

**KELMĒS RAJONS SAVIVALDĪBĒS TERITORIJAS BENDROJO PLANO
KEITIMAS (toliau – Bendrasis planas)
(TPD Nr. K-RJ-54-23-312)
2026-07-27**

ATLIKTI PAKEITIMAI PAGAL INSPEKCIJOS GAUTAS PASTABAS:

1 pastaba/atsakymas

3.1.2. ar koncepcijai raštu pritarē teisēs aktuose nurodytas subjektas, jei koncepcija rengiama? <i>Pagal TPĮ 25 str. 5 d. 2 p. (TPD tvirtinantis subjektas); Valst. lyg. KT 22.2.4. p. Valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptys ir teritorijų naudojimo funkciniai prioritetai, apsvarstyti Komisijoje, teikiami tvirtinti LR Seimui; Valstybės dalies bendrojo plano atveju – Aplinkos ministerijai pagal KT 49.2.4 p.; sav. lyg. KT 73.3.4 p. (savivaldybės taryba); viet. lyg. KT 158.3.4. p. (savivaldybės taryba).</i>	Kelmės rajono savivaldybės vyr. architektas Nepateikta informacija!! Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 203 punkte nustatyta, kad rengimo etapo metu bendrųjų sprendinių formavimo stadijos sprendiniams (koncepcijai) turi raštu pritarti savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas, atliekantis savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas, sprendimu – savivaldybės taryba. Nėra duomenų apie Kelmės rajono savivaldybės vyr. architekto pritarimą koncepcijai.
---	--

Papildyta. Vyr. arch. pritarė 2024-08-27 raštu Nr. (7.18. Mr) S-2368. Pritarimo raštas įkeltas skiltyje „Rengimo etapas“/„Pritarimas koncepcijai ir SPAV“.

2 pastaba/atsakymas

4.1.1. ar parengtas išsamus sprendinių aiškinamasis raštas? Valst. lyg. KT 22.3 ir 49.3 p.; sav. lyg. KT 99.3, 113, 114 p.; viet. lyg. KT 188.3, 204, 205 p.

Aiškinamojo rašto reglamentuose aiškiai nustatyta, kad Pramonės ir sandėliavimo zonoje negalima ūkininkų sodybų ir kitų su žemės ūkio veikla susijusių statinių (fermų, ūkio pastatų, šiltnamių, kaimo turizmo pastatų) statyba. Todėl siūloma patikslinti Aiškinamojo rašto 31 puslapyje pateiktą LXXXI nuostatą, kad „Esama žemės ūkio paskirties žemė konvertuojama į kitos paskirties žemę. Ūkininkų sodybų, ūkininkų ūkių, fermų, ūkio pastatų, šiltnamių, kaimo turizmo ir gyvenamųjų pastatų statyba negalima.“ Toks patikslinimas užtikrintų, kad nuostata aiškiai apimtų ne tik ūkininkų sodybas, bet ir kitus su žemės ūkio veikla susijusius statinius. Pažymėtina, kad Pramonės ir sandėliavimo zona pagal Aiškinamojo rašto 19 puslapyje pateiktas nuostatas yra priskirta urbanizuojamoms teritorijoms, todėl šioje teritorijoje kaimo plėtros žemėtvarkos projektai nerengiami.

Pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Siekiant aiškumo bei bendrojo plano keitimo sprendinių nuostatų suderinamumo sukonkretinamas LXXXI reglamentas:

LXXXI. Esama žemės ūkio paskirties žemė konvertuojama į kitos paskirties žemę. ~~Ūkininkų ūkių, ūkininkų sodybų, kaimo turizmo ir gyvenamųjų pastatų statyba negalima.~~ Ūkininkų ūkių, ūkininkų sodybų, fermų, ūkio pastatų, šiltnamių, kaimo turizmo ir gyvenamųjų pastatų statyba negalima.

BP aiškinamojo rašto 30 puslapyje teritorijų tvarkymo aprašo LXXI punkte nurodyta, kad „Esama žemės ūkio paskirties žemė konvertuojama į kitos paskirties žemę. Ūkininkų ūkių, ūkininkų sodybų ir/ar kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių) pastatų statyba negalima.“ Siūloma įvertinti, ar šioje nuostatoje neturėtų būti papildomai nurodyta, kad taip pat negalima ir kaimo turizmo pastatų statyba, siekiant nuostatos nuoseklumo su kitomis Aiškinamojo rašto teritorijų tvarkymo aprašo nuostatomis. Pažymėtina, kad Ekstensyvios kompaktiškos urbanizacijos zona (19 psl.) yra priskirta urbanizuojamoms teritorijoms.

Ekstensyvios kompaktiškos urbanizacijos zonoje galimos paskirtys ir būdai nurodyti 1 priede „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai“, vadovaujantis 1 priede patektu reglamentu Z3 teritorijų naudojimo būdas (rekreacinio naudojimo žemės sklypai) negalimas. Siekiant aiškumo bei bendrojo plano keitimo sprendinių nuostatų suderinamumo sukonkretinamas LXXI reglamentas:

LXXI. Esama žemės ūkio paskirties žemė konvertuojama į kitos paskirties žemę. Ūkininkų ūkių, ūkininkų sodybų ir/ar kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, **kaimo turizmo**) pastatų statyba negalima.

3. Aiškinamojo rašto 32 puslapyje Rekreatinių teritorijų zonos teritorijų tvarkymo aprašo LXXXIX punkte nustatyta, kad „Ūkininkų ūkių, ūkininkų sodybų ir/ar kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statyba negalima.“ Ši zona pagal Aiškinamojo rašto 20 psl. yra priskirta urbanizuojamoms teritorijoms. Tačiau ši nuostata nėra aiškiai suderinta su Aiškinamojo rašto 114 puslapyje pateiktomis nuostatomis dėl rekreacinių funkcinių zonų, kuriose nurodoma, kad viena iš rekreacinių funkcinių zonų rūšių yra rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zonos, kuriose rekreacinė veikla plėtojama ūkininkų sodybose ir kaimo turizmo objektuose, nekeičiant žemės ūkio paskirties. Atsižvelgiant į tai, prašome paaiškinti, kaip šios nuostatos tarpusavyje dera, arba jas patikslinti. Taip pat prašome nurodyti, kur teritorijų planavimo dokumente yra išskirtos rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zonos, kadangi jų nėra pažymėta nei pagrindiniame brėžinyje, nei teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimų lentelėje. Taip pat neiški BP aiškinamojo rašto 117 puslapyje pateikta nuostata. „2.7. Rekreacinėse funkcinėse zonose galima viešosios ir asmeninės rekreacijos pastatų paskirties grupės pastatų statyba“. Ar statybą galima pakeitus žemės sklypo paskirtį?

Netikslinama.

Paaiškinimas. Galimos paskirtys ir būdai nurodyti 1 priede „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai“. Kita specifinė zona - rekreacinė zona K F su indeksu U-R priskirta prie urbanizuojamų teritorijų. Tai teritorijos, kuriose statyba galima tik pakeitus paskirtį į kitą (t.y.

teritorijos dominuojanti paskirtis - KT; kitos galimos paskirtys - M; H; galimi kitos paskirties naudojimo būdai - R; K; I1; I2), t.y. šioje funkcinėje zonoje rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos (Z3) nenumatytos. Bendrojo plano sprendiniais numatyta, kad funkcinėje zonoje gali atsirasti tiek viešosios, tiek asmeninės rekreacijos pastatų paskirties grupės pastatų statyba.

Aiškinamajame rašte pateiktos nuostatos dėl rekreacinių funkcinių zonų, kuriose nurodoma, kad viena iš rekreacinių funkcinių zonų rūšių yra rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zonos, kuriose rekreacinė veikla plėtojama ūkininkų sodybose ir kaimo turizmo objektuose, nekeičiant žemės ūkio paskirties, galioja neurbanizuojamų teritorijų funkcinėms zonoms MI_F ir ZU_F. Ši informacija atsispindi 1 priede „Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai“, t.y. prie kiekvienos iš funkcinių zonų numatytos galimos paskirtys ir naudojimo būdai, kurie nusako ar gali teritorijoje atsirasti ūkininkų sodybos ar kaimo turizmo objektai.

<...>

5. BP aiškinamajame rašte trūksta informacijos apie eksploatuojamus ar numatomus eksploatuoti naudingųjų iškasenų telkinių žemės naudojimo būdų nustatymą po rekultivacijos.

Siekiant aiškumo bei bendrojo plano keitimo sprendinių nuostatų suderinamumo sukonkretinamas CI reglamentas:

CI. Žemės gelmių naudojimas ir teritorijos rekultivavimas realizuojami vykdomi vadovaujantis žemės gelmių naudojimo planais. Po rekultivacijos teritorija naudojama pagal atitinkamos funkcinės zonos reglamentą, o konkretūs rekultivavimo ir tolesnio teritorijos naudojimo sprendiniai parenkami atsižvelgiant į vietovės gamtines, hidrogeologines, geomorfologines ir kraštovaizdžio sąlygas.

3 pastaba/atsakymas

5.2.4. ar pateiktos visų viešinimo ataskaitoje nurodytų gautų pasiūlymų kopijos? <i>Pagal TPĮ 37 str. 1 ir 5 d. ir Nuostatuose įtvirtintą sąvoką „Visuomenės dalyvavimo ataskaita“</i>	Ne !! Gautų pasiūlymų kopijos nepateiktos, pateikta tik pasiūlymų registracijos pažyma ir pateiktų pasiūlymų apibendrinimo pažyma.
---	--

Papildyta. Gautų pasiūlymų kopijos pateiktos skiltyje „Visuomenės dalyvavimo ataskaita“.

4 pastaba/atsakymas

5.2.5. ar pateiktos planavimo organizatoriaus atsakymų į pasiūlymus kopijos? <i>TPĮ 37 str. 2, 3 ir 5 d.</i>	Ne !! TPĮ 37 straipsnio 2 dalis apibrėžia, kad Pasiūlymus dėl teritorijų planavimo dokumentų pateikusiems asmenims planavimo organizatorius motyvuotai atsako raštu arba Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje, jeigu pasiūlymai buvo pateikti šioje sistemoje. Planavimo organizatoriaus atsakymas per 10 darbo dienų nuo atsakymo gavimo dienos gali būti apskūstas atitinkamai teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atliekančiai institucijai. Nagrinėjant TPS vartai TPDRIS pateikta BP dokumentaciją pastebėta, kad Visuomenės dalyvavimo ataskaitoje (TPDRIS dokumento registracijos Nr. REG55553599) pateikta „Pateiktų pasiūlymų apibendrinimo pažyma“, kurioje aprašyti 22 pasiūlymai bei skiltyje „Visuomenės pasiūlymai“ pateikti 22 pasiūlymai, tačiau TPDRIS skiltyje „Visuomenės pasiūlymai“ bei Visuomenės dalyvavimo ataskaitoje planavimo organizatoriaus motyvuoti atsakymai nepateikti.
---	--

Papildyta. Atsakymų į pasiūlymus kopijos pateiktos skiltyje „Visuomenės dalyvavimo ataskaita“.

Atlikti pakeitimai neesminiai, įtakos numatytiems konkretizuotiems sprendiniams neturi.

Projekto vadovė Eleonora Kulnis

