



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

**Paslaugos Nr. KPZP-122345**

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. 4177/0500:1267), esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Jarmališkių k., plotas 0,5030 ha.*

*Sklypo savininkai* – V.K.

*Žemės naudmenos (pagal NT registrą):* pieva – 0,3628 ha, kelias (servitutas) – 0,1402 ha (žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje).

*Infrastruktūros objektai:* nėra.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas – 33.0

*Reljefas.* Žemės sklypo reljefas nelygus.

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0020 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) - 0,5030 ha;

*Servitutai (esami ir projektuojami):*

Patvirtinto projekto, paslaugos byla Nr. ZSFP-88269, numatyti servitutai:

Paliekami (S2;S3;S1;S5;S4;S6) 114 Servitutai – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (viešpataujantis) – 0,2212 ha, projektiniai;

(S7-214) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (tarnaujantis) – 0,1402 ha.

## **Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:**

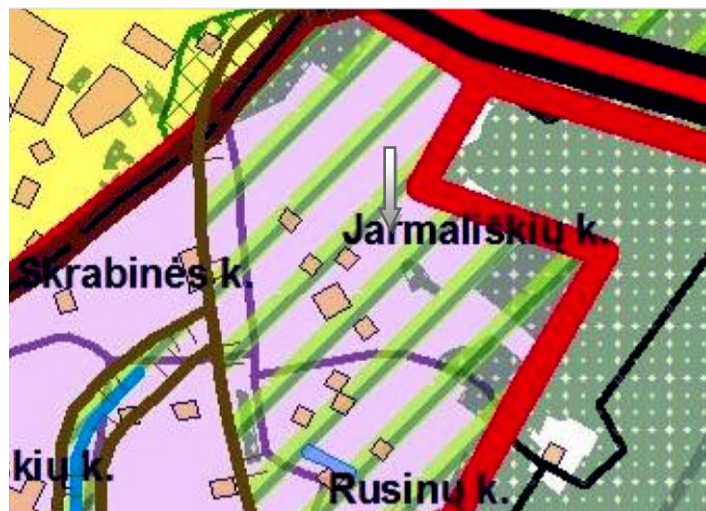
- *bendrujų planų:* Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17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

## **Projekto rengimui panaudota kartografinė medžiaga:**

Planuojamos teritorijos Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinių brėžinys M 1:1000 parengtas ant 2017 m. ortofotografinio žemėlapiu ORT10LT pagrindu.

### 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 formuojama teritorija patenka į intensyvaus ūkininkavimo teritoriją.



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



6.4 pav. Ištrauka iš patvirtinto projekto paslaugos byla - Nr. ZSFP-88269.

### 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 14,00 m nuo sklypo ribos;
- sodybos pastatų teritorijos šiaurinės ribos mažiausias atstumas 10,00 m nuo sklypo ribos;
- sodybos pastatų teritorijos pietinės ribos mažiausias atstumas 16,00 m nuo sklypo ribos;
- sodybos pastatų teritorijos vakarinės ribos mažiausias atstumas 41,63 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 - 0,5030 ha;
- ūkininko sodybos statinių statybos zona – 0,1062 ha ploto;
- 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	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,3628	0,3628	-0,2471	0,2516
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0,1402	0,1402	+0,0050	0,1452
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,1062	0,1062
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
-	Iš viso:	0,5030	0,5030	-	0,5030

**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-122345). Darbų programa ir sprendimas rengti kaimo plėtros projektą, paskelbta NŽT prie Aplinkos ministerijos Vilniaus r. sav. skyriaus interneto svetainėje:

#### **DOKUMENTO INFORMACIJA**

**Pavadinimas:** Dėl pradėto rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės sklype (kadastro Nr. 4177/0500:1267), esančiame Jarmališkių k., Rudaminos sen., Vilniaus r. sav. -

**Požymis** Pradėtas **Dokumento numeris** 48KPI-955-(14.48.124 E.) **Paskelbimo data:** 2023-07-13

#### **Dokumento turinys:**

Pateikiama informacija, kad pradėtas rengti V. K. nuosavybės teise valdomame žemės sklype kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslas - parinkti ūkininko sodybos vietą. Paskelbiama planavimo darbų programa.

**Skyrius** Vilniaus rajonas

#### **Susiję dokumentai**

4177\_0500\_1267\_isakymas.pdf  
4177\_0500\_1267\_darbu\_programa.pdf

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

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

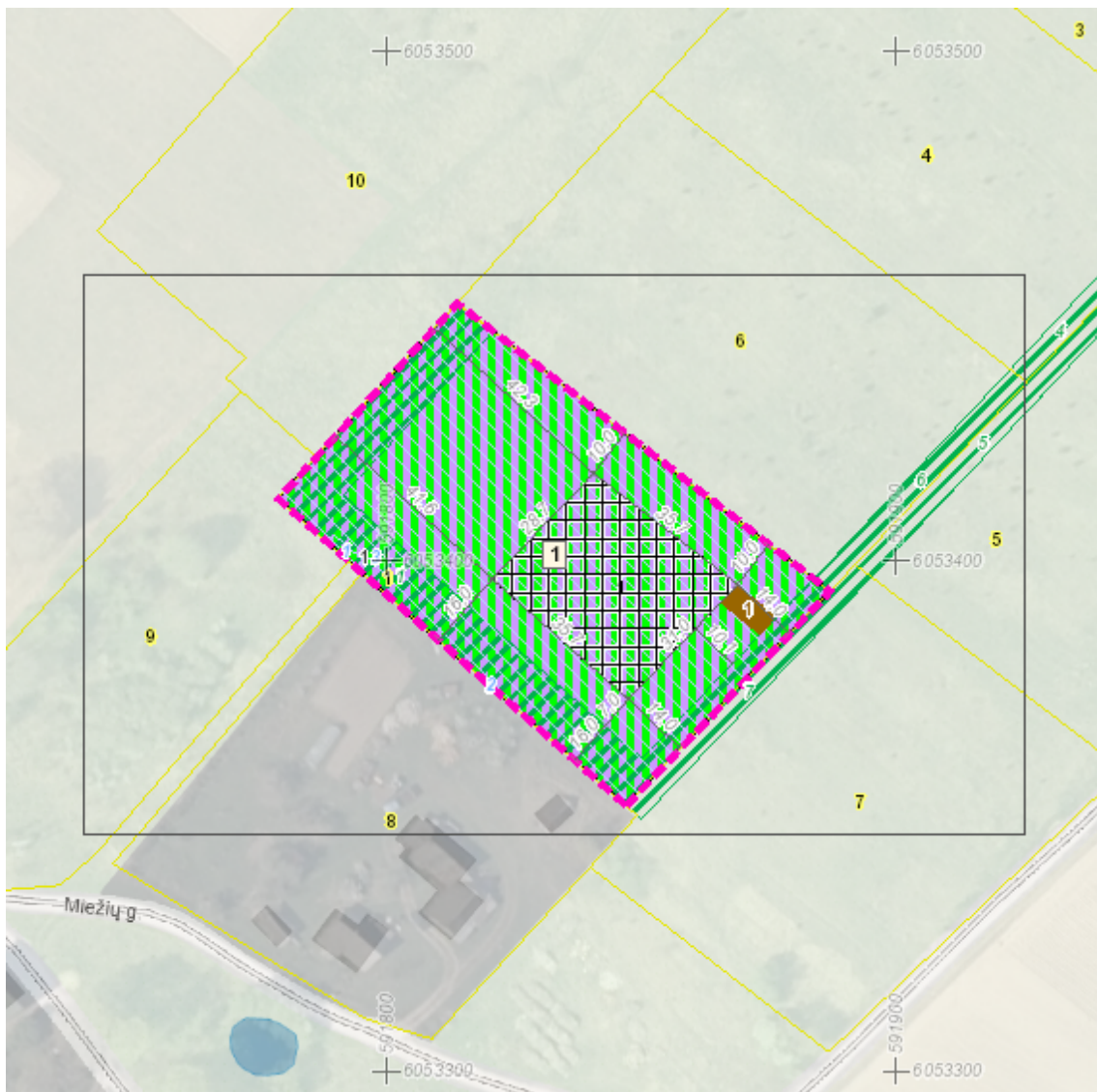
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Jarmališkių k.,  
Miežių g.

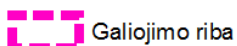
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4177/0500:1267 (0,5030ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-03-08

## 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 1:500

