

# 1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

## 1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai - parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) puslapiu, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

## 1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Kulių k., skl. kad. Nr. 4182/0400:0580. *Žemės naudmenos*. Žemės sklypo plotas 4.0141 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (ariama) užima 3.6735 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

*Infrastruktūros objektai.* Žemės sklype yra elektros oro linijos.

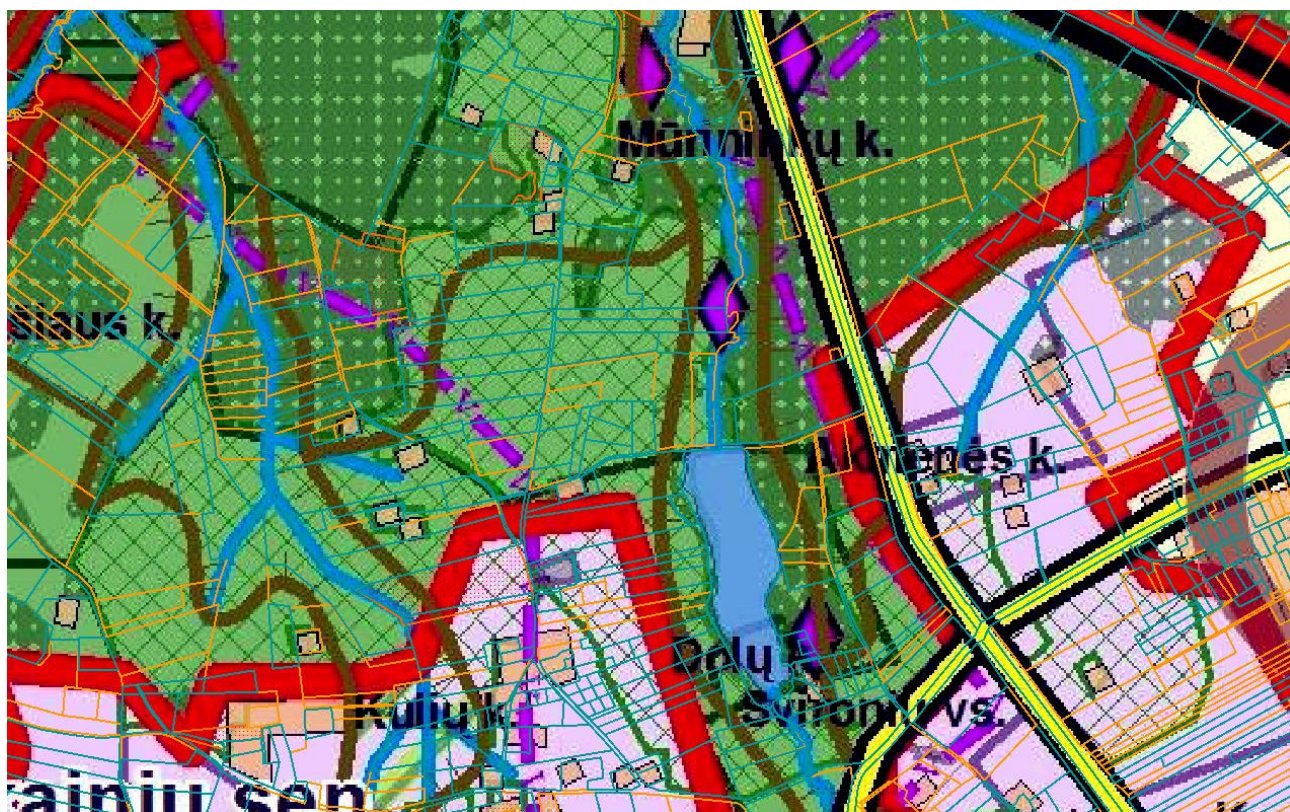
*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas – 29.5

*Reljefas.* Sklypo reljefas tolygus.

#### **1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.**

##### **Bendroju planu:**

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323. Žemės sklypas patenka į miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu teritoriją (M1) bei žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties teritoriją, kurioje galimas intensyvus ir tausojantis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas, renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija (Z)

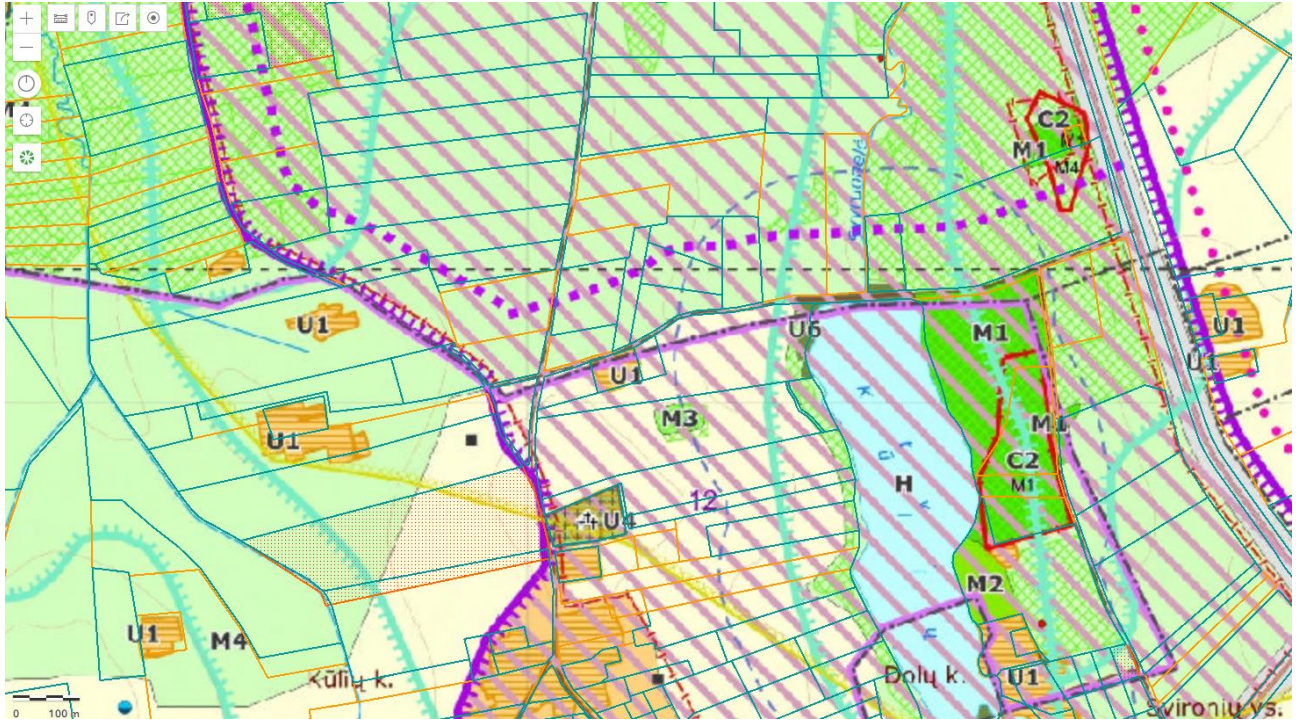


##### **Specialiųjų planų:**

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193. Teritoriją

numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571. Žemės sklypas patenka į intensyvaus ūkininkavimo (Z3) ir apsauginių miškų (M3) teritorijas .



### **1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 3.6735 ha;**

Žemės ūkio naudmenos.

**149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ( II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0080 ha;**

Projektuojamas vandens gręžinys.

**102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.1162 ha;**

IIIv ir IVv kategorijos vietinės reikšmės keliai.

**126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 0.3406 ha;**

Miškas.

**163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1.5042 ha;**

Kulių tvekinys.

**119 – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) 3.9574 ha;**

Veršobalio, Kiemelių piliakalnio (unukalus kodas Kultūros vertybių registre 24186, statusas – Paminklas) vizualinės apsaugos pozonis.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0.3026 ha;**

Oro elektros linijos.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei UAB „Geolimbos“ 2024-01-31 parengta žemės sklypo topografinė nuotrauka (derinimo Nr. TIIS1-20240131-005566).

## **1.6 Sprendiniai**

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, užstatymo zonos vieta parinkta vietoje A – 1.9710 ha.

A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos ir ne arčiau kaip 7 metrai nuo taksuoto miško krašto;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama palei 50 metrų statybos ribojimo zoną nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama nuo 92 iki 107 metrų nuo sklypo ribos.

Planuojamos užstatymo zonos vieta neprojektuojama kelių apsaugos zonoje, projektuojamų servitutų teritorijoje ir ne arčiau kaip 3 metrai nuo servitutų ribos bei ne arčiau kaip 7 metrai nuo taksuotos miško ribos, 50 metrų statybos ribojimo zonoje nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos, planuojamoje vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir

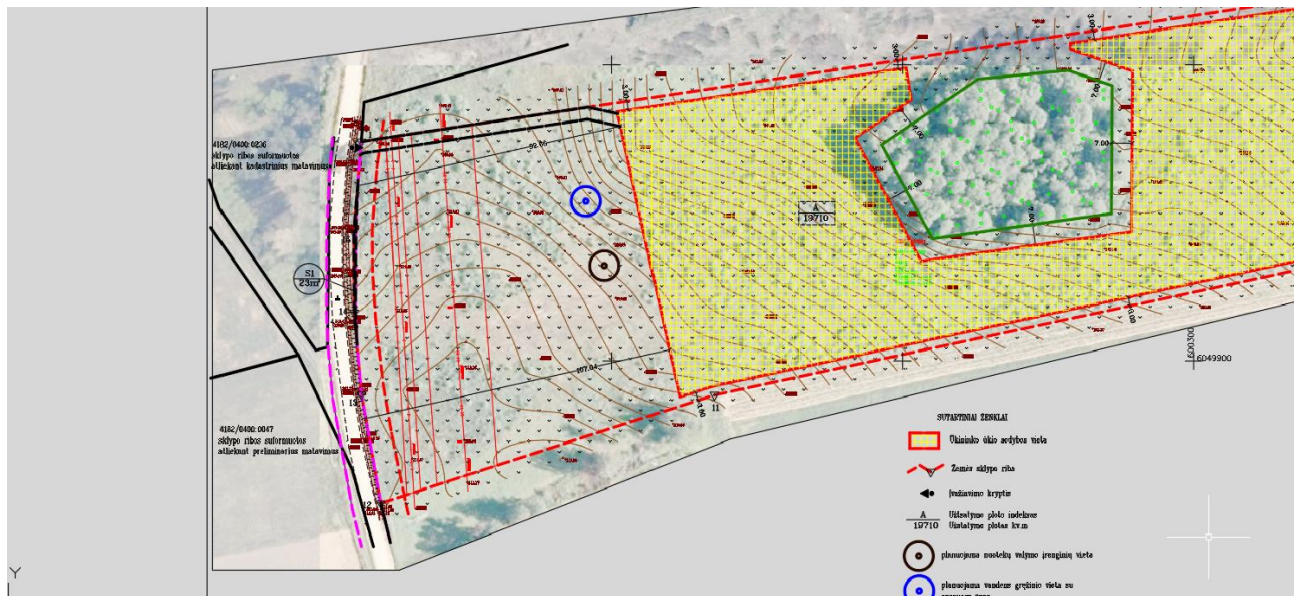
įrenginių apsaugos zonoje. Planuojamas sklype bendras užstatymo plotas 2.0070 ha, tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuoti į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50%.

Planuojama teritorija patenka į Veršiobalio, Kiemelių piliakalnio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 24186, statusas – Paminklas) vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama veikla galinti trukdyti apžvelgti teritorijoje esančius kultūros paveldo objektus bei neplanuojami didelių tūrių ir didelio aukščio statiniai.

**Užstatymo vieta žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 1.9710 ha plotą.**

### 1.7 Planuojamas privažiavimas.

Prie projektuojamos ūkininko sodybos planuojama privažiuoti iš esamo IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (VL8836). Įvažiavimo vieta pasirinkta atsižvelgus į kelią ir eismo saugumą.



Ištrauka iš sprendinių brėžinio.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	3.6735	-2.0070	1.6665
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.5588	-	-	-
4.	Miškas	0.3406	0.3406	-	0.3406
5.	Keliai	-	-	+0.0360	0.0360
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.9710	1.9710
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	3.1147	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
	Viso:	4.0141	4.0141	-	4.0141

## 1.9

### Planuojamas inžinerinių tinklų sprendimas

Sklypą planuojama prijungti prie kvartalo elektros tinklų pagal technines sąlygas. Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra. Vandens tiekimui projektuojamas gręžtinis šulinys. Vandens suvartojimas skaičiuojamas 4 gyventojams:  $Q_d=0.8$  m<sup>3</sup>/d.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų nuotekų tiekimo tinklų nėra. Buitinių nuotekų surinkimui projektuojami biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginio vietai geologiniai tyrinėjimai. Buitinių nuotekų būtų: po 0.8m<sup>3</sup>/d vienam sklypui.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama palei privažiavimą, šalia servitutinės zonos, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

## 2.0

### Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas pagal pastatams keliamus priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

#### Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas 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

Nagrinėjama sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimas numatomas iš šalia sklypo esančio Kulių tvenkinio. Privažiavimas prie Kulių tvenkinio galimas kietos dangos keliu.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

## 2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESSE

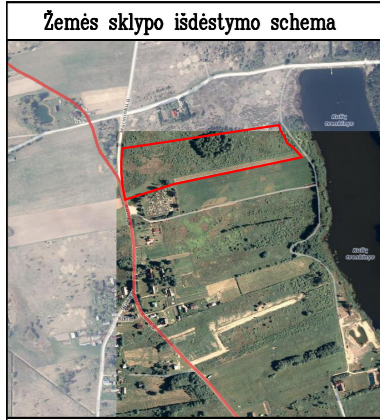
### 2.1 Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų 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 ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS 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 ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

Matininkas

D.Vaičiulis



# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:1000

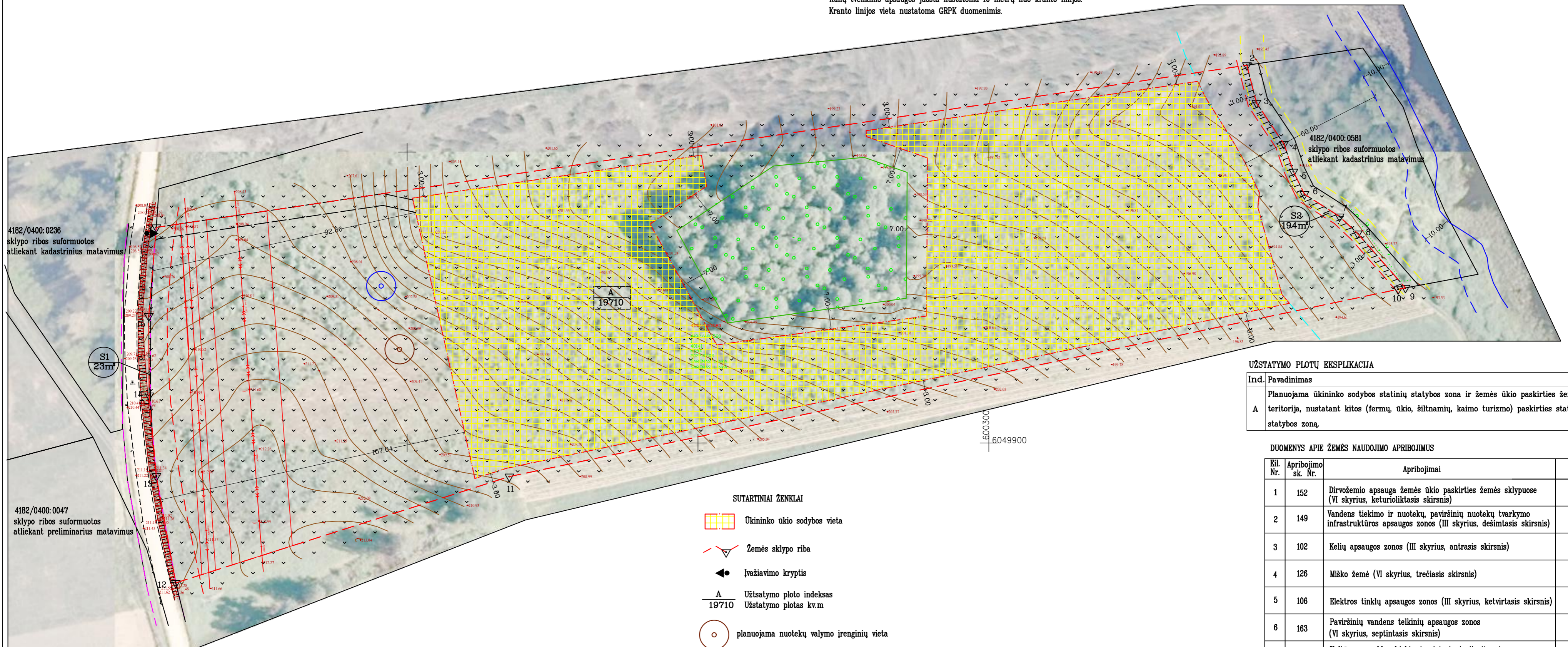
Kadastras:	vietovė	Šavičių r. sav.	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.:		4 1 8 2	0 4 0 0	0 5 8 0
Gatvė, namo Nr.				
Kaimas (miestelis)		Kulių k.		
Seniūnija		Rukainių sen.		
Miestas (rajonas)		Vilniaus r. sav.		
Apskritis		Vilniaus		

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	4182/0400:0137	
2-9		projektinis 4m kelias
9-12	4182/0400:0066	
12-1		IIIv kategorijos kelias (VI8836)

Pastabos: privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.  
Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos išpareigojimus perima nauji sklypų savininkai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Kulių tvenkinys yra 10.0542 ha ploto. Remiantis aplinkos ministro įsakymu Nr. 540 Kulių tvenkinio apsaugos juosta nustatoma 10 metrų nuo kranto linijos. Kranto linijos vieta nustatoma GRPK duomenimis.



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Ūkininko ūkio sodybos vieta
  - Žemės sklypo riba
  - Įvažiavimo kryptis
  - Užstatymo ploto indeksas  
19710 Užstatymo plotas kv.m
  - planuojama nuotekų valymo įrenginių vieta
  - planuojama vandens gręžinio vieta su apsaugos zona.
  - IVv kategorijos kelio 8 m. juosta.
  - IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelias 10 m. (VI8836)
  - Kelių apsaugos zonos
  - Gretimų sklypų ribos (duomenys iš kadastro žemėlapių)
  - Taksuoto miško riba. Duomenys naudojami geoportal.lt, regia.lt
  - Kulių tvenkinio išorinė riba (GRPK duomenys)
  - Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta.
  - 50 metrų statybų ribojimo zona
  - Įregistruotos elektros tinklų apsaugos zonos

### UŽSTATYMO PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Ind.	Pavadinimas
A	Planuojama ūkininko sodybos statinių statybos zona ir žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

### DUOMENYS APIE ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMUS

Eil. Nr.	Apribojimo sk. Nr.	Apribojimai	Žemės plotas, ha
1	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	3.6735
2	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0.0080
3	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0.1162
4	126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	0.3406
5	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0.3026
6	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septyntasis skirsnis)	1.5042
6	119	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)	3.9574

- PROJEKTUOJAMI SERVIDITAI**
- S1 - Servitutas - 222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
  - S1 - Servitutas - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)
  - S2 - Servitutas - 222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
  - S2 - Servitutas - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudoti pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)

### UAB "GEOLIMBAS"

P. Lukšio g. 1, Vilnius  
+370 600 41708, info@geolimb.lt, www.geolimb.lt

Pareigos	Vardas, pavardė	kvalifikacijos paž. data ir numeris	Parašas	Data
Direktorius	Darius Vaičiulis			2024 05 07
Vykdytojas	Darius Vaičiulis	2009.12.09, Nr.2R-KP-322		2024 05 07
ORGANIZATORIAI				A.V.
PROJEKTO PAVADINIMAS				KAIMO PLĖTROS (ūkio vidaus) ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS FORMAVIMUI M 1:1000