

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kunos k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4170/0900:0404, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo savininkas (ūkininkas) J [redacted] B [redacted].

Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0190813.

Planavimo organizavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2025-11-12 Nr. 5KPI-82-(15.5.3 E.).

Planavimo sąlygos:

- 1) Valstybinė miškų tarnyba, 2026-03-05 Nr. REG50070136, išduotos teritorijų planavimo sąlygos;
- 2) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026-03-12 Nr. REG50488108, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Planavimo tikslai (tikslai) – ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;

Planavimo uždaviniai – nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties statinių statybos zoną.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis J. B. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 2.0941 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 2.0941 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-07-01) 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.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0.0025 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0.0344 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0.0344 ha.

Pastabos. NTR duomenų bazės išrašė Nr.: 44/2807265, 8.1 punkte yra įrašyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), kuri nebetaikoma, vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Melioracijos statinių ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos pažyma (dokumento pavadinimas Dėl melioracijos statinių nurašymo ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos 2022-12-23 Nr. A33(1)-13484). NTR duomenų bazės išrašė Nr.: 44/2807265, 8.2 punkte įrašyta specialioji žemės naudojimo sąlyga - dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) nebetaikoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, 110 straipsniu:

- 1) žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės;
- 2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą;
- 3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio

formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus;

4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingą dirvožemio sluoksnį.

Šiuo atveju nurašius melioracijos įrenginius nebelieka reikalavimo taikyti šio apribojimo.

Servitutai:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esamas) S – 0.0888 ha;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (esamas) S – 0.0888 ha.

3. Infrastruktūros ir kiti objektai:

Šalia planuojamos teritorijos pietvakarių pusės ribos yra požeminė elektros linija, planuojamoje teritorijoje elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Planuojamos teritorijos rytų pusėje yra esamas dirbtinis nepratekamas vandens telkinys, kurio plotas - 0.1397 ha, ilgis ir plotis ~ 37 m x 34 m. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2001 m. lapkričio 7 d. Nr. 540, aktualios redakcijos 6 punktu - paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis toks pats kaip pagal Tvarkos aprašo III skyriaus nuostatas nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos prie šių paviršinių vandens telkinių:

6.1. dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas – iki 2 ha. Šiuo atveju paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta nustatoma pagal 9.2 punktą: prie visų upių, kurių ištakos yra Lietuvos Respublikos teritorijoje, jų upės ruože ilgyje nuo ištakų iki 20-ojo km imtinai, taip pat prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas – iki 10 ha, prie dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas – iki 2 ha, į miesto gyvenamąsias vietas ir miestelius nepatenkančiose teritorijose – 3 metrai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai ruošiami pasinaudojus Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais duomenimis, georeferencinio pagrindo kadastro duomenimis, ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeniniu rastriniu ortofotografiniu žemėlapiu (2025 m.), Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdvinių duomenų ir kitos informacijos gavimo (TIIS), pateiktais duomenimis. Dalis teritorijos buvo matuota geodeziniais prietaisais, norint nustatyti tikslią vandens telkinio vietą.

4. Projektiniai sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą ir žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos zona nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Privažiavimo keliai ar besiribojantys keliai, esantys laisvos valstybinės žemės teritorijoje, negali būti planuojami siauresni negu IVv kategorijos vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus.
2. Rengiant projektą ir planuojant gatvių raudonąsias linijas ar kelių juostas, vadovautis Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašu, patvirtintu 2025 m. rugpjūčio 22 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-258(1.6 E) „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašo patvirtinimo“, planuojamoje teritorijoje ir gretimuose žemės sklypuose patvirtintais ar rengiamais žemėtvarkos ir teritorijų planavimo dokumentais.
3. Neplanuoti kelių miško žemės, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės Priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32 d. Taip pat neplanuoti naujų vandens telkinių, karjerų vietinės reikšmės kelių apsaugos zonose.
4. Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p.
5. Statybos ribą planuoti ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3,0 m nuo sklypo ribų.
6. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.
7. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
8. Vadovautis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476 D1-429.
9. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės

reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

10. Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 reikalavimais.
11. Pagal Valstybinės miškų tarnybos Miškų kadastro duomenis pažymėti esančio miško ribas. Miško žemę Tvarkyti ir naudoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Miškų įstatymo nuostatais, Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatais.
12. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Ūkininko ūkio sodybos pagrindinis statinys bus formuojamas, savininko pageidavimu, žemės sklype kad. Nr. 4170/0900:0404. Ūkininko sodybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos, numatoma **1,0000** ha (~ 47,75 % žemės sklypo). Žemės sklype kad. Nr. 4170/0900:0404 formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 2,0941 ha, projektuojama viena užstatymo teritorija, užstatymo teritorija Nr. 1 – 1,0000 ha.

Prie planuojamos ūkininko sodybos žemės sklype kad. Nr. 4170/0900:0404 numatoma patekti nuo esamo III kategorijos vietinės reikšmės kelio, toliau per žemės reformos žemėtvarkos projekte suprojektuoto 6 metro kelio, kuris yra preliminarai matuoto žemės sklypo kad. Nr. 4170/0900:0009 ribose (atlikus šio žemės sklypo kadastrinius matavimus, kelias bus išskirtas ir liks laisvoje valstybinėje žemėje), toliau bus važiuojama šiaurės kryptimi ir prie planuojamos ūkininko sodybos patenkama per laisvoje valstybinėje žemėje, esančius projektinius IV kategorijos vietinės reikšmės kelius (žr. eismo organizavimo schemą).

Pastatų ir statinių konkretus išdėstymas sodybos teritorijoje bus nustatytas jų architektūrinio projekto rengimo metu.

Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	1.7959	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	-	1.9519	-1.0000	0.9519
4.	Mišškai	-	0.0025	-	0.0025
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.0000	1.0000

7.	Vandenys	-	0.1397	-	0.1397
8.	Želdiniai	0.2982	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	1.2681	-	-	-
Iš viso:		2.0941	2.0941		2.0941

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 3,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymas projektuojamas griežtai už 3,0 m SAZ griežto režimo juostos.

Gaisrinė sauga:

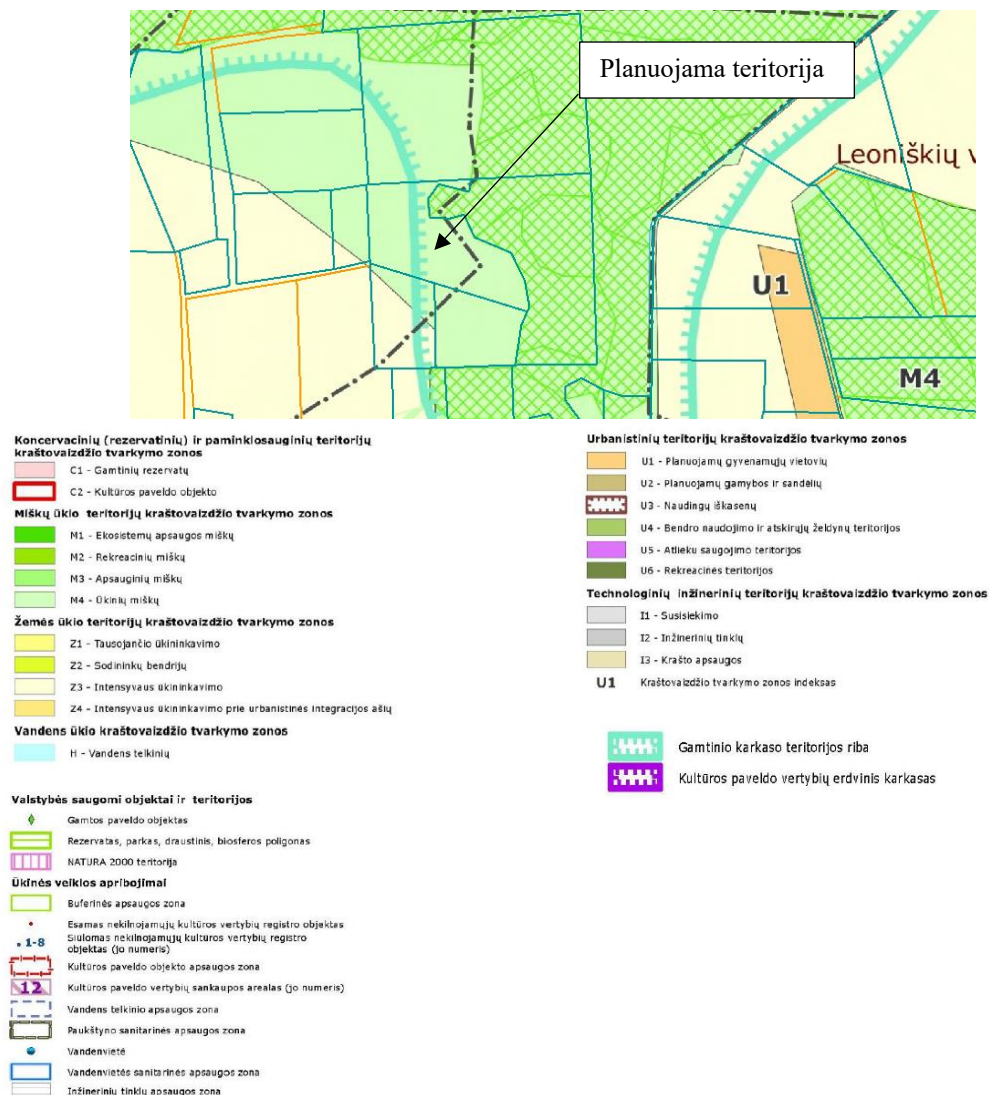
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo.

Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslams. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

5. Teritorijos tvarkymo sprendiniai bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų atžvilgiu

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 (žr. 1 pav.), nagrinėjamas žemės sklypas kad. Nr. 4170/0900:0404 patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną: M4 – ūkinių miškų. Dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją. (žr. 1 pav.).



1 Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano

Naudmenų pokyčius siūloma patikslinti po projekto ir statinių statybos atlikus naujus žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtros projektas neprieštarauja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių specialiųjų planų sprendiniams.

Išvados:

1. Ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų.
2. Prie planuojamos ūkininko sodybos žemės sklype kad. Nr. 4170/0900:0404 numatoma patekti nuo esamo III kategorijos vietinės reikšmės kelio, toliau per žemės reformos žemėtvarkos projekte suprojektuoto 6 metro kelio, kuris yra preliminarai matuoto žemės sklypo kad. Nr. 4170/0900:0009 ribose, toliau bus važiuojama šiaurės kryptimi ir prie planuojamos ūkininko sodybos patenkama per laisvoje valstybinėje žemėje, esančius projektinius IV kategorijos vietinės reikšmės kelius.
3. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos arba keistos vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
4. Vadovautasi Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476 D1-429.
5. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius), turi būti ne didesnis kaip 50 proc. Šiuo projektu pagalbinio ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi;
6. Statybos zona numatyta Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2001 m. lapkričio 7 d. Nr. 540, aktualia redakcija;
7. Užstatymas planuojamas, vadovaujantis pagal valstybiniame miškų kadastrę pažymėtas esančias miško ribas.

Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) rengiamo teritorijų planavimo dokumento numeris **S-VT-41-25-1474**. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič