

Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4134/0200:0042,*

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS  
(ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI)**

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4134/0200:0042*

Adresas: *Santakos k., Paberžės sen., Vilniaus r. sav.*

*Savininkai: R. J.*

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

***Vilnius, 2026***

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4134/0200:0042, esančio Santakos k., Paberžės seniūnijoje, Vilniaus rajone, specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo parindas:

1. 2025-10-20 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 2KPI-213-(15.2.3 E.);
2. 2025-10-30 Valstybinės miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43799193;
3. 2025-11-13 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44485637.

### 2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti kelių išdėstymą.

### 3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kad. Nr. 4134/0200:0042 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 1,8210 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas iš viso– 1,4479 ha, iš jų ariamos žemės plotas – 1,4352 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,0127 ha, miško žemės plotas – 0,2302 ha, kelių plotas – 0,0500ha, želdinių plotas – 0,0929 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 30.3

Žemės sklypas ribojasi su sklypais kad. Nr.: 4134/0200:0032, 4134/0200:0160, 4134/0200:0064, 4134/0200:0096.

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

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas ir unikalus kodas	Plotas kv. m.
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	-
164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	-
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	-
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	-

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

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas ir unikalus kodas	Plotas kv. m.
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 100823932	16409
164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); 100829674	824

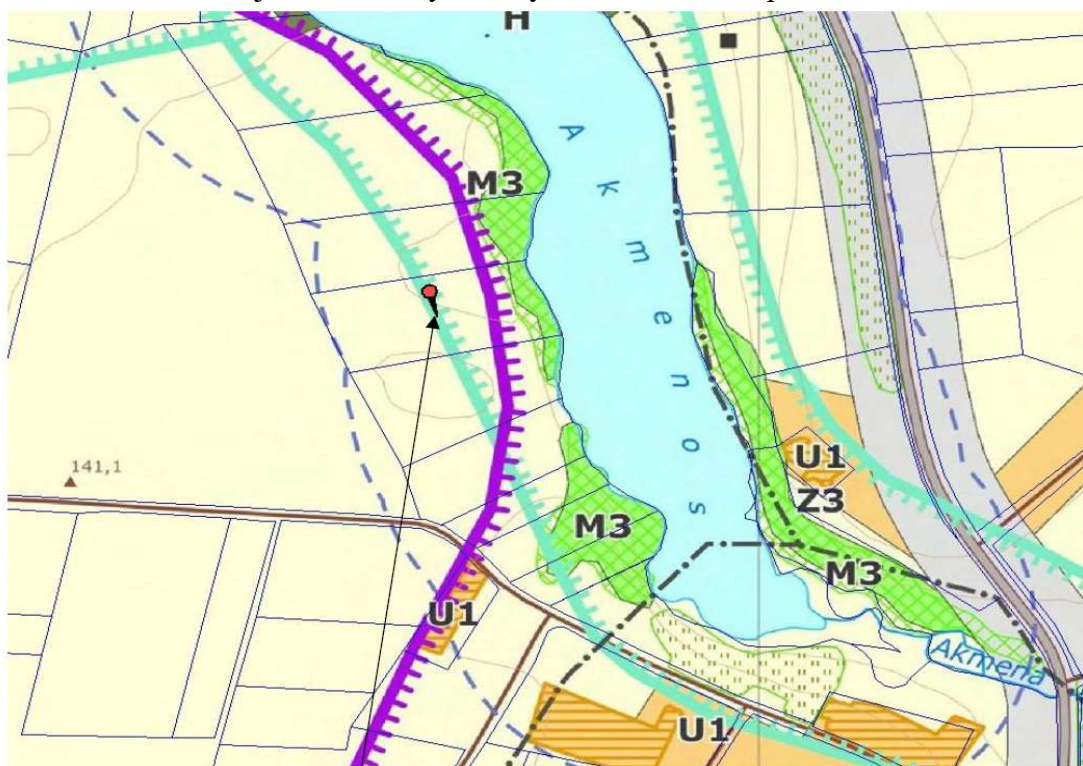
Duomenys apie įregistruotus servitutus:

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)	200
214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)	500

#### 4. Projektiniai sprendiniai

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

- **specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:** 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:



KAD. NR. 4134/0200:0042

*Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano*

Planuojama teritorija patenka į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną ir į M3- apsauginių miškų zoną. Dalis žemės sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją ir kultūros paveldo vertybių erdvinį karkasą.

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoni parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Pagal ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnį: 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. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiajame plane numatyta Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonose (indeksas – Z) gyvenamosios vietovės gali būti plėtojamos Žemės ūkio paskirties žemėje, ne mažesniame kaip 50 a žemės sklype kuriant ūkininko sodybą.

Planuojamos teritorijos plotas yra 1.8210 ha, į Z3 kraštovaizdžio tvarkymo zoną patenka 1.6505 ha sklypo dalis, ši dalis laikoma ūkininko sodybos riba.

Statybų zona planuojama paliekant 50 metrų atstumą nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ribos, paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą nuo sklypo ribų, taip pat paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą su servituto ribos. Planuojamos dvi atskiros statybų zonos. Užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,0800 ha, (B) plotas- 0,7898 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio pastatai (žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai), (B) teritorijoje bus statomi pagalbinio ūkio pastatai (žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai). Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50%.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos šios specialiosios sąlygos:

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2614 kv. m;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 16409 kv. m;

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 824 kv. m;

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 2302 kv. m;

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose **netaikoma**, kadangi žemės sklypo vidutinis našumo balas yra mažesnis už vidutinį Lietuvos Respublikos teritorijos našumo balą. Sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 30.3, o Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balo vidurkis yra – 39.1.

Duomenys apie servitutus:

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)	200
214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)	500

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

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	1.4352	1.4386	- 0.8698	0.5688
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.0127	-	-	-
4.	Miškas	0.2302	0.2302	-	0.2302
5.	Keliai	0.0500	0.0500	-	0.0500
6.	Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona)	-	-	+0.8698	0.8698
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.0929	0.1022	-	0.1022
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1.8210	1.8210	-	<b>1.8210</b>

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų tvarkymo sistemos vietos yra preliminaros. Jos gali būti keičiamos rengiant techninį projektą. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Patekimas į projektuojamą teritoriją numatomas iš pietinėje pusėje esančios Tvenkinio gatvės, per sklypus kad. Nr. 4134/0200:0257, 4134/0200:0040, 4134/0200:0064, kuriuose yra įregistruoti kelio servitutai.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026 m.) 75/39;
3. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“; 2025-08-29).

## 6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4134/0200:0042. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas būsimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

1lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

## 7. Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į sanitarinių objektų apsaugos zonas, todėl gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Planuojamas gyvenamasis namas, ūkio pastatai ir kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Numatomas užstatymo tankis atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki dviejų aukštų, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nedarys. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams, atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė

veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, artezinio vandens gręžinio vietos bei elektros įvadas.

## **8. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS planuojatai.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-25-1304. Taip pat Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

### **Išvada:**

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinktos ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos, turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.