

Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4107/0600:1159*

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI)

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4107/0600:1159*

Adresas: *Liepalotų vs., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav.*

Planavimo organizatorius: *A. G.*

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

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4107/0600:1159, esančio Liepalotų vs., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. 2026-04-30 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos įsakymas Nr. 2KPI-118;
2. 2026-05-20 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54577486;
3. 2026-05-22 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54696841.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos 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 priemones, 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. 4107/0600:1159, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, sklypo plotas – 0,7644 ha.

Planuojama teritorija ribojasi su sklypais kad. Nr. 4107/0600:0700, 4107/0600:1158, 4107/0600:0101, 4107/0600:0370, 4107/0600:0700, 4107/0600:1160.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas – 0,7644 ha, iš kurių pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,7644 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 24.0

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

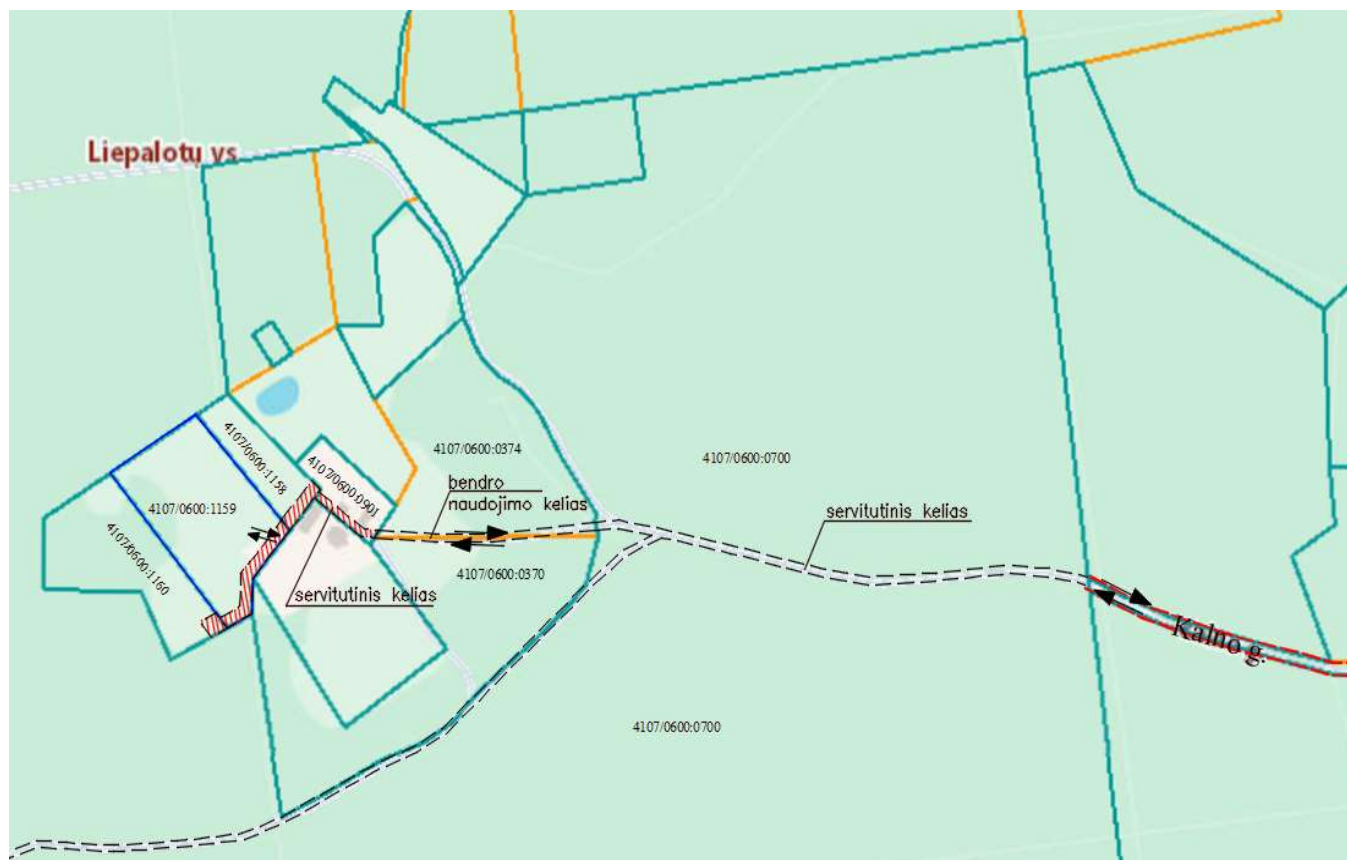
Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas	Plotas, ha
120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0.5100

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) 100658568	171
120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 100368012	7644
120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 100367846	7644

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

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama iš Kalno g., per valstybiniam miške (sklypo kad. Nr. 4107/0600:0700) registruotą servitutą, toliau per žemės sklypuose (kad. Nr. 4107/0600:0374 ir kad. Nr. 4107/0600:0370) žemės reformos žemėtvarkos projekte suprojektuotą 4m pločio bendro naudojimo kelią, per sklype kad. Nr. 4107/0600:0901 registruotą kelio servitutą ir per sklype kad. Nr. 4107/0600:1158 numatytą servitutą.



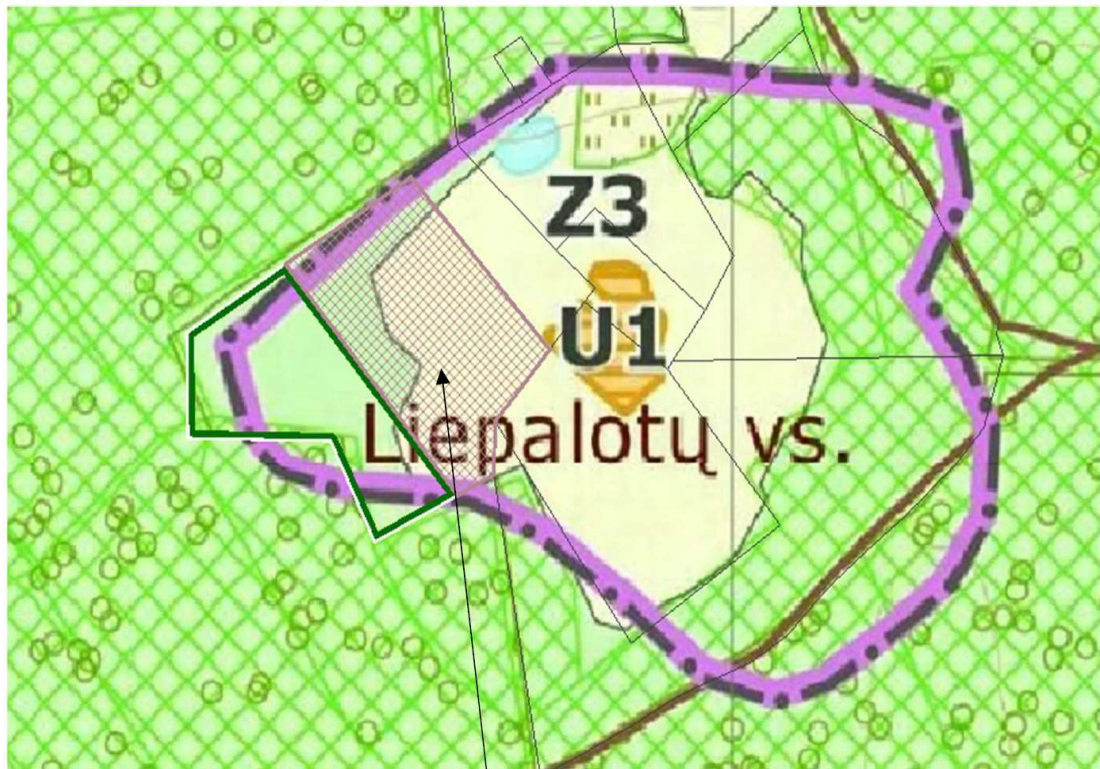
1 pav. Ištrauka iš eismo organizavimo schemos

Sklypuose kad. Nr. 4107/0600:1158, 4107/0600:1159, 4107/0600:1160 servitutai buvo numatyti formavimo pertvarkymo projekte ZSFP-96480. Vėliau perdalinus sklypus kad. Nr. 4107/0600:1158, 4107/0600:1159 servitutų plotai patikslinti.

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. 4107/0600:1159

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

Žemės sklypas patenka į dvi kraštovaizdžio tvarkymo zonas: į Z3– intensyvaus ūkininkavimo ir į M4– ūkinių miškų.

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 kūriant ūkininko sodybą. Maksimalus pastatų aukštų skaičius ūkininko sodyboje – 1 aukštas su mansarda.

Kai ūkininko sodyba planuojama mažiausiame pagal Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnį galimame žemės sklype, šio žemės sklypo ribos laikomos ūkininko sodybos ribomis (Taisyklių 58 p.). Šiuo atveju ūkininko sodybos plotas- 0,5000 ha, t.y. sklypo dalis patenkanti į Z3- intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

Statybų zona planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo servituto ribos ir paliekant 3 m atstumą nuo sklypo ribų. Planuojamos užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,3650 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas ir ūkiniai 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:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 171 kv. m;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)– 7644 kv. m;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 7644 kv. m.

Servitutai			
Servituto Nr.	Kodas	Nekilnojamojo turto registre įrašyto ar teritorijų planavimo dokumente nustatyto servituto pavadinimas ir rūšis	Plotas, kv. m.
S1	215	Siūlomas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); siūlomas	633
S2	222	Siūlomas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); siūlomas	633
S3, S5	115	Siūlomas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas); siūlomas	401
S4, S6	218	Siūlomas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas); siūlomas	401

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	0.7644	0.7644	-0.3650	0.3994
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (planuojama statybų zona)	-	-	+0.3650	0.3650
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0.7644	0.7644	-	0.7644

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 (2024-2026) 78/35;
2. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2025-08-12)
3. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2026-03-15);

6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės ūkio paskirties sklype kadastro Nr. 4107/0600:1159. 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 sanitarinių objektų 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 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-41-26-714. 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.