

Individuali. Įm. „Šantra“  
Projekto rengėjas Juozas Adomavičius  
Kvalif. Paž. Nr. KP 45

## **KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**

ŪKININKO SODYBOS VIETAJ IR (AR) ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ  
STATINIŲ STATYBOS VIETAJ PARINKTI

Adresas: Vilniaus apskritis, Vilniaus rajono savivaldybė  
Avižienių seniūnija, Pikutiškių k.  
Žemės sklypo Kad. Nr. 4103/0100:1650  
Savininkas: privatūs asmenys.

# Aiškinamasis raštas

## 1.1. Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksškai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas. Projektą tvirtina Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyrius.

Šiuo projektu klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių konkretaus išdėstymo nėra sprendžiami.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ir aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projektas rengiamas vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2024-03-17 Nr. 48KPI-370-(14.48.124 E.) bei Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis 2024-05-29 Nr. KPP-37.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama, nes Projektas nelemia ūkinės veiklos projektų, įrašytų į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedėlio, plėtros pagrindų.

Projekto sprendinių viešinamas atliekamas bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

## 1.2 Projekto tikslas ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą.

Planavimo uždaviniai yra: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Planavimo organizatorius – sklypo savininkas (privatus asmuo).

Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti žemės ūkio veiklai skirtus pastatus bei užsiimti ūkininkavimu.

## 1.3 Esamos būklės analizė

*Sklypas.* Privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo kad. Nr. 4103/0100:1650 plotas 0,5000 ha, adresas - Vilniaus raj. sav., Avižienių sen. Pikutiškių k. Žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

*Žemės naudmenos* Pagal nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašą sklype žemės ūkio naudmenos (pievų ir natūralių ganyklų) užima 0,3020 ha plotą. Kita žemė – 0,1980 ha.

*Dirvožemiai.* Žemės ūkio naudmenų našumo balas 22,7.

*Reljefas.* Sklypo reljefas tolygus.

*Servitutai.*

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis). Plotas: 731.00 kv. m. Žemė sklype kadastrinis Nr.4103/0100:1323.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis). Plotas: 731.00 kv. m. Žemė sklype kadastrinis Nr.4103/0100:1323.
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis). Plotas: 725.00 kv. m.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 725.00 kv. m.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0725 ha.
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis). Plotas: 0.0725 ha.

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas – 0,0111 ha.

#### **1.4. Teritorijų planavimo dokumentai.**

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr.T3-323.

2. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

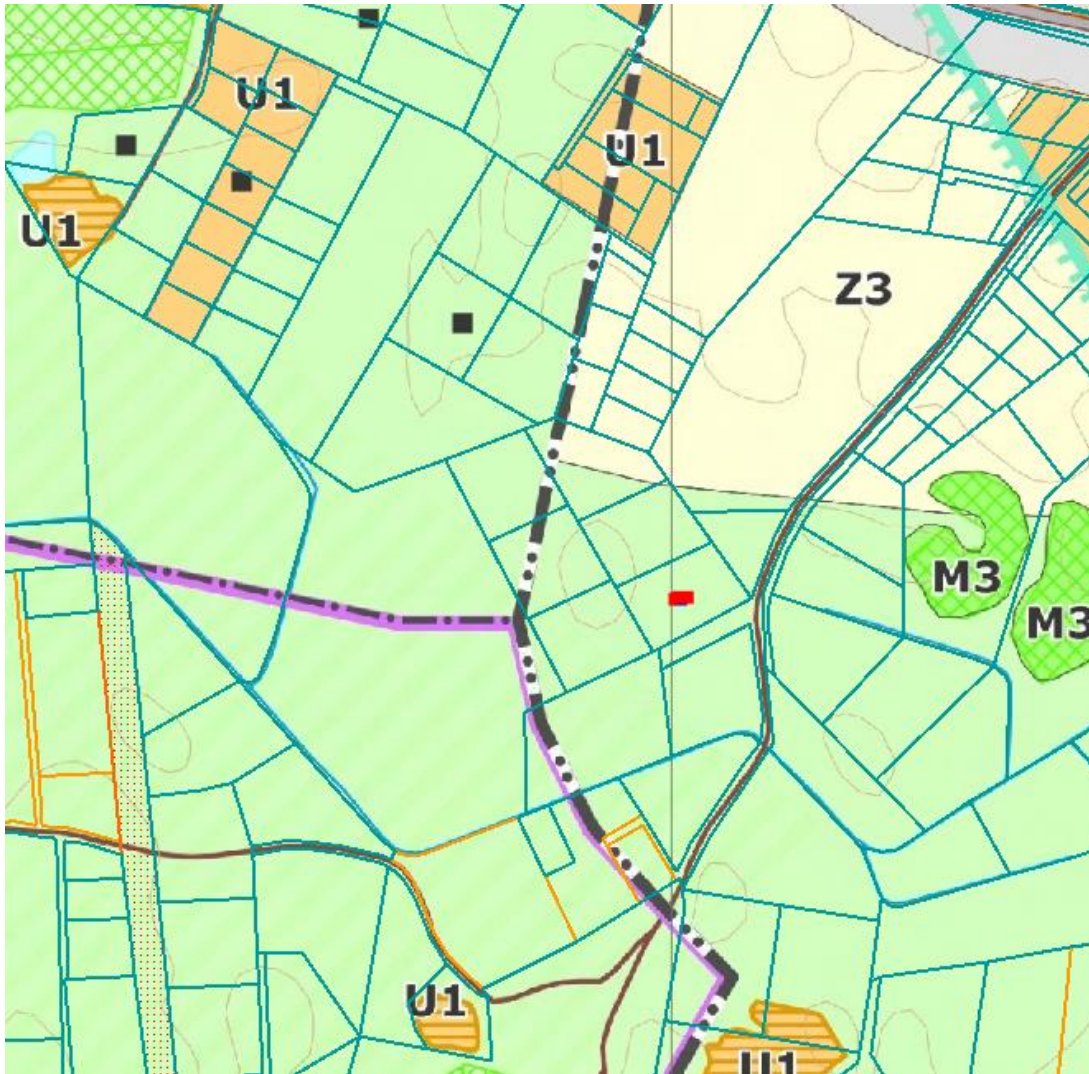
3. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į miškų ūkio zoną. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą sklypas patenka į Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną (ūkinių miškų grupė).

Pagal kraštovaizdžio tvarkymo zonų ir jų grupių reglamentus šiose teritorijose vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai – visi kiti miškai, nepriskirti I–III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

Nustatyti specialiojo plano reglamentai neprieštarauja žemės valdos projekto rengimui bei sprendinių įgyvendinimui.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano:



### 1.5 Kartografinis pagrindas

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, 2024.

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinys (GRPK), 2025.

#### *Kiti duomenys:*

Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis, 2025.

### 1.6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, privažiavimo galimybes, sklypo savininkų pageidavimus žemės ūkio paskirties sklype Nr. 4103/0100:1650 nustatyta ūkininko sodybos vieta bei statinių statybos zona. Ūkininko sodybos statinių statybos zona suprojektuota laikantis šių reikalavimų:

- Nuo sklypo ribos – ne mažiau kaip 3 metrai.
- Nuo esamo servituto - ne mažiau kaip 3 metrai.

Projekto rengimo metu numatyta nuotekų šulinio bei vandens gręžinio preliminarinė vieta. Vandens gręžinio sanitarinė apsaugos zona – 5 m. Tiksliai pastatų išdėstymo, vandens gręžinio, nuotekų šulinio, atliekų konteinerių vietos bus sprendžiama techninio projekto metu.

Suplanuotas 8 m pločio privažiavimas nuo esamo kelio servituto iki planuojamos statybų zonos.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nustatyta ūkininko sodyba užima visą sklypo Nr. 4103/0100:1650 teritoriją. Ūkininko sodybos statinių statybos suprojektuota zona užima 0,2500 ha, tai – 50% sklypo ploto.

Po Kaimo plėtros projekto įgyvendinimo žemės sklypo naudmenos pasikeistų taip: pievos ir ganyklos – 0,1076 ha, užstatyta – 0,2500 ha, kita žemė – 0,0619 ha, keliai – 0,0806 ha.

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas – 0,0111 ha.

Naujų servitutų neplanuojama.

*Privažiavimas.* Įvažiavimas į sklypą galimas iš pietinės pusės nuo Pušynėlio gatvės. Iki statybų zonos privažiuojama suplanuotu 8 m pločio keliu, nuo esamo kelio servituto.

Eismo organizavimo schema pridėta byloje.

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

## **VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESSE**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais.

Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą teikia visuomenei susipažinti, prieš tai paskelbdamas ŽPDRIS ir planavimo organizatoriaus buveinėje bei jo interneto svetainėje (išskyrus tuos atvejus, kai planavimo organizatorius neturi tokios svetainės) informaciją apie kaimo plėtros žemėtvarkos projektą (apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo tvarką ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarką).

Apie parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ir susipažinimo su juo tvarką, ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki susipažinti su šiuo projektu skirtu laikotarpiu pradžios planavimo organizatorius raštu (registruotu laišku arba įteikiant pasirašytinai) turi informuoti asmenis, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus.

Projekto rengėjas Juozas Adomavičius

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

Iniciatorius (-ai):

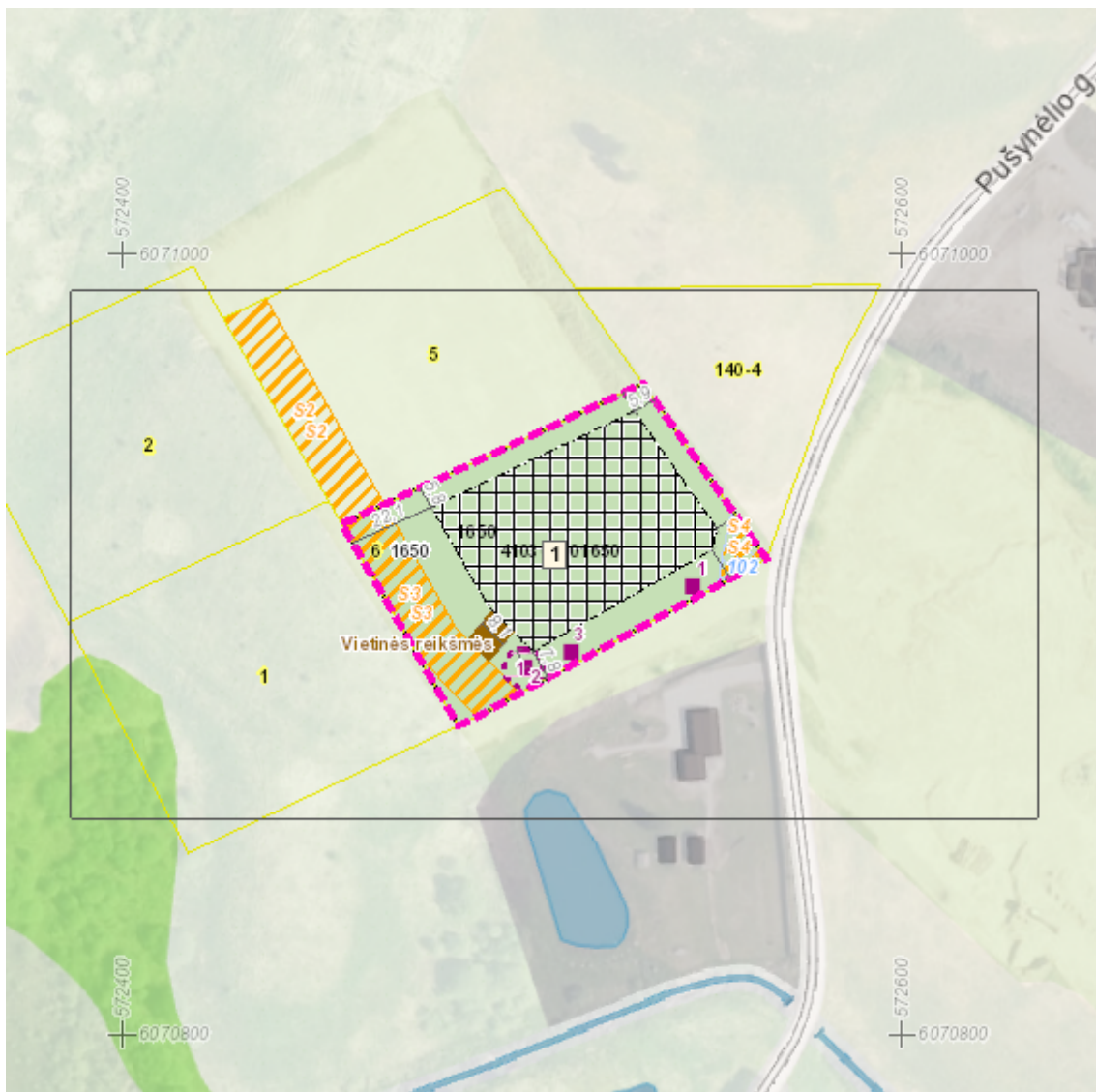
Organizatorius: \*\*\*

Projekto rengėjas: \*\*\*


Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Pušynėlio g.


Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4103/0100:1650 (0,5000ha)


Brėžinys sugeneruotas: 2025-01-14

**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 koridorius


 Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

 Vandenys

 Aikštė

 Vandenvietė

 Naudingųjų iškasenų teritorija

 Projektuojami žemės sklypai

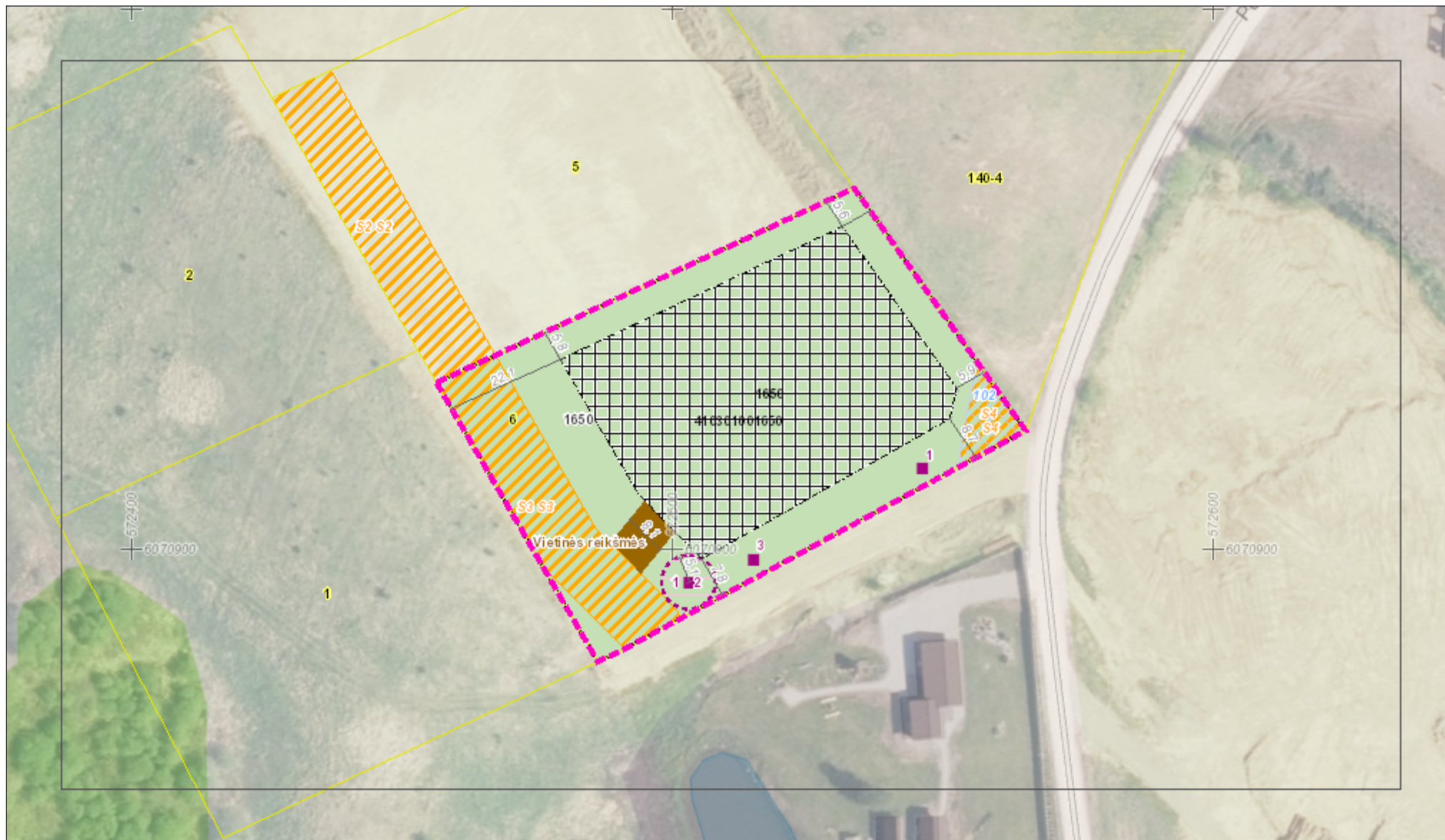
## Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



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 1:1000



**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	JUOZAS ADOMAVIČIUS
<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>	JUOZAS ADOMAVIČIUS
<b>Sertifikatas išduotas</b>	JUOZAS ADOMAVIČIUS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-01-14 19:11:40 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2025-01-14 19:12:08 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2023-09-07 14:54:27 – 2025-09-06 14:54:27
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų 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. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-01-17 16:52:01)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2025-01-17 16:52:01 Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo sistema