

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Buivydžių sen., Paliepės vs.
Kadastrinis Nr.:	4112/0500:71
Planavimo organizatorius:	V. G.
Atsakinga institucija:	Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyrius
Projekto rengėjas:	UAB „Greita Geodezija“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel.: 8 674 74774, <a href="mailto:greitageodezija@gmail.com">greitageodezija@gmail.com</a>
ŽPDRIS paslaugos Nr.:	KPZP-126359

### 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 2023-12-15 įsakymu Nr. 48KPI-1278-(14.48.124 E.)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus 2023-02-09 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. KPP-20;
3. Valstybinės miškų tarnybos 2024-02-20 parengtomis planavimo sąlygomis Nr. R2-704.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4112/0500:71, plotas 4,1802 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypas nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui.

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 82/36 (2019 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2023-10-31 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIIS1-20231031-076379);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000, parengtas UAB „Greita geodezija“ darbuotojų 2023-10-23.

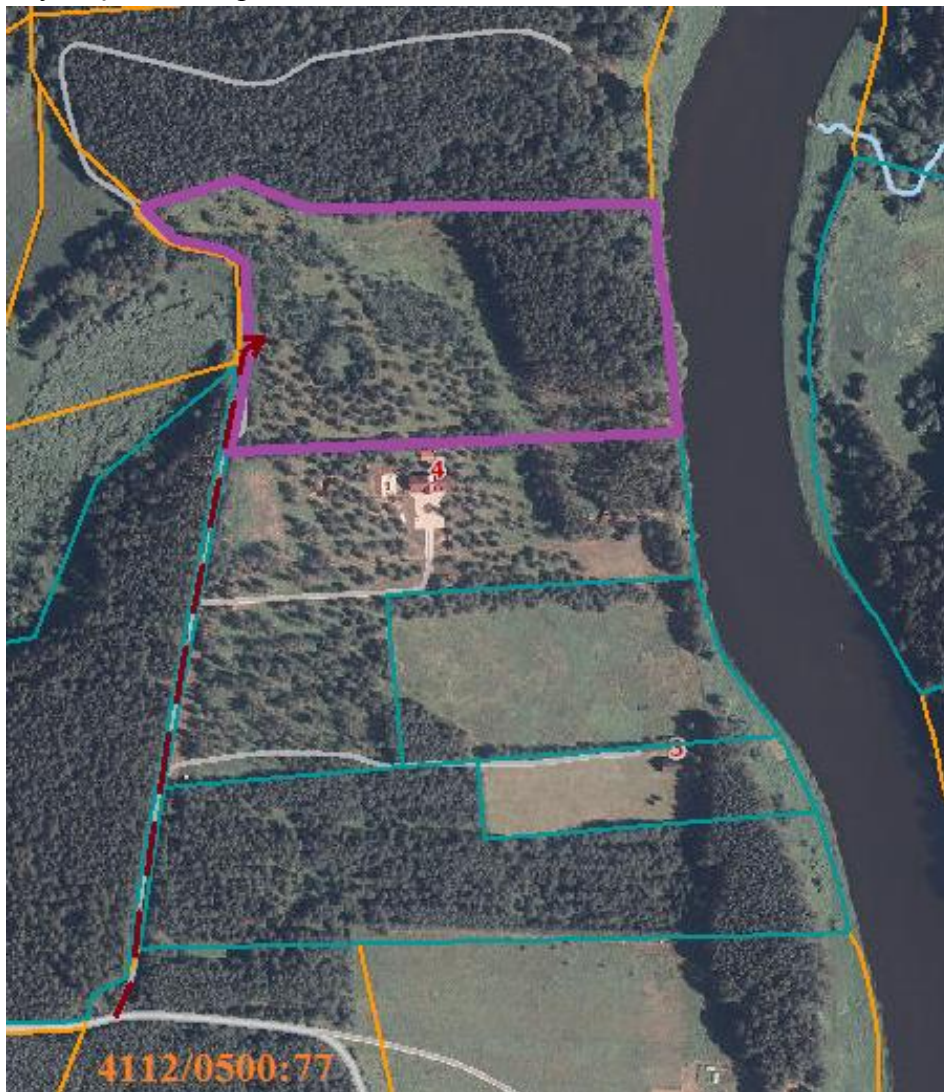
Projekto rengėjas – UAB „Greita Geodezija“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel: 8 674 74774.

## *Visuomenės informavimo ataskaita*

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r., Buivydyžių sen., Paliepės vs., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimą, buvo skelbta NŽT prie AM informacinėje sistemoje ŽPDRIS adresu [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) (**KPZP - 126359**). 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 sklype (4,1802 ha) yra Vilniaus r., Buivydyžių sen., Paliepės vs. (skl. kad. Nr. 4112/0500:71).



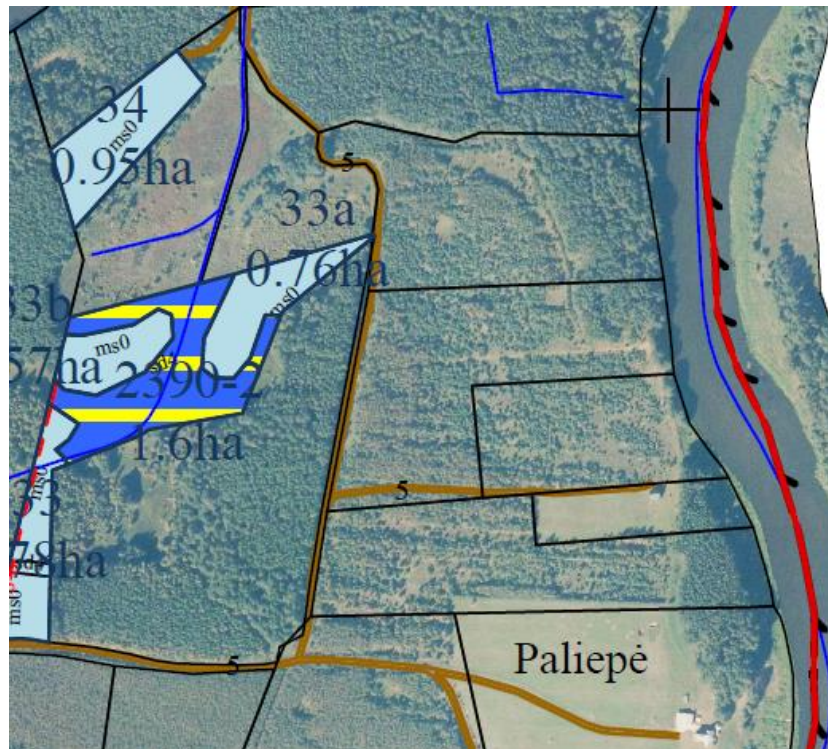
1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 33.6. Žemės sklypas melioracinėmis sistemomis nesusausinta.

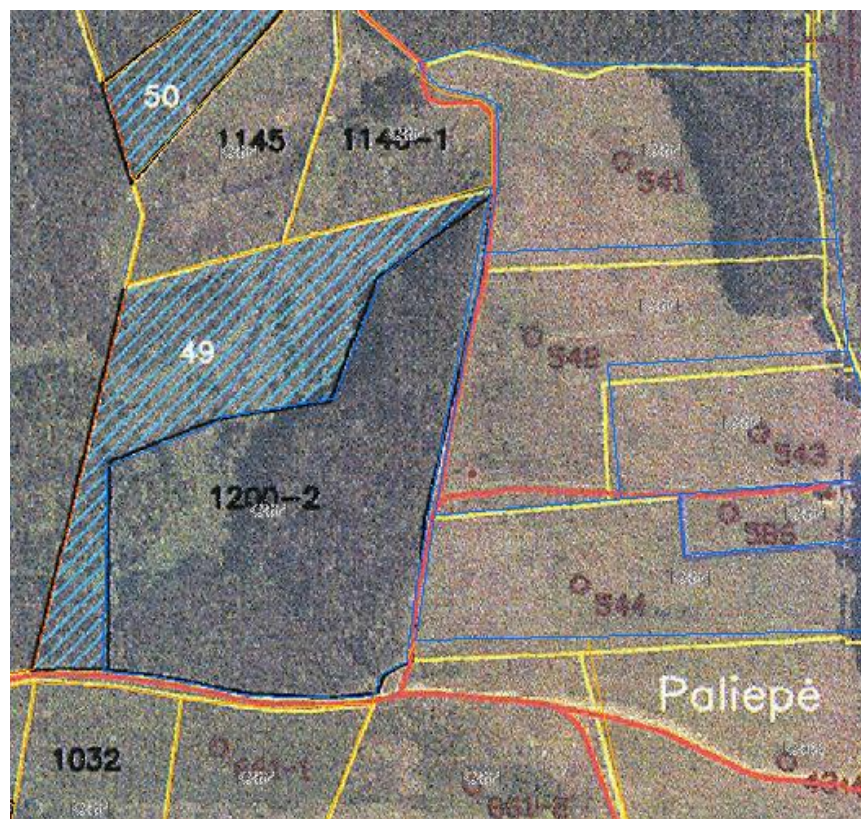
Planuojama teritorija pietinėje ir šiaurinėje pusėse ribojasi su privačiais žemės sklypais, vakarinėje – su vietinės reikšmės keliu, rytinėje – su Neries upe (Natura 2000 teritorija).

Patekimas į teritoriją numatomas esamu vietinės reikšmės keliu (kelio juosta – 8 m) sklypo vakarinėje pusėje. Sklypo teritorijai (0,0295 ha), patenkančiai į kelio juostą, siūlomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.

Žemės sklypui (kadastro Nr. 4112/0500:0077), per kurį numatomas privažiavimas, tikslių kadastriniai matavimai neatlikti. Kadangi sklype numatytas bendro naudojimo kelias, atliekant sklypo kadastrinius matavimus, jo riba bus formuojama iki bendro naudojimo kelio.



2 pav. Ištrauka iš laisvos valstybinės žemės plotų žemėlapiu (<https://sena.nzt.lt/go.php/lit/Buivydziu/1>)



3 pav. Ištrauka iš žemės reformos žemėtvarkos projekto 2011-05-10

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);
2. 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
3. 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).







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

1. 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0,0590 ha;
2. 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 1,5123 ha;
3. 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 4,1802 ha;
4. 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0,4117 ha.

Neries upės apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nustatytos vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540.

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



<input checked="" type="checkbox"/>	Valstybinės miškų tarnybos duomenys	
<input checked="" type="checkbox"/>	Miškų urėdijų ribos	
<input checked="" type="checkbox"/>	Girininkijų ribos	
<input checked="" type="checkbox"/>	Miško kvartalai	
<input checked="" type="checkbox"/>	LRV nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotų ribos	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ne miško žemė, apauganti mišku	
<input checked="" type="checkbox"/>	LRV nutarimais patvirtintų miškų grupių ir pogrupių ribos	
<input checked="" type="checkbox"/>	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 rezervuarus (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 įregistruotų servitutų nėra.

Sklypo teritorijai (0,0295 ha), patenkančiai į kelio juostą, siūlomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai:

1. 214 – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S1 – 0,0295 ha;
2. 222 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S2 – 0,0295 ha.

#### 4. Planuojama teritorija

Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties. Žemės naudojimo būdas nenustatytas. Žemės sklype planuojama teikti kaimo turizmo paslaugas, todėl šiuo projektu nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas "Rekreacinio naudojimo žemės sklypai".

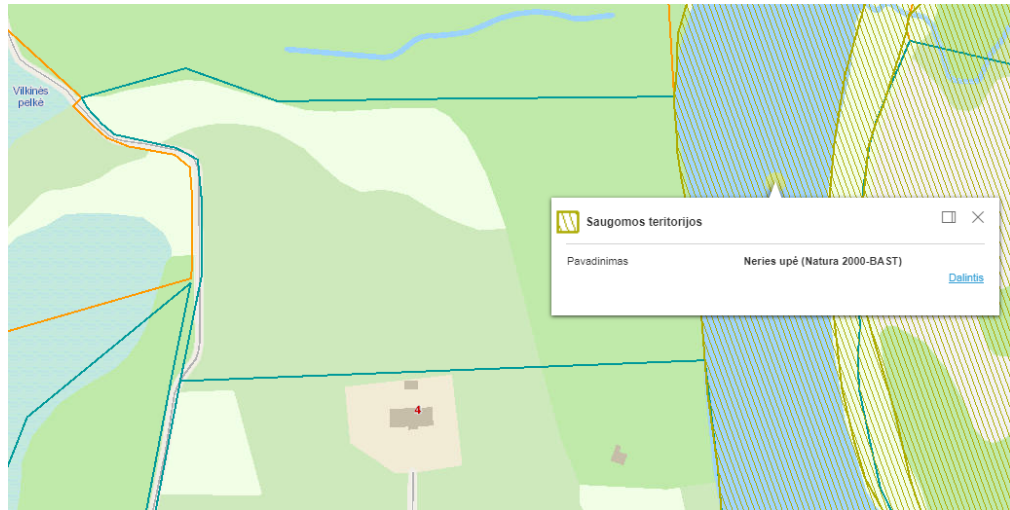
Planuojamoje teritorijoje numatoma pagalbinių ūkio ir/ar kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) statinių statybos zona, kurios plotas – 2,3532 ha:

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 %.

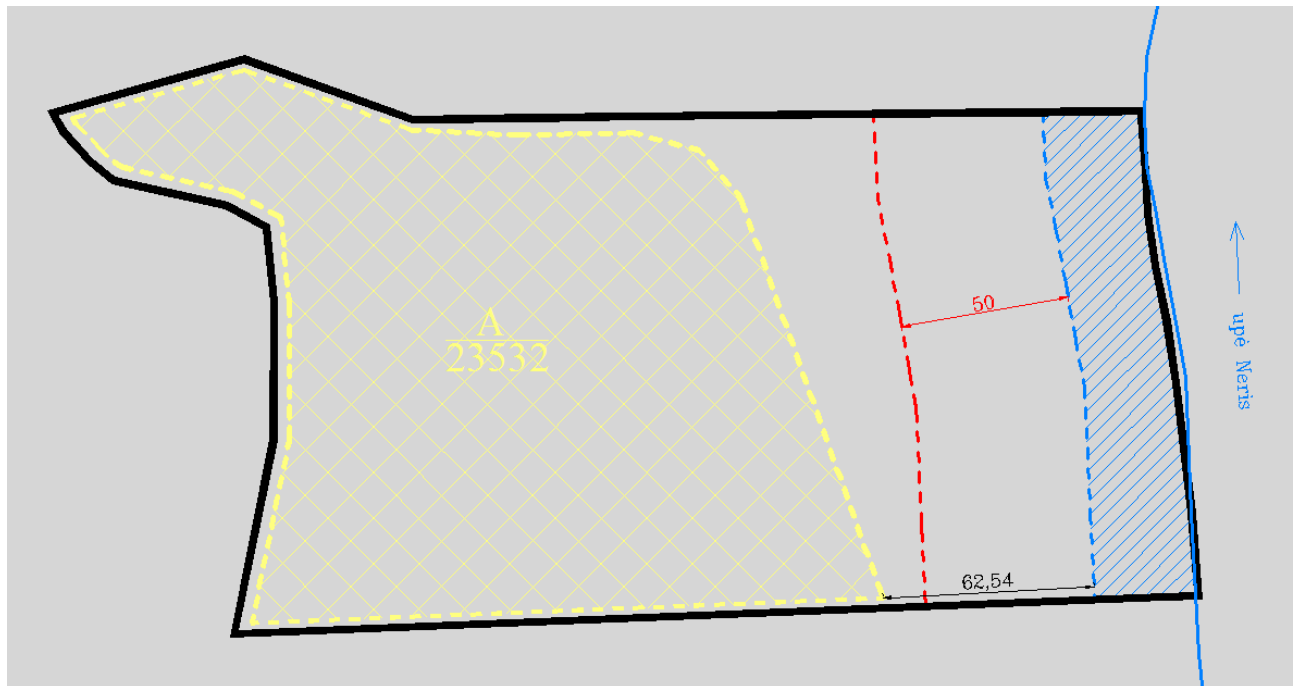
Žemės sklypas rytinėje pusėje ribojasi su Neries upe (Natura 2000 teritorija) (buveinių apsaugai svarbi teritorija). Teritorijoje saugomos Europos bendrijos svarbos vertybės: upių sraunumos su kurklių bendrijomis, eutrofiniai aukštieji žolynai, šienaujamos mezofitų pievos, nekalkingi šaltiniai ir šaltiniuotos

pelkės, karbonatinių uolienu atodangos, silikatinių uolienu atodangos, baltijos lašiša, kartuolė, kirtiklis, paprastasis kūjagalvis, pleištinė skėtė, salatis, ūdra, upinė nėgė.



3 pav. Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenys

Artimiausias atstumas nuo statybos zonos iki Neries upės pakrantės apsaugos juostos – 62,54 m.



4 pav. Atstumas iki paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos

## 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.*

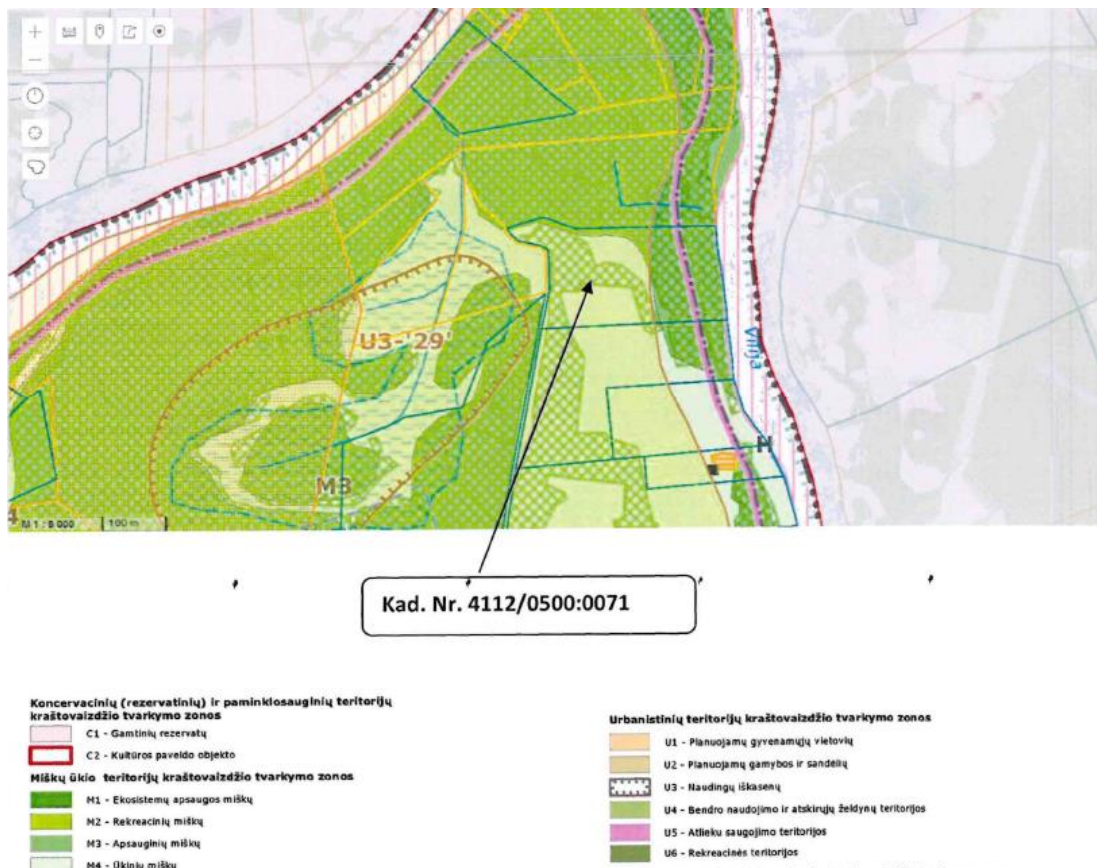
Patekimas į teritoriją numatomas esamu vietinės reikšmės keliu (kelio juosta – 8 m) sklypo vakarinėje pusėje. Kelias privažiuoti prie planuojamų statyti pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Planuojamas 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:

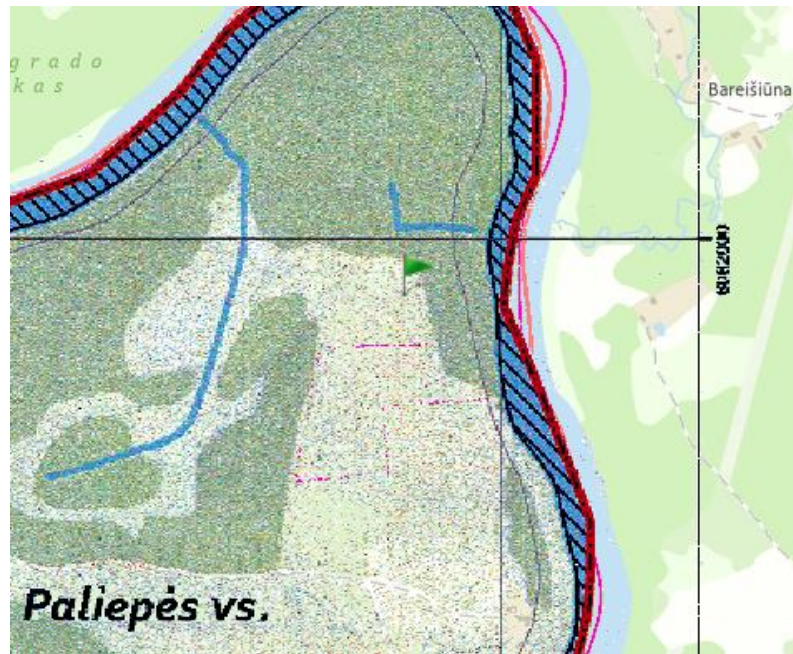
Vadovaujantis Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslinto Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendinių brėžiniu, nagrinėjama teritorija patenka į M3 ir M4 – miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonas. M3 – apsauginiai miškai, M4 – ūkiniai miškai.



5. 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.



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

**Antanas Balnis**

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

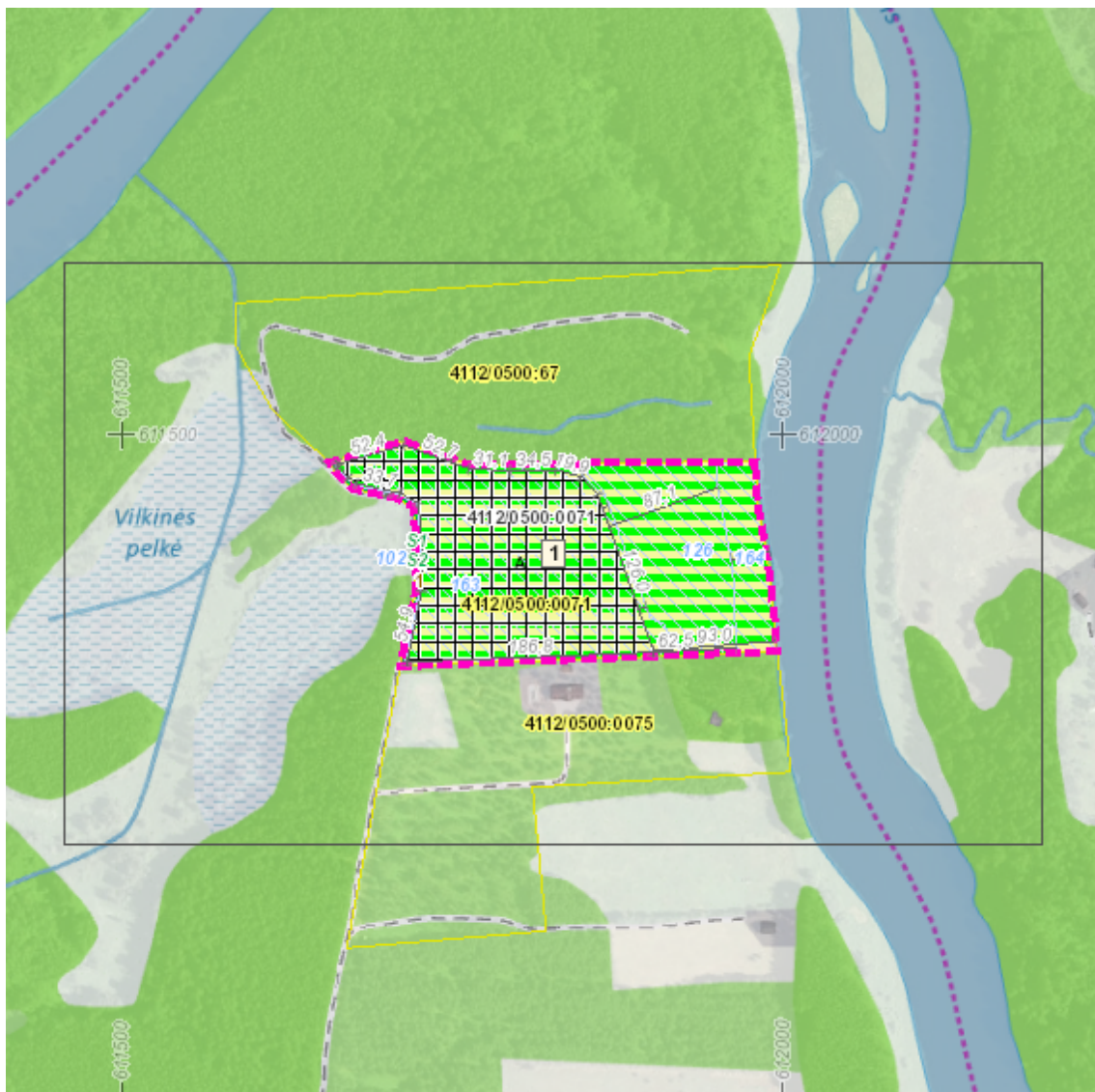
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Buivydių sen., Paliepės vs.

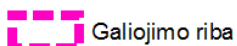
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4112/0500:0071 (4,1802ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-06-20

## 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 1:2000

