

Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4177/0300:1045*

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI)

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4177/0300:1045*

Adresas: *Antupių k., Rudaminos sen., Vilniaus r. sav.*

Planavimo organizatorius: *E. J.*

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

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4177/0300:1045, esančio Antupių k., Rudaminos sen., Vilniaus r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: E. J.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. 2026-04-08 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos įsakymas Nr. 5KPI-22;
2. 2026-04-15 Valstybinės miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52421005;
3. 2026-04-21 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52702723.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

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

Uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kadastro Nr. 4177/0300:1045, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 2,1408 ha.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:

žemės ūkio naudmenų plotas – 0,7621 ha;

iš jo ariamos žemės plotas – 0,7621 ha;

miško žemės plotas – 0,6651 ha;

kitos žemės plotas – 0,7136 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas- 43.3

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

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas	Plotas, ha
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	1.1000
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0.2500
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0.0900

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.
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 100301795	177
130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis); 100618298	4453
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 100843217	8
164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); 100799309	8

Duomenys apie įregistruotus servitutus:

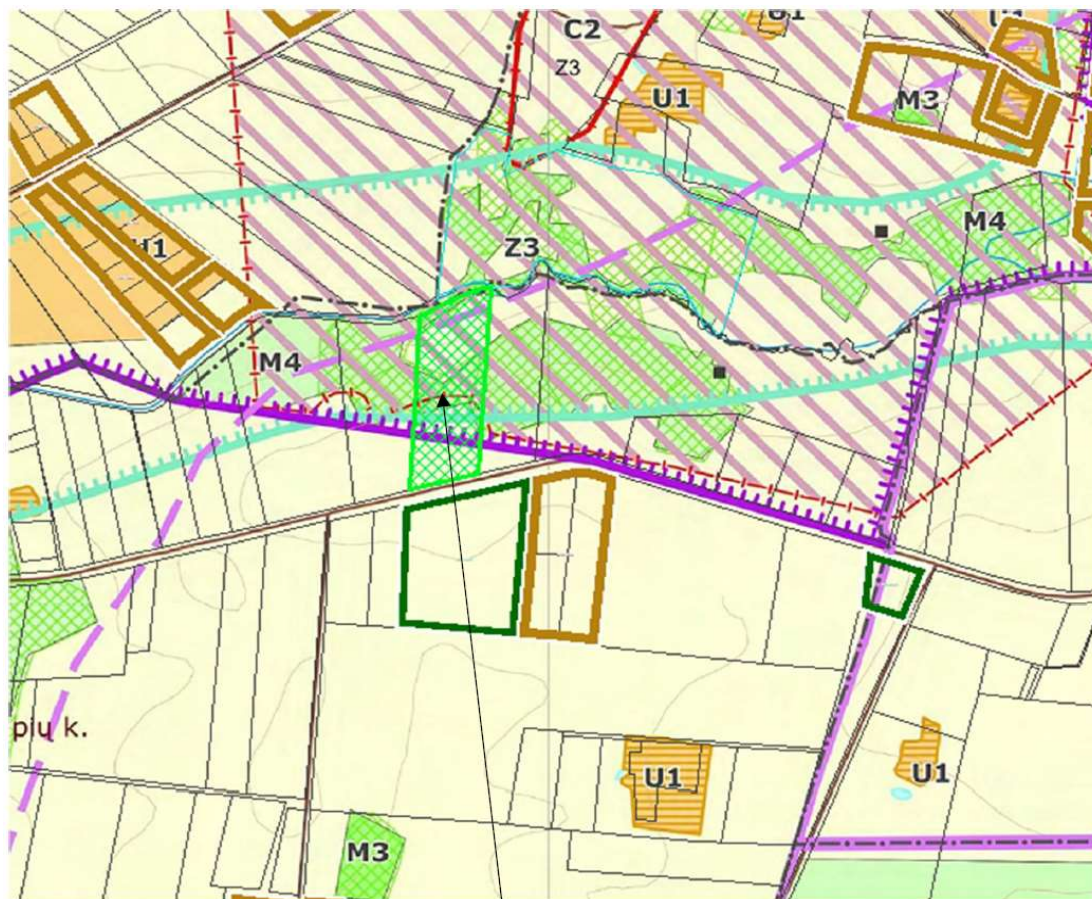
Kodas	Servitutai	Plotas, kv. m.
92	Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas)	180
202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)	100

Į žemės sklypą įvažiuojama iš besiribojančios Romualdo Parfianovičiaus gatvės.

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:

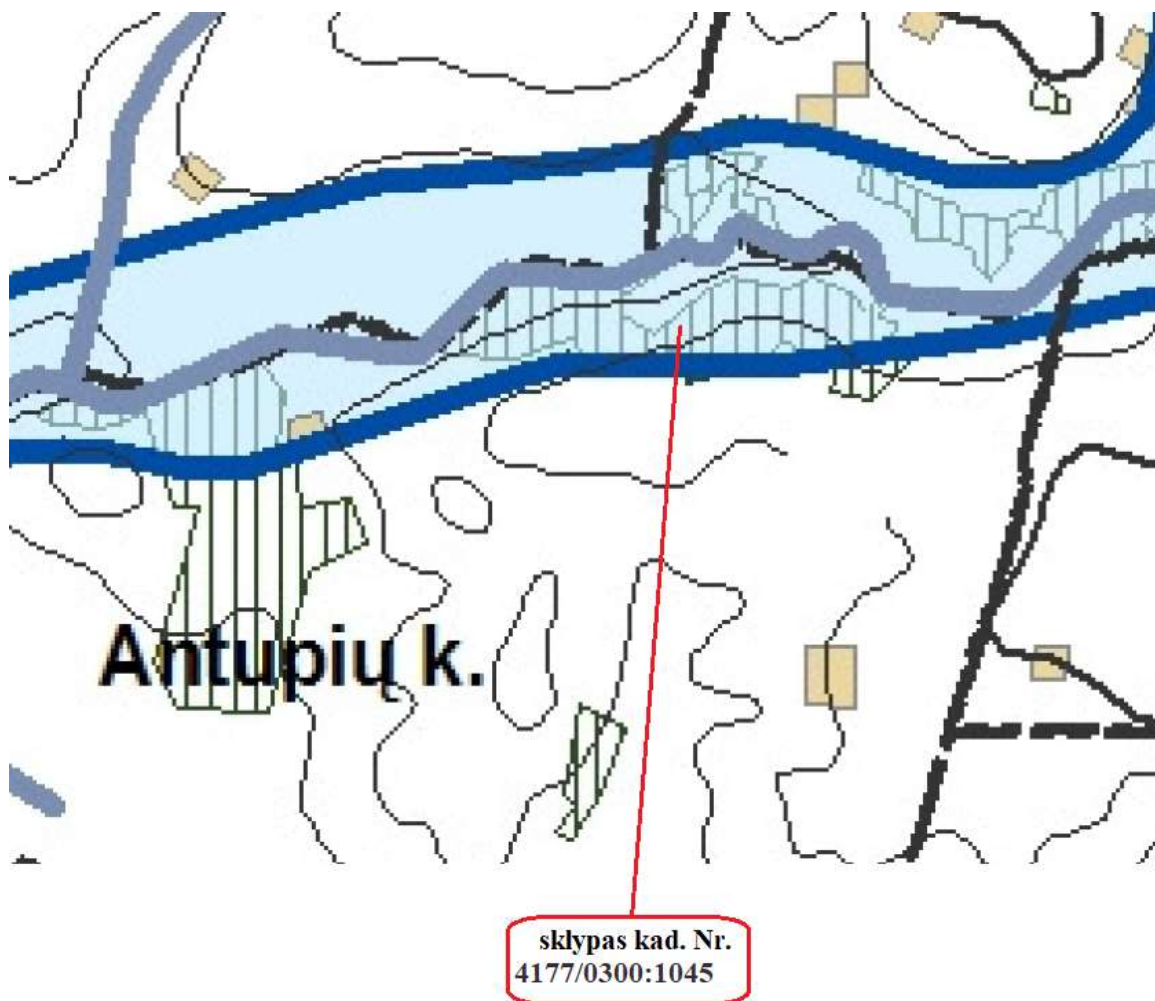
- **specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus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



KAD. NR. 4177/0300:1045

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

Planuojama teritorija patenka į dvi kraštovaizdžio tvarkymo zonas: į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo ir M4- ūkinių miškų. Dalis žemės sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



2 pav. Ištrauka iš brėžinio Gamtinis karkasas ir kraštovaizdžio apsauga

Žemės sklypo dalis patenka į rajoninės svarbos migracijos koridorių- M3, kuriame grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkurinaty 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.

Žemės sklypo plotas- 2,1408 ha. Ūkininko sodybos plotas- 0,8241 ha. Statybų zona planuojama už kelių apsaugos zonos, paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų ir paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo servituto ribų, taip pat paliekant mažiausiai 5 m atstumą nuo miško žemės ribos. Planuojamos užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,6020 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:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)– 177 kv. m;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)– 1886 kv. m;

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 6651 kv. m;

130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis)– 4453 kv. m;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 7621 kv. m.;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)– 8 kv. m;

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)– 8 kv. m.

Pietinėje pusėje su žemės sklypu besiribojančios Romualdo Parfianovičiaus gatvės – D kategorijos (Nr. VL8922), teritoriją tarp gatvės raudonųjų linijų planuojama ne mažiau kaip 20 m pločio, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2025 m. rugpjūčio 22 d. sprendimu Nr. T3-258(1.6 E), Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 10 str. 8 d. 3 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus 33 d., teritorijai, patenkančiai į gatvės raudonąsias linijas, numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1, S2.

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 264 kv. m (S1) (*projektuojamas*);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 264 kv. m (S2) (*projektuojamas*).

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	0.7621	0.7621	-0.6020	0.1601
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	0.6651	0.6651	-	0.6651
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona)	-	-	+0.6020	0.6020
7.	Vandenyys	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.4134	0.4134	-	0.4134
9.	Pelkės	0.3002	0.3002	-	0.3002
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2.1408	2.1408	-	2.1408

Planuojamos 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 įrenginio vietos yra preliminaros, jos gali būti keičiamos rengiant techninį projektą.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026) 77/30;

2. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2025-03-10);

3. Žemės sklypo planas M1:2000 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2026-03-10)

6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtos žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4177/0300:1045. 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 sanitarines apsaugos zonas, 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 biologinių valymo įrenginių, artezinio vandens gręžinio vietos bei elektros įvadas.

8. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtos 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 plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtos 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 plėtos 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 plėtos žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką,

vietą ir laiką paskelbia TPDRIS planuojustatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-26-567. 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. Vykdam statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.