha.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100024424) – 0,0021 ha.

Servitutai (esami):

S1 214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0008 ha.

S1 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0008 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 derlingąjį dirvožemio sluoksnį, žemės sklypui nustatomas apribojimas:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,2590 ha;

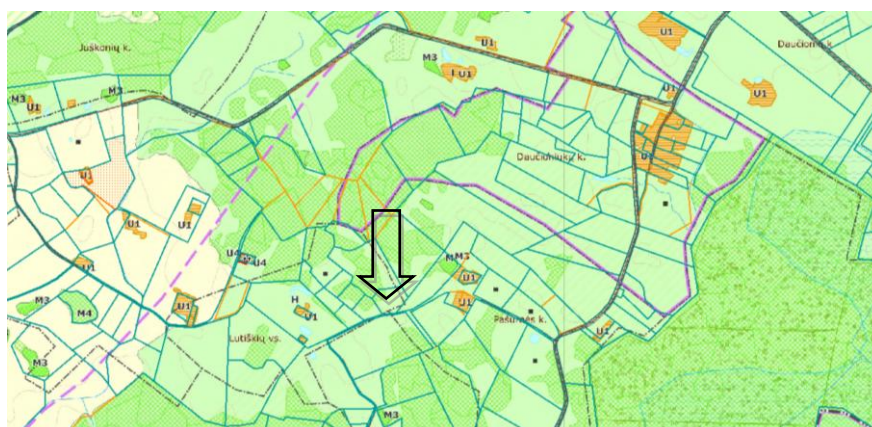
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0444 ha.

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- *bendrujų planų:* T00049272 Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323.
- *specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:* T00075779 VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO SPECIALUSIS PLANAS.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:

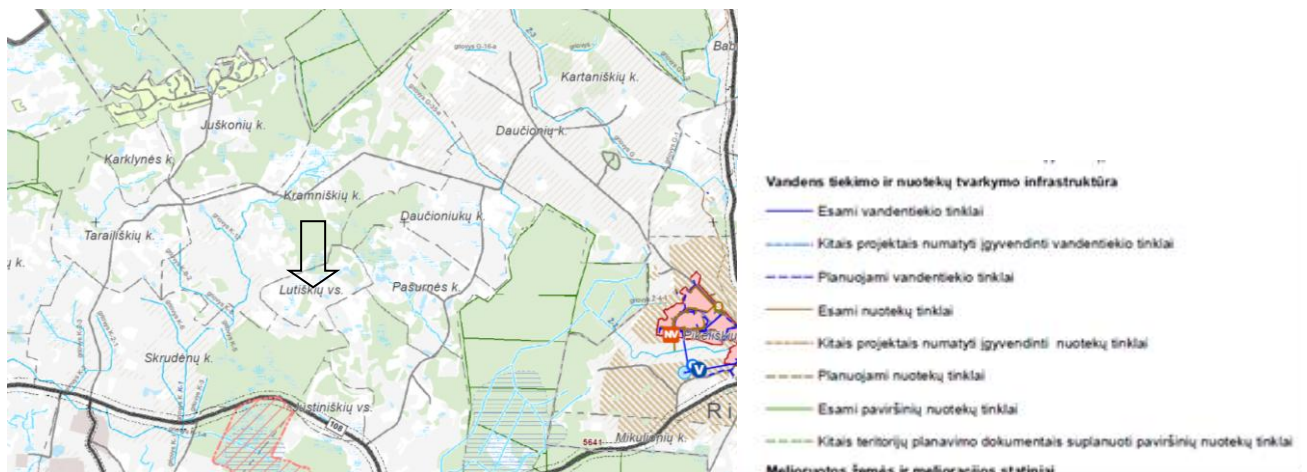


Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

	M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
	M2 - Rekreacinių miškų
	M3 - Apsauginių miškų
	M4 - Ūkinių miškų

1 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą planuojamas sklypas patenka į miškų ūkio teritorijos - ūkinių miškų teritorijas (M4 zona tvarkymo zona).



2 pav. Ištrauka iš Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Pagal vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą pertvarkomoje teritorijoje vandens tiekimo ir nuotekų tinklų neplanuojama.



3 pav. Ištrauka iš pavirtinto projekto paslaugos byla Nr. ZSFP-138126

Parengto projekto sprendiniai neprieštaruoja patvirtintam projektui (paslaugos byla Nr. ZSFP-138126). Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, vadovautasi patvirtintos projekto paslaugos bylos sprendiniais, nustatytais sąlygomis ir teisės aktų reikalavimais. Projekte numatyti sprendiniai yra suderinti su planavimo dokumentais ir nepažeidžia nustatytų žemės naudojimo bei teritorijos tvarkymo reikalavimų.

SPRENDINIAI

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, užstatymo vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- pastatų teritorijos rytinės ribos mažiausias atstumas 8,97 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 3,00 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 14,99 m nuo sklypo ribos;
- pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 10,61 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 servitutinio kelio;
- statybos ribos planuojamos 5 metrai nuo taksuoto miško ribos;
- formuojami užstatymo plotai:

Nr. 1 – 0,0239 ha;

Nr. 2 – 0,2201 ha.

- rekomenduojami privažiavimai į užstatymo teritorijas pateikti sprendinių brėžinyje.
- eismo organizavimo schemoje pateiktas privažiavimas iki planuojamos teritorijos, per esamus registruotus servitutinius kelius (sklype kad. Nr. 4132/0300:245) ir vietinės reikšmės kelius.

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	0,2590	0,2590	-0,0976	0,1614
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0,1044	0,1044	-0,0004	0,1040
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,2440	0,2440
7.	Vandens telkiniai	0,0231	0,0231	-	0,0231
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,3135	0,3135	-0,1460	0,1675
9.	Pelkės	-	-	-	-

10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
-	Iš viso:	0,7000	0,7000	-	0,7000

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, nuotekų 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 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 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 (kūdros vandens kiekis apie 500 kub. m.), prie kurio bus įrengiamas 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:



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