

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4177/0500:1309), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Skrabinės k., Skrabinės g. 9, plotas – 1,3754 ha, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-07-28 įsakymu Nr. 5KPĮ-51-(15.5.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto planavimo darbų programa;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-09-04 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG40994902;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-08-27 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG40640392;
- AB „Telia Lietuva“ 2025-08-27 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG40638179;
- VĮ Transporto kompetencijų agentūra 2025-09-03 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG40955373;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Aplinkos ministerijos 2025-09-02 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG40894226;
- Lietuvos kariuomenės 2025-09-02 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG40664488;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendroju planu, patvirtintu 2009-09-30 Tarybos sprendimu Nr. T3-323;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu 2014-12-17 Tarybos sprendimu Nr.T3-571;
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiuoju planu, patvirtintu 2011-05-27 Tarybos sprendimu Nr.T3-193.
- Rudaminos kadastrinės vietovės žemės reformos projektu (papildytu 2025).

Vadovaujantis Bendroju duomenų apsaugos reglamentu ir Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu (aktuali redakcija 2018-07-16), žemės sklypo savininkų bei projekto iniciatorių vardai ir pavardės nenurodomi.

## ESAMA BŪKLĖ

**Nagrinėjama teritorija – 1,3754 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4177/0500:1309),** esantis Skrabinės g. 9, Skrabinės k., Rudaminos sen., Vilniaus r. sav. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas sujungus daiktus (unikalus daiktų numeriai 4177-0500-0045, 4177-0500-0123), atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS 94 koordinacių sistemoje.

Žemės naudmenas (įregistruotos VĮ Registrų centras) sudaro: 1,0632 ha žemės ūkio naudmenos, iš kurių 1,0632 ha sudaro pievos; užstatytos teritorijos sudaro 0,1574 ha; keliai sudaro 0,0623 ha; vanduo sudaro 0,0925 ha.



1.pav. Situacijos schema. — planuojamas sklypas

Sklype yra šie Nekilnojamojo turto kadastrė įregistruoti pastatai:

Pastatas – Ūkininko sodyba, unikalus kodas 4400-1582-6749, plane pažymėtas 1A1/b. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai), statybos metai 2011, užstatytas plotas 218,00 m<sup>2</sup>.

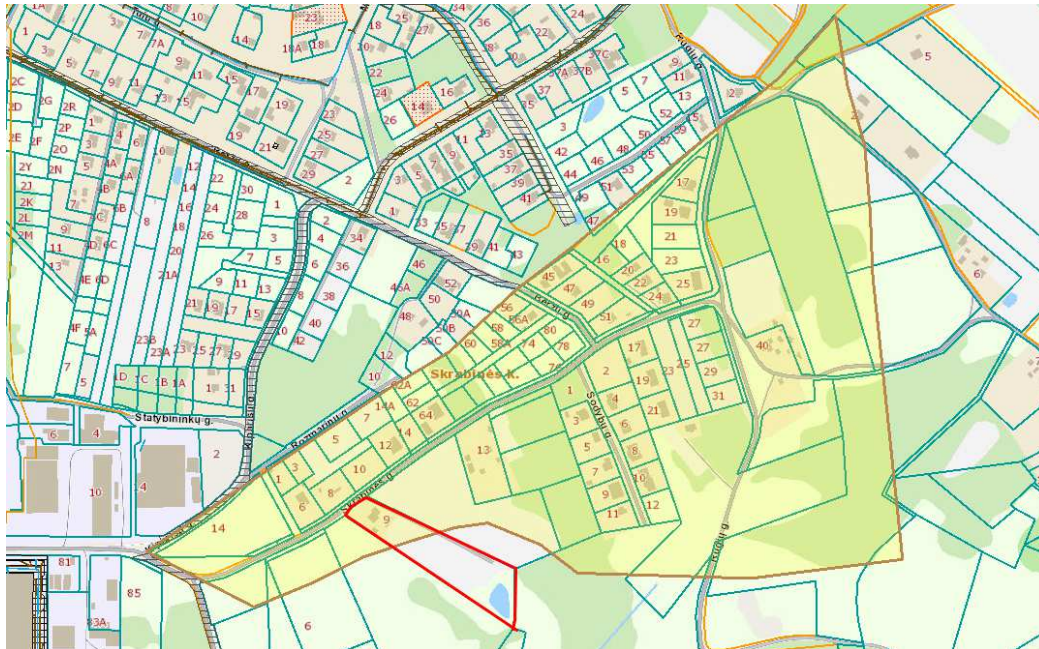
Pastatas – pirtis su terasa, unikalus kodas 4400-5463-7297, plane pažymėtas Tr. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinių ūkio, statybos metai 2020. užstatytas plotas 30,00 m<sup>2</sup>. I grupės nesudėtingas statinys.

Sklypui daiktinės teisės (servitutai) NT registre neįregistruoti.

Žemės sklypas patenka į teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0005 ha;

Planuojama teritorija yra Rudaminos seniūnijoje, šiaurine dalimi patenka į Skrabinės kaimą, pietine dalimi – į Mariniškių kaimą.  
Planuojamas žemės sklypas plane sudaro artimą netaisyklingos formos trapeciją, išstęstą iš pietryčių į šiaurės vakarus. Sklypas šiaurės vakariniu pakraščiu ribojasi su D kategorijos Skrabinės gatve (VL7098, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 20 m), kitais išoriniais pakraščiais ribojasi su privačiais žemės ūkio paskirties žemės sklypais.

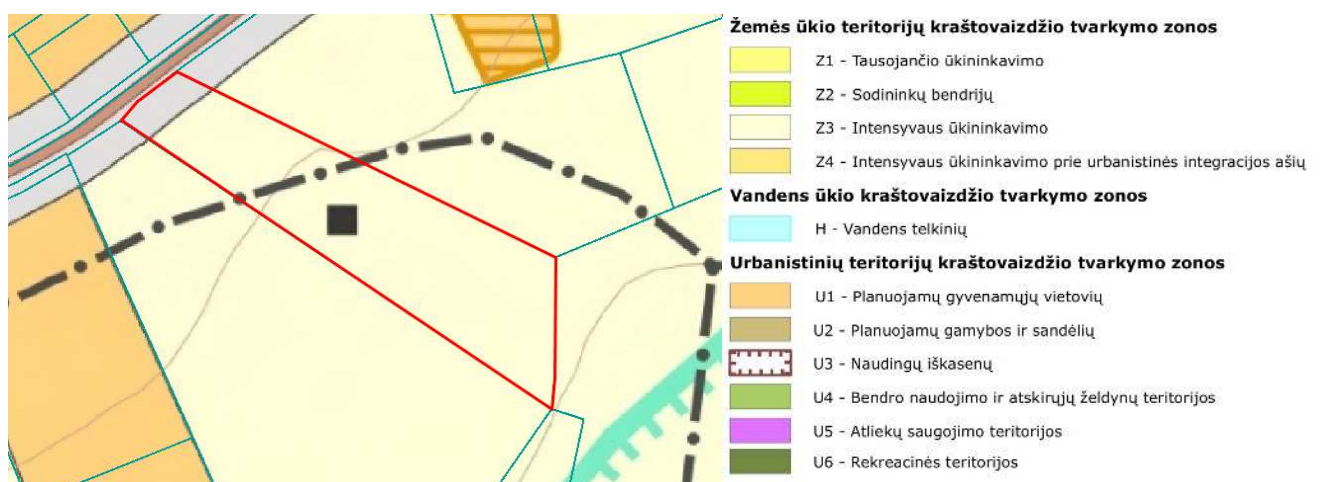


2 pav. Skrabinės kaimas (www.regia.lt). — planuojamas sklypas

Pertvarkomas žemės sklypas nėra saugomoje ir ekologinio tinklo Natura 2000 teritorijose, nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo erdviniam karkase, nepatenka į nacionalinių parkų ar draustinių teritoriją, į Gamtinį karkasą nepatenka.

Planuojamame sklype ir šalia jo nėra išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą poveikį būsimiems objektams. Teritorija patenka į Vilniaus oro uosto apsaugos zoną „E“.





Sklypo reljefas su bendru gana ryškiu nuolydžiu į pietryčius kinta nuo 213,60 m šiaurės vakaruose ties gatve iki 212,00 ir iki 201,30 m pietrytiniame taške pagal aukščių sistemą LAS 07.







**Konkrecvinių (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

**Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

-  I1 - Susisiekimo
-  I2 - Inžinerinių tinklų
-  I3 - Krašto apsaugos
- U1** Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas
-  Teritorijos, patenkančios į planuojamos infrastruktūros teritorijas

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano. — planuojamas sklypas

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą didesnė pertvarkomo sklypo dalis patenka į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną Z3 – intensyvaus ūkininkavimo, kur nenumatyta keisti pagrindinės žemės naudojimo paskirties. Šiaurės vakarinė sklypo dalis yra technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonoje I2 – inžinerinių tinklų teritorijos.

Greta planuojamo sklypo centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų nėra; į sklypą atvestas 0,4 kV įtampos elektros kabelis, kuriam nustatyta 1 m apsaugos zona (į abi puses nuo kabelio). Nei ryšio kabelių, nei dujotiekio tinklų gretimose teritorijose nėra.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (2024). — planuojama teritorija.



5 pav. Ištrauka iš Rudaminos kadastrinės vietovės žemės reformos projekto 2025m. — planuojamas sklypas

Žemės sklypo legenda:

2024 metai buvo parengtas ir patvirtintas (rengėjas UAB „Idea urbana“) Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4177/0500:0123 ir kad. Nr.4177/0500:0046), esančių Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Skrabinės k., Skrabinės g. 9. ir Mariniškių k., sklypo plotai 0,9900 ha ir 0,3854 ha, formavimo ir pertvarkymo projektas ( [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) , paslaugos Nr. ZSFP-129668). Žemės sklypai buvo sujungti į vieną.

### **Suplanuotas žemės sklypas Nr. 1.**

Planuojamas plotas 1,3754 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės ūkio naudmenų yra 1,0743 ha, iš jų 0,0446 ha sudaro ariama žemė, 0,0471ha sudaro sodai; 0,9826 ha sudaro pievos ir natūralios ganyklos; 0,0600 ha sudaro keliai; 0,0925 ha sudaro vandens telkiniai; 0,1486 ha sudaro užstatyta teritorija.

Sklypui suplanuotos daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas s1 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0193 ha;

Kelio servitutas s1 (kodas 214) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas 0,0193 ha.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0005 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,0348 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0034 ha;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 0,0166 ha;

152. Dirvožemio apsaugos žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (IV skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 1,0743 ha.

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 1,3754 ha;

## **PROJEKTO SPRENDINIAI**

**Planavimo tikslas:** parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

**Planavimo uždaviniai:** suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiasias žemės naudojimo sąlygas.

Teritorijoje neplanuojama ūkinė veikla, įrašyta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, todėl neatliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, nenumatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

Ūkyje planuojama pagrindinė vykdoma veikla – *mišrusis žemės ūkis*.

**2006 m parengtas ūkininko sodybos projektas įgyvendintas.**

Suplanuotas privažiavimo kelias ir apsisukimo aikštelė - įgyvendinti.



**Sklypas kad. Nr. 4177/0500:1309, plotas 1,3754 ha.**

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Sklypui anksčiau suplanuotos daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas s1 (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0193 ha;

Kelio servitutas s1 (kodas 214) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), plotas 0,0193 ha.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įregistruotos SŽNS registre:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0005 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166), neįregistruotos SŽNS registre:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 0,0348 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas 0,0034 ha;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 0,0166 ha;

152. Dirvožemio apsaugos žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (IV skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 1,0743 ha.

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas 1,3754 ha;

Normatyvinis automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04: 2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir nustatomas techninio projekto stadijoje.

Servitutai, suplanuoti kaip viešpataujantys daiktai, bus nustatomi sandoriais.

Pastaba. Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji žemės sklypų savininkai.

Parengta eismo organizavimo schema.

Rengiant statinių techninius projektus užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis ir jų vietos nustatomi statinių techninio projekto sprendiniais.

## **PROJEKTO SPRENDINIŲ POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS**

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis nekeičiama. Suplanuota ūkininko sodybos statinių statybos vieta užima 0,3635 ha, todėl atitinkamai sumažės žemės ūkio naudmenų plotas. Bus tvarkoma ir nuolat puoselėjama aplinka.

Sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, yra neurbanizuojamoje teritorijoje. 7

Projekto Nr. IU-25-13/KPZP/S-VT-41-25-1149

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4177/0500:1309), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Skrabinės k., Skrabinės g. 9, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas

Projekto sprendiniai neprieštarauja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis nustatomas statinių techninio projekto sprendiniais.

Igyvendinus kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, gamtinės aplinkos kokybė nenukentės, kraštovaizdžio struktūra ir ekologinė pusiausvyra pasikeis nežymiai.

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai teigiamas.

Prognozuojama, bus sukurtos palankios sąlygos ūkininkavimui; gretimų sklypų konkurencingumas padidės; bus pagerinta gyvenamosios aplinkos kokybė; plėtra vyks subalansuotai; suplanuotos teritorijos plėtra vyks pagal poreikį ir galimybes, o ne chaotiškai.

Poveikis ekonominei aplinkai.

Optimaliai parinkus žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą bus sudarytos palankiausios sąlygos produktyvaus ūkio plėtojimui. Bus plečiama socialinė aplinka, infrastruktūra, gerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Laikantis statybų reglamentuojančių teisės aktų aplinkos taršos padidėjimas bus nežymus. Racionaliai suplanuota teritorija neturės žalingo poveikio kraštovaizdžiui. Estetiniu atžvilgiu svarbi teritorija bus tvarkoma vadovaujantis darnaus vystymosi principais, atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

## PROJEKTO VIEŠINIMAS

Informacija apie rengiamą žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbiama TPS „Vartai“, <https://tpdriis.planuojustatau.lt/tpdriis/>. Susipažinti su rengiamu žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu ir pateikti pasiūlymus galima [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt). Paslaugos Nr. S-KV-41-25-1149.

PV Daiva Jonikienė