



**Informacinis pranešimas apie parengtą Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės sklypui, kurio adresas Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k., Pilkapių g. 2A, skl. kad. Nr. 4167/0400:0417**

**Organizatorius** - fizinis asmuo

**Rengėjas ir planavimo organizatorių atstovaujantis** - UAB „Geolimbos“ Matininkas Darius Vaičiulis, P.Lukšio g. 1, Vilnius, tel. 860041708, [darius@geolimbos.lt](mailto:darius@geolimbos.lt), [www.geolimbos.lt](http://www.geolimbos.lt)

- Planuojama teritorija yra žemės sklypas esantis Pilkapių g. 2A, Papiškių k., Pagirių sen., Vilniaus r. sav., kurio plotas 3.3428 ha (kad. Nr. 4167/0400:0417);
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas koreguojamas, bus keičiama užstatymo teritorija parengtame kaimo plėtros projekte (TPDR registracijos Nr. T00079607), kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 48KPI-382-(14.48.124.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinimo“ (Paslaugos bylos Nr. KPZP-8193).
- Planavimo pagrindas išduotas NŽT prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus Vedėjo įsakymą Nr. 48KPI-1275-(14.48.124 E.), [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) puslapyje Nr. KPZP-126086.

○ **Parinkti ūkininko sodybos vietą**

1. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną
2. Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas

○ **Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą**

1. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

- Numatomi atlikti tyrimai: neatliekami;
- Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas, jei išduotose planavimo sąlygose nenumatyta kitaip;
- Projekto rengimo etape teritorijos vystymo koncepcija nerengiama.

**Su parengtu projektu susipažinti bei viešoji ekspozicija** yra Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje ([www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt)), paslaugos numeris KPZP-126086 ir UAB „Geolimbos“ patalpose adresu P.Lukšio g. 1, Vilnius. Susipažinimo laikas nuo 2025-07-28 iki 2025-08-19. Viešo svarstymo data 2025-08-19, 16 h.

**Pasiūlymus ir pastabas** raštu pateikti galima adresu UAB „Geolimbos“ P.Lukšio g. 1, Vilnius, tel. 860041708, [darius@geolimbos.lt](mailto:darius@geolimbos.lt), [www.geolimbos.lt](http://www.geolimbos.lt) per visą susipažinimo laikotarpį.

# 1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto 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“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto 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“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

## 1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Remiantis organizatoriaus prašymu ir NŽT 2023-12-15 sprendimu Nr. 48KPI-1275-(14.48.124E.) Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas koreguojamas, bus keičiama užstatymo teritorija parengtame kaimo plėtros projekte (TPDR registracijos Nr. T00079607), kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 48KPI-382-(14.48.124.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinimo“ (Paslaugos bylos Nr. KPZP-8193). Projekto tikslai - parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis [www.zpdri.lt](http://www.zpdri.lt) puslapiu, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui. Parinktoje vietoje ūkininkas planuoja statyti kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

### 1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Papiškių k., Pilkapių g. 2A, skl. kad. Nr. 4167/0400:0417. Žemės naudmenos. Žemės sklypo plotas 3.3428 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (ariama) užima 1.9916 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

*Infrastruktūros objektai.* Žemės sklype yra elektros oro linijos.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemes našumo balas – 23.00

*Reljefas.* Sklypo reljefas tolygus.

### 1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

#### Bendruoju planu:

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323. Žemės sklypas patenka į žemės ūkio vyraujančios paskirties žemės paveiktos aglomeracinio proceso ir užstatytos rekreaciniais statiniais teritoriją (ZR).

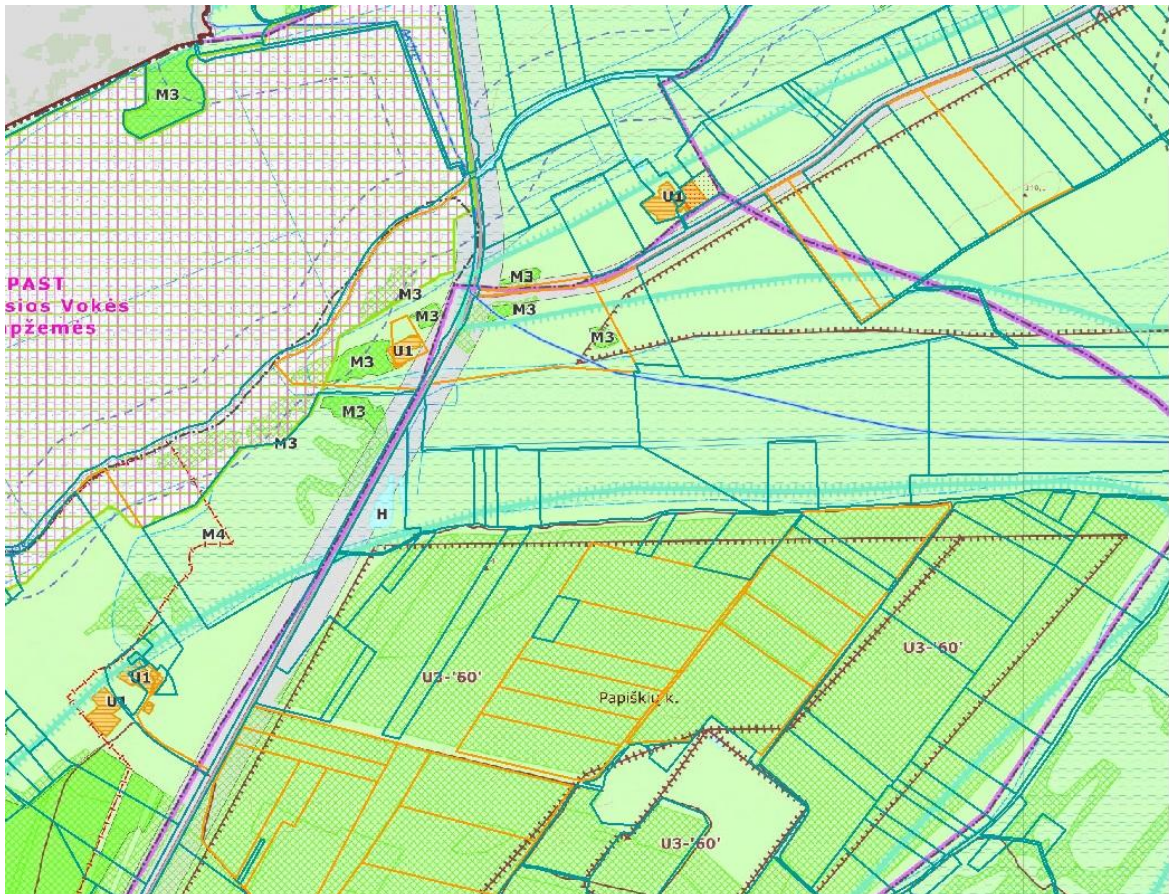


#### Specialiųjų planų:

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas,

patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193. Teritoriją numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571. Žemės sklypas patenka į II – susisiekimo teritoriją ir M4 – ūkinių miškų teritoriją.



### 1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ( II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0080 ha;**

Planuojamas vandens gręžinys.

**152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 1.9916 ha;**

Žemės ūkio naudmenos.

**102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.0909 ha;**

Galima IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio 10 metrų apsaugos zona.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0.1681 ha;**

10 kv. elektros oro linija.

**102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.3738 ha;**

Krašto kelias Nr. 202 Vaidotai - Baltoji Vokė

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei UAB „Geolimbos“ 2023-09-10 parengta žemės sklypo topografinė nuotrauka (derinimo Nr. TIIS1-20230913-063659).

## **1.6 Sprendiniai**

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta parinkta vietoje A – 1.0824 ha

A – planuojama ūkininko sodybos statinių zona ir žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

1. A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 5 metrai nuo dirbtinių vandens telkinių viršutinės briaunos/krašto ir 15 metrų nuo melioracijos griovio krašto;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo krašto;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 10 metrų nuo IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio briaunos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama su sklypo riba.

Planuojama ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta neprojektuojama kelių apsaugos zonoje, 10 kv. elektros oro linijos apsaugos zonoje, 5 metrų dirbtinio vandens telkinio apsaugos zonoje, 15 metrų melioracijos griovio apsaugos zonoje, ne arčiau kaip 3 metrai nuo servitutų ir žemės sklypo ribų (išskyrus su gretimo sklypo riba, kurio kad. Nr. 4167/7001:0004), taip pat užstatymas neplanuojamas II technologinių inžinerinių teritorijų tvarkymo zonoje. Planuojamos sklype bendras užstatymo plotas 1.0824 ha, tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuoti į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50%.

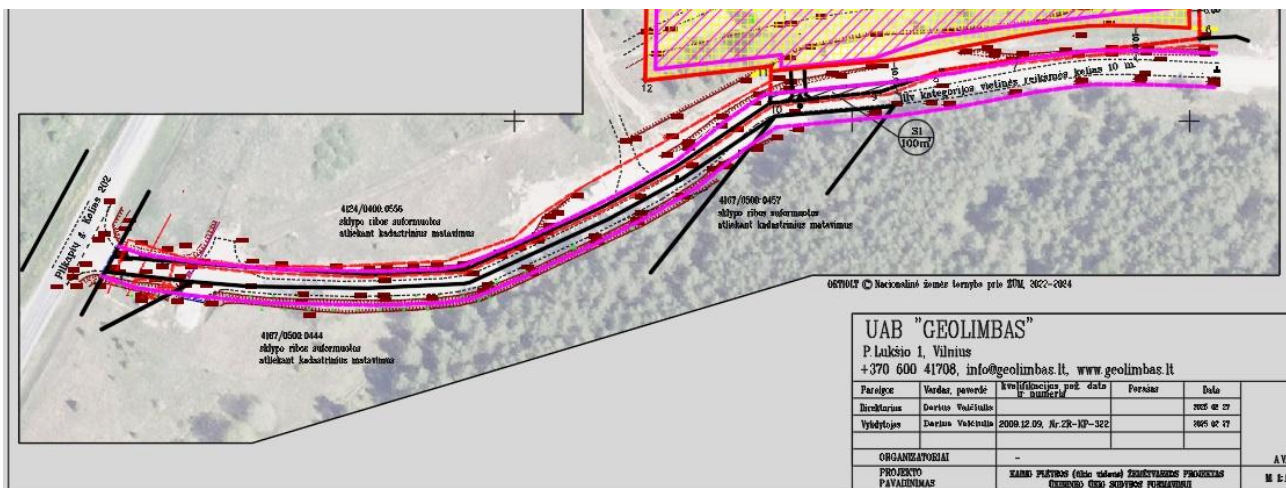
Rengiant gyvenamojo namo (ūkininko ūkio sodybos) projektą, turės būti įvertintas krašto keliu važiuojančių transporto priemonių keliamo triukšmo poveikis planuojamai gyvenamajai aplinkai. Prireikus (nustačius viršnorminį triukšmo lygį) gyvenamojo namo (ūkininko ūkio sodybos) statybos projekto sprendiniuose turės būti numatytos ir nekilnojamojo turto plėtototojo (gyvenamojo namo statytojo (užsakovo)) lėšomis įgyvendintos kelių transporto keliamo triukšmo mažinimo priemonės (užtikrinančios gyvenamosios aplinkos atitiktį Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, reikalavimams).

**Ūkininko sodybai vieta žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 1.0824 ha plotą.**

Užstatymo zona projektuojama su žemės sklypo riba. Gretimo sklypo, kurio kad. Nr. 4167/7001:0004 savininko rašytinis sutikimas gautas, pridėtas prie derinimo dokumentų

### **1.7 Planuojamas privažiavimas.**

Prie projektuojamos užstatymo zonos planuojama privažiuoti esamu keliu, kuris jungiasi su krašto keliu Nr. 202 Vaidotai - Baltoji Vokė.



## 1.8 Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	1.9916	-1.0824	1.2239
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1.3369	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0.0040	0.0040
6.	Užstatyta teritorija	-	0.2555 (griovys)	+1.0824	1.3379
7.	Vandens telkiniai	0.0050	0.7770	-	0.7770
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.3187	-0.3187	-
9.	Pelkės	0.2722	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	1.7287	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
	Viso:	3.3428	3.3428	-	3.3428

## 1.9

### Planuojamas inžinerinių tinklų sprendimas

Sklypą planuojama prijungti prie kvartalo elektros tinklų pagal technines sąlygas. Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra. Vandens tiekimui projektuojamas gręžtinis šulinys. Vandens suvartojimas skaičiuojamas 4 gyventojams:  $Q_d=0.8 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų nuotekų tiekimo tinklų nėra. Buitinių nuotekų surinkimui projektuojami biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginio vietai geologiniai tyrinėjimai. Buitinių nuotekų būtų: po  $0.8 \text{ m}^3/\text{d}$  vienam sklypui.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama palei privažiavimą, šalia servitutinės zonos, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

## 2.0

### 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 priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas 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

Nagrinėjamo sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu užstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimas numatomas iš žemės sklype esančio

vandens telkinio.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

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

## **2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESSE**

### **2.1 Viešo svarstymo eiga**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo 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“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, bei siunčia susižpažinimui seniūnui ir seniūnaičiui. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

Projekto rengėjas

D.Vaičiulis