

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Benediktiškių k.
Kadastrinis Nr.:	4180/0700:0015
Planavimo organizatorius:	A. G.
Atsakinga institucija:	Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyrius
Projekto rengėjas:	UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel.: +370 673 92494, <a href="mailto:greitageodezija@gmail.com">greitageodezija@gmail.com</a>
ŽPDRIS paslaugos Nr.:	KPZP-127524

### 1. Bendrieji duomenys

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, o taip pat:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus 2023-12-28 įsakymu Nr. 48KPI-1294-(14.48.124 E.)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus 2024-02-09 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. KPP-11.
3. Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2024-01-24 parengtomis planavimo sąlygomis Nr. SD-198.
4. Valstybinės miškų tarnybos 2024-02-20 parengtomis planavimo sąlygomis Nr. R2-699.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4180/0700:0015, plotas 12.2397 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypo dalis (21204/122397), kurioje rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriams, kita dalis (101193/122397) - bendrasavininkui.

Planavimo tikslas: žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, pakeisti žemės sklypui nustatytą žemės naudojimo būdą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti panaudota kartografinė, planavimo ir tyrimų medžiaga:

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis 79/29 (2019 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2024-04-11 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIIS1-20240411-020590);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000, parengtas UAB „Geoksis“ darbuotojų 2012-02-08.

Projekto rengėjas – UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel: +370 673 92494.

## *Visuomenės informavimo ataskaita*

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r., Rukainių sen., Benediktiškių k., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimą, buvo skelbta NŽT prie AM informacinėje sistemoje ŽPDRIS adresu [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) (**KPZP - 127524**). Projektas suderintas su žemės sklypo savininkais, Vilniaus rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisija.

### **2. Projektuojamo objekto vietos aprašymas**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas žemės ūkio paskirties sklypo (12.2397 ha) dalyje (2,1204 ha). Sklypas yra Vilniaus r., Rukainių sen., Benediktiškių k. (skl. kad. Nr. 4180/0700:0015).



1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 32. Žemės sklypas melioracinėmis sistemomis nesusinta.

Planuojama teritorija šiaurinėje ir pietinėje pusėse ribojasi su privačiais žemės sklypais ir laisva valstybine žeme, vakarinėje ir rytinėje pusėse – su privačiais žemės sklypais.

Patekimas į teritoriją numatomas per kaimyniniame žemės sklype (4180/0700:0102) NTR įregistruotą 0,0600 ha kelio servitutą, kuris jungiasi su esamu vietinės reikšmės keliu (kelio juosta – 8 m), besijungiančiu su Lukšinės gatve. Kaimyninio sklypo savininkas raštiškai sutiko su jo sklype esančio servitutinio kelio naudojimu.

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

### **3. Numatomo prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų, specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų aprašymas**

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (iki projekto):

1. 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 5,1855 ha.
2. 132 - Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) – 4,4620 ha.
3. 135 - Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis) – 4,4620 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (po projekto):

1. 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 5,4666 ha.

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS (po projekto):

1. 132 - Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis) – 5,1900 ha.
2. 135 - Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis) – 5,1900 ha.

Miško žemės plotas nustatytas remiantis Miškų kadastro duomenimis. Dalyje žemės sklypo vyrauja krūmynai.



☑ Valstybinės miškų tarnybos duomenys	
☑ Miškų urėdijų ribos	☐
☑ Girininkijų ribos	☐
☑ Miško kvartalai	☐
☑ LRV nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotų ribos	▨
☑ Ne miško žemė, apauganti mišku	▣
☑ LRV nutarimais patvirtintų miškų grupių ir pogrupių ribos	▣
☑ Miško žemė	☐

2 pav. Miškų kadastro duomenys

Žemės sklype centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius (emisijos į vandenį nenumatomos), vandens tiekimas numatomas iš artezinio gręžinio. Prisijungimas prie elektros tinklų bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Planuojamos inžinerinių tinklų vietos bus nustatytos rengiant statinių techninį projektą. Taip pat techniniu projektu bus numatomas ir aprūpinimas elektra.

Žemės sklype NTR įregistruoti servitutai:

1. 203 - S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0,1771 ha.

Servitutai, siūlomi po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:

1. 203 - S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0,1771 ha.

2. 114 - S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis) – 0,0600 ha.

#### 4. Planuojama teritorija

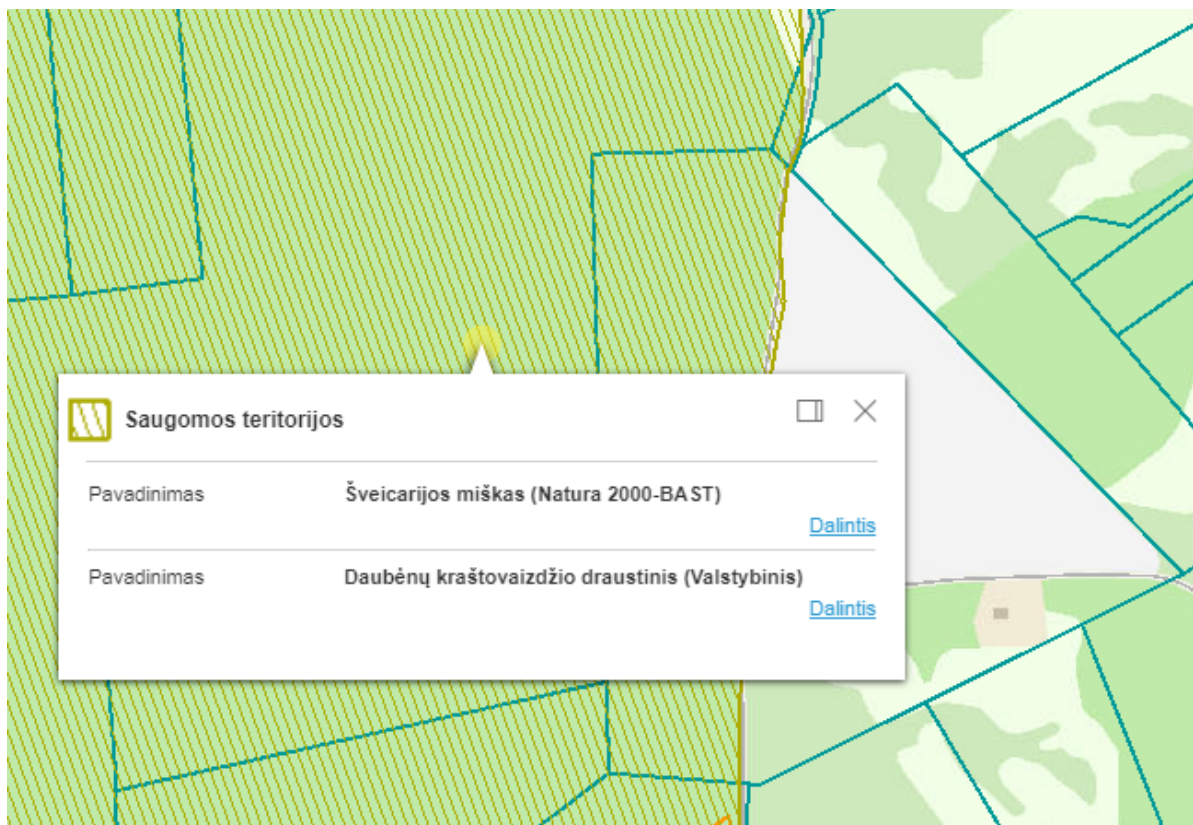
Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype planuojama teikti kaimo turizmo paslaugas, todėl šiuo projektu daliai žemės sklypo (2,1204 ha) keičiamas žemės naudojimo būdas į "Rekreacinio naudojimo žemės sklypai".

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagalbinių ūkio ir/ar kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) statinių statybos zona, kurios plotas – 0,6365 ha.

Statybos zona numatyta vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir kitais teritorijų planavimo dokumentais, t.y. užstatymo zona planuojama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo sklypo ir servitutų ribos, ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo miško.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, o bendras užstatymo tankis - 50 %.

Žemės sklypo vakarinėje dalyje yra Daubėnų kraštovaizdžio draustinis, kurio riba sutampa buveinių apsaugai svarbia teritorija (Šveicarijos miškas (Natura 2000 teritorija)). Teritorijoje saugomos Europos bendrijos svarbos vertybės: melvenynai, eutrofiniai aukštieji žolynai, šienaujamos mezofitų pievos, nekalkingi šaltiniai ir šaltiniuotos pelkės, šarmingos žemapelkės, plačialapių ir mišrūs miškai, žolių turtingi eglynai, pelkėti lapuočių miškai, pelkiniai miškai, aliuviniai miškai, šiaurinis auksinukas, didysis auksinukas.



3 pav. Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenys

## 5. 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 priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (žr. lentelę):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo 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

*Nuo kaimyninių, gretimuose sklypuose esančių (būsimų) pastatų bus išlaikomas normatyvinis priešgaisrinis atstumas, remiantis pateikta lentele.*

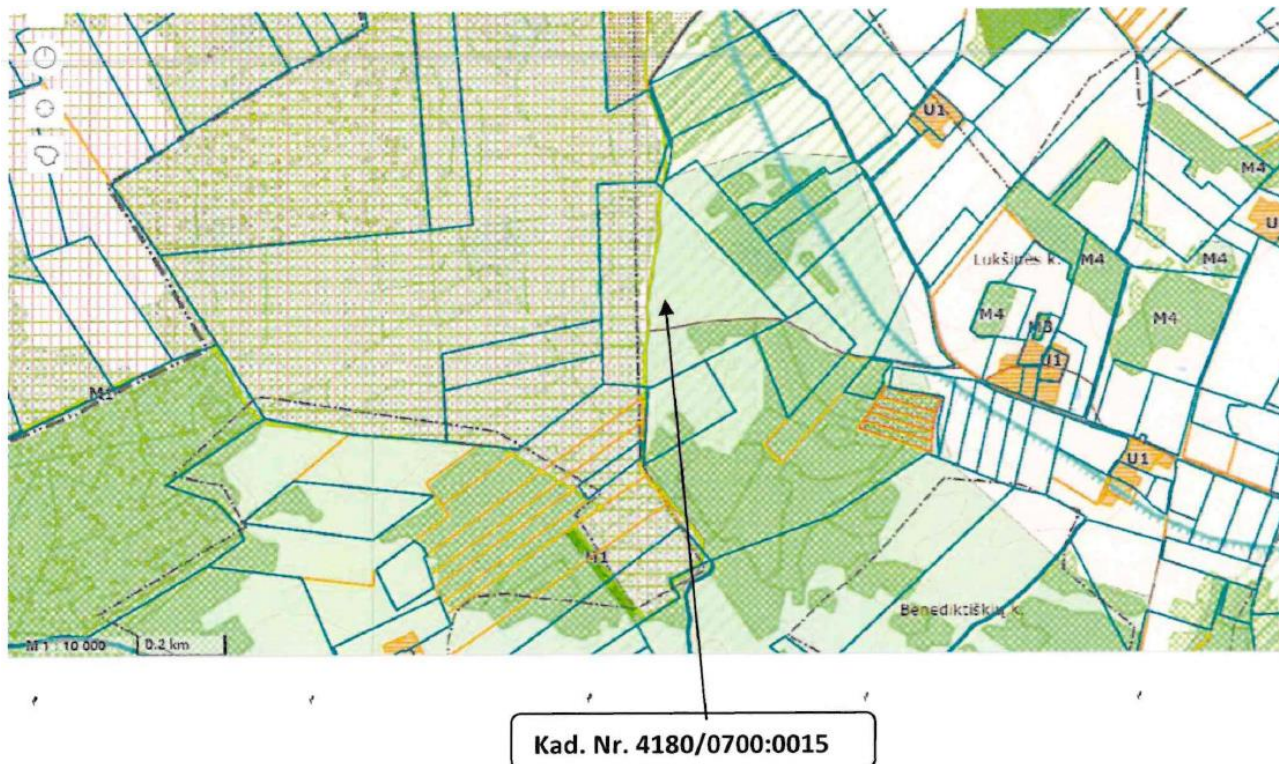
Patekimas į teritoriją numatomas per kaimyniniame žemės sklype (4180/0700:0102) NTR įregistruotą 0,0600 ha kelio servitutą, kuris jungiasi su esamu vietinės reikšmės keliu (kelio juosta – 8 m), besijungiančiu su Lukšinės gatve. Kelias privažiuoti prie planuojamų statyti pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Planuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m privažiavimas prie gyvenamųjų namų ir akligatvyje ne mažesnė kaip 12 x 12 m. aikštelė gaisriniam automobiliui apsisukti.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės 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 įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

## 6. Teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

### 1. Bendrieji planai:

Vadovaujantis Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslinto Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendinių brėžiniu, nagrinėjamos teritorijos dalis patenka į M4 – miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną (ūkiniai miškai), dalis – į valstybės saugomą teritoriją.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinių brėžinio

2. *Specialieji planai:*

Vadovaujantis Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, sprendiniais, nagrinėjamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi.



5 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių brėžinio

Situacijos schema



# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:2000

## SUDERINTA:

Žemės sklypo savininkai:

(vardas, pavardė)	(parašas)
(vardas, pavardė)	(parašas)
(vardas, pavardė)	(parašas)

### ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Kaimas	BENEDIKTIŠKIŲ K.
Seniūnija	RUKAINIŲ SEN.
Rajonas (savivaldybė)	VILNIAUS
Apskritis	VILNIAUS
Savininkai	A. G., J. G.
Kadastro vietovė	RUKAINIŲ
Kadastro Nr.	4180/0700:0015
Plotas, ha	12.2397

### PROJEKTUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA:

Plotas, ha 0,6365

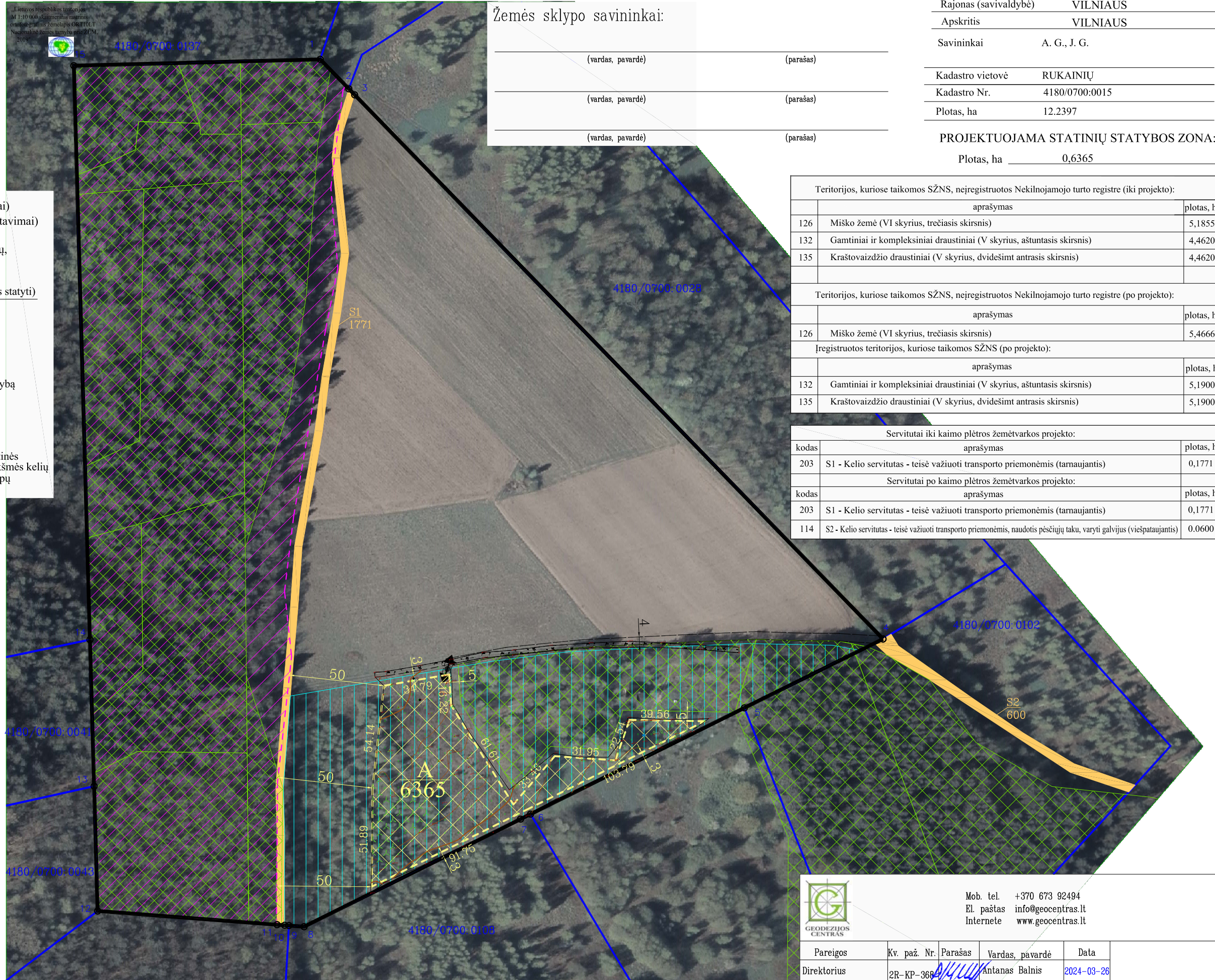
### SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- Žemės sklypo ribos
- NTR žemės sklypų ribos (tikslūs matavimai)
- NTR žemės sklypų ribos (preliminarūs matavimai)
- Planuojama pagalbinio ūkio ir/ar kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) statinių statybos zona
- projektinis statinių statybos zonos Nr. (pagalbiniams ir/ar kitos paskirties statiniams statyti) teritorijos plotas m<sup>2</sup>
- keičiamas žemės naudojimo būdas į "Rekreacinio naudojimo žemės sklypai".
- NTR įregistruoti kelio servitutai
- Eismo kryptis, įvažiavimas į planuojamą sodybą
- miško žemės (miškų kadastro duomenys)
- Natura 2000 teritorija

Pastabos: 1. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstaomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Gretimybės	Pastabos
1-2	LVŽF
2-4	4180/0700:0028
4-5	4180/0700:0102
5-6	LVŽF
6-9	4180/0700:0108
9-12	LVŽF
12-13	4180/0700:0043
13-14	4180/0700:0041
14-1	4180/0700:0137

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (iki projekto):		
	aprašymas	plotas, ha
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	5,1855
132	Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis)	4,4620
135	Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis)	4,4620
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre (po projekto):		
	aprašymas	plotas, ha
126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	5,4666
Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS (po projekto):		
	aprašymas	plotas, ha
132	Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis)	5,1900
135	Kraštovaizdžio draustiniai (V skyrius, dvidešimt antrasis skirsnis)	5,1900
Servitutai iki kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
kodas	aprašymas	plotas, ha
203	S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	0,1771
Servitutai po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
kodas	aprašymas	plotas, ha
203	S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)	0,1771
114	S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis)	0,0600



Mob. tel. +370 673 92494  
El. paštas info@geocentras.lt  
Internete www.geocentras.lt

Pareigos	Kv. paž. Nr.	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius	2R-KP-368		Antanas Balnis	2024-03-26