

**Žemės sklypo (kadastro Nr.4142/0400:0903), esančio Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Vėliučionių k., kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti aiškinamasis raštas.  
KPZP-122251**

**BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo organizatorius:** I.P.

**Projekto rengėjas:** UAB Geonika, adresas: Pergalės g.9B, Elektrėnai, tel: +370-699-35632, el.p.: [uabgeonika@gmail.com](mailto:uabgeonika@gmail.com), Licencijos Nr.2 R-KP-660

**Planuojama teritorija:** asmeninės nuosavybės teise valdomas 0.5230 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr. 4142/0400:0903), esantis Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Vėliučionių k.

**Planuojamo žemės sklypo plotas:** 0.5230 ha

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:** parinkti ūkininko sodybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, t.y. vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti statybos zoną; numatyti šios žemės tvarkymo priemonės (nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų), reikalingas planuojamai ūkininko sodybai statyti ir eksploatuoti, bei ūkininko veiklai vystyti.

**Planavimo lygmuo ir dokumento rūšis:** vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

**Projekto rengimo etapai:** parengiamasis etapas, rengimo etapas, baigiamasis etapas (kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinimas supaprastinta tvarka, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikrinimas Nacionalinės žemės tarnyboje).

**Projekto rengimo pagrindas:** Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023m. birželio 29d. įsakymas Nr.48KPI-963-(14.48.124 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

**Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis vietovės lygmens specialiojo planavimo dokumentui rengti:** Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros projektui rengti 2023-08-08 Nr.KPP-434 (KPZP-122251).

**Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:**

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymo;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymo;
- Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo pakeitimo įstatymo;
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo 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, pakeitimo“;
- Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų patvirtinimo“; žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos
- MTR 1.12.01:2008 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- STR 1.07.01:2010 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-826 „Statybą leidžiantys dokumentai“; • STR 2.06.04:2014 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ Patvirtinimo pakeitimo“;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338.

**Projekto rengimui naudoti duomenys:**

- Žemės sklypų ribos, valstybės įmonė Registrų centras;
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys GDR10LT, 2019

m.;

- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų duomenų bazė SŽNS\_DR10LT, 2018 m.;
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdvių duomenų rinkinys Mel\_DR10LT, 2019 m.;

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### Sklypo duomenys:

Sklypas yra Vėliučionių kaime, Kyviškių kad. vietovėje, Šatrininkų sen., Vilniaus r. savivaldybėje.

Žemės sklypo juridinis plotas 5230 m<sup>2</sup>

Sklype statinių nėra.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai

Našumo balas – 24.4

### Žemės sklypui taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

Nėra

**Žemės sklypui naujai nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos:** *(Pastaba: spec. sąlygos buvo nustatytos ZSFP-105524 projekto metu, proj.skl. 2. Nėra įregistruotos registru centre).*

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 5230 m<sup>2</sup>

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 4970 m<sup>2</sup>

**Servitutai sklype:** *(Pastaba: servitutai buvo siūlomi ZSFP-105524 projekto metu, proj.skl. 2. Nėra įregistruoti registru centre).*

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantysis daiktas) S1 -260 m<sup>2</sup> *(kelias suprojektuotas 4m. pločio, nes besiribojančiame sklype 4142/0400:908 yra t.p. suprojektuotas kelio servitutas 4m. pločio, ir bendrai servitutas yra 8m.pločio)*

222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) S2 -260 m<sup>2</sup>

### Gretimbės:

Planuojama teritorija ribojasi su 4 geodeziškai matuotais sklypais (kad.nr. 4142/0400:902, 4142/0400:904, 4142/0400:908, 4142/0400:0608).

## Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga:



**Kad. Nr. 4142/0400:0903**

*Ištrauka iš Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano*

Pagal Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius (1 pav.), planuojama teritorija patenka į Z (žemės ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurioje numatyta „intensyvaus ir tausojančio naudojimo žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija. Prioritetas suteikiamas žemės ūkio paskirties žemės vystymui. Įsiterpusiai miškų ūkio paskirties žemei prioritetas suteikiamas intensyviam miškų ūkio vystymui. Numatoma žemės ūkio paskirties žemės dalinė konversija į miškų ūkio paskirties žemę gamtinio karkaso, nenašiose, nemelioruotose, eroduojamose arba antropogeninei veiklai jautriose žemėse. Miško plėtros zonoje, priklausomai nuo miškų tikslinės paskirties, kuriami rekreaciniai, apsauginiai arba ūkiniai miškai. Gali būti steigiamos kaimo turizmo sodybos, golfo sodybos ir kita stacionari rekreacinė infrastruktūra.“ Planuojama teritorija patenka į Z3 (intensyvaus ūkininkavimo) grupę, kuriai būdingas intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama. Pagal Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano bendruosius reglamentus visoms kraštovaizdžio tvarkymo zonoms žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonose (indeksas – Z) gyvenamosios vietovės gali būti plėtojamos Žemės ūkio paskirties žemėje, ne mažesniame kaip 50 a žemės sklype kuriant ūkininko sodyba. Maksimalus pastatų aukštų skaičius ūkininko sodyboje – 1 aukštas su mansarda. Žemės sklypuose, esančiuose neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje, gali būti vykdoma statyba, atitinkanti specialiojo plano sprendinius, tik pagal patvirtintus kaimo plėtros žemėtvarkos projektus (2018 m. gegužės 25 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimo Nr.T3-177 redakcija).

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą planuojamoje teritorijoje viešojo vandens tiekimo ir vandentvarkos infrastruktūros plėtra nėra numatyta. Žemės reformos žemėtvarkos projekto, kuriame buvo suprojektuotas pertvarkomas žemės sklypas, tarp Kyviškių kadastro vietovės Šatrininkų seniūnijos Vilniaus rajono žemės reformos projektų, publikuojamų interneto svetainėje [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt), nėra.

## SPRENDINIAI

Žemės sklypo kaimo plėtros projektas parengtas naudojant Nekilnojamo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapij, teritorijos žemės reformos projektą su pažymėtais žemės naudmenų kontūrais ir situacijos elementais, reljefu, bei sklypo savininko pateiktu kadastrinių matavimų planu M 1:2000.

### Projekto tikslai ir uždaviniai

Kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui Vėliučionių kaime, Kyviškių kad. vietovėje, Šatrininkų sen., Vilniaus r. savivaldybėje (savininkas – I.P.) žemės sklype kad. nr. 4142/0400:903 tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, parenkant vietą ūkininko ūkio sodybai. Ūkininko ūkio sodyba suformuota atsižvelgiant į savininko reikalavimus, planavimo sąlygų sąvadą.

### Sprendimai

Pagal kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą ūkininko ūkio sodybos formavimui savininko pageidavimą numatyta ūkininko sodybos vieta ~ 0,4157 Ha plote, iš jo žemės ūkio naudmenose ~0,4157 Ha plote. Sodybos vieta suformuota paliekant, min. 3m. nuo gretimų sklypų, nekerta Kelių apsaugos zonos. 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, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti, statybos zona (zonos), bei numatomos šios (viena ar kelios) žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamai ūkininko sodybai statyti ir eksploatuoti bei ūkininko veiklai vykdyti. Bendras užstatymo plotas planuojamas ne didesnis kaip 50 %. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>. Statiniai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų Lietuvos Respublikos ministro įsakymu "Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas".

Įvažiavimas į sklypą esamas, servitutiniais keliais pagal ZSFP-105524 projektą:

S1 (numatytas sklype 4142/0400:902, proj.skl.1),

S1 (numatytas sklype 4142/0400:903, proj.skl.2),

S1 (numatytas sklype 4142/0400:908, proj.skl.7),

S1 (numatytas sklype 4142/0400:909, proj.skl.8).

Susisiekimo schema pateikta prieduose. Projektuojama teritorija pažymėta nr.2/5230.

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemoje nesprenžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Buitinių nuotekų įrenginių tipas ir statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą. Naujai statomų objektų teritorijose šiuo etapu nėra numatomi koridoriai būsimiems inžineriniams tinklams, po šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto bus rengiami kiti techniniai dokumentai planuojamiems statiniams, kuomet bus atskirai kreipiamasi dėl techninio projekto ruošimui būtinų prisijungimo sąlygų.

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

Žemės naudmenų sudėtis projektuojamoje teritorijoje 0,5230 Ha:

#### 1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos, Ha	NTR pažymoje	Pagal vietovėje patikslintą planą	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir nat. ganyklos	0,5230	0,4970	-0,4157	0,0813
4	Mišškai	-	-	-	-
5	Keliai	-	0,0260	-	0,0260
6	Užstatyta teritorija	-	-	+0,4157	0,4157
7	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso, Ha:	0,5230 Ha	0,5230 Ha	0	0,5230 Ha

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

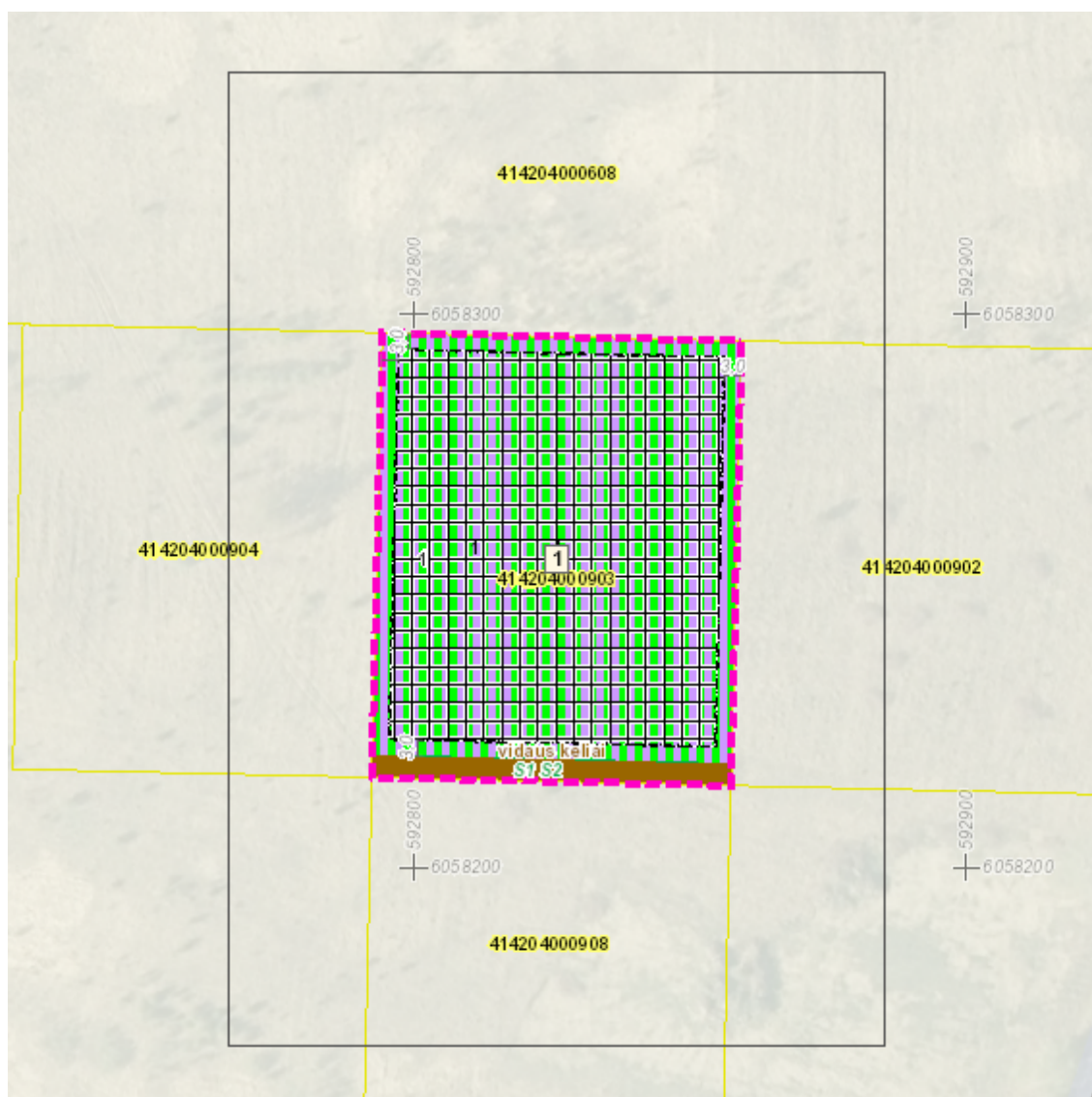
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Vėliučionių k.

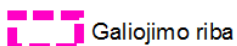
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4142/0400:0903 (0,5230ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-03-18

## 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 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 1:500

