

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4142/0700:0272

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

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4142/0700:0272*

Adresas: *Verbuškių k., Šatrininkų sen., Vilniaus r. sav.*

Planavimo organizatorius: *T. D.*

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

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4142/0700:0272, esančio Verbuškių k, Šatrininkų sen., Vilniaus r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Planavimo tikslas: parinkti vietą ūkininko sodybai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai.

Planavimo organizatorius: T. D.

Planavimo dokumentai:

1. 2026-03-16 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 5KPI-17-(15.2.3 E.);
2. 2026-04-03 VŠĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG51832874;
3. 2026-04-02 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus išduotos planavimo sąlygos projektui rengti Nr. ŽŪ21-30 (4.30);
4. 2026-04-14 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52311568.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimas.

Uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklype ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių ir inžinerinių statinių statybos zoną, numatant žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

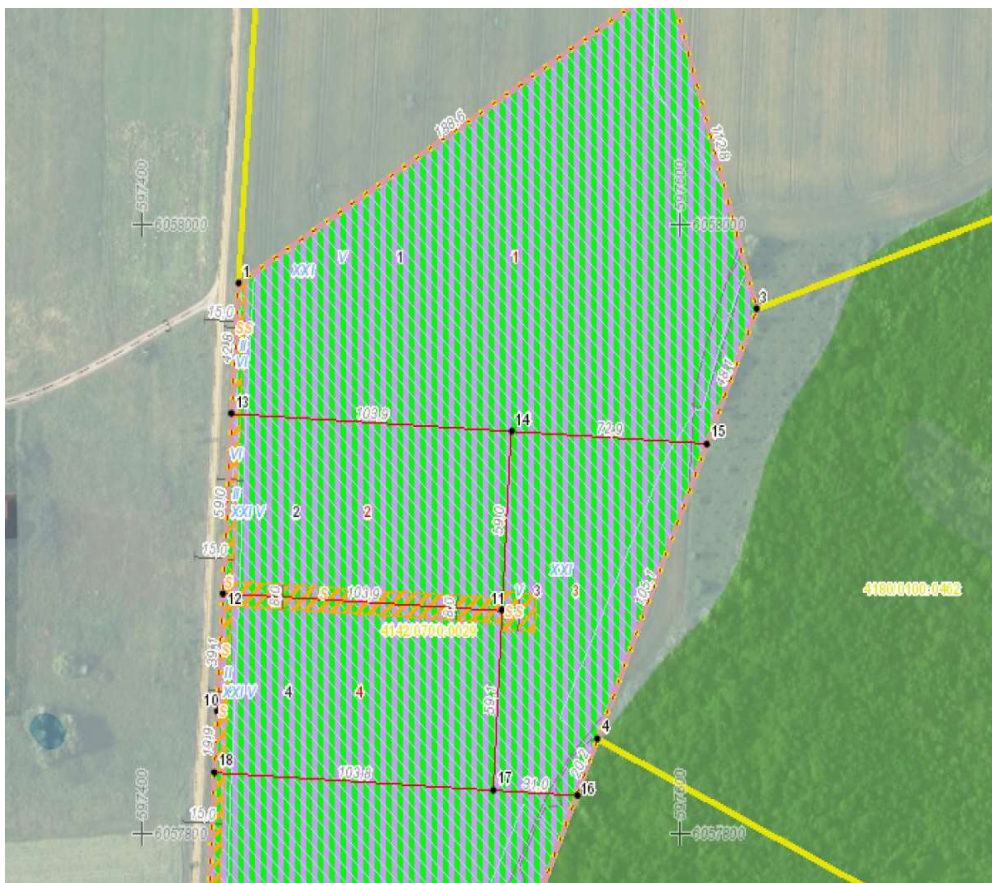
3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kadastro Nr. 4142/0700:0272, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 0,6134 ha.



1 pav. Planinė žemės sklypo kad. Nr. 4142/0700:0272 padėtis

Nagrinėjamas žemės sklypas (proj. Nr. 3) gautas padalinus sklypą unikalus Nr. 4142-0700-0029. Paslaugos numeris ŽPDRIS sistemoje ZSFP-44230.



2 pav. Ištrauka iš projekto Nr. ZSFP-44230 sprendinių brėžinio

Patekimas į sklypą buvo išspręstas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte sekančiai: iš Iv kategorijos vietinės reikšmės kelio Nr. VL8749 per numatytus servitutus sklypuose proj. Nr. 2 ir 4 (kad. Nr. 4142/0700:0271, 4142/0700:0273, servitutai yra įregistruoti, NTR išrašai pridedami prie projekto dokumentacijos).

Planuojama teritorija ribojasi su sklypais kad. Nr. 4142/0700:0270, 4180/0100:0462, 4180/0100:0305, 4142/0700:0274, 4142/0700:0273, 4142/0700:0271.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:

Žemės ūkio naudmenų plotas – 0.6010 ha iš kurių:

- ariamos žemės plotas: 0.5908 ha;
- pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0.0102 ha;

Kitos žemės plotas: 0.0124 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 44.0

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

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0.6134 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VIskyrius, antrasis skirsnis) – 0.6134 ha.

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

Duomenys apie registruotus servitutus:

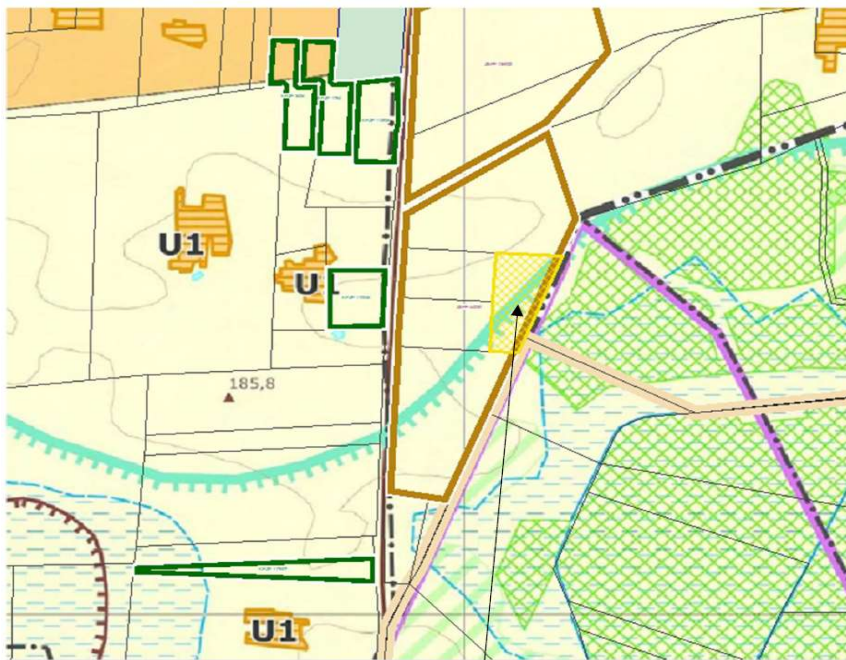
222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0156 ha;

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0156 ha.

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

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

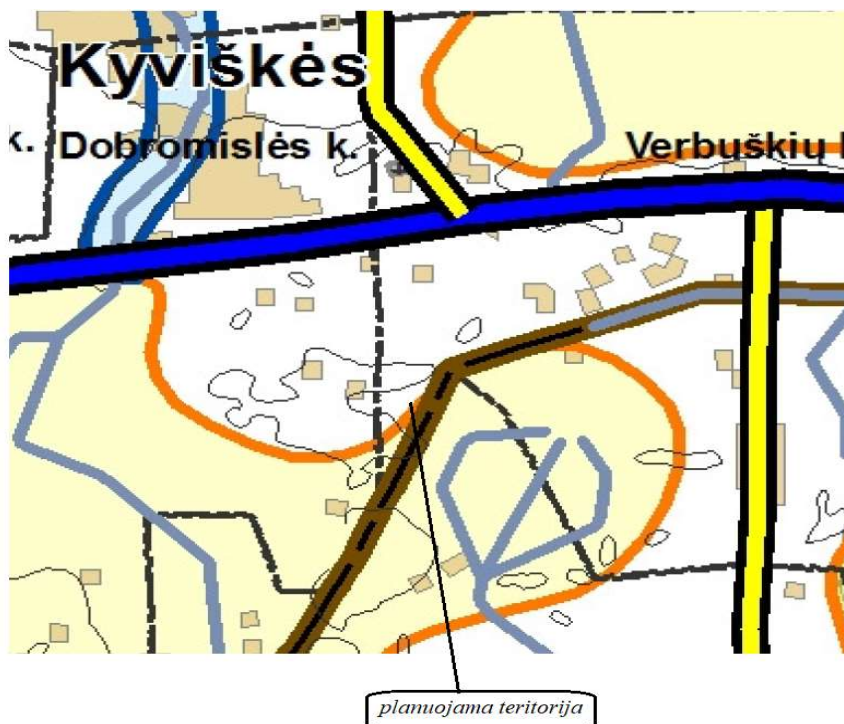
- **specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:



KAD. NR. 4142/0700:272

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

Planuojama teritorija patenka į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



4 pav. Ištrauka iš Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinio

Žemės sklypo dalis patenka į rajoninės svarbos vidinio stabilizavimo arealų S3 funkcinę zoną, kurioje gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

5. Projektiniai sprendiniai

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos statybos zonai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad ūkininko sodyba – nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype pastatytas vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti. Viename žemės ūkio paskirties žemės sklype gali būti planuojama viena ūkininko sodyba, kuri turi būti planuojama vientisa.

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.

Ūkininko sodybos plotas- 0,6134 ha. Užstatymo teritorija planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų ir 3 m atstumu nuo servituto ribų. Planuojamos dvi užstatymo teritorijos (A)- 0,0685 ha ploto ir (B)- 0,2838 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai. (B) teritorijoje bus projektuojami ir statomi pastatai reikalingi žemės ūkio veiklai vykdyti. 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)– 0,1392 ha;

165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,6134 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,6134 ha

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje.

Nagrinėjamame žemės sklype kad. Nr. 4142/0700:0272 nuo esamo servituto- 0.0156 ha ploto, projektuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1, S2- 0.0301 ha ploto. Servitutai yra numatomi sklypams kad. Nr. 4180/0100:0462, 4180/0100:0474, kuriuose šiuo metu rengiamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas paslaugos numeris žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje ZPDRIS-126837. Sklypas kad. Nr. 4142/0700:0272, kuriame rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ir sklypai kad. Nr. 4180/0100:0462, 4180/0100:0474 nuosavybės teise priklauso tam pačiam fiziniam asmeniui. Privažiavimui iki sklypų kad. Nr. 4180/0100:0462, 4180/0100:0474 per sklypus kad. Nr. 4142/0700:0271 ir 4142/0700:0273 yra gautas savininkų sutikimas.

Projektuojami servitutai:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0301 ha (S1);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0301 ha (S2).

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	0.5908	0.5964	-0.3519	0.2445
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.0102	0.0170	-0,0004	0,0166
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona)	-	-	+0.3523	0.3523
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.0124	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0.6134	0.6134	-	0.6134

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, buitinių nuotekų tvarkymas ir kiti tinklai bus sprendžiami rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų valymo 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.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2021-2023) 79/31;
2. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2026-04-20);
3. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas UAB „GM projektai“ 2018-04-24)

6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4142/0700:0272. 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 žmonių 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 biologinio valymo įrenginio, 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 planuojustatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-26-433 . 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 sodybai 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. Vykdamas statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.