

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŪKININKO ŠODYBOS VIETAI PATINKTI
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Planavimo organizatorius : Dalia Žvirblienė

Paslaugos Bylos Nr.: S-VT-79-25-1403

Sklypo kadastrinis Nr. :7938/0005:0270

Projekto rengėjas: Rolandas Paškonis kvalifikacijos

Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis :

- Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391) 17 straipsnio 4 skyriaus nuostatas, neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai, žemės gelmių naudojimo planai ar kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes. Specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentams priskiriami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas (toliau – Projektas). Projektas rengiamas vadovaujantis „Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis“ patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) ir pakeistomis 2008 m. rugsėjo 24 d. įsakymu Nr.3D-513/D1-495 ir pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą.

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868);
- Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas (Žin., 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161);
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581)
- Statybos techninį reglamentą STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 (Žin., 2004, Nr. 23-721);

- Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. Nr. D1-713 (Žin., 2016-11-21 Nr. 2016-27168.

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas patvirtintas 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166;

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-98 (Žin., 2007, Nr. 23-892).

Projekto rengimo pagrindas

- NŽT prie AP Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-10-23d. įsakymas Nr. 5KPI-78-(15.5.3.E.) „ Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;

- Trakų rajono savivaldybės administracijos skyriaus vedėjo 2025-12-15 „Teritorijų planavimo sąlygos“ REG46222443.

- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-11-26 „Teritorijų planavimo sąlygos“ REG45230576.

- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-11-13 „Teritorijų planavimo sąlygos“ REG44493861.

- Valstybinė miškų tarnyba 2025-11-13 „Teritorijų planavimo sąlygos“ REG44489587.

1.1. Projekto tikslai ir uždaviniai.

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, kurioje galima numatoma statyba, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas institucijoms pateikusioms planavimo sąlygas.

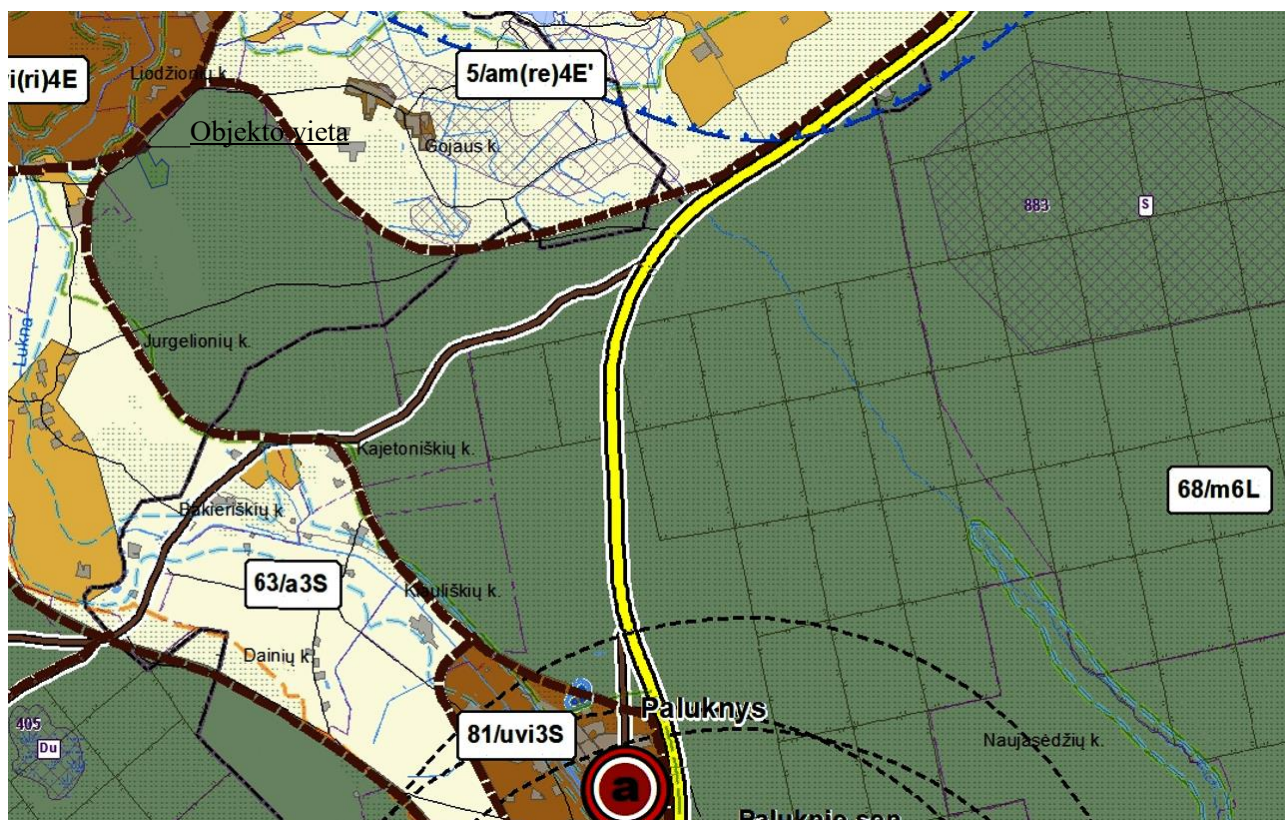
Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti ūkininko ūkio sodybą (gyvenamosios paskirties ir pagalbinį pastatą) pritaikytą kaimo turizmui.

1.2. Esamos būklės analizė.

Planuojama teritorija: Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 7938/0005:270, esančio Jurgelionių k., Rūdiškių sen., Trakų r., registruotas plotas – 3.0784 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Vidutinis žemės našumo balas – 21. Žemės ūkio naudmenų plotas 0.9990 ha. Žemės sklype pastatų nėra.

Žemės sklypas Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitime (reg. Nr. T00086049) patenka į 68/m6L funkcinę zoną – Miškų ir miškingų teritorijų zoną. Užstatomų teritorijų tipas – taškinio užstatymo teritorijos. Pasklidusio taškinio užstatymo teritorijos (atskiros sodybos, sodybų grupės) neurbanistinio prioriteto kraštovaizdžio tvarkymo zonose. Prioritetinis vystymo tipas - nuoseklus esamų užstatymo struktūrų užbaigimas. Galimas naujų taškinio užstatymo teritorijų vystymas pagal nustatytą reglamentą.

Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

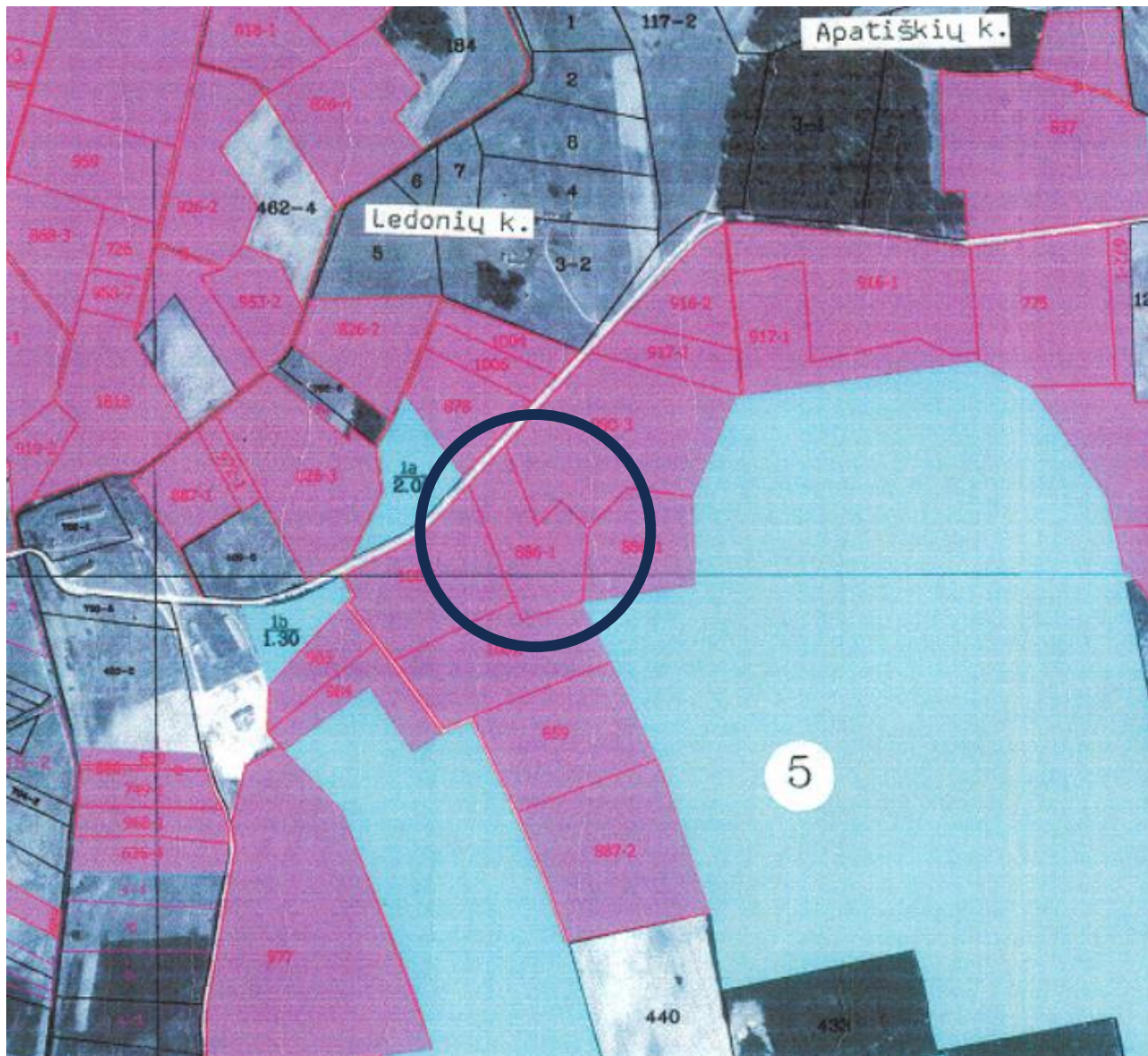


Privažiavimo schema:



Iki projektuojamos ūkininko sodybos privažiuojama nuo Vėjo gatvės esama nuovaža. Iki užstatymo zonos projektuojamas 8m pločio privažiavimas.

Ištrauka iš Vilniaus apskrities Trakų rajono Rūdiškių seniūnijos Ismonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto Nr. 12 papildymas Nr.2.3-3083-79, 2006-04-06.



1.3. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 13000kv.m.
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)
- Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- *Nėra*

- Žemės sklypas galimai patenka į teritoriją, kuriai ateityje bus taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 14321 kv.m.

Miško žemės specialioji žemės naudojimosi sąlyga nustatyta vadovaujantis miškų kadastro duomenimis.

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 513 kv.m.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymų kelio apsaugos zona Vėjo gatvei, kuri registruota kaip II kategorijos kelias, nustatoma 10 metrų nuo kelio briaunos.

1.4. Žemės sklypui esami servitutai:

Nėra

1.5. Kartografinis pagrindas.

Projektavimui naudojama naujausia topografinė nuotrauka, Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT □ Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2021-2023“. Mastelis parinktas atsižvelgus į projektuojamos teritorijos dydį.

1.6. Sprendiniai.

Ūkininko sodybos teritorija ir plotas nustatyti atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, Trakų rajono savivaldybės administracijos skyriaus planavimo sąlygas, Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos planavimo sąlygas, AB „Energijos skirstymo operatoriaus planavimo sąlygos, Valstybinės miškų tarnybos planavimo sąlygas „Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“

Žemės sklypui taikomas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai bei vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „VIENBUČIAI IR DVIBUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI“ (aktuali nuo 2018-02-08)

- nuo kaimyninių žemės sklypų ribų paliekama ne mažiau kaip 3 m,
- Nuo miško žemės po 5 metrus.
- Nuo II kategorijos kelio briaunos paliekama 10 metrų.

Ūkininko sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Galima statybos zona nuo bendro sklypo ploto sudaro 0.8808 ha. Užstatymo tipas – kitas (sodybinis užstatymas). Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama nebus.

- Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemeje nesprenžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Buitinių nuotekų

įrenginių tipas ir statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą.

- Viešo svarstymo su visuomene metu parengtas projektas buvo viešinimas vadovaujantis 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 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 70 punktu bei Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnio 2 dalimi.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. **Žemės naudmenų sudėtis (ha)**

Eil.N r.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą (ha)	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis) (ha)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0.9340	0.9340	-0.8478	0.0862
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.0650	0.0650	-0.0330	0.0320
4.	Miškas	1.4320	1.4320	-	1.4320
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	-	-
	(sodybos vietos plotas)		-	+0.8808	0.8808
7.	Vandens telkiniai	-	-		-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.6474	0.6474	-	0.6474
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	3.0784	3.0784		3.0784

Išvados:

- Ūkininko ūkio sodybai galima statybos zoną sudaro 0.8808 ha nuo bendro sklypo ploto ir nustatyta laikantis šių atstumų bei reikalavimų: nuo kaimyninių žemės sklypų ribų paliekama ne mažiau kaip 3 m, nuo miško žemės 5 metrai, nuo kelio briaunos paliekame 10 metrų.

III. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

Sprendinių poveikis vertinamas šiais aspektais: poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui (įvertinant galimą poveikį gamtinės aplinkos kokybei, kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiškai pusiausvyrai, gamtos ir kultūros poveikio išsaugojimui).

Poveikis ekonominei ir socialinei aplinkai.

Tinkamai parinkus ūkininko ūkio sodybos vietą, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai bei pagerins ūkininkavimo sąlygas. Statybos laikotarpiu bus sukuriama papildoma darbo vieta.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Įkūrus ūkininko sodybą, bus išlaikytas vienišas kaimo vaizdas, laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža. Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Parinkus vietą sodybai bei joje tinkamai išdėsčius pastatus ir įrengus nuotekų valymo įrenginius, leis apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenius nuo užterštumo. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemoje nesprendžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Buitinių nuotekų įrenginių tipas ir statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą.

Visas atliekas į sąvartyną išveš atitinkamos veiklos įgaliojimus turinti įmonė, su kuria, prieš pradėdant eksploatuoti teritoriją ir objektus, bus sudaromos sutartys. Poveikis gamtiniai aplinkai bus trumpalaikis statybos metu.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiniai pusiausvyrai. Sklypas nepatenka į saugomas teritorijas.

Sprendinių brėžinyje pažymėta ūkininko ūkio sodybos teritorija nustatyta atsižvelgiant į esamą kraštovaizdį ir gamtinį karkasą. Numatomas poveikis kraštovaizdžio struktūrai bus trumpalaikis, statybos metu.

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. Prognozuojama, kad, parinkus ūkininko ūkio sodybos vietą, bus užtikrintos palankios sąlygos ūkininkavimui, padidės gretimų sklypų konkurencingumas; pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė; bus vykdoma subalansuota sodybos plėtra.

Sprendinių poveikio išvadinė santrauka pateikiama 2 lentelėje.

Sprendinių poveikio vertinimas

2 lentelė

1.	<i>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:</i> Dalia Žvirblienė		
2.	<i>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:</i> UAB“Geodeziniai matavimai“ Rolandas Paškonis		
3.	<i>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:</i> Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos formavimui		
4.	<i>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:</i> Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (reg. Nr. T00086049)		
5.	<i>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</i> nėra		
6.	<i>Status quo situacija:</i> Galimas stichiškas kraštovaizdžio užstatymas		
7.	<i>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:</i> Suformuoti ūkininko sodybą tinkamoje vietoje taip, kad nebūtų pažeisti aplinkos apsaugos reikalavimai.		
8.	<i>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas):</i>		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	teigiamas, ilgalaikis	-
	ekonominei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
	socialinei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	teigiamas, ilgalaikis	-
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Išvada:

Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Projektuotojas Rolandas Paškonis