

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Čekoniškių k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4110/0100:604, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

*Planavimo organizatorius:* žemės sklypo savininkė (ūkininkė) Kristina Padlipskienė.

Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0184924.

*Planavimo organizavimo pagrindas:*

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2025-02-06 Nr. 2KPI-31-(15.2.3 E.).

*Planavimo sąlygos:*

1) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-10-14 Nr. REG42999595, išduotos teritorijų planavimo sąlygos;

2) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-10-28 Nr. REG43686071, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

*Planavimo tikslai (tikslai):* žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;

*Planavimo uždaviniai* – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

## 2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis K. P. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 0.5698 ha. Suplanuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija žemės ūkio veiklai vykdyti, kurios plotas – 0.5698 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-07-01) 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 pagalbiniu 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 pagalbiniu 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 mažesne kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100264585 - 0.0006 ha.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:**

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0.5698 ha.

**Esami registruoti servitutai:** nėra

### **Projektuojami servitutai:**

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (Projektuojamas) S – 0.0337 ha;
222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (Projektuojamas) S – 0.0337 ha.

### **Infrastruktūros objektai:**

Žemės sklype (kad. Nr. 4110/0100:0604) yra požeminė elektros linija, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai ruošiami pasinaudojus Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais duomenimis, georeferencinio pagrindo kadastro duomenimis, ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeniniu rastriniu ortofotografiniu žemėlapiu (2022 m.), Vilniaus rajono savivaldybės administracijos, AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktais duomenimis.

## **3. Projektiniai sprendiniai**

Atsižvelgiant į žemės sklypo reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą ir žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta, žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritorija, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zona nustatoma, laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Rengiant Projektą, numatyti vieną įvažiavimą į planuojamą teritoriją keliu/gatve vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.5 p., R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ 119 – 126 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 d. Jeigu įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas per kitus privačios nuosavybės žemės sklypus, pateikti dokumentus, pagrindžiančius privažiavimą (žemės sklypų, per kuriuos numatomas privažiavimas, planus bei Registrų centro išrašus su įregistruotais servitutais, ištraukas iš žemės reformos projektų ir kt.) atitinkantį Lietuvos Respublikos kelių įstatyme ar STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytus kelių/gatvių parametrus. Projekto sprendinius derinti su žemės sklypų savininkais per kurių žemės sklypus planuojami keliai/gatvės ar jų praplatinimas.

2. Privažiavimo keliai ar besiribojantys keliai, esantys laisvos valstybinės žemės teritorijoje, negali būti planuojami siauresni negu IVv kategorijos vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus.
3. Rengiant projektą ir planuojant gatvių raudonąsias linijas ar kelių juostas, vadovautis Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašu, patvirtintu 2025 m. rugpjūčio 22 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-258(1.6 E) „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašo patvirtinimo“, planuojamoje teritorijoje ir gretimuose žemės sklypuose patvirtintais ar rengiamais žemėtvarkos ir teritorijų planavimo dokumentais.
4. Neplanuoti kelių miško žemės, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės Priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32 d. Taip pat neplanuoti naujų vandens telkinių, karjerų vietinės reikšmės kelių apsaugos zonose.
5. Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p.
6. Statybos ribą planuoti ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3,0 m nuo sklypo ribų.
7. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.
8. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
9. Vadovautis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476 D1-429.
10. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
11. Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 reikalavimais.
12. melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Žemės sklype kad. Nr. 4110/0100:0604 projektuojama viena vientisa užstatymo teritorija. Bendras žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos, numatoma 0.2840 ha ( ~ 49,84 % žemės sklypo) ploto ir neviršija STR 2.02.09:2005 numatytų 50 %. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, numato, kad žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininkų sodybose Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti bendras 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50%. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu (Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas (galiojanti redakcija nuo 2021-01-01)). Pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kiti parametrai. Užstatymo teritorijoje statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį, kurie bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį, o likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai ir dalinai naudojamas žemės ūkio veiklai. Prie planuojamos žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorijos žemės sklype kad. Nr. 4110/0100:604 bus privažiuojama nuo rajoninio kelio Nr. 5212 per esamą vietinės reikšmės kelią, esantį šalia vakarinės planuojamo sklypo pusės.

**Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:**

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (skaitmeniniu rastrinis ortofotografinis žemėlapis)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė		-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.5698	0.5698	-0.2840	0.2858
4.	Mišakai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2840	0.2840
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
	<b>Iš viso</b>	0.5698	0.5698		0.5698

### ***Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:***

Projektuojamos žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorijos žemės ūkio veiklai vykdyti aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos.

### ***Gaisrinė sauga***

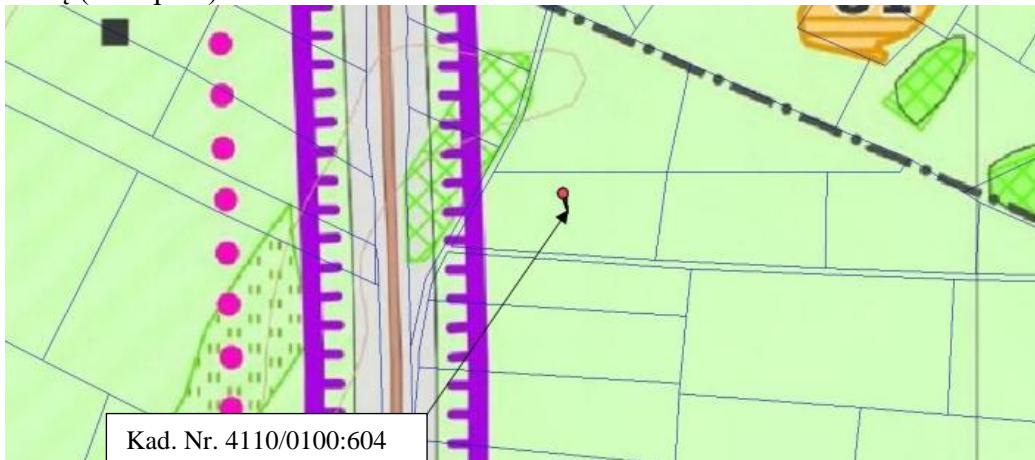
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo.

Mažiau nei 90 m atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniam tikslams. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

## 4. Teritorijos tvarkymo sprendiniai bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų atžvilgiu

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 (žr. 1 pav.), nagrinėjamas žemės sklypas kad. Nr. 4110/0100:0604 patenka į ūkinių miškų zoną (M4), bei dalis žemės sklypo patenka į kultūros paveldo vertybių erdvinį karkasą (žr. 1 pav.).



### Koncervacinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objekto

### Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

### Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodinių bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

### Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

### Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poligonas
- NATURA 2000 teritorija
- Ūkinės veiklos apribojimai
- Buferinės apsaugos zona
- Esamas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas
- Siūlomas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Kultūros paveldo vertybių saugaus arealas (jo numeris)
- Vandens telkinio apsaugos zona
- Paukštyno sanitarinės apsaugos zona
- Vandenvietė
- Vandenvietės sanitarinės apsaugos zona
- Inžinerinių tinklų apsaugos zona

### Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
- U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
- U3 - Naudingų iškasenų
- U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
- U5 - Atlieku saugojimo teritorijos
- U6 - Rekreacinės teritorijos

### Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- I1 - Susisiekimo
- I2 - Inžinerinių tinklų
- I3 - Krašto apsaugos

- U1** Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

- Gamtinio karkaso teritorijos riba

- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

1 Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtros projektas neprieštarauja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių specialiųjų planų sprendiniams.

**Išvados:**

1. Ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų ir siūlomų servitutų ribų.
2. Žemės sklype kad. Nr. 4110/0100:604 projektuojami nauji kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.
3. Žemės sklypui taikomos teritorijos, kuriuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
4. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Įvažiavimai tikslinami ir parenkami techninio projekto metu projektuojant pastatus bei inžinerinius įrenginius.
5. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.
6. Prie planuojamos žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorijos žemės sklype kad. Nr. 4110/0100:604 bus privažiuojama nuo rajoninio kelio Nr. 5212 per esamą vietinės reikšmės kelią, esantį šalia vakarinės planuojamo sklypo pusės.

**Viešas svarstymas su visuomene**

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) rengiamo teritorijų planavimo dokumento numeris S-VT-41-25-174. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

*Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič*