

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4157/0300:300),
esančio Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Puntuzų k., kaimo
plėtros žemėtvarkos projektas**

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: A [redacted] B [redacted]

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: Nijolė Bareikienė, Nuolatinio Lietuvos gyventojo individualios veiklos vykdymo pažyma 2012-01-02 Nr. 017442, Architekto kvalifikacijos atestatas Nr. A 1823

Vilnius, 2026

I. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

1. Bendri duomenys

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas siekiant suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. **4157/0300:300**, plotas **5,6462 ha**) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir statinių statybos zoną.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. 2024-07-01 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2025-09-26 Nr. 5KPI-69-(15.5.3 E.);
2. Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:
 - 1) AB „Energijos skirstymo operatorius“, teritorijų planavimo sąlygos 2026-02-17 Nr. REG49213520;
 - 2) Vilniaus rajono savivaldybės administracija, teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-29 Nr. REG43747424
 - 3) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-27 Nr. REG43644570;
 - 4) Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija, teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-27 Nr. REG43590425;
 - 5) Valstybinė miškų tarnyba, teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-16 Nr. REG43081916;
 - 6) Valstybės sienos apsaugos tarnyba prie Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos 2025-10-29 Nr. REG43774356

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą.

Uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir sodybos statinių statybos zoną.

Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris, atlikus visas procedūras (viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo) teikiamas tvirtinimui.

Žemės sklypas kad Nr. 4157/0300:300 suformuotas parengus Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 4157/0300:0203, 4157/0300:0050), esančių Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Puntuzų k., formavimo ir pertvarkymo projektą (paslaugos bylos Nr. ZSFP-152931), sujungus žemės sklypus kad. Nr. 4157/0300:0050 (3,7570 ha) ir 4157/0300:203 (1,8892 ha).

Žemės sklypas kad Nr. 4157/0300:300 yra Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Puntuzų k. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Pagal NTR išrašą žemės sklypo plotas – 5,6462 ha, iš kurio:

- Žemės ūkio naudmenų plotas – 1,6372 ha;
- Pievų ir natūralių ganyklų plotas – 1,6372;
- Miško žemės plotas – 2,8874 ha;
- Vandens telkinių plotas – 0,0992;
- Kitos žemės plotas – 1,0224 ha;
- Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 27.6

Gretimybės:

TARP TAŠKŲ	GRETIMYBĖS	PASTABOS
1-7	Sklypas kad. Nr. 4157/0400:0096	Kadastriniai matavimai
7-9	Sklypas kad. Nr. 4157/0400:0050	Kadastriniai matavimai
9-11	Sklypas kad. Nr. 4157/0300:0063	Preliminarūs matavimai
11-16	Bistryčios trakto g (kelias Nr.VL 9057)	VŽF
16-17	Sklypas kad. Nr. 4157/0300:0199	Preliminarūs matavimai
17-1	Sklypas kad. Nr. 4157/0300:0242	Preliminarūs matavimai

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

- 1) Teritorijos pavadinimas: **Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: 100301915
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38
Įregistravimo data: 2022-02-18
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 33 kv. m, nuo 2025-08-14
- 2) Teritorijos pavadinimas: **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: 100679136
Įregistravimo pagrindas: Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos; 2007-04-24 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pirmosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-296
Įregistravimo data: 2024-07-23
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **56462 kv. m, nuo 2025-08-14**
- 3) Teritorijos pavadinimas: **Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: 100631284
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybė; 1997-12-29 LRV 1997-12-29 nutarimas Nr. 1486 Nr. 1486
Įregistravimo data: 2023-12-27
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **1755 kv. m, nuo 2025-08-14**
- 4) Teritorijos pavadinimas: **Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis)**
Teritorijos unikalus numeris: 100634661
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybė; 1997-12-29 LRV 1997-12-29 nutarimas Nr. 1486 Nr. 1486
Įregistravimo data: 2023-12-27
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1755 kv. m, nuo 2025-08-14

Servitutai

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 4157/0300:0203, 4157/0300:0050), esančių Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Puntuzų k., formavimo ir pertvarkymo projekte (paslaugos bylos Nr. ZSFP-152931) siūlomi nustatyti servitutai:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantysis daiktas) (0,0034 ha);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (0,0034 ha).

Infrastruktūros objektai

Planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje praeina ESO elektros tinklas (10 kV požeminis kabelis). Jam nustatyta 1 m į abi puses apsaugos zona.

Planuojama teritoriją yra šalia IV kategorijos vietinės reikšmės kelio Nr. VL9057 (Bistryčios Trakto gatvė). Kelio juostos plotis 8 m. Kelio apsaugos zonos plotis -3m.

Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą bei elektros tinklo apsaugos zoną parengtame žemės sklypo formavimo pertvarkymo projekte (paslaugos bylos Nr. ZSFP-152931), numatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas, kuris gali būti įregistruotas sandoriu. Į sklypą įvažiuojama iš šio kelio.

2. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Pagal **Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano** sprendinius (1 pav.), planuojama teritorija patenka į M (miškų ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurioje numatyta „Vyraujantis tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvios rekreacijos objektais).

Miškai tvarkomi, naudojami, atkuriami ir plėtojami pagal miškotvarkos projektus. Miško įveisimui miškotvarkos projektai nebūtini teritorijose, kur rekomenduojamas miškų įveisimas žemės ūkio paskirties žemėje pagal 2002 m. VI „Valstybinis žemėtvarkos institutas“ parengtą Perspektyvinį žemės naudojimo ir žemės dangos žemėlapi..“ Šioje zonoje išskirtos keturios tvarkymo grupės.

Didžioji planuojamos teritorijos dali patenka į M4 (ūkinių miškų) grupę, kur „ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.“

Nedidelis plotas (0,4197 ha) patenka į M3 (apsauginių miškų) grupę, kur „ūkininkavimo tikslas – formuoti produktyvius medynus, galinčius atlikti dirvožemio, oro, vandens, žmogaus gyvenamosios aplinkos apsaugos funkcijas. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui“.

Žemės sklypuose, esančiuose neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje, gali būti vykdoma statyba, atitinkanti specialiojo plano sprendinius, tik pagal patvirtintus kaimo plėtros žemėtvarkos projektus (2018 m. gegužės 25 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimo Nr.T3-177 redakcija).

Rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas:

- nekeičia teritorijos funkcinės paskirties;
- neprieštarauja M zonos nustatytiems ūkininkavimo tikslams;
- nenumato intensyvios urbanizacijos ar miško žemės paskirties keitimo;
- miško žemėje statybos nenumatomos.

Atsižvelgiant į tai, kad neurbanizuotoje teritorijoje statyba galima tik pagal patvirtintus kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, o rengiamas dokumentas yra būtent tokio pobūdžio, daroma išvada, kad projekto tikslai atitinka Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius ir neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo režimui.

Gamtinis karkasas

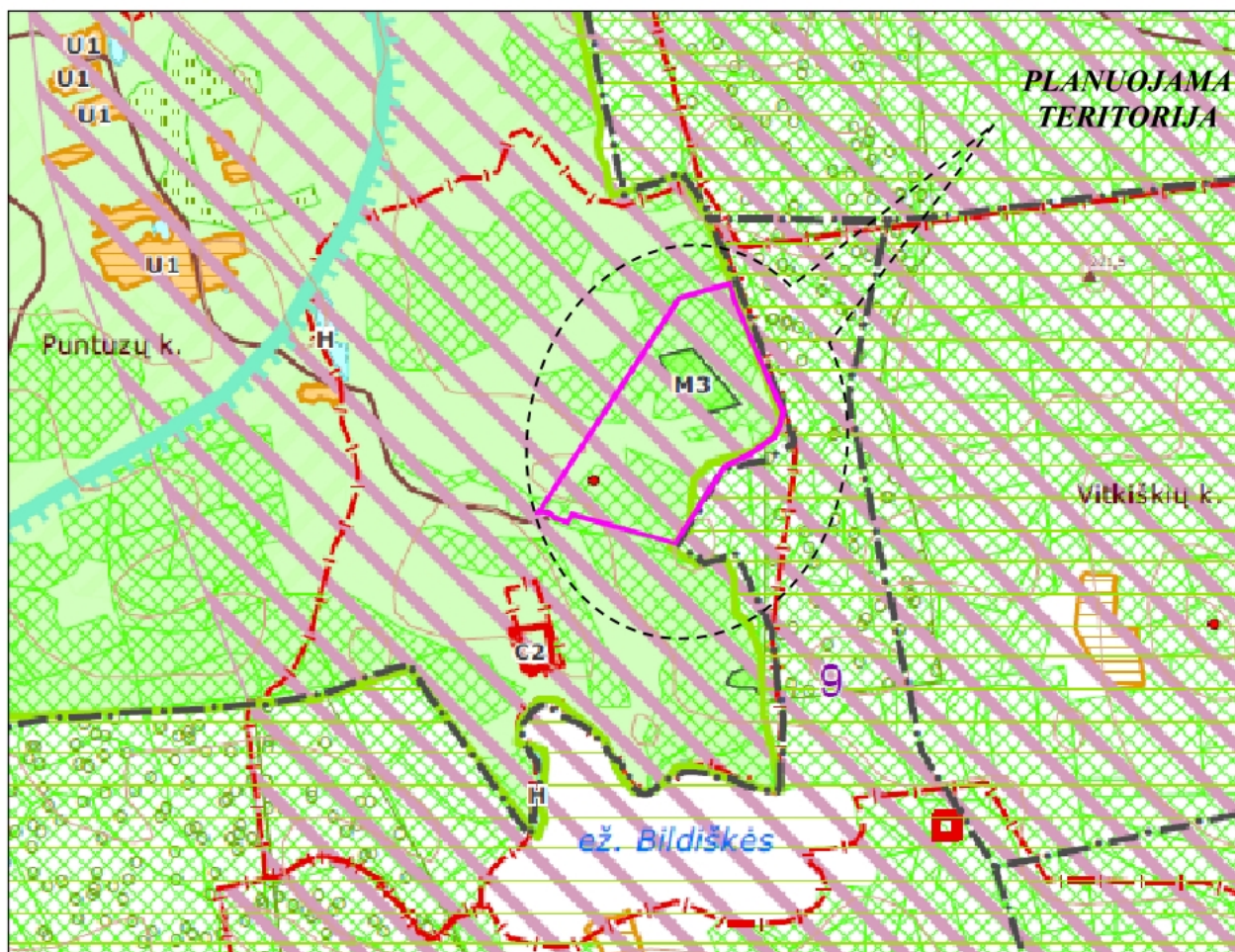
Žemės sklypas yra gamtiniame karkaso teritorijoje. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslai numato ūkininko sodybos ribų ir statinių statybos zonos nustatymą žemės ūkio paskirties sklype, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir neužstatant didžiosios sklypo dalies. Statybos zona sudaro tik dalį teritorijos, likusioje sklypo dalyje išlieka žemės ūkio naudmenos ir (ar) želdiniais, miškas.

Planuojama veikla:

- neskaudo gamtinio karkaso teritorijos į izoliuotus fragmentus,

- nepažeidžia esamų želdynų masių struktūros,
- nekeičia reljefo,
- neformuoja inžinerinių ar urbanistinių barjerų, galinčių trikdyti ekologinius ryšius.

Atsižvelgiant į tai, daroma išvada, kad rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštarauja Gamtinio karkaso nuostatomis ir nedaro reikšmingo neigiamo poveikio gamtinio karkaso vientisumui bei jo ekologinėms funkcijoms.



Konservacinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objekto

Miško ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
- M2 - Rekreacinių miškų
- M3 - Apsauginių miškų
- M4 - Ūkinių miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodinių bendrinių
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

Žemės naudos

- Valstybinės reikšmės miškas
- Miško žemė
- Rekomenduojamas miškų įveisimas žemės ūkio paskirties žemėje

Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poligonas
- NATURA 2000 teritorija
- Ūkinės veiklos apribojimai**
- Buferinės apsaugos zona
- Esamas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas
- Siūlomas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Kultūros paveldo vertybių saugos arealas (jo numeris)

1 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano

3. Gamtos ir kultūros vertybės

Kultūros vertybės

Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo objekto **Puntuzų pilkapyno** (unikalus kodas KVR 13041, statusas – paminklas) **vizualinės apsaugos pozonį bei į kultūros paveldo vertybių sankaupos arealą.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai numato tik ūkininko sodybos teritorijos ir statinių statybos zonos nustatymą, nekeičiant žemės paskirties, nenumatant intensyvios urbanizacijos, didelių tūrių ar didelio aukščio statinių bei reljefo keitimo. Sprendiniai neformuoja vizualinių barjerų ir neužkerta galimybės apžvelgti kultūros paveldo objektą, todėl neigiamas vizualinis poveikis nenustatytas.

Atsižvelgiant į tai, kad planavimo etape fizinė intervencija į gruntą neatliekama, o statybos darbų metu, aptikus archeologinių radinių, bus veikama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka, daroma išvada, kad projekto sprendiniai nepažeidžia kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių ir neprieštarauja kultūros paveldo apsaugos reikalavimams.

Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas žemės sklypas patenka į:

- **Baravykinės valstybinį kraštovaizdžio draustinį,**
- Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbią teritoriją **Lavoriškių miškas (LTVIN0034).**

Ūkininko sodybos teritorija ir statybos zona nepatenka į Baravykinės kraštovaizdžio draustinio teritoriją, o suplanuojama **šalia draustinio ribos,** už draustinio teritorijos ribų. Tokiu būdu išvengiama tiesioginio planuojamos veiklos poveikio saugomai teritorijai, laikantis draustinio apsaugos režimo reikalavimų.

4. Miško žemė

Dalis planuojamo žemės sklypo ribojasi su miško žeme ir (ar) patenka į miškų teritoriją. Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą vadovaujamasi Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo bei Valstybinės miškų tarnybos teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG43081916 reikalavimais.

Projektiniai sprendiniai nenumato miško žemės paskirties keitimo ar miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis. Statybos zona planuojama nepažeidžiant miško žemės ribų, o miško teritorijos tvarkymas ir naudojimas bus vykdomas vadovaujantis galiojančiais miškotvarkos dokumentais ir teisės aktais. Todėl planuojami sprendiniai neprieštarauja miškų apsaugos ir naudojimo reglamentavimui bei nepažeidžia miško ekosistemos vientisumo.

5. Pasienio ruožas

Planuojama teritorija patenka į pasienio ruožą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. gegužės 30 d. nutarimu Nr. 548.

Pasienio ruože galioja pasienio teisinis režimas, nustatytas Lietuvos Respublikos valstybės sienos ir jos apsaugos įstatyme. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai nenumato veiklos, galinčios trukdyti valstybės sienos apsaugos funkcijų vykdymui ar riboti tarnybų patekimą į pasienio teritoriją. Projektiniai sprendiniai neprieštarauja pasienio ruožo teisiniam režimui ir nepažeidžia valstybės sienos apsaugos interesų.

II. SPRENDINIAI

1. Planuojamos teritorijos duomenys

Planuojama teritorija yra Vilniaus rajono savivaldybėje, Lavoriškių seniūnijoje, Puntuzų kaime. Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas rengiamas žemės sklypui, kurio kadastro numeris **4157/0300:300**.

Žemės sklypo plotas – **5,6462 ha**. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **žemės ūkio**, žemės sklypo naudojimo būdas – **kiti žemės ūkio paskirties sklypai**.

Žemės sklypas yra neurbanizuotoje teritorijoje, kurioje vyrauja žemės ūkio naudmenos, miškai ir natūralūs kraštovaizdžio elementai.

Sklype esančios raguvos žemiausia dalis nuolat apsemta vandens - esamas vandens telkinys (**kūdra**). Pagal nekilnojamojo turto kadastro duomenis **vandens naudmenų plotas yra 0,0992 ha (992 m²)**. Esant dideliame kritulių (lietaus) kiekiui ar polaidžio laikotarpiu vandens apsemtas plotas gali didėti plačiojoje raguvos dalyje, kurią apriboja kūdros kranto linija, sutampanti su raguvos viršutine šlaito briauna. Siaurojoje raguvos dalyje, kuri yra vakarinėje žemės sklypo pusėje, dėl esamo reljefo perteklinio vandens nuolat nebūna, o tik laikinai – po liūčių ar polaidžio metu. Pagal raguvos plačiosios dalies viršutinės šlaito briaunos liniją, kuri sutampa su kūdros kranto linija, nustatytas **esamo vandens telkinio plotas yra 2984 m² (0,2984 ha)**.

Planuojama teritorija ribojasi su kitais žemės ūkio bei miškų ūkio paskirties žemės sklypais bei vietinės reikšmės keliu – **Bistryčios Trakto gatve (kelias Nr. VL9057)**, iš kurio užtikrinamas privažiavimas į planuojamą teritoriją.

Rengiant kaimo plėtos žemėtvarkos projektą atlikta planuojamos teritorijos analizė, įvertinant esamą žemės naudojimo situaciją, reljefo ypatumus, susisiekimo galimybes, inžinerinę infrastruktūrą, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir teritorijai taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Taip pat įvertinti aplinkos apsaugos, kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir kitų teritorijos naudojimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimai.

Atlikta analizė sudarė pagrindą parinkti racionalią ūkininko sodybos vietą sklype ir nustatyti statinių statybos zoną, užtikrinant tinkamą susisiekimą, inžinerinės infrastruktūros įrengimo galimybes ir suderinamumą su aplinkinės teritorijos naudojimu.

2. Rengiant planą panaudoti duomenys

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys.
- Planuojamos teritorijos M1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis.
- Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos (TIIS) duomenys;
- Teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys.

3. Projekto tikslas ir uždaviniai

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas rengiamas žemės sklypui (kadastro Nr. **4157/0300:300**), esančiam Vilniaus r. sav., Lavoriškių seniūnijoje, Puntuzų kaime. Projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių bei kitų galiojančių teisės aktų nuostatomis, atsižvelgiant į nustatytus planavimo tikslus.

Pagrindinis **projekto tikslas** – parinkti ūkininko sodybos vietą žemės ūkio paskirties žemės sklype, sudarant sąlygas ūkininko veiklai vykdyti ir racionaliai naudoti žemės sklypo teritoriją. Parenkant sodybos vietą siekiama užtikrinti patogų susisiekimą, galimybę įrengti inžinerinę infrastruktūrą bei išlaikyti racionalų žemės naudojimą nepažeidžiant galiojančių teritorijos naudojimo apribojimų.

Projekto uždavinys – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir sodybos statinių statybos zoną. Projektiniai sprendiniai parengiami įvertinus esamą teritorijos situaciją, reljefo ypatumus, susisiekimo galimybes, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei teritorijai taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Ūkininko sodyba planuojama dalyje sklypo. **Planuojamos ūkininko sodybos plotas - 3,1900 ha.**

4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos esamos. Naujos nenustatomos.

1) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100301915

Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38

Įregistravimo data: 2022-02-18

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 33 kv. m, nuo 2025-08-14

Sodyba suplanuota, išlaikant norminius atstumus iki esamos elektros linijos.

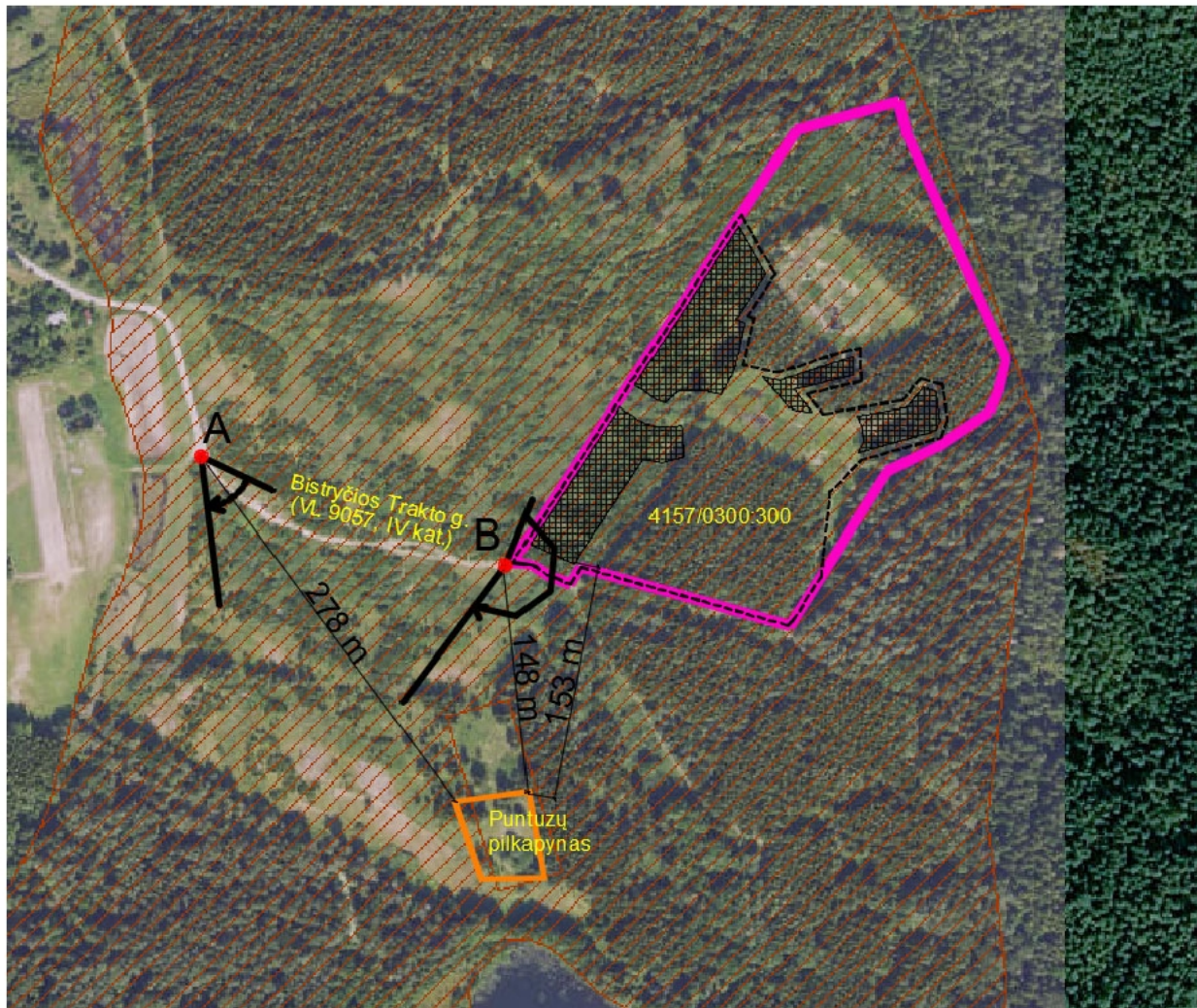
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100679136

Įregistravimo pagrindas: Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos; 2007-04-24 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pirmosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas Nr. KPD-RM-296

Įregistravimo data: 2024-07-23

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 56462 kv. m, nuo 2025-08-14





Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo objekto **Puntužų pilkapyno** (unikalus kodas KVR 13041, statusas – paminklas) **vizualinės apsaugos pozonį**.

Planuojama ūkininko sodybos statybos zona nuo kultūros paveldo objekto – Puntužų pilkapyno (KVR 13041) – yra nutolusi apie **153 m**.

Tarp planuojamos statybos zonos ir kultūros paveldo objekto yra susiformavę miško ir savaiminės augalijos masyvai, kurie riboja tiesioginį vizualinį ryšį.

Iš fotofiksacijos taško A planuojama statybos zona nėra matoma dėl reljefo ir želdinių. Iš fotofiksacijos taško B matoma tik dalis planuojamos teritorijos, tačiau Puntužų pilkapynas ir planuojama statybos zona kraštovaizdyje nesudaro vizualinės konkurencijos.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai nustato tik ūkininko sodybos teritoriją ir statybos zoną. Konkrečių statinių architektūriniai sprendiniai šiame etape nenustatomi. Rengiant statinių projektus bus siekiama, kad statinių aukštis, tūrinė kompozicija, apdailos medžiagos ir spalviniai sprendiniai darniai įsiliėtų į esamą gamtinį kraštovaizdį ir nekonkuruotų su kultūros paveldo objekto aplinka.

Atsižvelgiant į reljefą, esamus želdinius, atstumą iki kultūros paveldo objekto ir tai, kad planuojami vienos ūkininko sodybos statiniai, daroma išvada, kad sprendiniai nedarys reikšmingo neigiamo vizualinio poveikio Puntužų pilkapynui, jo aplinkos suvokimui ir vertingosioms savybėms.

Atsižvelgiant į tai, kad planavimo etape fizinė intervencija į gruntą neatliekama, o statybos darbų metu, aptikus archeologinių radinių, bus veikama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka, daroma išvada, kad projekto sprendiniai nepažeidžia kultūros paveldo objekto vertingųjų savybių ir neprieštaruja kultūros paveldo apsaugos reikalavimams.

2) Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100631284
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybė; 1997-12-29 LRV 1997-12-29 nutarimas Nr. 1486 Nr. 1486
Įregistravimo data: 2023-12-27
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: **1755 kv. m, nuo 2025-08-14**

3) Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100634661
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybė; 1997-12-29 LRV 1997-12-29 nutarimas Nr. 1486 Nr. 1486
Įregistravimo data: 2023-12-27
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1755 kv. m, nuo 2025-08-14

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas žemės sklypas patenka į:

- **Baravykinės valstybinį kraštovaizdžio draustinį,**
- Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ buveinių apsaugai svarbią teritoriją **Lavoriškių miškas (LTVIN0034).**

Ūkininko sodybos teritorija ir statybos zona nepatenka į Baravykinės kraštovaizdžio draustinio teritoriją, o suplanuojama **šalia draustinio ribos,** už draustinio teritorijos ribų. Tokiu būdu išvengiama tiesioginio planuojamos veiklos poveikio saugomai teritorijai, laikantis draustinio apsaugos režimo reikalavimų.

Nedidelė dalis žemės sklypo patenka į „Natura 2000“ BAST teritoriją „Lavoriškių miškas“, tačiau planuojama ūkininko sodyba ir užstatymo zona į saugomas teritorijas nepatenka. Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų rūšių informacinėje sistemoje randamų rūšių ar radaviečių. Plano teritorijoje nėra EB svarbos buveinių. Artimiausia EB svarbos buveinė, kurioje saugoma: 91D0 Pelkiniai miškai, nuo žemės sklypo nutolusi apie 79 m, nuo planuojamos užstatymo zonos apie 250 m. Aspektų, galinčių sukelti reikšmingą poveikį įsteigtoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms: nėra, nes:

1. Planuojamos teritorijos statybos zona nepatenka į „Natura 2000“ BAST teritoriją, todėl sprendinių įgyvendinimas natūralių buveinių ir (ar) rūšių buveinių tipų plotų nepažeis.
2. Plano teritorijos planuojama statybos zona nepatenka į EB svarbos buveinių teritoriją, todėl sprendinių įgyvendinimas nedarys reikšmingos neigiamos įtakos ir nesukels reikšmingo rūšių trikdymo.
3. Plano teritorijoje nėra saugomų rūšių sistemoje randamų rūšių ir (ar) jų buveinių, todėl rūšių trikdymas nenumatomas.

1) Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

Taikoma teritorijos daliai – 28874 kv. m;
Nustatyta pagal Miškų valstybės kadastro duomenis;
NT registre neįregistruota.

Specialioji žemės naudojimo sąlyga šiuo metu Nekilnojamojo turto registre neįregistruota, tačiau taikytina pagal faktinius Miškų valstybės kadastro duomenis. Projektiniai sprendiniai nenumato miško žemės paskirties keitimo ar miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis. Statybos zona planuojama nepažeidžiant miško žemės ribų, o miško teritorijos tvarkymas ir naudojimas bus vykdomas vadovaujantis galiojančiais miškotvarkos dokumentais ir teisės aktais.

2) Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Taikoma vietinės reikšmės kelio VL9057 apsaugos zona;
Taikoma teritorijos daliai – 62 kv. m;
Apsaugos zonos plotis – po 3 m nuo kelio briaunų;

NT registre neįregistruota;

Pagal anksčiau parengtą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (paslaugos bylos Nr. ZSFP-152931) vietinės reikšmės keliui **numatyta 8 m pločio kelio juosta ir 3 m pločio kelio apsaugos zona** nuo kelio juostos ribos. Kelio apsaugos zona Nekilnojamojo turto registre nustatoma ir įregistruojama, **įrengus kelią arba įregistravus kelio juostą ir atitinkamus servitutus**, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis.

5. Žemės sklypo naudmenos

Žemės sklypo naudmenų plotas atitinka Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančius duomenis:

Skil. Nr.	Žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija											
	bendras plotas	žemės ūkio naudmenos				miškas	Medžiūžų ir krūmų želdiniai	keliai	užstatyta teritorija	vandenys	kita žemė	nusausinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos							
1	5,6462	-	-	-	1,6372	2,8874	1,0224	-	-	0,992	-	-

6. Statybos zona ir statybos riba

Sklype esančios raguvos žemiausia dalis nuolat apsemta vandens - esamas vandens telkinys (kūdra). Pagal nekilnojamojo turto kadastro duomenis **esamas vandens naudmenų plotas yra 0,0992 ha (992 m²)**. Esant dideliame kritulių (lietaus) kiekiui ar polaidžio laikotarpiu vandens apsemtas plotas gali didėti plačiojoje raguvos dalyje, kurią apriboja kūdros kranto linija, sutampanti su raguvos viršutine šlaito briauna. Siaurojoje raguvos dalyje, kuri yra vakarinėje žemės sklypo pusėje, dėl esamo reljefo perteklinio vandens nuolat nebūna, o tik laikinai – po liūčių ar polaidžio metu. **Pagal raguvos plačiosios dalies viršutinės šlaito briaunos liniją, kuri sutampa su kūdros kranto linija, nustatytas esamo vandens telkinio plotas yra 2984 m² (0,2984 ha).**

Formuojant statybos zoną įvertinta esamo vandens telkinio padėtis, reljefo ypatumai, natūrali raguvos forma. Atsižvelgiant į vandens telkinio apsaugos reikalavimus, kraštovaizdžio formavimo ir reljefo išsaugojimo principus, statybos zonos ribos šalia vandens telkinio **planuojamos ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo esamos kūdros kranto linijos ir tuo pačiu nuo raguvos viršutinės šlaito briaunos**. Toks sprendinys leidžia išsaugoti natūralias reljefo formas, užtikrina galimybę vykdyti teritorijos priežiūrą ir išvengti užstatymo artimoje vandens telkinio bei raguvos aplinkoje.

Statybos riba planuojama laikantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų planavimo sąlygų reikalavimų – ne mažesniu kaip **3,0 m atstumu nuo žemės sklypo ribų ir ne mažesniu kaip 3,0 m nuo nustatytų servitutų ribų**. Taip pat statybos zonos ribos nuo esamų medžių planuojamos laikantis statybos techninio reglamento **STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“** 3 priedo lentelėje nustatytų minimalių atstumų. Statybos zona nuo esamo takuoto miško planuojama ne mažesniu kaip **5 m** atstumu.

Statybos zona planuojama taip, kad nebūtų pažeistos miško žemės ir elektros tinklų apsaugos zonos ribos, o miško teritorijos tvarkymas ir naudojimas bus vykdomas, vadovaujantis galiojančiais miškotvarkos dokumentais ir teisės aktais.

Statinių išdėstymas statybos zonoje bus detalizuojamas rengiant statinių projektus, laikantis galiojančių statybos techninių reglamentų ir kitų teisės aktų reikalavimų.

Vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis, į užstatytą teritoriją įskaičiuojami keliai, todėl planuojant statybos zoną įvertinta, kad **bendras užstatymo tankis sklype negali viršyti 50 procentų**. Statybos zonos plotas - **0,9835 ha (31% planuojamos ūkininko sodybos ploto)**.

Planuojama teritorija patenka į kultūros paveldo objekto **Puntuzų pilkapyno** (unikalus kodas KVR 13041, statusas – paminklas) **vizualinės apsaugos pozonį bei į kultūros paveldo vertybių sankaupos**

arealą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo metu žemės darbai nevykdomi. Statybos darbų metu aptikus archeologinių radinių, bus vadovaujama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka.

Planuojama teritorija patenka į pasienio ruožą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. gegužės 30 d. nutarimu Nr. 548. Pasienio ruože galioja pasienio teisinis režimas, nustatytas Lietuvos Respublikos valstybės sienos ir jos apsaugos įstatyme. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai nenumato veiklos, galinčios trukdyti valstybės sienos apsaugos funkcijų vykdymui ar riboti tarnybų patekimą į pasienio teritoriją.

7. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojant ūkininko sodybos teritoriją numatomas inžinerinis aprūpinimas vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo ir elektros energijos tinklais. Konkrečios inžinerinės infrastruktūros sprendinių detalės bus nustatomos statinių projektavimo etape, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir inžinerinių tinklų eksploatavimo reikalavimais.

Sodybos vandens tiekimas gali būti sprendžiamas įrengiant vietinį vandens šaltinį – gręžinį, vadovaujantis geriamojo vandens tiekimą reglamentuojančiais teisės aktais. Buitinių nuotekų tvarkymas numatomas, įrengiant vietinius nuotekų valymo įrenginius arba kitus teisės aktų reikalavimus atitinkančius nuotekų tvarkymo sprendinius.

Projektiniai sprendiniai parengti laikantis elektros tinklų apsaugos zonų ir norminių atstumų reikalavimų. Konkretūs elektros energijos prijungimo sprendiniai bus nustatomi statinių projektavimo metu.

8. Gaisrinė sauga

Planuojant ūkininko sodybos vietą ir statybos zoną užtikrinama galimybė laikytis priešgaisrinę saugos reikalavimų. Statinių išdėstymas teritorijoje ir minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių bus nustatomi rengiant statinių projektus, vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos techniniu reglamentu STR 2.01.01 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Priešgaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais bei kitais galiojančiais teisės aktais. Patekimas į planuojamą teritoriją užtikrinamas iš vietinės reikšmės kelio Bistryčios Trakto g., todėl sudaromos sąlygos priešgaisrinėms gelbėjimo pajėgoms privažiuoti prie planuojamų statinių. Priešgaisrinio vandens tiekimo sprendiniai, privažiavimai prie statinių bei statinių tarpusavio atstumai bus detalizuojami statinių projektavimo metu, laikantis galiojančių priešgaisrinės saugos reikalavimų.

9. Servitutai

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 4157/0300:0203, 4157/0300:0050), esančių Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Puntuzų k., formavimo ir pertvarkymo projekte (paslaugos bylos Nr. ZSFP-152931) suprojektuoti servitutai:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantysis daiktas) (0,0034 ha);

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (0,0034 ha).

Nauji servitutai nesiūlomi.

10. Susisiekimas

Planuojama teritorija pasiekama iš IVv kategorijos vietinės reikšmės kelio Nr. VL9057 (Bistryčios Trakto g.). Kelio juostos plotis – 8 m, kelio apsaugos zona – 3 m.

Įvažiavimo sprendiniai

- Numatyta **viena įvažė** į planuojamą teritoriją iš Bistryčios Trakto g.;
- Įvažiavimas planuojamas laikantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ reikalavimų;
- Įvažiavimo vieta parinkta atsižvelgiant į esamą kelio trasą, matomumo sąlygas ir saugaus manevravimo galimybes;

- Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, numatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (ZSFP-152931).

Vidaus eismo organizavimas

- Vidaus privažiavimo kelias planuojamas sklypo ribose;
- Vidaus kelias skirtas lengvajam transportui ir aptarnaujančiam ūkiniam transportui;
- Transzitinis eismas nenumatomas;

Eismo intensyvumo vertinimas

Atsižvelgiant į planuojamą naudojimo pobūdį (viena ūkininko sodyba), prognozuojamas nedidelis transporto srautas – lengvieji automobiliai ir periodinis ūkio transportas. Eismo intensyvumas neturės reikšmingos įtakos vietinės reikšmės kelio pralaidumui ar eismo saugumui.

Apribojimai ir saugumas

- Statybos zona planuojama ne arčiau kaip 3,0 m nuo servituto ribos;
- Neplanuojama kelių miško žemėje, pakrančių apsaugos juostose;
- Užtikrinamas matomumo trikampis įvažiavimo vietoje.

Atsižvelgiant į planuojamos veiklos pobūdį (ūkininko sodyba), prognozuojamas eismo intensyvumas bus nedidelis ir reikšmingos įtakos esamo vietinės reikšmės kelio eismo saugumui ar pralaidumui neturės.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Vidaus keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis iki 50 %.

III. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Vertinamas aspektas	Sprendinių poveikis	Įvertinimas
Aplinkos būklė	Planuojama ūkininko sodybos statybos zona užima tik dalį sklypo teritorijos, todėl didžioji teritorijos dalis išlieka naudojama žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai.	Neigiamas poveikis nenustatytas
Kraštovaizdis	Statybos zona parinkta įvertinus reljefą ir aplinkinės teritorijos naudojimo pobūdį, todėl planuojama sodyba darniai įsilies į esamą kraštovaizdį.	Reikšmingo poveikio nėra
Saugomos teritorijos	Sprendiniai parengti laikantis saugomų teritorijų ir Natura 2000 teritorijų apsaugos reikalavimų. Ūkininko sodyba Baravykinės kraštovaizdžio draustinyje neplanuojama.	Neigiamas poveikis nenustatytas
Kultūros paveldas	Įvertintas Puntuzų pilkapyno vizualinės apsaugos pozonis ir kultūros paveldo vertybių sancaupos arealas. Projektas nepažeidžia paveldo vertingųjų savybių.	Neigiamas poveikis nenustatytas
Miškų teritorijos	Miško žemės paskirtis nekeičiama, miško teritorijos lieka naudojamos pagal galiojančius teisės aktus.	Neigiamas poveikis nenustatytas
Susisiekimas	Numatyta viena įvažė iš vietinės reikšmės kelio, eismo intensyvumas bus nedidelis.	Neigiamo poveikio nėra
Inžinerinė infrastruktūra	Išlaikomos elektros tinklų apsaugos zonos ir kiti infrastruktūros apribojimai.	Neigiamas poveikis nenustatytas

Apibendrinimas

Rengiant žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4157/0300:300), esančio Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Puntuzų k., kaimo plėtros žemėtvarkos projektą įvertintos Vilniaus rajono savivaldybės administracijos, Kultūros paveldo departamento, Dzūkijos–Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos, Valstybinės miškų tarnybos, AB „Energijos skirstymo operatorius“ bei Valstybės sienos apsaugos tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Parengtu projektu suplanuota ūkininko sodybos vieta ir statybos zona žemės ūkio paskirties sklype, užtikrinant, kad projektiniai sprendiniai neprieštarautų galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams ir teisės aktams.

Planuojama teritorija patenka į **Baravykinės kraštovaizdžio draustinio ir Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritoriją „Lavoriškių miškas“**, todėl projekto sprendiniai parengti vadovaujantis saugomų teritorijų ir „Natura 2000“ teritorijų apsaugos reikalavimais. Projektu nenumatoma veikla, galinti turėti reikšmingą neigiamą poveikį saugomoms buveinėms ar kraštovaizdžio vertybėms. Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba **2026-06-03 išvada Nr. V3-971** nustatė, kad plano įgyvendinimas nedarys reikšmingo neigiamo poveikio Natura 2000 teritorijoms, todėl strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas. Aspektų, galinčių sukelti reikšmingą poveikį įsteigtoms ar potencialioms Natura 2000 teritorijoms, nenustatyta.

Įvertinta, kad planuojama teritorija patenka į **Puntuzų pilkapyno (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 13041) vizualinės apsaugos pozonį**, todėl projektu nenumatomi didelių tūrių ar aukštingumo statiniai, galintys daryti neigiamą vizualinį poveikį kultūros paveldo objektui. Projektiniai sprendiniai nepažeidžia kultūros paveldo vertingųjų savybių ir neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams.

Pagal Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į **miškų ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zoną**, kur leidžiama tausojanči miškų ūkio veikla ir ekstensyvi rekreacija. Projekto sprendiniai neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo režimui ir nekeičia teritorijos funkcinio naudojimo.

Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos sąlygomis, projektu išlaikomos miško žemės ribos, nenumatomas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, o miško teritorijos tvarkymas ir naudojimas numatomas laikantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo nuostatų.

Susisiektis su planuojama teritorija užtikrinamas iš vietinės reikšmės IV kategorijos kelio **Bistryčios Trakto g. (Nr. VL9057)**. Projekte numatyta viena įvažė, laikantis kelių projektavimo ir eismo saugos reikalavimų. Taip pat numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai teritorijai, patenkančiai į kelio juostą.

Sodyba suplanuota, išlaikant norminius atstumus iki esamos elektros linijos. Nuovažos įrengimas esamos elektros linijos apsaugos zonoje bus detalizuojamas techninio projekto metu galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.

Taip pat nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į **pasienio ruožą**, kuriame galioja pasienio teisinis režimas. Projekto sprendiniai neprieštarauja valstybės sienos apsaugos reikalavimams ir netrukdo valstybės sienos apsaugos funkcijų vykdymui.

Atsižvelgiant į atliktą teritorijos analizę ir institucijų išduotas planavimo sąlygas, daroma išvada, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai yra pagrįsti, atitinka galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir teisės aktus bei užtikrina kultūros paveldo, saugomų teritorijų, miškų, kraštovaizdžio, inžinerinės infrastruktūros ir valstybės sienos apsaugos reikalavimų laikymąsi.

Įgyvendinus sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą ekologinės, rekreacinės šių teritorijų sąlygos bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams nepablogės, sprendinių įgyvendinimas neigiamo poveikio aplinkai ir kraštovaizdžio estetinei kokybei nepadarys.

IV. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESU

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais.

PV/arch. Nijolė Bareikienė