

# Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

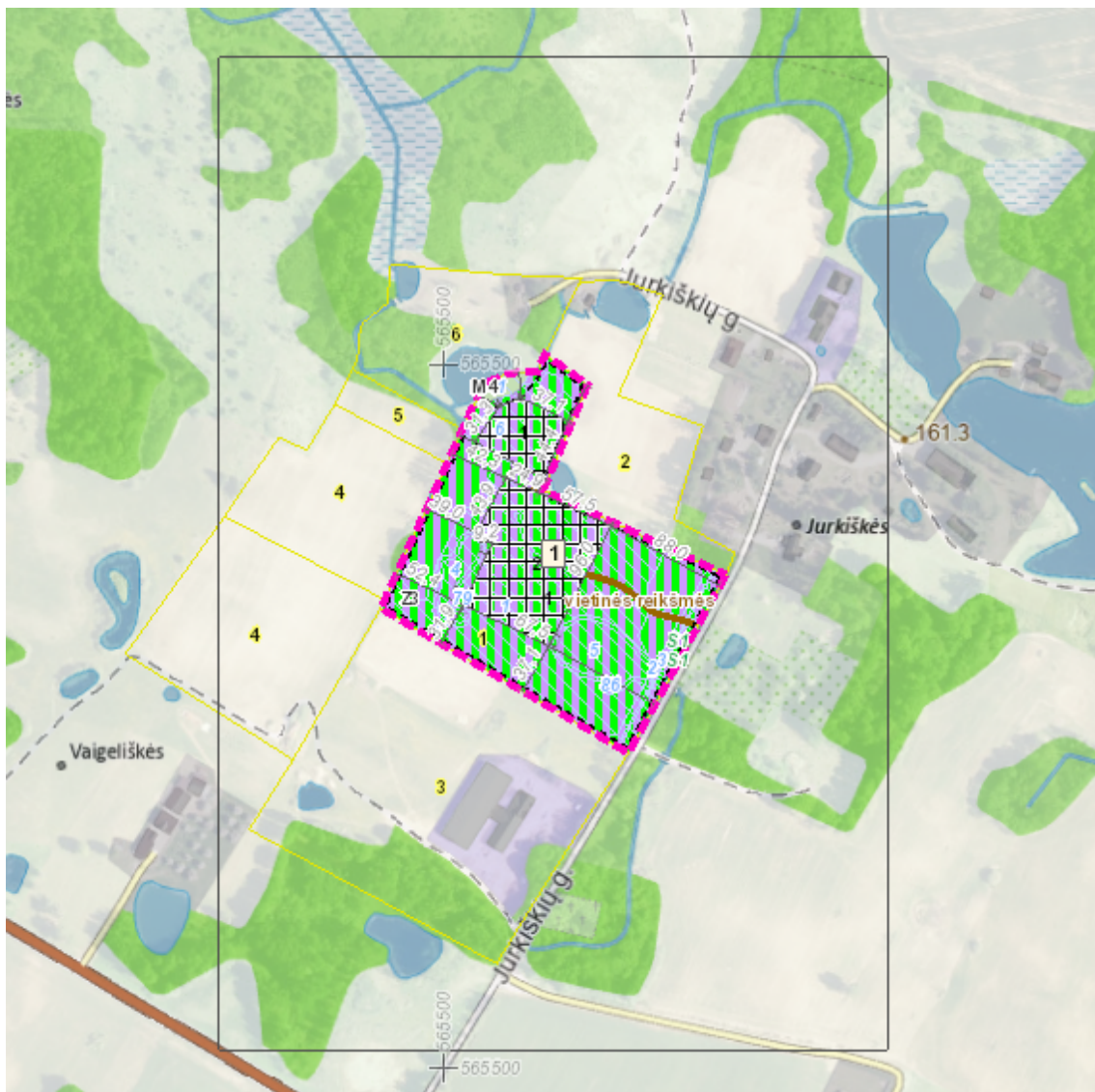
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Jurkiškių vs., Jurkiškių g.

Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4184/0100:0377 (3,3200ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-05-15

## Situacijos schema, lapų išdėstymas



## 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 koridorius



Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija



Vandenys



Aikštė



Vandenvietė



Naudingųjų iškasenų teritorija



Projektuojami žemės sklypai

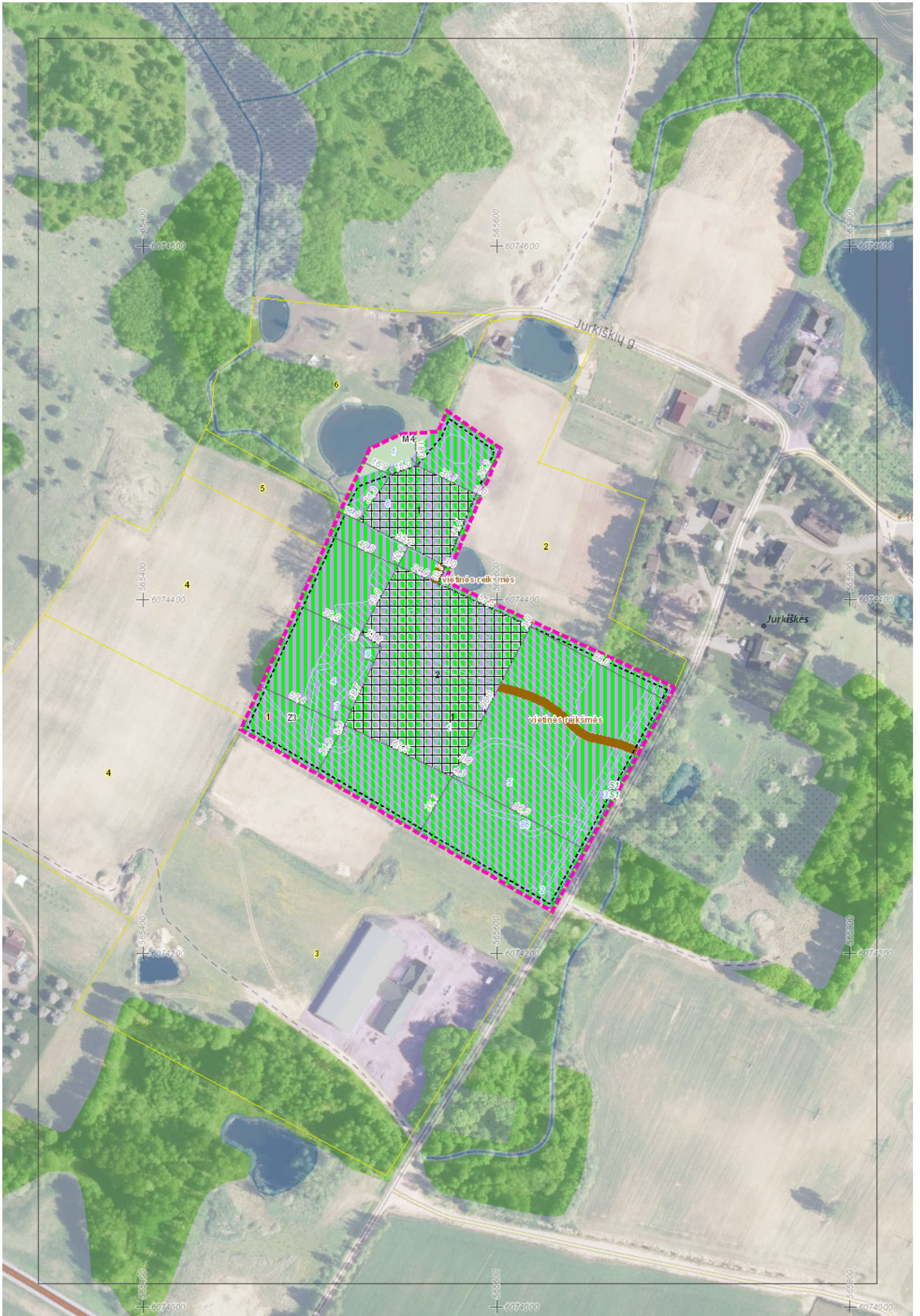
## Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

1 Lapas. M 1:2000





## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS VIETAI PARINKTI**

**Paslaugos Nr. KPZP-127267**

Matininkė, Dovilė Vosylienė

Kval. Paž. Nr. 2R-KP-637

ELEKTRĖNAI  
2024

UAB „Inžinerijos centras“  
Elektrėnai, Prano Noreikos g. 2  
Įmonės kodas 303172990

Tel. 8 604 44692  
El.paštas: [www.inzinerijoscentras.lt](http://www.inzinerijoscentras.lt)  
Internete: [www.inzinerijoscentras.lt](http://www.inzinerijoscentras.lt)

AB “Luminor” bankas  
A/s LT38 4010 0424 0319 2255

## IVADAS

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti rengiamas, kai nustatomos naujos ūkininko sodybos ribos ir šios sodybos statinių, t. y. vieno buto gyvenamosios paskirties pastato (toliau – namas) su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais

Pagrindiniai teisės aktai, reglamentuojantys kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo procesą:

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;

Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymas;

Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;

Lietuvos Respublikos miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymas;

Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas;

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos 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 ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl miško įveisimo ne miško žemėje“;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas 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“;

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas, patvirtintas 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“.

## **Projekto tikslas ir uždaviniai**

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą.

Uždaviniai:

- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

## **Esamos būklės analizė:**

*Esamo žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0100:377), esančio Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Jurkiškių vs., plotas 3,32 ha.*

*Sklypo savininkai – S.M.*

*Žemės naudmenos (pagal NT registrą):* ariama – 1,8760 ha, vanduo – 0,0203 ha, kita žemė – 1,4237 ha (žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje).

*Infrastruktūros objektai:* nėra.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas – 40,6

*Reljefas.* Žemės sklypo reljefas nelygus.

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1148 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1170 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,1170 ha;

Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,2834 ha.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – planuojame sklype nėra drenažo įrenginių.

*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0684 ha.

*Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai po projekto:*

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 st. 1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat 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 derlingąjį dirvožemio sluoksnį, žemės sklypui nustatomas apribojimas:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 2,2502 ha;

*Servitutai (projektuojami):*

Sklypo teritorijoje, kuri patenkanti į kelio (IIv kategorijos) juostos plotį (12 m.), siūloma įgyvendinus projektą sandoriu nustatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus:

214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) – 0,0219 ha, projektinis;

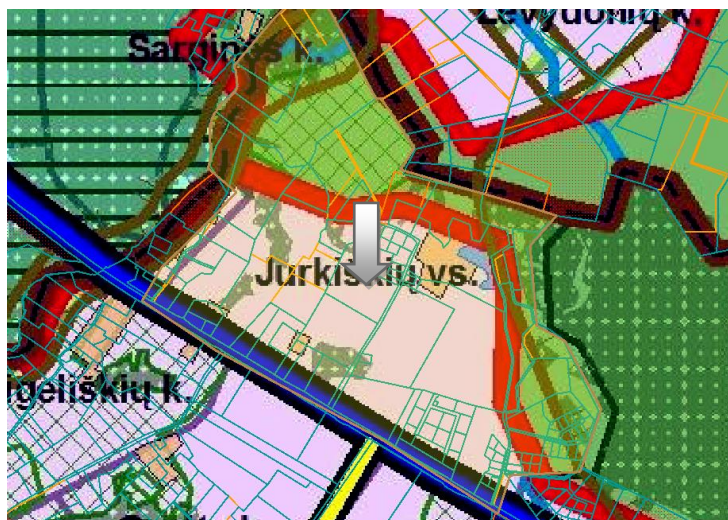
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0219 ha, projektinis.

### Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

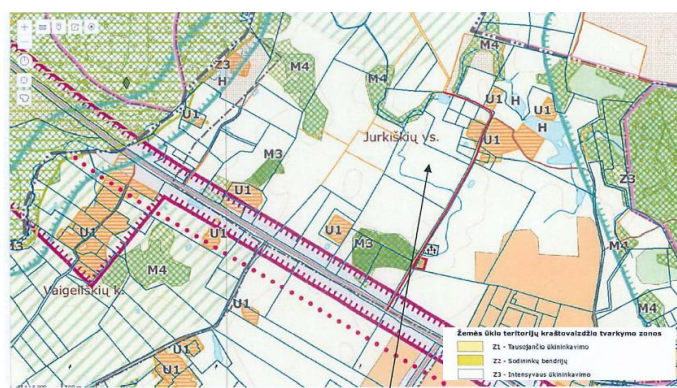
- *bendrujų planų*: Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571;
- *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;

## TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IŠTRAUKOS

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:

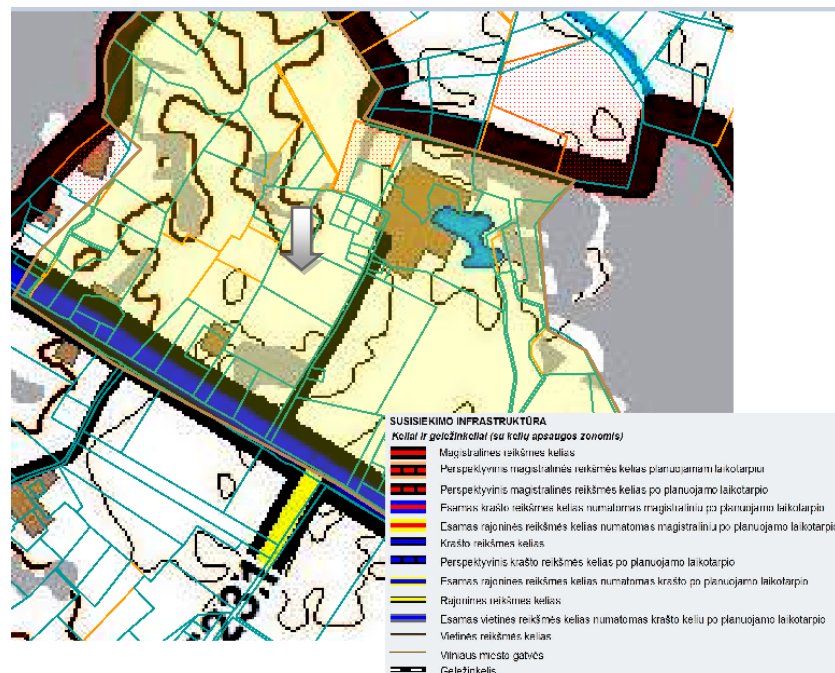


6.1 Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano.



6.2 Ištrauka iš patikslinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą didžioji dalis formuojamos teritorijos patenka į intensyvaus ūkininkavimo teritoriją.



6.3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio.

## SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- sodybos pastatų teritorijos rytinės ribos mažiausias atstumas 86,04 m nuo sklypo ribos;
- sodybos pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 18,32 m nuo sklypo ribos;
- sodybos pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 31,88 m nuo sklypo ribos;
- sodybos pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 11,87 m nuo sklypo ribos;
- ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo gretimų žemės sklypų ribų;
- formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 3,0136 ha;
- ūkininko sodybos statinių statybos zonos: Nr.1 - 0,2152 ha ploto; Nr. 2 – 0,7172 ha.
- rekomenduojamas 5 m. pločio privažiavimas nuo esamo kelio;

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

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	1,8760	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	2,2502	-0,9641	1,3073
4.	Miškas	-	0,0482	-	0,0482
5.	Keliai	-	0,0467	+0,0455	0,0710

6.	Užstatyta teritorija	-	0,1040	+0,9324	1,0364
7.	Vandens telkiniai	0,0203	0,3038	-	0,3038
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	1,4237	0,5671	0,0138	0,5533
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
-	Iš viso:	3,3200	3,3200	-	3,3200

**Projekte numatomos teritorijos tvarkymo priemonės (nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų):** numatomas kelių tiesimas iki statinių statybos zonos, komunikacijų ir infrastruktūros objektų išdėstymas. Priemonės planuojamos šias priemones suderinus su planuojančiomis institucijomis bei savivaldybės administracija.

**Teritorijos naudojimo reglamentavimas:**

**Paskirtis** - žemės ūkio;

**Būdas** – kiti žemės ūkio paskirties sklypai;

**Užstatymo tipas** – kitas.

**Numatomų statyti pastatų paskirtis** - Ūkininko sodybos užstatymo teritorijoje planuojama statyti gyvenamąjį namą su ūkiniais pastatais ir pirtimi.

Tikslios ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotekų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. Nr. D1-338 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 ”Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr.112-4189; 2007, Nr.33-1190), 32-37 punktus.

**Inžineriniai tinklai**

Elektros tiekimas bus planuojamas techninio projekto studijoje pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas prisijungimo sąlygas.

Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Sklype numatomos vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams, techninio projekto studijoje gali būti tikslinamos jų vietos. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų.

**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.

**Projekto pradžios viešinimas**

Derinimo ir viešinimo procedūros išlaikomos vykdant žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos paslaugos byloje (KPZP-127267). Darbų programa ir sprendimas rengti kaimo plėtros projektą, paskelbta NŽT prie Aplinkos ministerijos Vilniaus r. sav. skyriaus interneto svetainėje:

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE APLINKOS MINISTERIJOS

Pradžia >

2024-01-15

### Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinta planavimo darbų programa (Paslaugos Nr. KPZP-127926)

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo 202-12-29 įsakymu Nr. 7KPJ-178-(14.7.125 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ priimtas sprendimas dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5250/0011:70), esančio Virbališkų k., Ringaudų sen., Kauno r. sav., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta darbų programa.

Atnaujinimo data: 2024-01-15

Darbų programa, paskelbta Sudervės seniūnijos skelbimų lentoje (pridedama informacijoje).