

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4184/0100:0829

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

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4184/0100:0829*

Adresas: *Dambriškių k., Sudervės sen., Vilniaus r. sav.*

Savininkai: *V. J.*

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

*Vilnius, 2026*

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4184/0100:0829, esančio Dambriškių k., Sudervės seniūnijoje, Vilniaus rajone, specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo parindas:

1. 2025-10-08 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 2KPI-210-(15.2.3 E.);
2. 2025-10-21 AB „Via Lietuva“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43313240;
3. 2025-10-29 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus išduotos planavimo planavimo sąlygos kaimo plėtros projektui rengti Nr. ŽŪ21-95 (4.30);
4. 2025-10-29 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43751119.

## 2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos statinių statybos 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. 4184/0100:0829 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 1,7115 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (ariamos žemės) plotas – 1,3854 ha, užstatyta teritorija – 0,1420 ha, želdinių plotas – 0,1841 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 31.1

Žemės sklypas ribojasi su LVŽF, su sklypu kad. Nr.: 4184/0100:0637, su Dambriškių gatve, su sklypais kad. Nr. 4184/0100:1018, 4184/0100:0138.

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.
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	15045
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	434
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	15045

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.
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 100737755	413

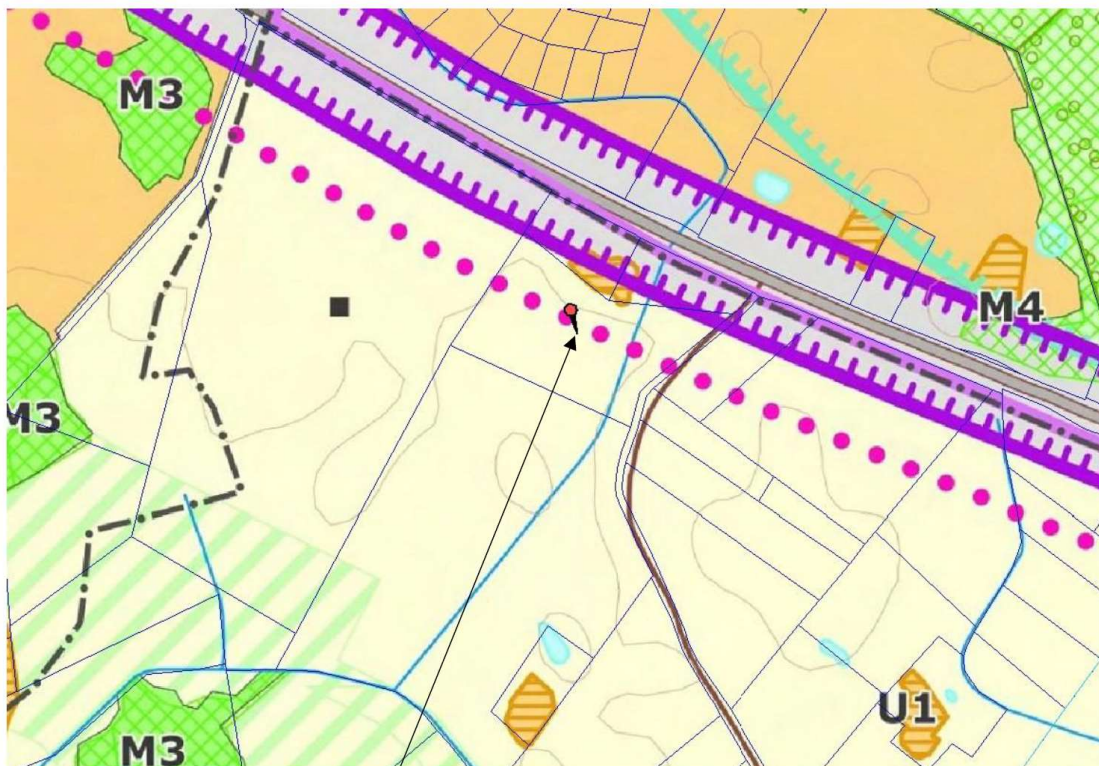
Duomenys apie įregistruotus servitutus:

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
114	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis daiktas)	-

#### 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. 4184/0100:0829

*Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano*

Nagrinėjamas žemės sklypas patenka į kelias kraštovaizdžio tvarkymo zonas: į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo, į II- susisiekimo ir į U1-planuojamų gyvenamųjų vietovių.

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. Ūkininko sodybos plotas- 0,4577 ha.

Statybų zona planuojama už kelių apsaugos zonos ribų, paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą nuo sklypo ribų, taip pat paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą su servitutų ribos. Užstatymas neprojektuojamas melioruotoje žemėje. Užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,4029 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio pastatai (žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai). Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50%.

Rytinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantis kelias Dambriškių g. (Nr. VL9144) planuojamas kaip IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias (12 metrų pločio kelio juosta). Vadovaujantis 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“, Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str., teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1, S2.

**Servitutai:**

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); <i>siūlomas (S1)</i>	397
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); <i>siūlomas (S2)</i>	397
114	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas); <i>esamas</i>	-

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

**102.** Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 413 kv. m (*Pastaba: krašto kelio Nr. 171 Bukiškis-Sudervė-Dūkštos apsaugos zona*) ;

**102.** Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 1307 kv. m (*Pastaba: Dambriškių g. (Nr. VL9144) IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio apsaugos zona*);

**121.** Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 11778kv. m;

**152.** Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)– 15749 kv. m.

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	1.3854	1.5749	- 0.4029	1.1720
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0.1420 (užstatyta grioviais)	0.1366 (užstatyta grioviais)	+0.4029 (planuojama užstatymo zona)	0.5395
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.1841	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1.7115	1.7115	-	<b>1.7115</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 planuojamą teritoriją numatomas yra esama nuovaža iš krašto kelio **Nr. 171** Bukiškis-Sudervė-Dūkštos, toliau važiuojama žemėtvarkos projekte numatytu servitutiniu keliu sklype proj. Nr. 1240-1, sklypas neregistruotas NTR registre.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės Sudervės kadastro vietovės žemėtvarkos projekto 41\_4184\_20080418\_4.5\_(277) :



Ištrauka iš 2025 m. Vilniaus rajono savivaldybės Sudervės kadastro vietovės Laisvos žemės fondo žemės plano:



Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026 m.) 73/34;
2. Žemės sklypo planas M 1:1000 (rengėjas UAB „GeoPaslaugos“ 2022-05-25);
3. Topografinis planas M 1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2025-11-15).

## 5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4184/0100:0829. 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.

1 lentelė:

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

## 6. 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.

## 7. 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 planuojustatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-25-1282. 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.

#### **8. Išvada:**

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinktos ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, 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.