

Sutartiniai ženklai



Galiojimo riba



Servitutai



Statybos zona

Reglamentinė zona



Kitos reikšmės

Teritorijos naudojimo tipas



Miškai ir miškingos teritorijos



Neužstatoma žemės ūkio teritorija



Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija



Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija



Sodininkų bendrijų teritorija



Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija



Gyvenamoji teritorija



Mišri gyvenamoji teritorija



Mišri centro teritorija



Socialinės infrastruktūros teritorija



Specializuotų kompleksų teritorija



Paslaugų teritorija



Pramonės ir sandėliavimo teritorija



Inžinerinės infrastruktūros teritorija



Inžinerinės infrastruktūros koridoriai



Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija



Vandenys



Aikštė



Vandenvietė



Naudingųjų iškasenų teritorija



Projektuojami žemės sklypai

Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvių duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	ŽYDRŪNĖ KVEDARAVIČIŪTĖ 48206030763, Vilniaus apskr., Vilniaus m. sav., Vilnius, Fabijoniškių g. 21-32, LT-07121
Dokumento pavadinimas (antraštė)	SPRENDINYS
Dokumento registracijos data ir numeris	–
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Tvirtinimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	ŽYDRŪNĖ KVEDARAVIČIŪTĖ
Sertifikatas išduotas	ŽYDRŪNĖ KVEDARAVIČIŪTĖ LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2024-03-27 17:32:16 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2024-03-27 17:32:49 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-07 11:27:12 – 2025-07-06 11:27:12
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	–
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-04-05 12:12:53)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2024-04-05 12:12:53 Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 4 dalies 1 punktu: vietoje detaliųjų planų neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais planais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai (miškų tvarkymo schemas ir vidinės miškotvarkos projektai), žemės gelmių naudojimo planai ar kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (galiojančios aktualios redakcijos) 5 straipsnio 4 dalies 1 punkto nuostatas, kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, žemėtvarkos schemas, pagal teritorijų planavimo dokumentų rūšys priskiriami specialiojo teritorijų planavimo dokumentams.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai rengiami, koreguojami, keičiami, derinami, tikrinami ir tvirtinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 ir 39 straipsniais ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio nuostatomis.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. Ūkininkui (planavimo organizatoriui (toliau – Projekto organizatorius)) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą (toliau – Projektas). Jis rengiamas vadovaujantis 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“ (galiojančia aktualia redakcija) (toliau – Taisyklės).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami ir su planavimu susiję kiti veiksmai atliekami automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS) (interneto tinklalapio adresas – www.zpdris.lt), jei šioje sistemoje numatyta galimybė juos atlikti ir Taisyklėse nenurodyta kitaip, kaip tai numato Taisyklės.

Rengiant žemėtvarkos schemas ir (ar) kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Pagirių k. (kadastro Nr.: 4167/0100:476) kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. 48KPI-614-(14.48.124 E.), Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2023 m. liepos 07 d. planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-342 (toliau – Savivaldybės sąlygos), Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos

ministerijos 2023 m. birželio 20 d. raštu Nr. (6)-1-7-2887 „Dėl planavimo sąlygų nustatymo kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“, VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros Civilinės aviacijos departamento Aerodromų skyriaus 2023 m. birželio 29 d. planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. ŽM-3044, atsižvelgiant į Projekto organizatoriaus pageidavimus, įvertinant esamą situaciją vietovėje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų, nutarimų, taisyklių bei susijusių teisės aktų nuostatomis.

Rengiant projektą planuojamai teritorijai buvo taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių reikalavimai.

Esamos būklės analizė

Nagrinėjamo žemės sklypo ribos nustatytos kadastriniais matavimais, sklypo kadastro Nr. 4167/0100:476, plotas – 1,3895 ha. Minėto žemės sklypo ribos įregistruotos ir pažymėtos VI Registru centro kadastro žemėlapyje. Sklypas valdomas *asmeninės nuosavybės teise*.

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (toliau – SŽNS), neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0600 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 1,3900 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,1100 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos SŽNS:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1,3895 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1,3588 ha;

Žemės sklypui nustatytos daiktinės teisės (servitutai):

- Kelio servitutas – naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,1100 ha.

Projekto planavimo organizatorius: fizinis asmuo (žemės sklypo savininkas).

Planavimo tikslas (-ai): parinkti ūkininko sodybos vietą ir (ar) vietą žemės ūkio veiklai reikalingiems statiniams statyti.

Siekiant įgyvendinti Projekto tikslus, parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio sprendiniais parinktoje ūkininko sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenamąjį namą ir (ar) ūkinei veiklai reikalingus statinius.

Projektavimui panaudotas skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT (2018-2020 m.) bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos teikiami georeferencinio pagrindo duomenys - Lietuvos Respublikos teritorijos georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinio GRPK žemėlapis, topografinis planas M 1:500 bei jo skaitmeninis variantas, taip pat 2023 m. sausio 18 d. parengtas žemės sklypo kadastrinių matavimų planas M 1:500.

Projekto viešo svarstymo eiga

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymas Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, numato, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Susipažinti su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu bei pasiūlymai dėl Projekto sprendinių planavimo organizatoriui gali būti teikiami elektronine forma per ŽPDRIS arba raštu.

Atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, Projektas teikiamas tvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos vadovui arba jo įgaliotam teritorinio padalinio vadovui.

Projekto sprendiniai

Ūkininko sodybos vieta parenkama vadovaujantis teisės aktais, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, žemės sklypo faktine situacija vietovėje, reljefu bei atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

Planinė erdvinė struktūra:

- Patekimas į projektuojamą žemės sklypą numatomas iš šiaurinėje sklypo dalyje esančio 10 m pločio viešojo vietinės reikšmės kelio – Kazaklarų gatvės.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, juos sugadinus, atstatomi, prižiūrimi sklypų savininkų lėšomis;

- Ūkininko sodybos statybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos riba projektuojamame žemės sklype planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3 m nuo sklypo ribų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (TAR, 2019, Nr. 9862) (toliau – Įstatymas), septintojo skirsnio, 99 str., 8 punktu - ne mažesniu kaip 50 m atstumu nuo Vokės upės pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos bei šiaurinėje pusėje statybos ribą sutapdinant su IIIv kategorijos vietinės reikšmės keliui taikytina 10 m pločio kelio apsaugos zonos riba;
- Ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 0,1000 ha, o bendras užstatymo tankis turi būti ne didesnis kaip 50 %;
- Planuojamas vietinis vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas. Aplink planuojamą artezinio vandens gręžinį (VG) nustatoma vandenvietės apsaugos zonos juosta 3 m spinduliu. Planuojamas biologinis nuotekų valymo įrenginys (VNV - vietinė nuotekų valykla). Techninio projekto stadijoje, nustacius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų tvarkymo būdas ir vieta. Privačiame žemės sklype atstumas nuo gyvenamojo pastato iki VNV nenormuojamas, bet privalo būti išlaikytas mažiausias leistinas sanitartinis atstumas iki kaimyninio sklypo užstatymo nuo VNV. Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, prisijungti prie jų.
- Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į ūkininko sodybos teritoriją. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

Projekto sprendiniais planuojamame žemės sklype numatyta ūkininko ūkio sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybos teritorija sudaro – 0,8381 ha žemės sklypo ploto. Statinių statybos zonos teritorijoje statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį (ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 0,1000 ha, o bendras užstatymo tankis neturės viršyti 50 %), kurioje jie turėtų būti įkomponuoti į esamą kraštovaizdį; likusi dalis paliekama naudmenoms t.y. želdynams, daržams ir kt.

Ūkininko sodybos statybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos teritorijos ribos suprojektuotos laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų bei statybų apribojimų reikalavimų ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribų, kadangi žemės sklypo ribos nustatytos atlikus kadastrinius matavimus. Likęs neužstatytas žemės sklypo plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai.

Vadovaujantis Įstatymo nuostatomis, Lietuvos Respublikos teritorijos georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinio GRPK žemėlapiu grafiniais duomenimis – Projekto sprendiniais tikslinamos: kelių, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens

telkinių pakrantės apsaugos juostos teritorijos, kuriose taikomos atitinkamos speciosios žemės naudojimo sąlygos.

Pagal VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros Civilinės aviacijos departamento Aerodromų skyriaus 2023 m. birželio 29 d. pateiktas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. ŽM-3044, projektuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zoną - „E“).

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros interaktyvaus potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenimis planuojamos teritorijos dalis patenka į didelės, vidutinės ir mažos tikimybės potvynio grėsmės teritoriją.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais turi būti taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) 110 straipsnyje. Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių Įstatyme, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.).

Vadovaujantis nuo 2020 m. sausio 1 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (TAR, 2019, Nr. 9862) nuostatomis bei Planavimo sąlygomis - **teritorijos, kuriose taikomos ir (ar) ateityje galimai bus taikomos SŽNS:**

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0529 ha (*esama, tikslinama*);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1,3895 ha (*esama*);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 1,3588 ha (*esama*);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,6113 ha (*esama, tikslinama*);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,0676 ha (*esama, tikslinama*);
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 1,3550 ha (*projektuojama*);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 1,3895 ha (*projektuojama*);

- Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 0,1183 ha (projektuojama).

Projekto sprendiniais žemės sklypui siūlomos nustatyti ir (ar) išlaikyti esamos daiktinės teisės (servitutai):

- Kelio servitutas – naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,1100 ha (esamas).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra numatoma statybos zonos riba t.y. ūkininko ūkio sodybos ir (ar) kitų statinių statybos teritorija, o ne statybos linija t.y. pastatų, statinių fasadų linija. Rengiant techninį ūkininko sodybos ūkinių pastatų ir gyvenamojo namo projektą, turi būti vadovaujama galiojančių teisės aktų, techninių reglamentų nuostatomis.

Taikomi atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Projektuojama teritorija yra Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Pagirių kaime. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dallies (“U” žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendinius projektuojamas žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritoriją, kurioje numatomas žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos naudojimo tipas (ZN).

Projektuojamas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kuri turi būti tvarkoma ir prižiūrima pagal Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, reikalavimus.

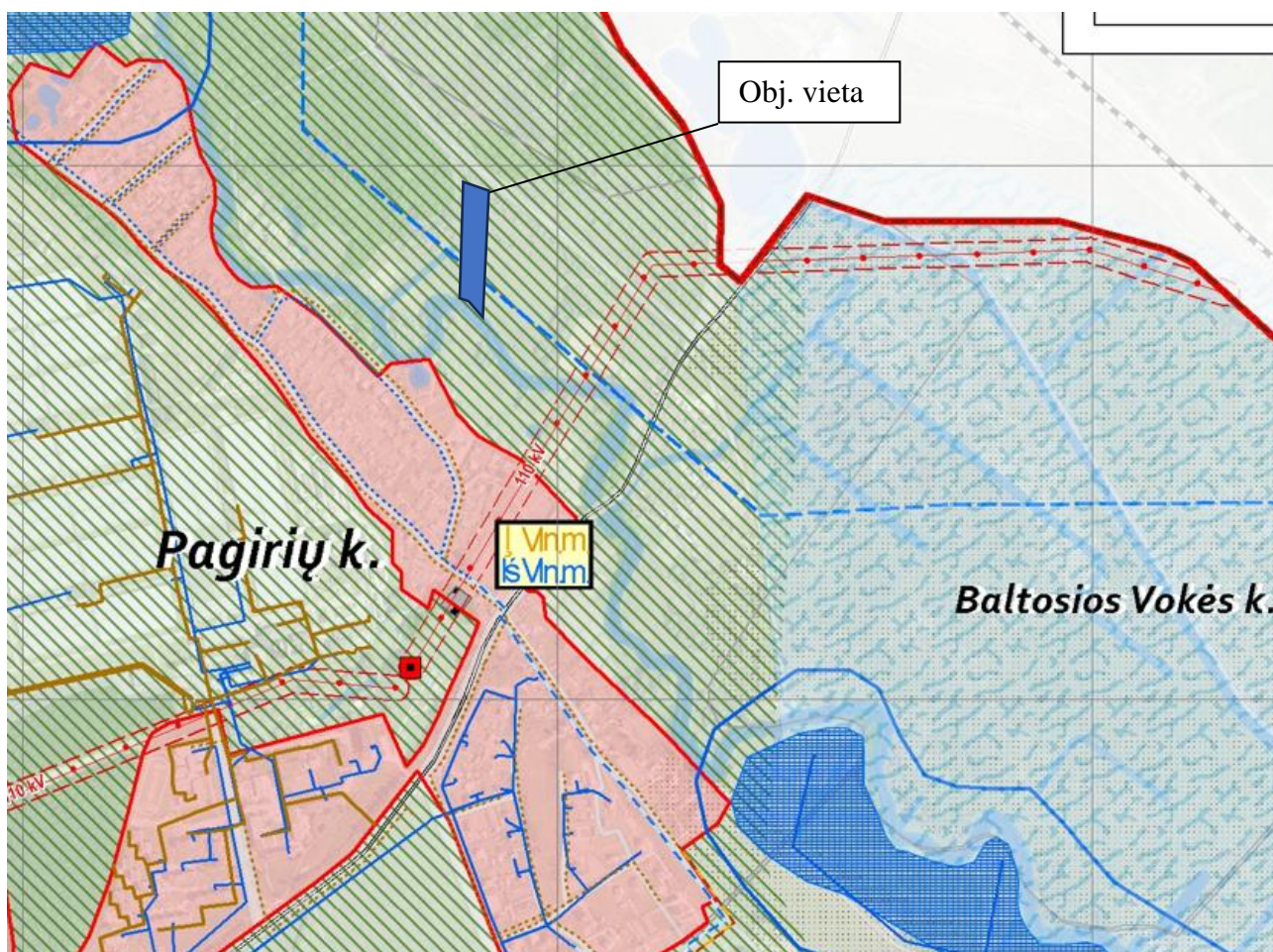


4167/0100:0476

1. pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dallies (“U” žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais projektuojamas žemės sklypas patenka į perspektyvinę viešojo vandens tiekimo teritoriją, į kurią perspektyvoje gali būti įtrauktos:

- teritorijos, kuriose pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą galima urbanizacija ir kuriose susidarys koncentruotas užstatymas – ne mažiau kaip 50 žmonių apgyvendinimui;
- naujai susiformavusios gyvenamosios teritorijos, tuomet kai jose susidarys koncentruotas užstatymas – ne mažiau kaip 50 žmonių apgyvendinimui.



2. pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo 1996 m. rugpjūčio 15 d. įstatymo Nr. I-1495 (Žin. 1996, Nr. 82-1965) reglamentavimu – projektuojamoje teritorijoje Projektu numatomos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas.

Projekto rengėjas

(parašas)

Žydrūnė Kvedaravičiūtė