

Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4196/0300:0187*

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ
STATYBOS VIETAI PARINKTI)

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4196/0300:0187*

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

Savininkai: *R. O.*

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

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4196/0300:0187, esančio Dirmeitų k., Paberžės sen., Vilniaus r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo dokumentai:

1. 2025-06-09 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-136-(15.2.3 E.);
2. 2025-07-16 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38454802;
3. 2025-09-01 Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG40822080;
4. 2025-09-26 Valstybinės miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42138983.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai - 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. Esama padėtis

Žemės sklypas kad. Nr. 4196/0300:0187 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, sklypo plotas – 2,5053 ha.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:

žemės ūkio naudmenų plotas iš viso– 1,8753 ha, iš jų pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,8753 ha;

miško žemės plotas – 0,63000 ha;

miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 0,6282 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 40.1

Žemės sklypas ribojasi su sklypais kad. Nr.: 4196/0300:0188, 4187/0300:0118, 4196/0300:0191, 4196/0300:0195.

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

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas	Plotas, ha
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	1,8753
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	0,6300

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

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas ir unikalus kodas	Plotas, ha
130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis); 100623249	0,1527

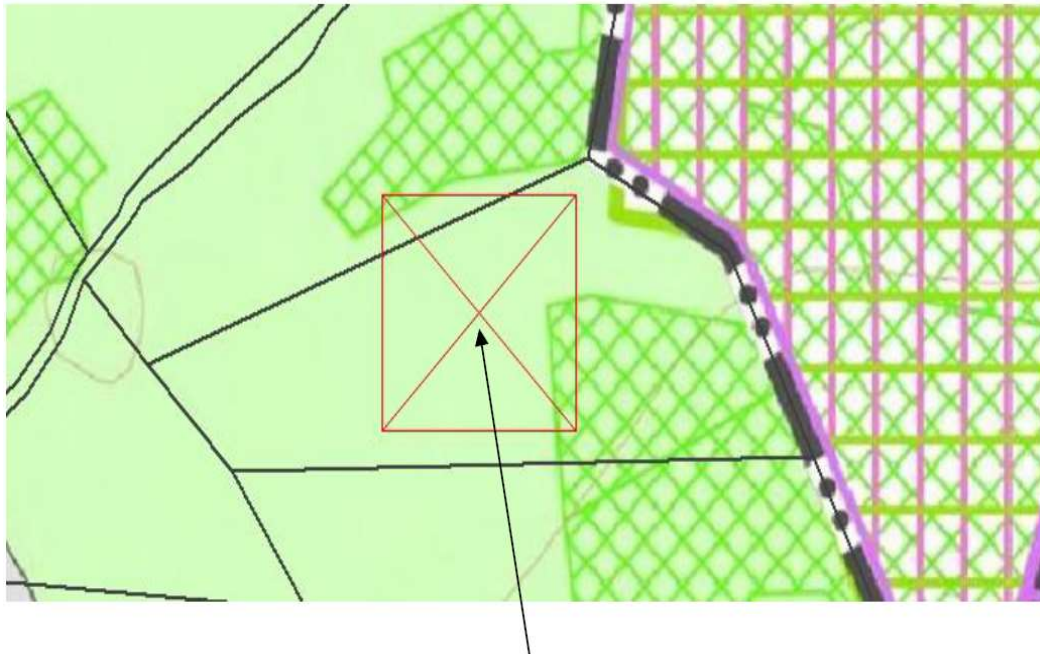
Duomenys apie įregistruotus servitutus:

Kodas	Servitutai	Plotas, kv. m.
214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas)	600
114	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis daiktas)	400

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 kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:



Kad. Nr. 4196/0300:0187

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Planuojama teritorija pagal kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius patenka į M4 - ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

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.

Į žemės sklypą patenka apie 0,0350 ha ploto Natura 2000 paukščių apsaugai svarbios teritorijos (PAST) ir buveinių apsaugai svarbios teritorijos (BAST).

Statybų zona planuojama paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą nuo sklypo ribų, paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą su servituto ribos ir 5 metrų atstumu nuo miško žemės ribos. Užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,7770 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai. Statybų zona neplanuojama Natura 2000 paukščių apsaugai svarbiose teritorijose (PAST) ir buveinių apsaugai svarbiose teritorijose (BAST). Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50%.

Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo 1.6 papunktyje reglamentuota, kad ūkinei veiklai, kurią planuojant rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (kai planuojamos teritorijos plotas – 1 ha ar didesnis), kuriuo planuojamiems sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos, turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, išskyrus:

1.6.1. ūkininko sodybos statinių – vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statybos zonos nustatymą;

1.6.2. kai planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priede ar šiame priede nurodytą ūkinę veiklą.

Rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kai planuojamos teritorijos plotas 2,50538 ha, projekto sprendiniams įgyvendinti keičiamos žemės naudmenos t. y. žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų statinių statybos zona planuojama- 0.7770 ha ploto. Poveikio aplinkai vertinimo atranka neatliekama, nes planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinės veiklos, nurodytos Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose.

Ateityje nusprendus pradėti vykdyti ūkinę veiklą, kuriai Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatyme numatyta atlikti poveikio aplinkai vertinimo atranką, ji bus atlikta.

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) – 0,6299 ha;

130. Pelkės ir šaltynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 0,1527 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,7530 ha.

Pateikimas į nagrinėjamą žemės sklypą numatomas iš šiaurinėje pusėje esančio kelio registruotu servitutiniu keliu sklype kad. Nr. 4196/0300:0188.

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkreitiems statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio vietos yra preliminarios. Jos gali būti tikslinamos 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.

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	-	1.7530	-0.7576	0.9954
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1.8753	-	-	-
4.	Miškas	0.6300	0.6299	-	0.6299
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.7770 (planuojama užstatymo zona)	0.7770
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.1224	-0.0194	0.1030
9.	Pelkės	-	0.1527 (pelkė yra miško žemėje)	-	0.1527 (pelkė yra miško žemėje)
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2.5053	2.5053	-	2.5053

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026 m.) 78/39;
2. 2025-12-15 topografinis planas M 1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“);
3. 2018-10-23 žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas UAB „Inreal GEO“).

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės ūkio paskirties sklype kadastro Nr. 4196/0300:0187. 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 žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į sanitarinių objektų apsaugos zonas, todėl žmonių sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Planuojami ūkio pastatai ir kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai 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-41-25-809. 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 parinkta 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.