

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas vykdomas savininko P.P. prašymu. Nuosavybės valdomo žemės sklypo plotas 7,0078 ha. Žemės sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Buivydžių sen., Maikūnų k. (Kad.Nr. 4112/0100:153).

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 Straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatytas Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietove detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

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. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakumu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

### ***Projekto tikslai ir uždaviniai***

Projekto tikslai – ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant sodybos statinių statybos zoną. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos formavimui, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms, teikiamas Vilniaus r. savivaldybei administracijos direktoriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, ūkio pastatus (šiltnamius) ir užsiimti ūkininkavimu.

Planavimo organizatorius – 4112/0100:153 sklypo savininkas.

**Projekto rengėjas** – Robertas Žilo individuali veikla, veiklos pažymėjimo Nr.384304, matininkas Robertas Žilo, kv.paž.Nr.2R-KP-201, Verkių g. 46-307 Vilnius, tel. 8-674-04307, el. paštas: robertas.gprojektai@gmail.com.

### *Esamos būklės analizė*

*Žemės naudmenos.* P.P. nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas 7,0078 ha. Pagal žemės sklypo planą, įregistruotą nekilnojamojo turto registre, žemės naudmenos: pieva – 6,7013 ha., vandenys – 0,0271 ha., užstatyta teritorija – 0,2794 ha. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje ir brėžinyje.

*Infrastruktūros objektai.* Nėra

*Dirvožemiai.* Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 31,5.

*Reljefas.* Žemės sklypo reljefas pakankamai lygus.

*Žemės sklypo adresas:* Vilniaus r. sav., Buivydžių sen., Maikūnų k.

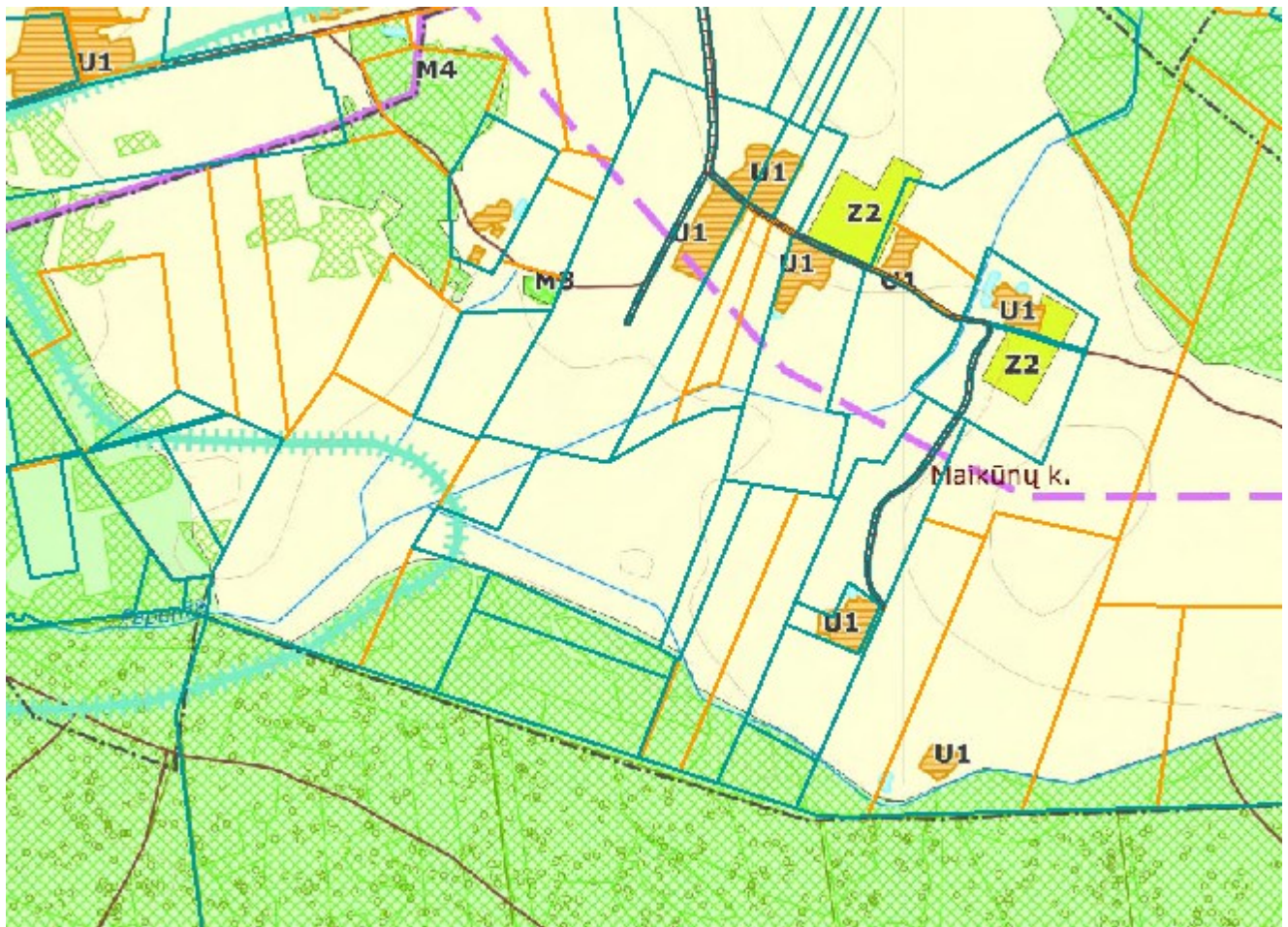
*Kadastro Nr.:* 4112/0100:153

*Unikalus daikto Nr.:* 4400-2037-9433

*Matavimų tipas:* kadastriniai matavimai.

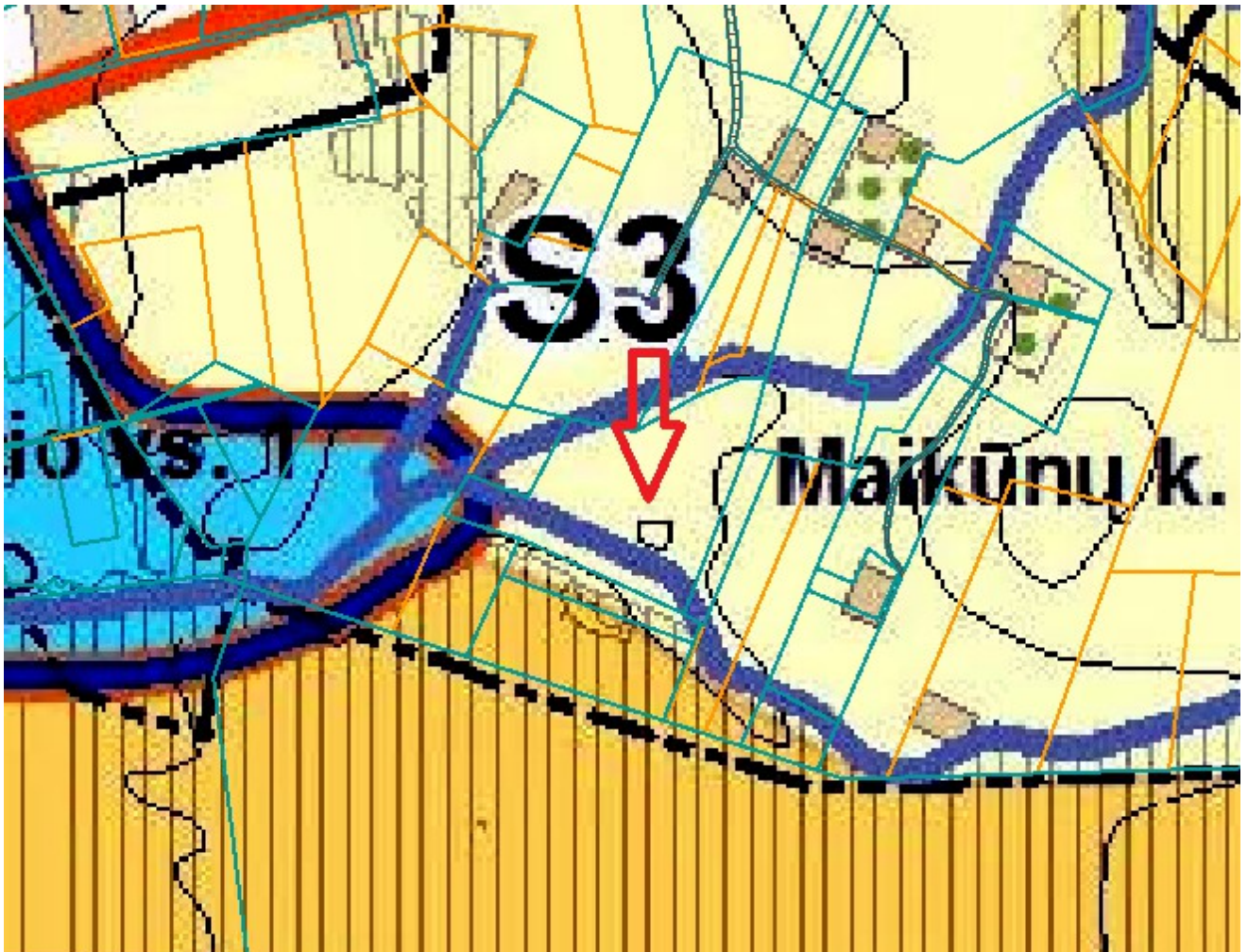
*Pagrindinė naudojimo paskirtis:* žemės ūkio

### *Ištrauka iš Vilniaus r. Kraštovaizdžio specialiojo plano*

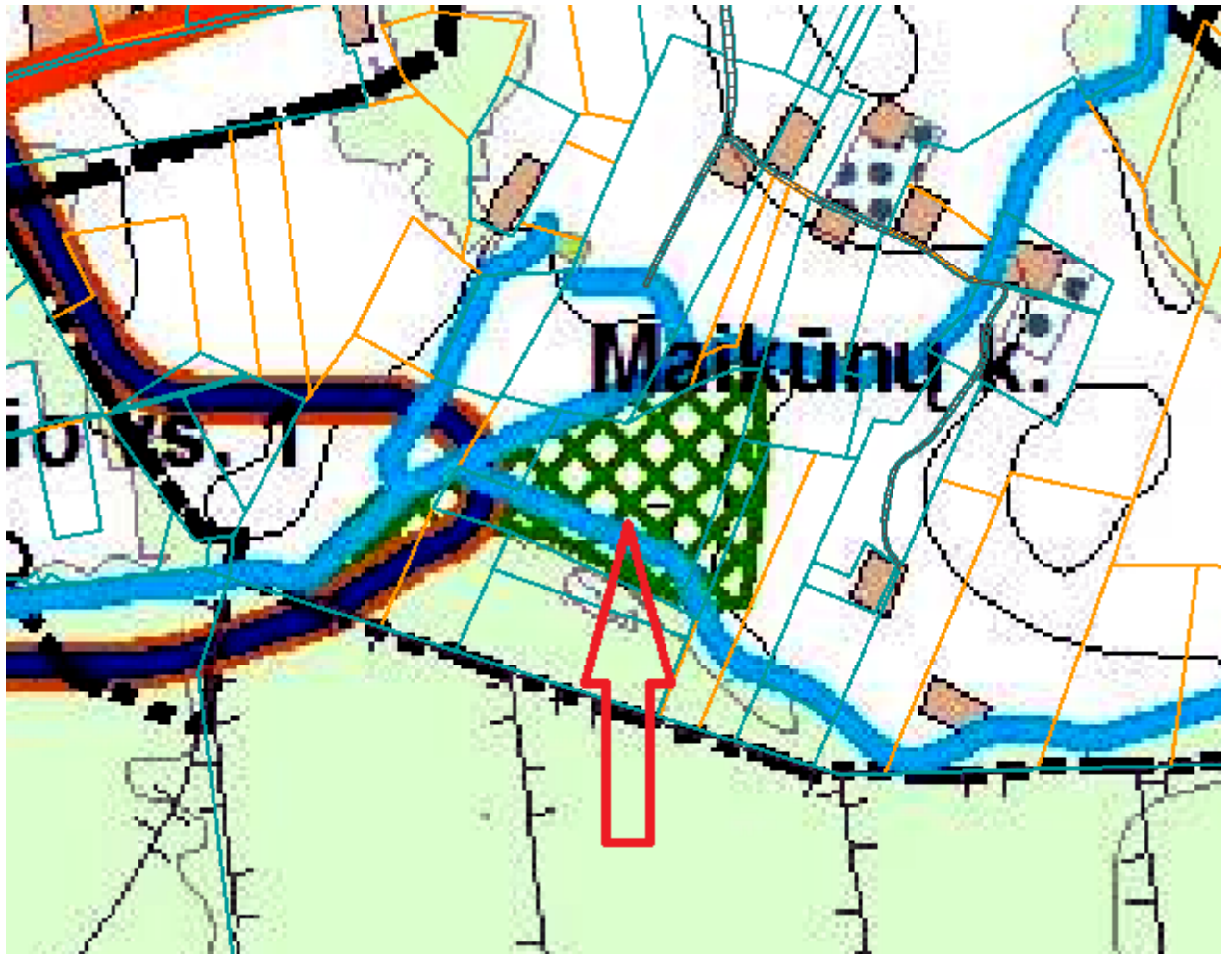


Pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą, sklypas patenka į Z3 žemės ūkio paskirties žemę (specializuoto apsauginio ūkininkavimo). Sklypas, kuriame formuojama ūkininko sodyba patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

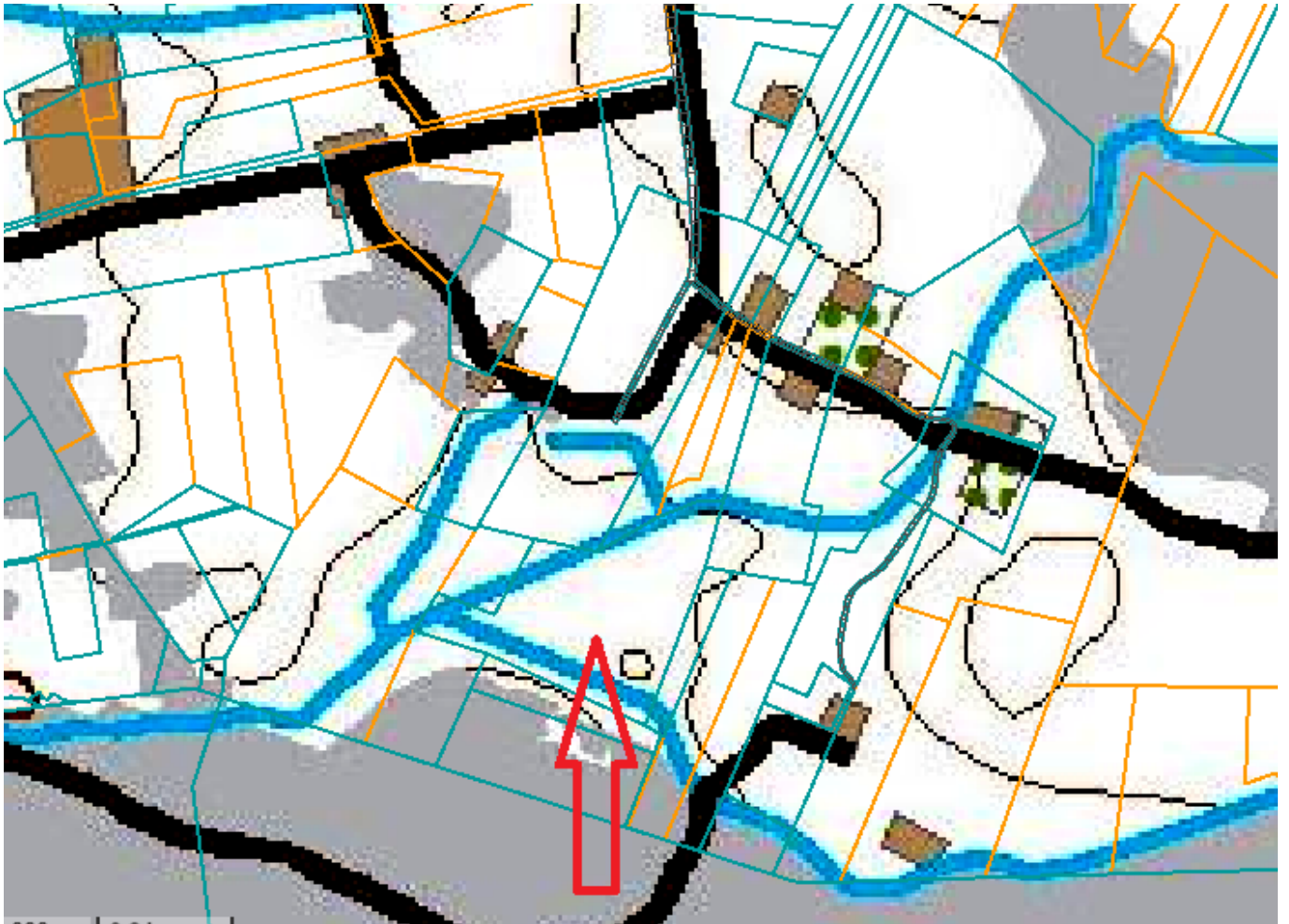
Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio).



Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Miškų išdėstymo brėžinio).



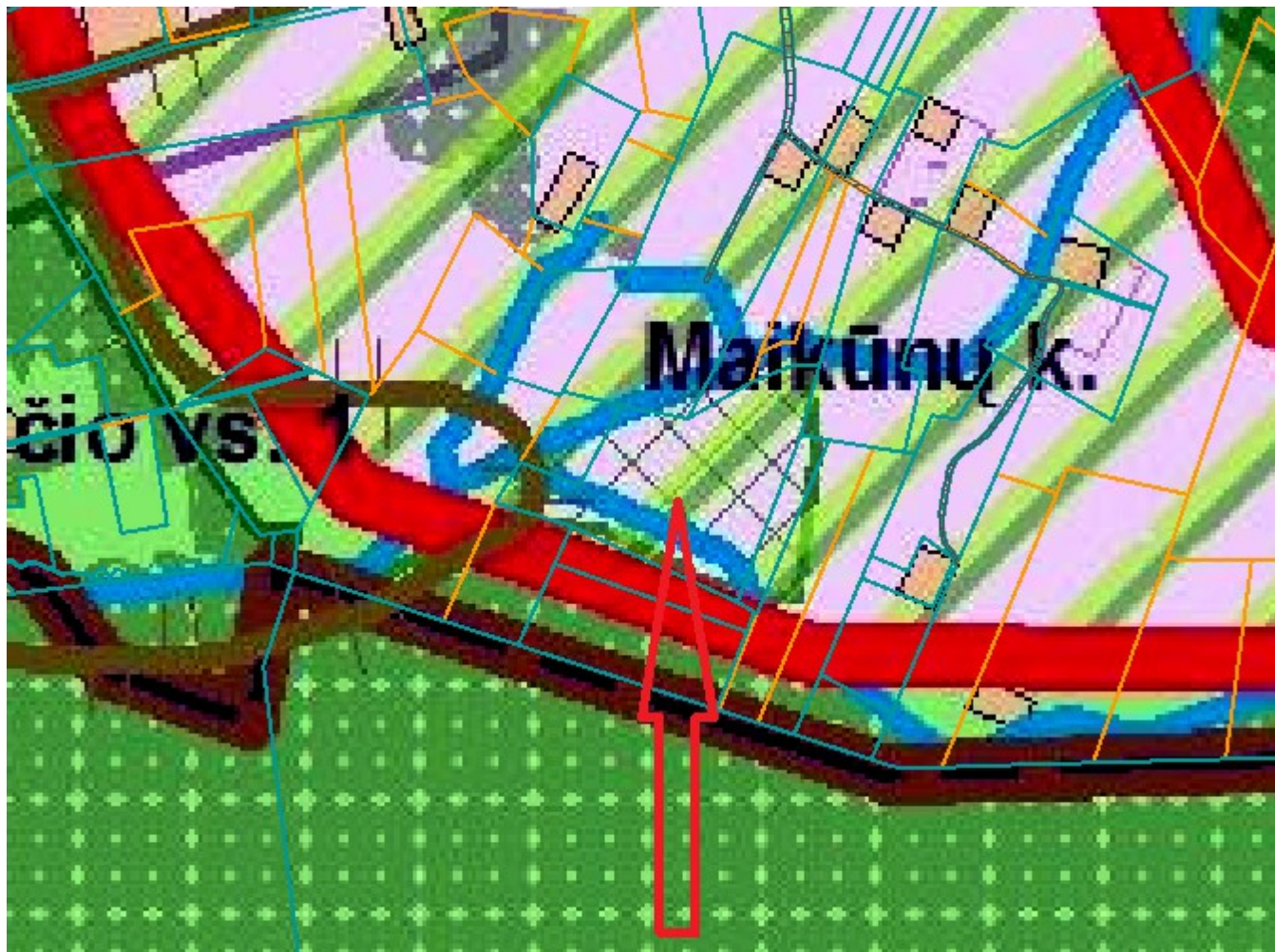
Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio).



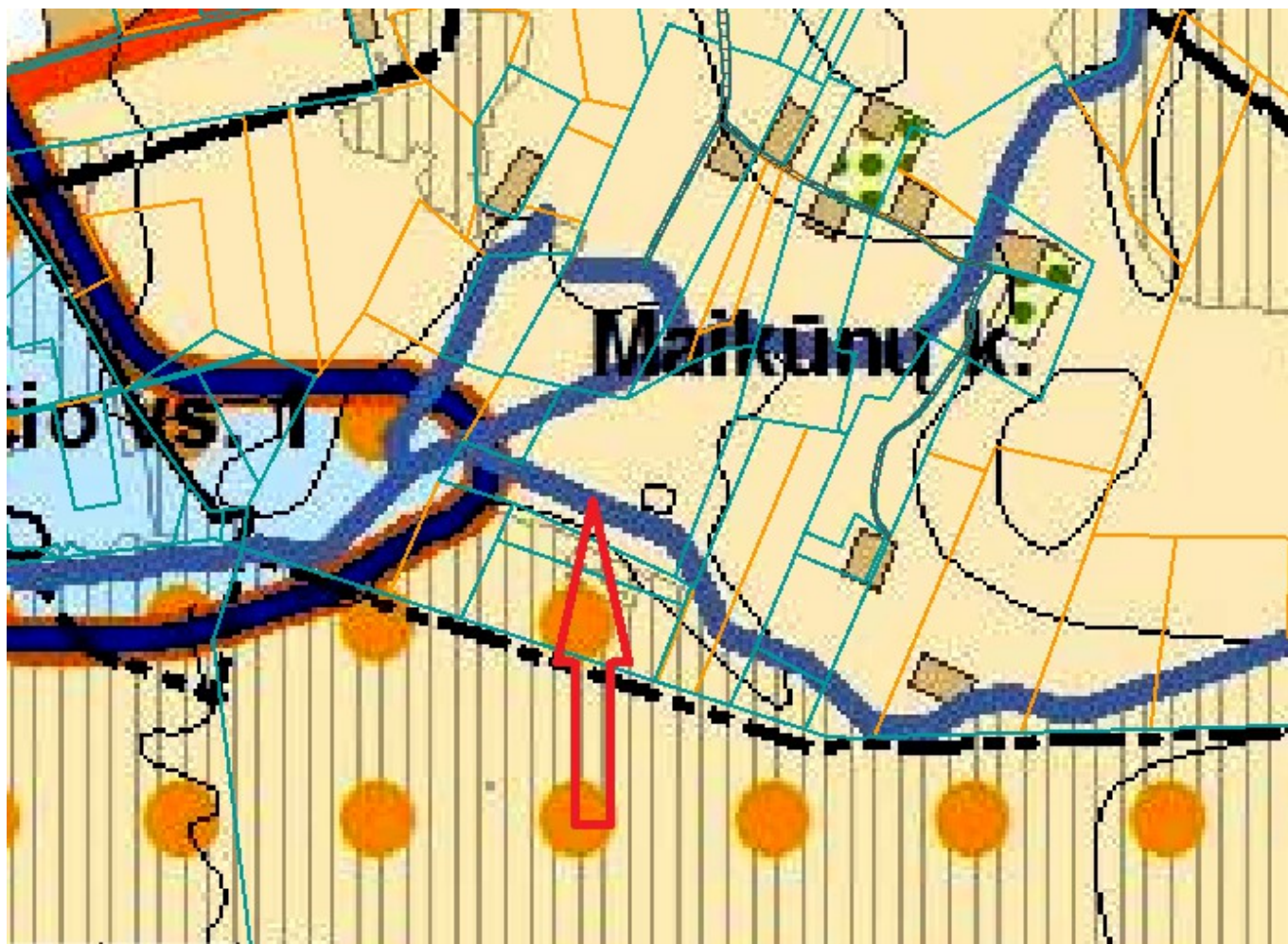
Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Rekreacijos ir turizmo plėtojimo brėžinio)



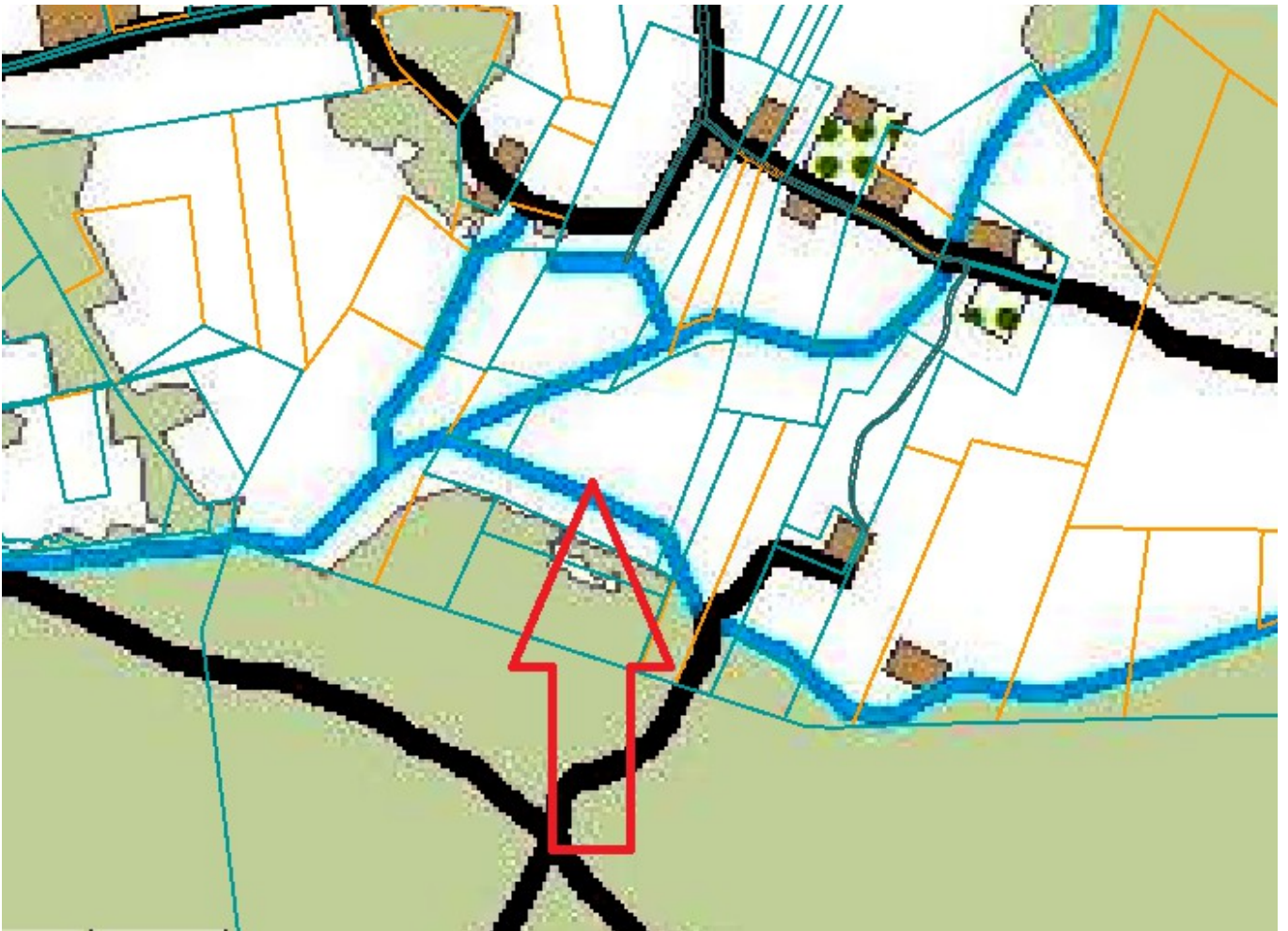
Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio)



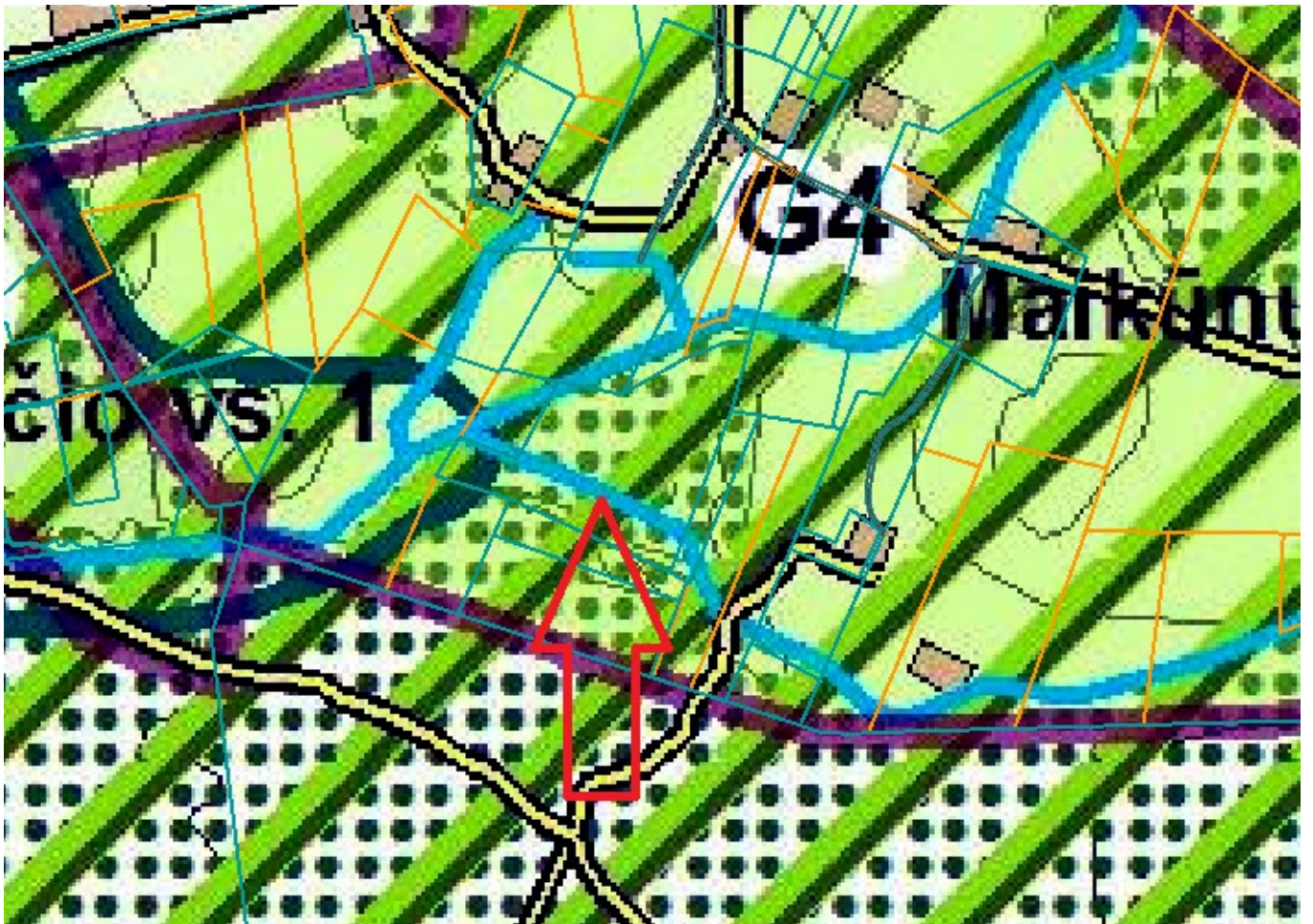
Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Biologinės įvairovės apsauga)



Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Nekilnojamasis kultūros paveldas)



Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (Urbanistinis karkasas su socialine infrastruktūra )



Pagal Buivydžių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą, sklypas ribojasi su privačiais žemės sklypais (Kad.Nr. 4112/0100:0094, 4112/0100:0120, 4112/0100:0053, 4112/0100:0079, 4112/0100:0058, 4112/0100:0005, 4112/0100:0056, 4112/0100:0027, 4112/0100:0081).

*Esami servitutai:*

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) p-0,1644 ha.

Teismo nutartimi gretimuose žemės sklypuose (Kad.Nr. 4112/0100:0081, 4112/0100:0069, 4112/0100:0014, 4112/0100:0013) nustatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, būtini žemės sklypui (Kad.Nr. 4112/0100:0153).

Žemės sklype (Kad.Nr. 4112/0100:0081):

215 - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); p-0,0160 ha.

222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); p-0,0160 ha.

Žemės sklype (Kad.Nr. 4112/0100:0069):

215 - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); p-0,0253 ha.

222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); p-0,0253 ha.

Žemės sklype (Kad.Nr. 4112/0100:0014):

215 - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); p-0,0233 ha.

222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); p-0,0233 ha.

Žemės sklype (Kad.Nr. 4112/0100:0013):

215 - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); p-0,0213 ha.

222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); p-0,0213 ha.

Servitutai nustatyti nuo Šv. Ignoto g.

Nuo 2024 m. 05 mėn. 10 d. iki 2024 m. 06 mėn. 10 d. vyko numatomo melioracijos įrenginių, esančių žemės sklypuose (Kad.Nr. 4112/0100:81, 4112/0100:69, 4112/0100:14, 4112/0100:13) pertvarkymo minėtuose žemės sklypuose, savininkų informavimas.

Per numatytą terminą jokių pastabų, klausimų ar pastebėjimų nebuvo gauta.

***Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:***

melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) p-70078.00 kv. m.

paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) p-271.00 kv. m.

paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) p-759.00 kv. m.

paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) p-759.00 kv. m.

***Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:***

įrašų nėra

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

įrašų nėra

***Kartografinis pagrindas***

Projektavimui panaudoti 2013 m. ortofotografiniai M 1:10 000 žemėlapiai ORT 10LT.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

***Sprendiniai***

Ūkininko ūkio sodybos teritorija parenkama nesuvaržytoje apsaugos zonų teritorijoje: ne mažesniu atstumu kaip 3 m. nuo sklypo ribų (Vadovaujantis statybos techninių reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“), ne arčiau kaip 10 m. nuo vidaus kelio.

***Ūkininko ūkio sodybos plotas:*** 0,8053 ha. (kp\_usrib)

***Ūkininko sodybos užstatymo plotas:*** 0,8053 ha. (zemetv\_stat\_z)

***Esami servitutai:***

kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) p-0,1644 ha.

***Projektuojami servitutai:***

nėra

***Privažiavimas*** – nuo 4m. servitutinio kelio (rytinėje sklypo dalyje). Įvažiavimas į būsimą ūkininko sodybą pavaizduotas kp\_kel sluoksnyje.

*Ūkininko ūkio sodybos teritorija parenkama nesuvaržytoje apsaugos zonų teritorijoje: ne mažesniu atstumu kaip 3 m. nuo sklypo ribų (Vadovaujantis statybos techninių reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“), ne arčiau kaip 15 m. nuo griovio viršaus; atstumai pavaizduoti sluoksnyje kp\_matm.*

Užstatymo zona yra nedidesnė negu 50% sklypo dydžio.

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

- formuojamos ūkininko ūkio sodybos užstatomas plotas 0,8053 ha;
- užstatymo riba ne arčiau 3 m. nuo gretimų žemės sklypų ribos, ne arčiau kaip 15 m. nuo griovio viršaus.

Ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3m. pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribos. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

#### **Kelio įrengimo vietoje bus numatomas drenažo tinklų pertvarkymas (Priedas).**

Nuo 2024 m. 05 mėn. 10 d. iki 2024 m. 06 mėn. 10 d. vyko numatomo melioracijos įrenginių, esančių žemės sklypuose (Kad.Nr. 4112/0100:81, 4112/0100:69, 4112/0100:14, 4112/0100:13) pertvarkymo minėtuose žemės sklypuose, savininkų informavimas.

Per numatytą terminą jokių pastabų, klausimų ar pastebėjimų nebuvo gauta.

***Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nebus keičiama. Sodyboje planuojama pastatyti gyvenamąjį namą, ūkinius pastatus(pirtis, garažas malkinė ir pan.), įrengti vietinius valymo įrenginius ir vietinį gręžinį.***

***Tikslios ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpininkas vandentiekio, nuotekų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose.***

Viešo svarstymo su visuomene parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatu patvirtinimų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin.. 1996. Nr. 90-2099: 2004, Nr. 112-4189 2007. Nr.33-1190).

**Projekte numatomos teritorijos tvarkymo priemonėmis (nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų):** nuovažos formavimas nuo vietinės reikšmės kelio, ūkinių centrų plėtra, numatomas komunikacijų ir infrastruktūros objektų išdėstymas. Priemonės planuojamos šias priemones suderinus su planuojančiomis institucijomis bei savivaldybės administracija.

Ūkininko sodybos vieta žemės sklype nustatoma atsižvelgiant į anksčiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,8053 ha. Kadangi projekte formuojama bendra užstatymo teritorija, pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Užstatymas žemės sklype bus iki 50% žemės sklypo dydžio, kaip ir yra numatyta planavimo sąlygose.

Galimo užstatymo zonoje yra naikinami melioracijos rinktuvai/sausintuvai ir užaklinami už galimos užstatymo ribos. Melioracijos rinktuvų/sausintuvų dalinis naikinimas 2023.07.03 yra suderintas su Molėtų r. sav. Statybos ir žemės ūkio skyriaus specialistu Gintautu Žiuku.

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Numeris projekte                     | A   |
| Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Žemės ūkio paskirties žemė                  |
| Teritorijos naudojimo tipas          | Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija |
| Žemės naudojimo būdai                | Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai    |
| Teritorijos užstatymo tipas          | Kitas                                       |
| Funkcinė zona                        | Užstatomos žemės ūkio teritorijos           |

## 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                   | -                            | -   | -                          | -              |
| 2        | Sodai                         | -                            | -   | -                          | -              |
| 3        | Pievos ir natūralios ganyklos | 6,7013                       | 6,7013  | -0,8053                    | 5,8960         |
| 4        | Miškas                        | -                            | -   | -                          | -              |
| 5        | Keliai                        | -                            | -   | -                          | -              |
| 6        | Užstatyta teritorija          | 0,2794                       | 0,2794  | + 0,8053                   | 1,0847         |
| 7        | Vandens telkiniai             | 0,0271                       | 0,0271  | -                          | 0,0271         |
| 8        | Medžių ir krūmų želdiniai     | -                            | -   | -                          | -              |
| 9        | Pelkės                        | -                            | -   | -                          | -              |
| 10       | Pažeista žemė                 | -                            | -   | -                          | -              |
| 11       | Nenaudojama žemė              | -                            | -   | -                          | -              |
|          | Viso:                         | 7,0078                       | 7,0078  | -                          | 7,0078         |

### *Viešas svarstymas*

Parengtas projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Organizatoriai ne per ŽPDRIS pateikus pasiūlymus ir pritarimus ne vėliau kaip kitą darbo dieną įkelia į ŽPDRIS.

Robertas Žilo

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

Iniciatorius (-ai):

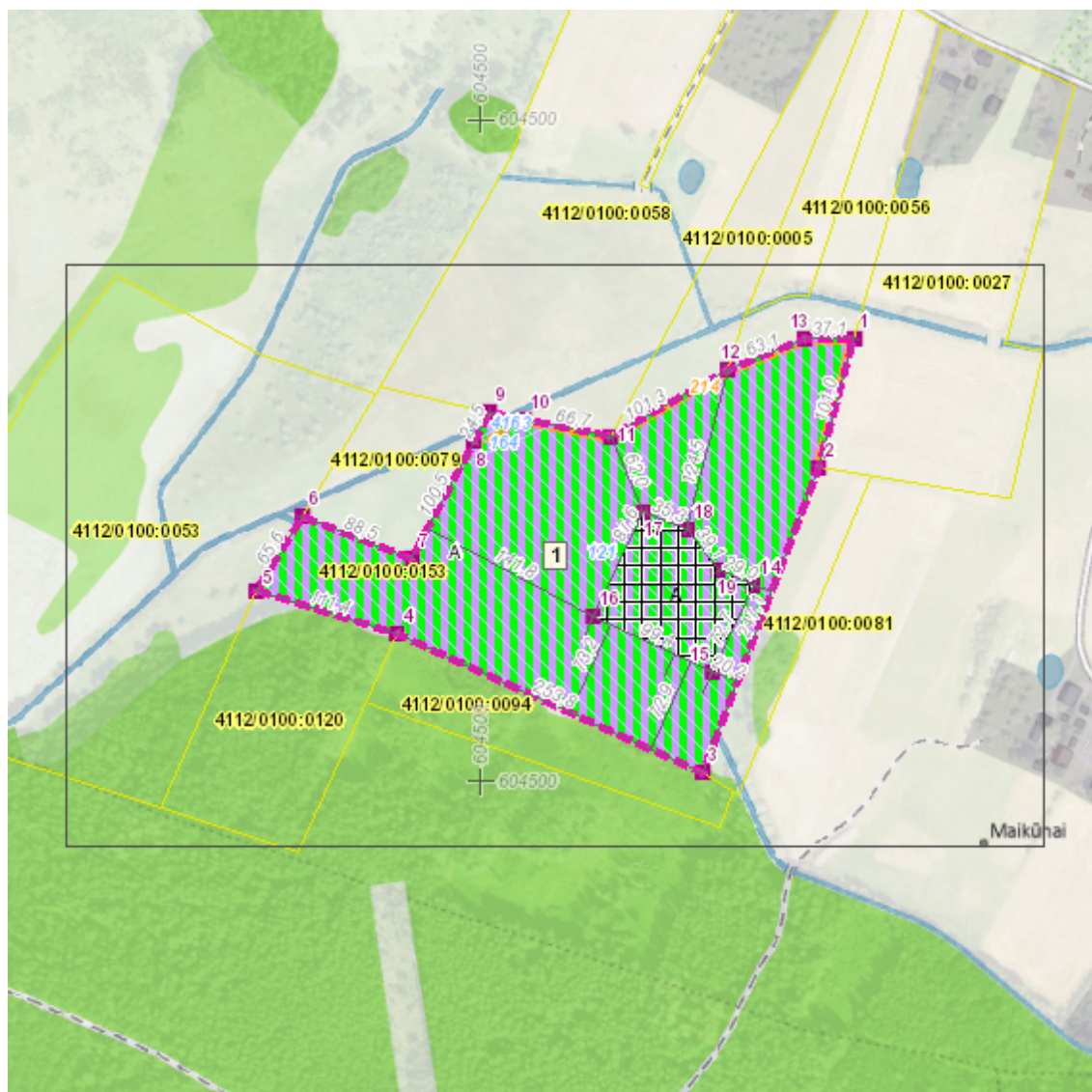
Organizatorius: \*\*\*

Projekto rengėjas: \*\*\*

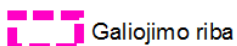
Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus rajono sav., Buivydžių sen., Maikūnų k.

Žemės sklypo (sklypų) 4112/0100:0153 (7,0500ha)  
kadastro Nr.(plotas,ha):

Brėžinys sugeneruotas: 2024-06-19

**Situacijos schema, lapų išdėstymas**

## Sutartiniai ženklai



Galiojimo riba



Servitutai



Statybos zona

### Reglamentinė zona



Kitos reikšmės

### Teritorijos naudojimo tipas



Mišakai 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

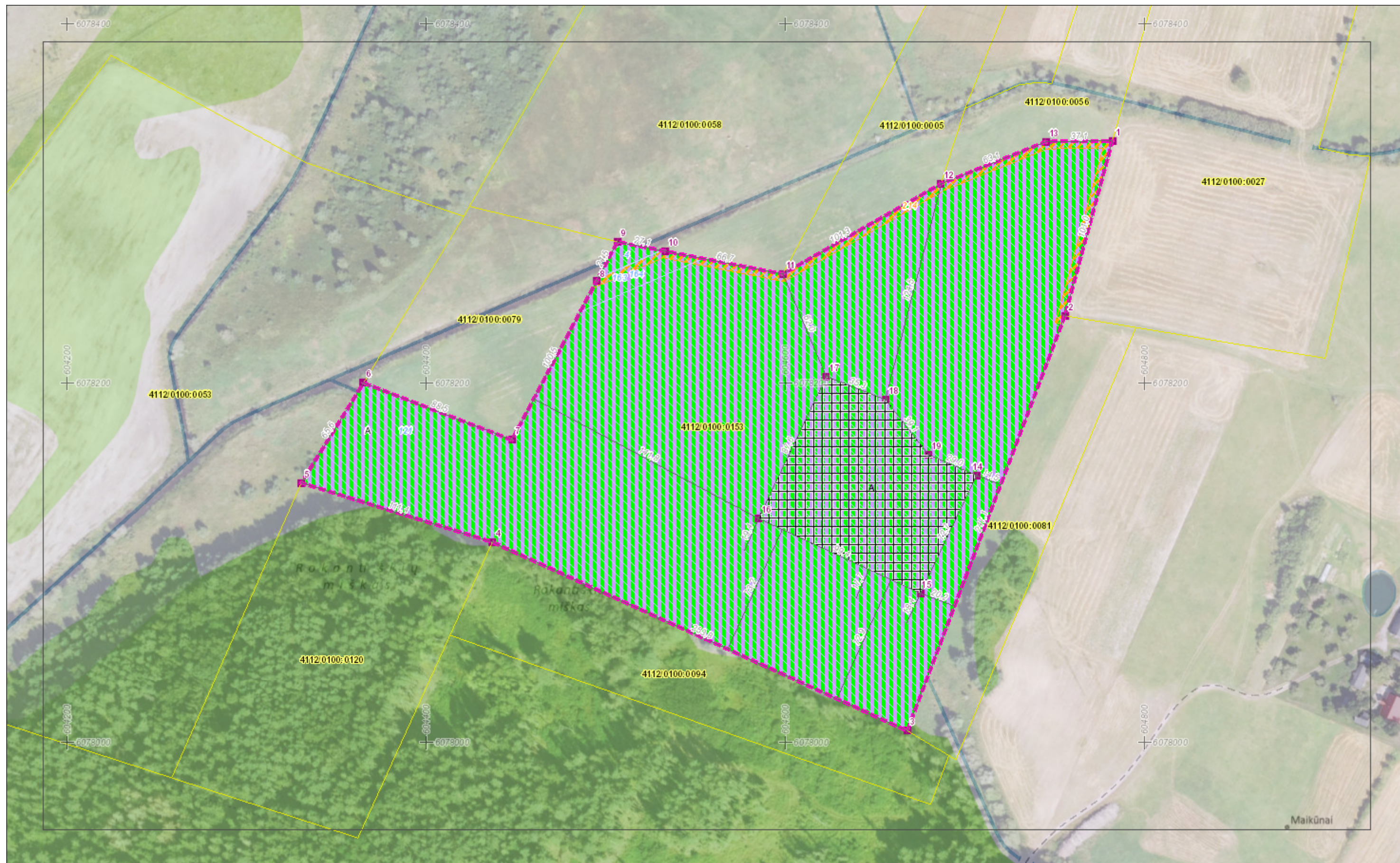
## Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



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

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

1 Lapas. M 1:2000



**DETALŪS METADUOMENYS**

|   |  |
|---|--|
| <b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>  | ROBERTAS ŽILO 38007210084, Vilniaus apskr., Vilniaus m. sav., Vilnius, Verkių g. 46/307, LT-09109                            |
| <b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>   | SPRENDINYS   |
| <b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>  | –  |
| <b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>                                      | –  |
| <b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>  | ADOC-V1.0  |
| <b>Parašo paskirtis</b>   | Tvirtinimas  |
| <b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>  | ROBERTAS ŽILO  |
| <b>Sertifikatas išduotas</b>  | ROBERTAS ŽILO LT   |
| <b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>   | 2024-06-19 16:05:18 (GMT+03:00)  |
| <b>Parašo formatas</b>  | XAdES-T  |
| <b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>  | 2024-06-19 16:05:26 (GMT+03:00)  |
| <b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>  | EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE  |
| <b>Sertifikato galiojimo laikas</b>   | 2019-10-03 12:07:43 – 2024-10-01 23:59:59  |
| <b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>                                  | –  |
| <b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>  | –  |
| <b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>  | –  |
| <b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>   | –  |
| <b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>  | –  |
| <b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>   | –  |
| <b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>                | Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema  |
| <b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b> | Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus.<br>Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-06-19 17:07:41) |
| <b>Paieškos nuoroda</b>   | –  |
| <b>Papildomi metaduomenys</b>   | Nuorašą suformavo 2024-06-19 17:07:41 Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema  |