

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO
ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI
PARINKTI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, skirtas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, rengiamas siekiant suplanuoti racionalų žemės išteklių naudojimą ir sudaryti prielaidas tvirtai žemės ūkio veiklos plėtrai.

Projektu nustatoma teritorija (zona), kurioje gali būti statomi žemės ūkio veiklai reikalingi kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statiniai, bei numatomos reikalingos žemės tvarkymo priemonės, kurios gali apimti:

- vidaus kelių išdėstymą;
- želdinių (medžių ir krūmų) įveisimą;
- melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
- dirbtinių vandens telkinių įrengimą;
- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatymą;
- žemės naudojimo būdo pakeitimą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas vykdomas trimis etapais :

1. esamos būklės įvertinimas;
2. bendrųjų sprendinių formavimas (jei planavimo darbų programoje numatyta atlikti SPAV ir (ar) rengti teritorijos vystymo koncepciją);
3. sprendinių konkretizavimas.

2. Bendrieji duomenys

Planuojamos teritorijos vieta ir plotas

Planuojama teritorija - žemės sklypas, esantis Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Danilavos k. v., Čižiškės k., kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700).

Žemės sklypo plotas – 1,6091 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Planavimo organizatorius

Ūkininkas – fizinis asmuo.

Projekto rengėjas

UĮ „DANVALDA“, Vasario 16-osios g. 10, Ignalina, tel. +370 616 70209.

Planavimo tikslas

Žemės ūkio paskirties žemėje parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai

Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Planavimo išeities duomenys

1. 2025 m. rugpjūčio 26 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 2KPI-177-(15.2.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
2. Planavimo darbų programa patvirtinta planavimo organizatoriaus;
3. 2025 m. rugsėjo 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos parengtos „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. REG41640273.
4. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas Nr. 44/1258826.

5. Žemės sklypo planas M1:2000.
6. 2022 metų LR M1:10 000 rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT 10LT.
7. Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos duomenys.
8. VĮ Registrų centras duomenys apie žemės sklypų ribas, bei jų savininkus.

3. Teisės aktai ir normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas projektas

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (*Žin. 1994, Nr. 34-620; Nauja įstatymo redakcija nuo 2023-10-04, TAR 2022-07-15 Nr. XIV-1311 su vėlesniais pakeitimais*);
2. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (*Žin. 1995, Nr. 107-2391; Nauja įstatymo redakcija nuo 2014-01-01, Nr. XII-407, 2013-06-27, Žin., 2013, Nr. 76-3824; su vėlesniais pakeitimais*);
3. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (*TAR 2019-06-19 Nr. 2019-09862*);
4. Lietuvos Respublikos kelių įstatymas (*Žin. 1995, Nr. 44-1076; Nauja redakcija nuo 2002-10-23, Nr. IX-1113, 2002-10-03, Žin. 2002, Nr. 101-4492 (2002-10-23); su vėlesniais pakeitimais*);
5. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (*Žin. 2004, Nr. 127-4581, Nauja redakcija nuo 2014-07-30 Nr. 3D-438/D1-614, 2014-07-28, TAR 2014-07-29, Nr. 2014-10608; su vėlesniais pakeitimais*);
6. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 patvirtinti „Gamtinio karkaso nuostatai“ (*Žin., 2007, Nr. 22-858; su vėlesniais pakeitimais*);
7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo patvirtinimo“ (*Žin., 1999, Nr. 83-2471; Nauja redakcija nuo 2024-03-16, Nr. 184, 2024-03-13, TAR 2024-03-15 Nr. 2014-04742; su vėlesniais pakeitimais*);
8. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymas Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija) „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (*Žin., 2001, Nr. 95-3372; Nauja redakcija nuo 2023-01-01, Nr. D1-293, 2022-09-02, TAR 2022-09-02; su vėlesniais pakeitimais*).

9. STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai (*Žin.*, 2005, Nr. 93-3464; *su vėlesniais pakeitimais*);
10. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai (*Žin.* 2011, Nr. 149-7009, *Nauja redakcija nuo 2015-01-01, Nr. D1-533, 2014-06-17, TAR 2014-06-17; su vėlesniais pakeitimais*);
11. MTR 1.12.01:2008 Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės (*Žin.* 2008, Nr. 46-1738; *su vėlesniais pakeitimais*);
12. Lietuvos automobilių kelių direkcijos statybos rekomendacijos R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“;
13. Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašas, patvirtintas 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“;
14. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T3-571;
15. Vilniaus rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323.

Pastaba: projektas rengiamas vadovaujantis projekto rengimo metu galiojančiais teisės aktų reikalavimais ir normatyviniais dokumentais.

4. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija – 1,6091 ha ploto žemės sklypas, esantis Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Čižiškės k., kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700).

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė atlikta remiantis žemės sklypo kadastrinių matavimų duomenimis, Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos duomenimis, bei kita planavimo organizatoriaus pateikta informacija. Analizės metu įvertinti planuojamai teritorijai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – **žemės ūkio**, naudojimo būdas – **kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai**. Žemės ūkio paskirties žemei priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami naudoti žemės ūkio produktų gamybai. Į šią kategoriją įtraukiami ir žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais bei ūkiniais statiniais užstatyti plotai, kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, taip pat plotai, užstatyti statiniais, naudojamais

veiklai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba. Prie šios kategorijos taip pat priskiriami Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyto dydžio miškų plotai (jei jie nesuformuoti atskirais sklypais) ir kitos įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos (vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės žemės įstatymo 24 str. 1p.).

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais numatoma keisti žemės sklypo naudojimo būdą iš *kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų į rekreacinio naudojimo žemės sklypų*. Žemės naudojimo būdo keitimo tikslas – sudaryti sąlygas kaimo turizmo veiklos vystymui. Planuojama, kad teritorijoje bus statomi kaimo turizmo paskirties pastatai bei jų veiklai reikalinga infrastruktūra.

4.1. Planuojamos teritorijos padėtis bendrųjų ir specialiųjų planų atžvilgiu

4.1.1. Planuojamos teritorijos padėtis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano atžvilgiu

Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano duomenimis (žr. pav. Nr. 4.1.1.1.), analizuojama teritorija patenka į Z – žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties teritorijas, kuriose taikomi žemės naudojimo reglamentai *Z(z)m(M)G(g)R(r)c*. Šie reglamentai apima intensyvų ir tausojantį žemės bei miškų ūkį, kaimo gyvenviečių plėtrą ir renovaciją, intensyvios rekreacijos bei konservacijos zonas. Dalis planuojamos teritorijos patenka į Zg pozonį, kuriame veikla vystoma papildomai atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui.

Tai teritorijos skirtos žemės ūkiui, pirmiausia priemiestinio žemės ūkio vystymui, taip pat kaimo verslų, įskaitant ir su žemės ūkiu nesusijusių veiklų, plėtros įvairovei skatinti. Mažėjant, tiesiogiai žemės ūkyje užimtų asmenų skaičiui dėl techninės ir technologinės pažangos, numatomas kaimo verslų ir jų įvairovės augimas. Šį procesą skatins glaudūs verslo ryšiai su Vilniaus miestu bei savivaldybės gyventojų aptarnavimo sistemos plėtra.

Į gamtinį karkasą patenkančios agrarinės naudmenos siūlomos naudoti tausojančiam žemės ūkiui, ekstensyviai rekreacijai, kaimo turizmo ir kitų rekreacijos formų plėtojimui. Skatintina kryptinga kaimo gyvenviečių renovacija ir plėtra, rengiami jų vystymo (renovacijos) planai, siekiant kompensuoti galimą neigiamą poveikį gamtiniam karkasui ir ekosistemoms (geosistemoms).

Teritorijoje įsiterpę miškų ūkio naudmenų plotai yra palankūs ūkinių miškų (IV grupės) vystymui, o į gamtinį karkasą patenkantys miškai siūlomi tausojančiam miškų ūkiui, derinant jį su ekstensyvios rekreacijos bei kaimo turizmo plėtra. Gamtos ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai priskiriami konservacinės žemės naudojimo paskirties teritorijoms.

Z (Zg) zonų kaimo gyvenvietės plečiamos tiek žemės ūkio paskirties, tiek kitos paskirties žemėje. Šiose teritorijose gali būti steigiamos kaimo turizmo sodybos, golfo sodybos bei kita stacionari rekreacinė infrastruktūra. Inžineriniai tinklai lokalūs arba grupiniai.

Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai:

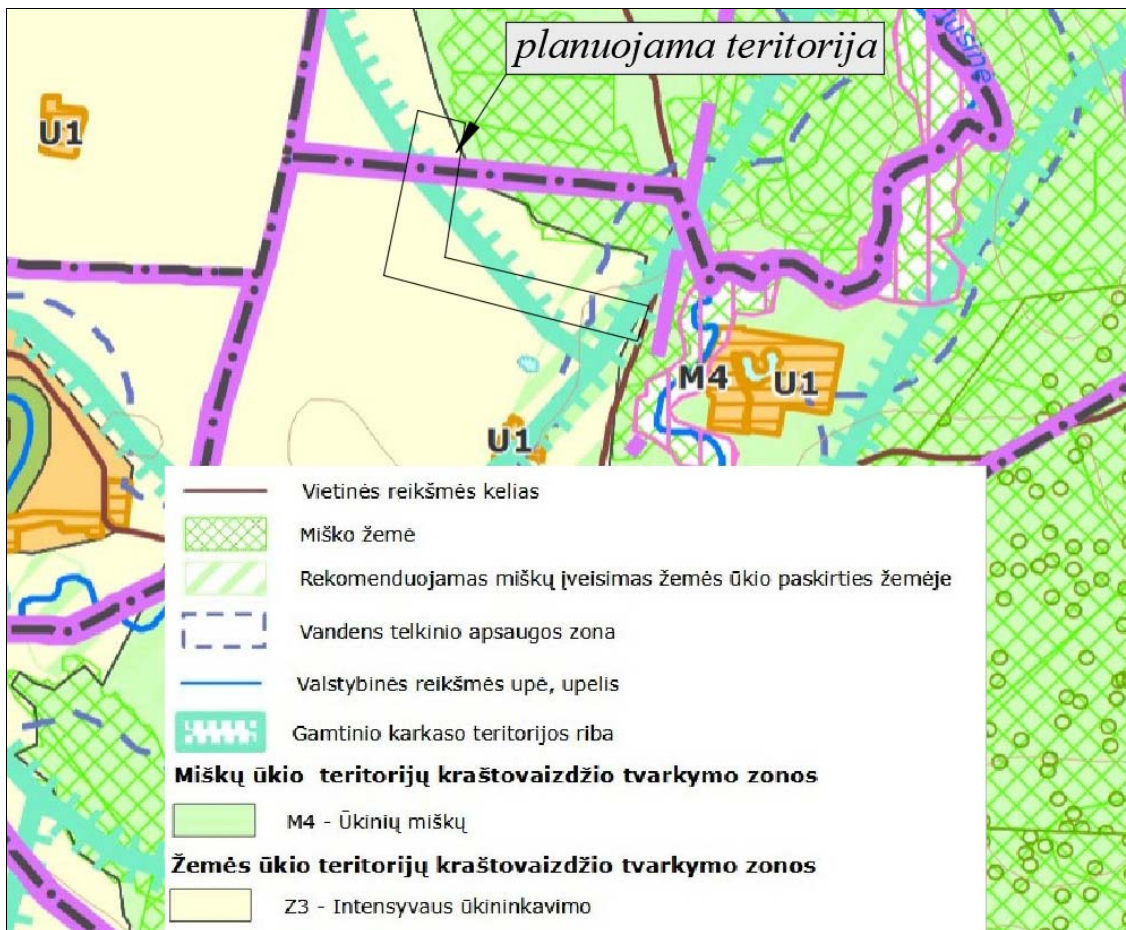
- Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių;
- *Rekreacinio naudojimo žemės sklypams;*
- Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams.



4.1.1.1.pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Brėžinys: Žemės naudojimas ir apsaugos reglamentai. M1:50 000. Šaltinis: <https://vrsa.lt/teritoriju-planavimas/vilniaus-rajono-savivaldybes-teritorijos-bendrieji-planai/975> .

4.1.2. Planuojamos teritorijos padėtis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano atžvilgiu

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano (toliau – specialusis planas) duomenimis (žr. pav. Nr. 4.1.2.1.), analizuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną Z3 – intensyvaus žemės ūkio teritorijas, kurioms nebūdinga išskirtinė gamtinė vertė ar svarbios apsauginės funkcijos. Šioje zonoje plėtojamas tradicinis žemės ūkis, o esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama. Numatoma rekreacinės paskirties statinių gyvenviečių (vasarnamių ir kitų su intensyvia rekreacija susijusių statinių t.t. kaimo turizmo) plėtra žemės ūkio paskirties žemėje.



4.1.2.1.pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano. Brėžinys: Sprendinių planas. M1:25 000. Šaltinis: <https://vrsa.lt/teritoriju-planavimas/vilniaus-rajono-savivaldybes-teritorijos-specialieji-planai/976>

Nedidelė, šiaurės rytinė, planuojamos teritorijos dalis patenka į *M4* – ūkinių miškų teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Šiose teritorijose vyrauja IV grupės - ūkiniai miškai, nepriskiriami I-III miškų grupėms. Pagrindinis ūkininkavimo tikslas šioje zonoje – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus ir užtikrinti nepertraukiamą medienos tiekimą. Teritorija taip pat tinkama *kaimo turizmo plėtrai*, ypač objektams, susijusiems su intensyvia rekreacija.

Specialiojo pano duomenimis, dalis planuojamo žemė sklypo patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Šiose teritorijose privaloma vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais (LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-96). Vertingi želdiniai ir želdynai turi būti išsaugomi ir gausinami. Tuo atveju, jei dėl planuojamų kelių ar kitų statinių įrengimo numatomas esamų želdinių kirtimas, būtina užtikrinti lygiavertę kompensaciją - įveisti atitinkamos vertės želdinius gretimose teritorijose.

Specialiajame plane nenumatomas miškų ūkio paskirties žemės naudmenų pavertimas kitomis naudmenomis. Toks pavertimas gali būti planuojamas tik tuo atveju, jei jis atitinka Lietuvos Respublikos miškų įstatymo (1994-11-22 Nr. I-671) 11 straipsnio nuostatas. Specialiajame plane

rekomenduojamo miškų įveisimo teritorijose miškai gali būti įveisiami be miškotvarkos projekto. Šiose teritorijose miško įveisimas yra neprivalomas, tačiau skatinamas kaip priemonė galinti prisidėti prie kraštovaizdžio ir ekologinės būklės gerinimo.

Specialiojo plano žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonose (Z) – gyvenamosios vietovės gali būti plėtojamos žemės ūkio paskirties žemėje, ne mažesniame kaip 50 arų žemės sklype kuriant ūkininko sodybą. Maksimalus pastatų aukštų skaičius ūkininko sodyboje – 1 aukštas su mansarda.

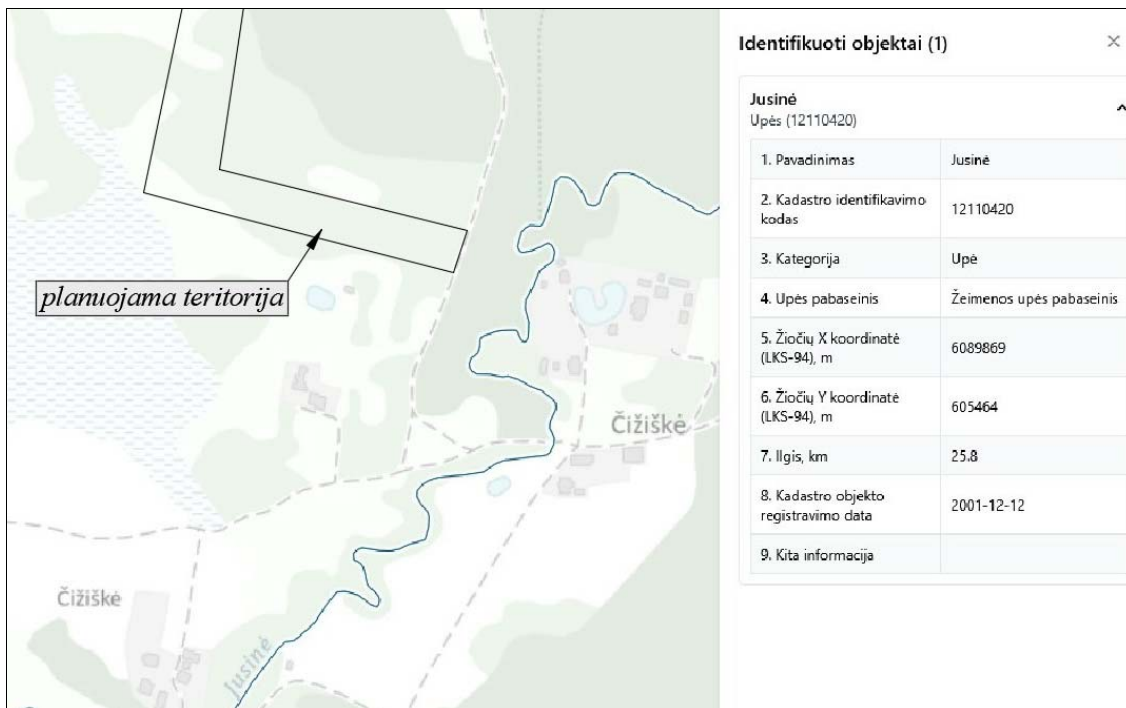
Specialiojo plano duomenimis, planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu.

4.2. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos

Apie 40 m atstumu į rytus nuo planuojamo žemės sklypo yra upė Jusinė (kadastro identifikavimo kodas – 12110420). Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenimis (žr. pav. Nr. 4.2.1.), upės Jusinė ilgis yra 25,8 km.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtino Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija), III skyriaus 9.3. papunkčiu, prie visų upių, kurių ištakos yra Lietuvos Respublikos teritorijoje, jų upės ruožo ilgyje nuo 20 - ojo km iki 100 - ojo km imtinai (skaičiuojant nuo jų ištakų), nustatoma 10 m pločio pakrantės apsaugos juosta. Vadovaujantis aprašo II skyriaus 5.3. papunkčiu, prie upių, trumpesnių kaip 50 km, turi būti nustatoma 100 m pločio paviršinio vandens telkinio apsaugos zona.

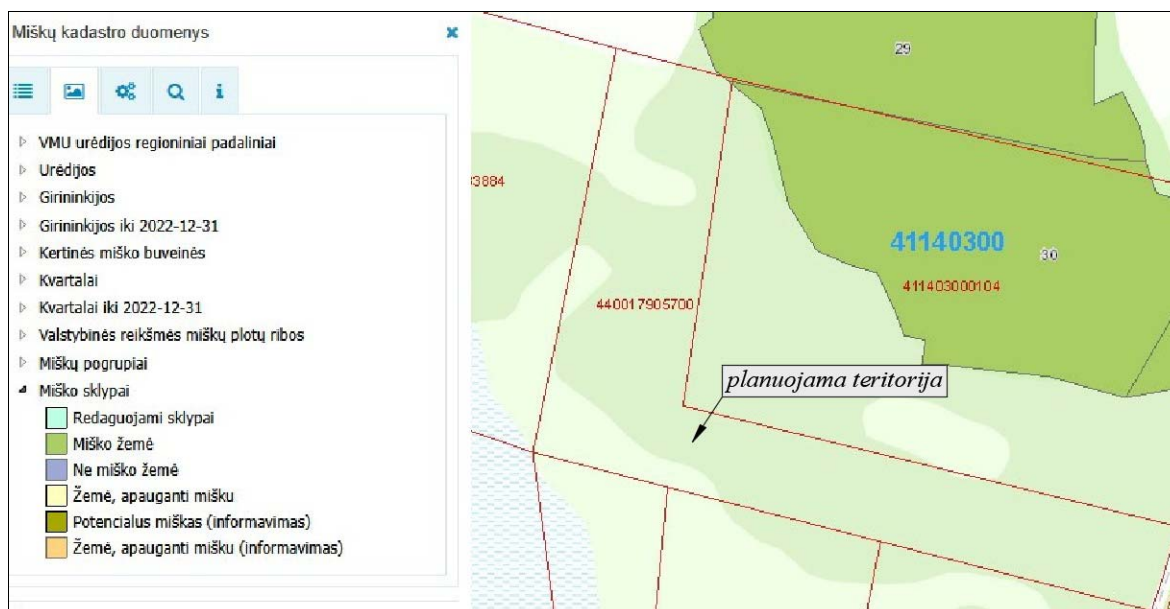
Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/1258826 duomenimis, planuojamam žemės sklypui, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unik. Nr. 4400-1790-5700), yra taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: „Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)“ ir „Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)“.



4.2.1.pav. Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis. Šaltinis: www.utek.lt.

4.3. Miško žemė

Miškų valstybės kadastro duomenimis, planuojamame žemės sklype, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unik. Nr. 4400-1790-5700), yra 0,0005 ha dydžio miško žemės plotas (žr. pav. Nr. 4.3.1.). Šiai teritorijai turi būti taikomi specialiosios žemės naudojimo sąlygos „Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)“ reikalavimai.



4.3.1. pav. Ištrauka iš „Geomatininkas“ žemėlapis su Valstybės miškų kadastro duomenimis. Šaltinis: <https://www.registrucentras.lt/geo2/matininkas/index.jsp>.

4.4. Melioruota žemė ir melioracijos statiniai

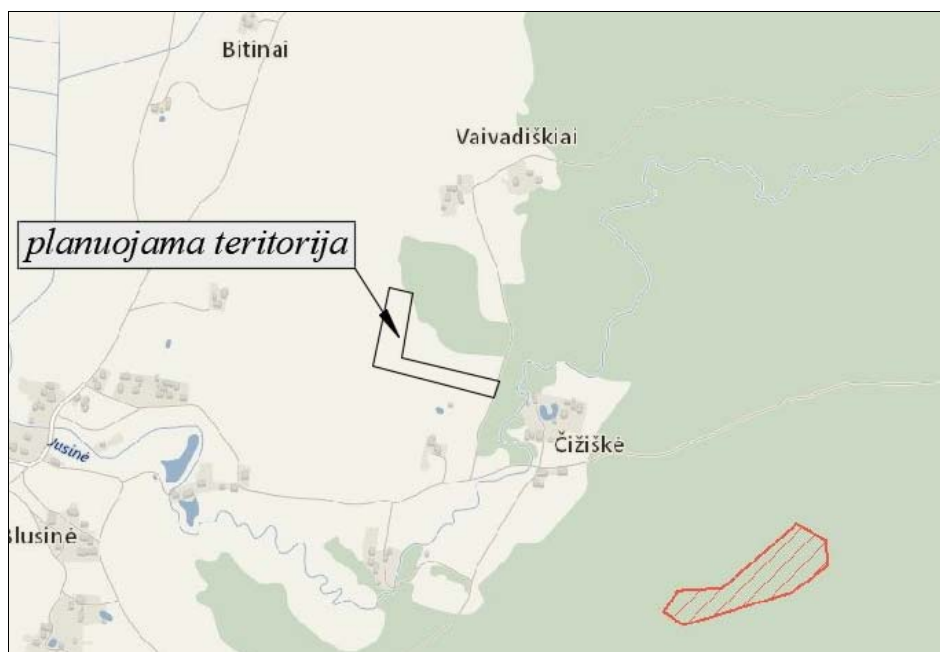
MEL_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkinio duomenimis (žr. pav. Nr. 4.4.1.), planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra įrengtų melioracijos sistemų ar melioracijos statinių.



4.4.1. pav. Ištrauka iš MEL_DR2LT – LR teritorijos M1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkinio. Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>.

4.5. Kultūros paveldo objektai ir teritorijos, jų apsaugos zonos

Kultūros vertybių registro duomenimis (žr. pav. Nr. 4.5.1.) planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra registruotų kultūros paveldo objektų, kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos zonų.



4.5.1. pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro žemėlapis. Šaltinis: <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>.

4.6. Vieta

Planuojama teritorija - žemės sklypas, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), yra šiaurės rytinėje Vilniaus rajono savivaldybės dalyje, Čižiskės kaime, kuriam būdingas kaimiškas kraštovaizdis. Nuo Vilniaus miesto, kuriame yra pagrindinė visuomeninė ir aptarnavimo infrastruktūra, planuojamas sklypas nutolęs maždaug 40,0 km atstumu.

4.7. Naudmenos

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo, Nr. 44/1258826 duomenimis, planuojamo žemės sklypo naudmenas sudaro: žemės ūkio naudmenos – 1,6086 ha (iš jų pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,6086 ha) ir miško žemės plotas – 0,0005 ha.

4.8. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/1258826 duomenimis, žemės sklypui, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

4.8.1. SŽNS teritorijos neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1700 ha;
- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 1,2200 ha;
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7000 ha;
- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,7000 ha.

4.8.2. SŽNS teritorijos įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0022 ha, teritorijos unikalus Nr. 100295030;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1587 ha, teritorijos unikalus Nr. 100279432;
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,2037 ha, teritorijos unikalus Nr. 100857495.

4.8.3. SŽNS teritorijų tikslinimas

Esamos būklės analizės metu nustatyta, kad dalis planuojamai teritorijai taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų neatitinka faktinės situacijos ir naujausių teisės aktų reikalavimų. Atsižvelginat į nustatytus neatitikimus, siūloma tikslinti planuojamai teritorijai taikomas SŽNS:

- Siūloma taikyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Planuojamam žemės sklypui tenkantis SŽNS teritorijos plotas sudaro 0,0108 ha.

Atsižvelgiant į 2025-09-17 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos parengtų Teritorijų planavimo sąlygų 1 punkto 2 dalį, su planuojamu žemės sklypu besiribojantis kelias priskiriamas IV kategorijos vietinės reikšmės kelių grupei (8 m kelio juosta). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 ir 12 straipsnių nuostatomis bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnio 5 dalimi, IV kategorijos vietinės reikšmės keliams nustatoma kelio apsaugos zona – po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

- Siūloma panaikinti, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/1258826 8.4. punkte įrašytą, specialiąją žemės naudojimo sąlygą 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kurios plotas - 0,1700 ha, kadangi šios SŽNS teritorija nėra įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Esamos būklės analizės metu nuastatyta, kad ši specialioji sąlyga neatitinka faktinės situacijos ir yra neaktuali: planuojamoje teritorijoje bei jai gretimose teritorijose esantiems elektros tinklams yra nustatytos apsaugos zonos, kurios įregistruotos Nekilnojamojo turto registre (SŽNS teritorijų unik. Nr. 100279432 ir 100295030). Dėl šios priežasties neįregistruota ir faktinės situacijos neatitinkanti SŽNS laikytina pertekline ir siūloma ją panaikinti.

- Siūloma taikyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis). Planuojamam žemės sklypui tenkantis SŽNS teritorijos plotas sudaro 0,0005 ha.

Vadovaujantis aktualiais Miškų valstybės kadastro duomenimis, planuojamo žemės sklypo šiaurinėje dalyje yra identifiкуotas miško žemės plotas, kuriam taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95 straipsnyje nustatyti žemės naudojimo paribojimai. Dėl šios priežasties minėta SŽNS yra privaloma ir turi būti taikoma planuojamai teritorijai.

- Siūloma tikslinti specialiosios žemės naudojimo sąlygos 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuse (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) teritorijos plotą, tenkanti planuojamam žemės sklypui, nustatant - 1,6086 ha dydžio.

Atsižvelgiant į esamos būklės analizės metu identifiкуotus planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų pakitimus bei planuojamo žemės sklypo planą M 1:2000, nustatyta, kad anksčiau taikytas šios SŽNS plotas neatitinka faktinės situacijos. Todėl siūloma patikslinti šios specialiosios sąlygos plotą, kad jis atspindėtų realią žemės naudmenų struktūrą.

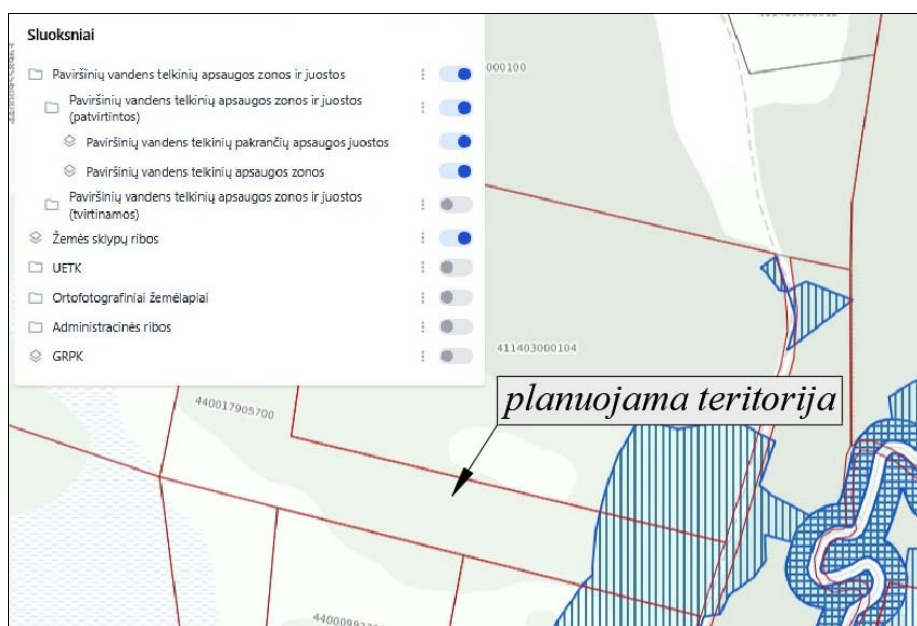
- Siūloma panaikinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas: 164. Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,7000 ha ir 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) plotas – 0,7000 ha

Esamos būklės analizės metu nustatyta, kad planuojamas žemės sklypas nesiriboja su jokių paviršinio vandens telkiniu. Artimiausias paviršinio vandens telkinys yra nutolęs daugiau kaip 40 m atstumu, todėl planuojamas žemės sklypas nepatenka į teritorijas, kurioms būtų taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga „Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos“.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtino Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija), II skyriaus 5.3. papunkčio nuostatomis, prie trumpesnių kaip 50 km upių turi būti nustatoma 100 m pločio paviršinio vandens telkinio apsaugos zona.

Remiantis Aplinkos apsaugos agentūros parengtu Pakrančių teritorijų žemėlapiu (žr. pav. Nr. 4.8.3.1.), kuris sudarytas vadovaujantis minėto aprašo nuostatomis ir kuriame pateikiamos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų bei pakrančių apsaugos juostų ribos, nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/1258826 8.2 ir 8.3 punktuose įrašytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos neatitinka aktualios faktinės ir teisinės situacijos.

Pažymėtina, kad planuojamo žemės sklypo daliai, patenkančiai į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną yra nustatyta ir Nekilnojamojo turto registre įregistruota specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorija (unikalus Nr. 100857495). Atsižvelgiant į tai, neįregistruotos ir faktinės situacijos neatitinkančios specialiosios žemės naudojimo sąlygos laikytinos perteklinėmis, todėl siūloma jas panaikinti.



4.8.3.1. pav. Ištrauka iš Pakrančių teritorijų žemėlapiro.

Šaltinis: <https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vanduo/specialiosios-zemes-naudojimo-salygos/pakranciu-teritoriju-zemelapiai/>

4.9. Servitutai

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo Nr. 44/1258826 duomenimis žemės sklypui, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), yra nustatytas kelio servitutas (tarnaujantis), kurio plotas sudaro 1000 m².

Atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-09-17 parengtą Teritorijų planavimo sąlygų 1 punkto 2 dalyje, nurodytą informaciją, kad su planuojamu žemės sklypu besiribojantis kelias priskiriamas IV kategorijos vietinės reikšmės keliams, bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 ir 12 straipsnių nuostatomis, siūloma nustatyti šiuos servitutus:

- 214. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis). Servituto plotas – 69 m².

- 222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Servituto plotas – 69 m².

4.10. Gretimybės

Vakarų pusėje analizuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu, kurio unikalus Nr. 4400-2213-3884. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu, kurio unikalus Nr. 4114-0300-0100, o rytinėje – su žemės sklypu, kurio unikalus Nr. 4114-0300-0104, ir vietinės reikšmės keliu. Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais, kurių unikalūs Nr. 4400-1833-8346, 4400-0992-2918 ir 4400-0992-2872.

4.11. Inžinerinė infrastruktūra

Analizuojamas sklypas yra inžineriškai neparuoštoje teritorijoje. Planuojamų statyti pastatų aprūpinimas geriamu vandeniu gali būti užtikrintas įrengiant artezinį gręžinį, o nuotekų tvarkymas - įrengiant individualius nuotekų valymo įrenginius. Prieš įrengiant gręžinį būtina atlikti žvalgomuosius hidrogeologinius tyrimus ir nustatyti vandens tinkamumą vartojimui. Pastatų aprūpinimas elektra bus sprendžiamas rengiant atskirą techninį projektą, vadovaujantis elektros tinklų operatoriaus techninėmis sąlygomis.

4.12. Susisiekimas

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama tiesiogiai, su teritorija besiribojančiu, vietinės reikšmės keliu, į kurį patenkama iš krašto kelio Nr. 102 (Vilnius – Švenčionys – Zarasai).

4.13. Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025 m. rugsėjo 17 d.

išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41640273, parenkant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, turi būti laikomasi šių 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.) atitinkanti 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. Rytinėje pusėje su žemės sklypu besiribojanti kelią planuoti kaip IVv kategorijos vietinės reikšmės kelią (8 m pločio kelio juosta) vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 17 d. sprendimu T3-571, 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. Pažymėti projekte, kad privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

8. Parengti eismo organizavimo schemą kaip sudėtinę projekto dalį su gatvių raudonųjų linijų ir vietinės Reikšmės kelių juostų pločiais, kelių apsaugos zonomis, numatomais kelių servitutais ir įvažiavimais į planuojamą teritoriją nuo vietinės ar valstybinės reikšmės kelių ir gatvių. Įvertinti esamą bei planuojamą eismo dalyvių sudėtį ir intensyvumą.

9. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.

10. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

11. 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.

12. Erdvinius duomenis pildyti remiantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009.

13. Neplanuoti statybos zonos elektros tinklų apsaugos zonoje.

14. Vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540.

15. Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 reikalavimais.

16. Projektą derinti su Kultūros paveldo departamentu.

5. Sprendiniai

Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nustatomos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos ir keičiamas žemės sklypo žemės naudojimo būdas į *rekreacinio naudojimo žemės sklypų*. Žemės naudojimo paskirtis išlieka žemės ūkio. Projekte nenumatoma įgyvendinti žemės tvarkymo priemonių, tokių kaip želdinių įveisimas, melioracijos statinių ar inžinerinių tinklų išdėstymas, taip pat dirbtinių vandens telkinių įrengimas.

Parenkant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietas planuojamame žemės sklype, vadovaujamosi aukščiau nurodytais planavimo išeities duomenimis, galiojančiais teisės aktais ir normatyviniais dokumentais, žemės sklypui taikomomis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, planuojamos teritorijos esamos būklės analize bei planavimo organizatoriaus pateiktais reikalavimais ir pageidavimais.

5.1. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos

Suprojektuotos dvi statinių statybos zonos: 0,5267 ha ploto zona (žymėjimas plane – a) ir 0,5604 ha ploto zona (žymėjimas plane – b), kuriose teisės aktų nustatyta tvarka galima numatomų statinių statyba. Toks projektinis sprendinys priimtas atsižvelgiant į planuojamame sklype, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), esančią 10 kV elektros oro linija, kuri nulemia teritorijos funkcinį suskaidymą ir statybos zonų atskyrimą į dvi dalis.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos suprojektuotos laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų ir paliekant šiuos privalomuosius atstumus:

- 5 metrų atstumą nuo miško žemės ribų (miško žemės ribos nustatytos pagal aktualius Miškų valstybės kadastro duomenimis);

- 3 metrų atstumą nuo servitutinio kelio (S) ribų;

- 3 metrų atstumą nuo ribų su gretimais žemės sklypais, kurių unikalūs Nr.: 4114/0300:0100, 4114-0300-0104, 4400-0992-2872, 4400-0992-2918, 4400-1833-8346, 4400-2213-3884;

- 50 metrų atstumą nuo paviršinio vandens telkinio, upės Jusinė, pakrantės apsaugos juostos.

Statinių statybos zonos neprojektuojamos planuojamoje teritorijoje esančiose elektros tinklų apsaugos zonose bei vietinės reikšmės kelio apsaugos zonoje.

5.2. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis

Projekto sprendiniais pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis nekeičiama, pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – *žemės ūkio*, keičiamas žemės sklypo žemės naudojimo būdas – iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*.

Suprojektuotose statinių statybos zonose gali būti statomi statiniai, atitinkantys žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudojimo būdo – rekreacinio naudojimo žemės sklypai turinį. Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-199), rekreacinio naudojimo žemės sklypai yra skirti kaimo turizmo paslaugoms teikti.

5.3. Žemės naudmenos

Kaimo plėtros projekto sprendiniais žemės naudmenų keitimas nenumatomas, kadangi šio planavimo etapo metu nėra detalizuojamas planuojamų statyti statinių kiekis, jų išdėstymas ir užstatymo mastas. Atsižvelginat į tai, nėra galimybės tiksliai nustatyti konkrečių teritorijos dalių, kurios ateityje būtų užstatomos, bei jų užimamo ploto. Žemės naudmenų keitimas gali būti sprendžiamas vėlesniuose planavimo

ar projektavimo etapuose, kai bus parengti konkretūs statybos sprendiniai ir aiškiai apibrėžtos planuojamo užstatymo ribos.

Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), žemės naudmenas sudaro: žemės ūkio naudmenos – 1,6086 ha (iš jų pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,6086 ha) ir miško žemės plotas – 0,0005 ha.

5.4. Susisiekimas

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama tiesiogiai, su teritorija besiribojančiu, vietinės reikšmės keliu, į kurį (per vietinės reikšmės kelią Nr. VL3732) patenkama iš krašto kelio Nr. 102 (Vilnius – Švenčionys – Zarasai).

Įvažiavimui į planuojamą žemės sklypą, kuriame numatytos statinių statybos zonos, projektuojama nuovaža nuo vietinės reikšmės kelio. Naujos nuovažos įrengimas galimas tik gavus kelio savininko (valdytojo) sutikimą ir laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų.

Numatyta, kad privažiavimas prie statinių statybos zonų „a“ ir „b“ bus užtikrintas esamu 4 m pločio servitutiniu keliu „S“ ir nuo jo projektuojamais vidaus privažiavimo keliais,

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

5.5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

5.5.1. Patikslintos planuojamai teritorijai taikytinos SŽNS teritorijos neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0108 ha;
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0,0005 ha;
- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 1,6086 ha.

5.5.2. SŽNS teritorijos įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0022 ha, teritorijos unikalus Nr. 100295030;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1587 ha, teritorijos unikalus Nr. 100279432;
- 163. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,2037 ha, teritorijos unikalus Nr. 100857495.

5.6. Servitutai

5.6.1. *Žemės sklypai, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), nustatytas servitutas:*

- 214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), kurio plotas sudaro 1000 m².

5.6.2. *Žemės sklypai, kadastrinis Nr. 4114/0300:0392 (unikalus Nr. 4400-1790-5700), siūlomi nustatyti servitutai:*

- 214. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis). Servituto plotas – 69 m²;

- 222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Servituto plotas – 69 m².

5.7. Žemės sklypo užstatymas

Konkretūs žemės sklypo sutvarkymo sprendiniai, įskaitant statiniais užstatyto ploto dydį ir konfigūraciją, želdynų plotą bei inžinerinės infrastruktūros sprendinius, bus nustatomi rengiant atskirus techninius projektus.

Parenkant vietas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai, atsižvelgiama į inžinerinių komunikacijų įrengimo galimybes.

Numatomų statyti pastatų aprūpinimas vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo, elektros energijos ir kitais inžineriniais tinklais bus sprendžiamas atskirais techniniais projektais, laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

5.8. Projekto sprendinių atitikimas Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniams

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojamas žemės sklypas patenka į Z – žemės ūkio paskirties teritoriją, kurioje bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio veiklą, kaimo gyvenviečių plėtrą, kaimo verslų įvairovę bei rekreacijos vystymą. Sklypo dalies teritorija patenka į Zg – gamtinio karkaso zoną, kurioje veikla turi būti derinama su Gamtinio karkaso nuostatais.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai tiesiogiai numato, kad Z(Zg) zonose:

- kaimo gyvenvietės gali būti plečiamos tiek žemės ūkio, tiek kitų paskirčių žemėje;

- gali būti steigiamos kaimo turizmo sodybos ir įrengiama kita stacionari rekreacinė infrastruktūra;

- inžineriniai tinklai gali būti lokalūs arba grupiniai.

Rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio sprendiniais keičiamas žemės sklypo žemės naudojimo būdas į rekreacinio naudojimo teritoriją, o suprojektuotose statinių statybos zonose, numatoma žemės ūkio veiklai reikalingų kitos (kaimo turizmo) paskirties pastatų statyba, atitinka Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

5.9. Projekto sprendinių atitikimas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniams

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano duomenimis, planuojamas žemės sklypas patenka į *Z3* – intensyvaus žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kuriai nebūdinga išskirtinė gamtinė vertė ar svarbios apsauginės funkcijos. Šioje zonoje pagrindinė veikla yra tradicinis žemės ūkis, tačiau galima ir kaimo turizmo plėtra.

Rengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio sprendiniais projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų kitos (kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zonos, nekeičia esminės agrarinio kraštovaizdžio struktūros, atitinka *Z3* zonai nustatytą funkcinį pobūdį ir yra suderinamas su šios zonos kraštovaizdžio tvarkymo tikslais.

Nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į *M4* – ūkinių miškų teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurioje leidžiamas ūkinis miškų naudojimas, derinant jį su rekreacine veikla, įskaitant kaimo turizmą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai nenumato miškų ūkio paskirties žemės pavertimo kitomis naudmenomis, todėl neprieštaruoja specialiojo plano ir Miškų įstatymo nuostatomis.

Taip pat įvertinta, kad dalis teritorijos patenka į gamtinio karkaso zonas, todėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai numato vertingų želdinių išsaugojimą, kompensacinių priemonių tvarkymą ir veiklos vystymą laikantis Gamtinio karkaso nuostatų.

Projektuojant statinių statybos zonas atsižvelgta į, su teritorija besiribojančio, IV kategorijos vietinės reikšmės kelio techninius reikalavimus. Numatyta, kad ateityje kelio juostos plotis bus 8 m, o projekto sprendiniais suformuota kelio apsaugos zona, užtikrinanti eismo saugumą ir tinkamą susisiekimo infrastruktūros integraciją į teritoriją.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai suderinti su Vilniaus rajono savivaldybės kraštovaizdžio specialiojo plano nuostatomis, užtikrina kaimo turizmo plėtros galimybes, gamtinio karkaso apsaugą ir susisiekimo infrastruktūros reikalavimų laikymąsi.

5.10. Želdinių priežiūra, tvarkymas ir apsauga

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (nuo 2021 m. gruodžio 24 d. nauja redakcija), privačioje žemės ūkio paskirties žemėje kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose ir rekreacinio naudojimo žemės sklypuose augantys ąžuolai, uosiai, klevai, gubojos, skrobai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys, kurių kamieno skersmuo (1,3 m aukštyje) yra 30 cm ir didesnio skersmens, priskiriami saugotiniams želdiniams.

Medžiai ir krūmai, neatitinkantys saugotinių želdinių kriterijų ir savivaldybės nepaskelbti saugotinais, nėra saugomi.

Jeigu norima kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti medžius ir krūmus, pirmiausia reikia nustatyti, ar želdinys nėra saugotinas.

Jeigu želdinys saugotinas – minėtus darbus atlikti galima tik gavus savivaldybės išduotą leidimą. Saugotinių želdinių tvarkymas (įskaitant ir privačioje žemėje) be leidimo ar sprendimo yra neteisėtas.

Saugotinus želdinius tvarkyti be leidimo galima, kai:

- pašalinama iki 30 procentų saugotino želdinio lajos;
- jie auga elektros tinklų, šilumos perdavimo tinklų, magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose ir šiuos darbus atlieka, prieš darbų pradžią apie juos informavę žemės, kurioje auga saugotini želdiniai, savininką ar valdytoją, elektros tinklus, šilumos tinklus, magistralinius dujotiekus ir naftotiekus (produktotiekus) eksploatuojantys asmenys ar jų įgalioti tretieji asmenys;

- šiuos darbus reikia atlikti nedelsiant - dėl gamtinio, eismo ar kito įvykio pakitus saugotinių želdinių būklei, kai dėl to jie kelia pavojų gyventojams, jų turtui, statiniams ar eismo saugumui. Šiuo atveju darbus atlikę asmenys per 3 darbo dienas privalo raštu informuoti savivaldybę, nurodydami saugotino želdinio vietą (adresą ar koordinates) ir pateikdami 3 nuotraukas, kuriose būtų užfiksuotas vaizdas prieš atliekant darbus ir iš skirtingų pusių užfiksuotas nukirstas, kitaip pašalintas iš augimo vietos ar intensyviai nugenėtas saugotinas želdinys.

Saugotinus želdinius tvarkyti (kirsti, kitaip pašalinti ar intensyviai genėti) leidimus išduoda savivaldybės, kurių teritorijoje yra želdiniai.

Už želdynų ir želdinių apsaugą atsako jų savininkai ar valdytojai. Privačioje žemėje esančius želdinius jų savininkas gali tvarkyti savo nuožiūra, išskyrus saugotinus želdinius, kuriems kirsti, intensyviai genėti reikalingas leidimas.

Vykdamas statybos darbus privačioje žemėje, tai reikia atlikti vadovaujantis Želdinių apsaugos, vykdamas statybos darbus, teisyklėse nustatytais reikalavimais.

Statytojas privalo užtikrinti, kad atliekant statybos darbus būtų laikomasi želdinių apsaugos ir baigus statybos darbus jų būklė būtų tokia, kokia buvo nurodyta statinio projekte.

Jeigu statinio projekte numatyta saugotinus želdinius išskirsti ar kitaip pašalinti iš augimo vietos, būtina gauti savivaldybės leidimą šiems darbams atlikti.

5.11. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin. 1996, Nr. 82-1965; TAR, aktuali redakcija, Nr. XII-3009) (toliau – PAV įstatymas) nuostatomis. PAV įstatymo 1 ir 2 prieduose įrašytos ūkinės veiklos rūšys, kurioms privalomas poveikio aplinkai vertinimas arba atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo.

Pagal PAV įstatymo 2 priedo 1.6 papunktį atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo yra privaloma, rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos arba žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, kai planuojamos teritorijos plotas – 1 ha ar didesnis, o planuojamiems sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos. Išimtyms taikomos tik PAV įstatymo 1.6.1 ir 1.6.2 papunkčiuose nustatytais atvejais: ūkininko sodybos statinių (vieno buto gyvenamojo namo su pagalbiniais statiniais) statybos zonos nustatymui ir kai planuojama veikla patenka į PAV įstatymo 1 priede ar tame pačiame priede numatytų veiklų sąrašą.

Taip pat pagal PAV įstatymo 2 priedo 12.2 papunktį atranka atliekama planuojant poislisio namų, viešbučių kompleksų, kaimo turizmo sodybų ar panašių objektų statybą už miestų ribų, kai objektuose numatoma 100 ar daugiau lovų ir nėra centralizuotos inžinerinių tinklų infrastruktūros.

Rengiamu Kaimo plėtros projektu nenumatomas konkrečios ūkinės veiklos vykdymas, kaip tai suprantama pagal PAV įstatymo nuostatas. Šiame planavimo etape nustatomos tik statinių statybos zonos kaimo turizmo pastatams, neapibrėžiant:

- statinių skaičiaus, jų paskirties ar techninių parametru;
- užstatymo intensyvumo ar masto;
- apgyvendinimo vietų (lovų) skaičiaus;
- inžinerinės infrastruktūros sprendinių.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai yra galimybiniu pobūdžio ir sudaro prielaidas teritorijos vystymui ateityje, tačiau nesukuria teisinio pagrindo konstatuoti, kad bus įgyvendinta konkreti ūkinė veikla, atitinkanti PAV įstatymo 2 priedo 1.6 ar 12.2 papunkčiuose nustatytus kriterijus. Dėl šios priežasties šiame etape nėra objektyvių duomenų, leidžiančių įvertinti galimą planuojamos ūkinės veiklos poveikį aplinkai.

Atsižvelgiant į tai, kad Kaimo plėtros projektas nenustato konkretaus žemės naudmenų keitimo masto, nėra nustatyti veiklos intensyvumo rodikliai, nėra aiškūs būsimos veiklos techniniai parametrai, poveikio aplinkai vertinimo atranka ir poveikio vertinimas rengiant Kaimo plėtros projektą neatliekami.

Pažymėtina, kad PAV procedūrų poreikis, jei toks atsirastų, bus vertinamas vėlesniuose veiklos planavimo ir projektavimo etapuose, kai bus rengiami konkretūs statinių techniniai projektai ir taps aiškūs faktiniai planuojamos ūkinės veiklos parametrai, vadovaujantis PAV įstatymo nuostatomis.

Pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 3 straipsnio 3 dalį: „Atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas (toliau – poveikio aplinkai vertinimas) turi būti atlikti iki įstatymuose įtvirtinto leidimo (statybą leidžiančio dokumento, leidimo naudoti žemės gelmių išteklius arba ertmes, taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimo, taršos leidimo ir kitų leidimų, privalomų vykdant ūkinę veiklą, įrašytą į planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašus, nutrodytus šio įstatymo 1 ir 2 prieduose) išdavimo. Jeigu atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) poveikio aplinkai vertinimas neatlikti, leidimas neišduodamas.“ Ši nuostata taikoma nepriklausomai nuo to, ar planuojamiems statiniams privalomas statybą leidžiantis dokumentas pagal Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalį (Žin. 1996, Nr. 32-788; TAR, aktuali redakcija, Nr. XII-2573). Atsižvelgiant į tai, statinių savininkas ar kitas ūkinės veiklos organizatorius privalo atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo prieš pradėdamas statybos darbus, net ir tais atvejais, kai statiniui statybą leidžiantis dokumentas nėra privalomas.

Projekto sprendinių brėžinys parengtas ortofotografiniame žemėlapyje, masteliu M1:1000. Panaudota kartografinė medžiaga – ORT 10LT Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM 2022.

Projekto rengėjas Danas Šablovskas

