

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr.: 4152/0900:0108,
nuosavybės teise priklausantis: T. L.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI)

Planuojama teritorija: *Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Naujakiemio k., kad. Nr. 4152/0900:0108,*
plotas – 1,6791 ha.

Planavimo organizatorius: *T. L.*

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

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4152/0900:0108, esančio Naujakiemio k., Mickūnų seniūnijoje, Vilniaus rajone, specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: T. L.

Planavimo organizavimo parindas:

1. 2025-10-16 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 5KPI-72-(15.5.3 E.);
2. 2025-10-28 Valstybinės miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG43657038;
3. 2025-11-11 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG44357517.

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. 4152/0900:0108 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 1,6791 ha.

Sklypas ribojasi su sklypais kad. Nr. 4152/0900:0114, 4152/0900:0040, 4152/0900:0039, 4152/0900:0030, 4152/0900:0077, su 4m pločio keliu, su sklypais kad. Nr. 4152/0900:0101, 4152/0900:0011, 4152/0900:0087.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas– 0,6235 ha, iš kurių ariamos žemės plotas – 0,6235 ha, miško žemės plotas – 0,6028 ha, kitos žemės (želdinių) plotas – 0,3007 ha, kitos žemės (pelkės) plotas – 0,0893 ha, vandenių plotas – 0,0028 ha, kelių plotas – 0,0600 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas- 29.0

Žemės sklypas nepatenka į saugomas teritorijas (gamtos ir kultūros paveldo objektų ir jų apsaugos zonas).

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

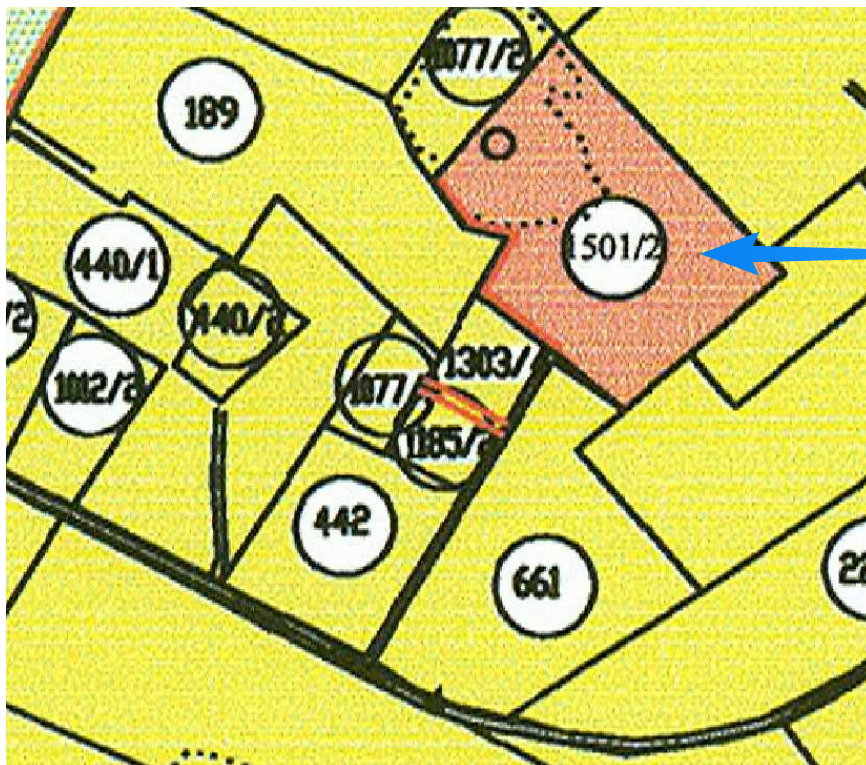
Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas	Plotas kv. m.
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	6235
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	6028
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	10763

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

Duomenys apie įregistruotus servitutus:

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)	600

Žemės sklypas kad. Nr. 4152/0900:0108 buvo suprojektuotas Mickūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte 41_4152_20100305_1.2_(69) (1pav.):



1pav. Ištrauka iš Mickūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto

Planinė žemės sklypo padėtis (2pav.):

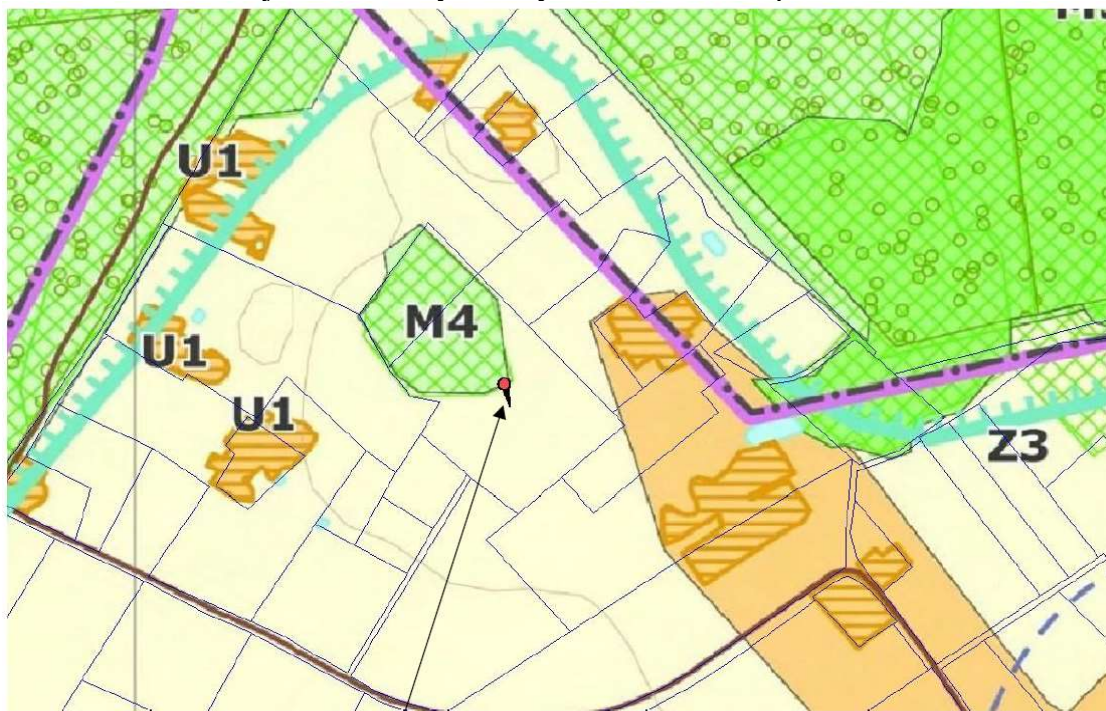


2pav. Planinė žemės sklypo padėtis

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. 4152/0900:0108

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

Planuojama teritorija patenka į dvi kraštovaizdžio tvarkymo zonas: į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo ir į M4 – ūkinių miškų.

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto 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. Maksimalus pastatų aukštų skaičius ūkininko sodyboje – 1 aukštas su mansarda.

Sklypo dalis patenkanti į Z3 kraštovaizdžio tvarkymo zoną yra 1,1470ha, šioje dalyje planuojama statybos zona, ūkininko sodybos plotas- 0,9151 ha (riba pažymėta projekto sprendinių brėžinyje).

Užstatymo teritorija planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų ir servituto ribos, taip pat paliekant mažiausiais 5m atstumą nuo miško žemės ribos. Užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,7633 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai.

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:

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)– 5535 kv. m

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 9120 kv. m.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje. Todėl žemės sklypui žemės ūkio naudmenoms, taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 152. *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)*. Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.)

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	0.6235	0.9120	-0.6126	0.2994
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0.6028	0.5535	-	0.5535
5.	Keliai	0.0600	0.0370*	-	0.0370
6.	Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona)	-	-	+0.7633	0.7633
7.	Vandens telkiniai	0.0028	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.3007	0.1766	-0.1507	0.0259
9.	Pelkės	0.0893	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1.6791	1.6791	-	1.6791

*dalis servitutinio kelio yra miško žemėje

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečius statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų tvarkymo sistemos vietos yra preliminarios. 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 iš pietinėje sklypo pusėje esančio kelio.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2021-2023) 79/33;
2. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“; 2025-12-15);
3. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas UAB „Krianta“; 2014-12-12).

6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4152/0900:0108. 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

7. Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, 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 planuojatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-25-1364. 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 parinkta ūkininko sodybos statybos zona, turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Vykdamas statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.