

## 1. TITULINIS LAPAS

<b>Projekto pavadinimas</b>	Žemės sklypo, Purnuškių k., Riešės sen., Vilniaus raj., kad. Nr.4170/0300:147, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
<b>Objekto adresas</b>	<b>Purnuškių k., Riešės sen., Vilniaus raj</b>
<b>Projekto organizatoriai</b>	Privatus asmuo
<b>Žemės sklypo savininkai</b>	<b>Privatus asmuo</b>
<b>Projekto rengėjas</b>	<b>UAB „KRIANTA“</b> Kalvarijų g. 129-301 kab, III aukštas, Vilnius Tel/Faks. (8 5) 277 9655 El. p.: info@krianta.lt Įm. k. 186461241  Asmuo kontaktavimui: Projektų vadovė Gita Vailionytė Kalvarijų g. 129-301 kab, III aukštas, Vilnius Tel/Faks. (8 5) 277 9655 Mob. tel. 8 620 88985 El. paštas <a href="mailto:gitav.r@gmail.com">gitav.r@gmail.com</a>

## 2. PROJEKTO SUDĖTIS

1. Titulinis lapas.....	.....
2. Projekto sudėtis.....	.....
3. Aiškinamasis raštas.....	.....
3.1. Planavimo pagrindas.....	.....
3.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai.....	.....
3.3. Esamos būklės analizė.....	.....
3.4. Projekto sprendiniai.....	.....
4. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita.....	.....
5. Grafinė dalis.....	.....
5.1. Sprendinių brėžinys.....	.....
5.2. Sugeneruotas erdvinių duomenų PDF ŽPDRIS sistemoje.....	.....
6. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto procedūrų ir kiti dokumentai.....	.....
6.1. Sklypo kadastrinių matavimų planas .....	.....
6.2. Sklypo NTR išrašas.....	.....
6.3. Servitutų nustatymo schema.....	.....
6.4. Projekto leidimas ir sąlygos.....	.....
6.5. Viešinimas, informavimas.....	.....
6.7. Ūkininko, ūkio įregistravimo pažymėjimai.....	.....
6.8. Bendraturčių sutikimas.....	.....

### 3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 3.1. Planavimo pagrindas

Žemės sklypo, įregistruoto Valstybės įmonėje „Registru centras“ esantis Purnuškių k., Riešės sen., Vilniaus raj., kad. Nr.4170/0300:147, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais ir kitais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 3D-711
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (su vėlesniais pakeitimais).
3. 1998 m. balandžio 23 d. Lietuvos Respublikos Žemės ir miškų ūkio ministro įsakymu Nr. 207 patvirtinta Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika (su vėlesniais pakeitimais).

#### *Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo privalomieji dokumentai:*

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2024 m. spalio 10 d. Nr.2KPĮ-264-(15.2.3.E)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. vasario 03 d. Nr. RFG29566535
3. AB Telia Lietuva išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. gegužės 15 d. Nr. RFG35315037

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr.107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatus, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5,6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

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. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministru 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) ir pakeistas 2008 m. rugsėjo 24 d. Nr. 3D-513/D1-495.

#### 3.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

Uždaviniai – Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

### 3.3. Esamos būklės analizė

#### Žemės sklypo charakteris ir būdingi bruožai

Infrastruktūros objektai – ryšių tinklai, servitutai nenustatyti, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 85 kv.m.; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 296 kv.m.; Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) 77 kv.m. Pagal kadastro duomenis miško nėra. Ribojasi su Sodininkų gatve..

#### Žemės sklypo įregistruoti duomenys

1. Plotas – 0,9717 ha.
2. Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3. Žemės ūkio naudmenų plotas – 0,9717 ha, iš jo: ariama – 0,9717 ha.
4. Nusausintos žemės plotas – 0,0000 ha..
5. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.8
6. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.
7. Nustatyti ir įregistruoti servitutai: nėra.
8. Nustatytos žymos: **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 85 kv.m**
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: **įrašų nėra.**
10. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 296 kv.m.;**  
**Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) Plotas: 77 kv.m.**
11. Žemės sklype įregistruoti pastatai: nėra.

#### Žemės sklypo išdėstymas ir gretimybės

Žemės sklypas ribojasi su 2 VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotais žemės sklypais: ties ribomis 2-3 su žemės sklypu kad. Nr. 4170/0300:121, ties ribomis 6-7 su žemės sklypu kad. Nr. 4170/0300:66, ties ribomis 3-4 su pravažiuoju, ties ribomis 4-5 Sodininkų g, ties ribomis 5-6 vietinės reikšmės keliu, ties ribomis 7-2 su VŽF.

### **3.4. Projekto sprendiniai**

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypo situacija, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui yra patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, statinių statybos vieta nustatoma laikantis atstumų ir reikalavimų.

Patvirtinus projektą numatoma fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo paskirties statinių statyba, todėl projekte nustatomas privalomasis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte pateikiami šie sprendiniai:

#### Teritorija žemės ūkio veiklai statinių vietai parinkti

- Užstatomos zonos plotas A – 4858 kv.m.

#### Nustatytos ir patikslintos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 1252 kv.m

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 9640 kv.m.

#### Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 296 kv.m.

Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 77 kv.m.

#### Projektuojami servitutai:

215 – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) projektuojamas, plane pažymėtas S., - 108 kv.m.

222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) projektuojamas, plane pažymėtas S1., - 108 kv.m.

222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) projektuojamas, plane pažymėtas S2., - 296 kv.m.

#### Projektuojant atsižvelgta į privalomas sąlygas:

- Įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą bei užstatomą teritorija suplanuotas tik vienas, iš Sodininkų g. (DS kategorijos 12 m.)
- Statybos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m. nuo esamo įregistruotų kelio servitutų.
- Statybos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m. nuo sklypo ribų.
- Miško pagal miškų kadastro duomenis nėra.
- Vandens gręžinio, bei vietinių nuotekų valymo įrenginių vieta yra preliminari ir bus tikslinama techninio projekto stadijoje. Taip pat esant prisijungimo prie centralizuotų komunikacijų galimybei – prisijungti prie jų.
- Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.
- Užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 %. Sprendiniuose bendras užstatymo plotas – Užstatomos zonos plotas A – 4858 kv.m, viso - 4858 kv.m. neviršija 50 % viso žemės sklypo ploto.
- Pagal išduotas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotas planavimo sąlygas su žemės sklypu besiribojanti Sodininkų gatvė suplanuota – Ds kategorijos (Nr. VL8284), teritoriją tarp gatvės raudonųjų linijų suplanuoti ne mažiau kaip 12 m pločio. Teritorijai, patenkančiai į gatvės raudonąsias linijas, numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

#### Infrastruktūros objektai (inžineriniai ir susisiekimo)

- Projektuojami – įvažiavimas / išvažiavimas į užstatymo zoną.
- Planuojami buitinių nuotekų valymo įrenginiai techniniame projektavime bus projektuojama tik žemės sklypo kad. Nr. 4170/0300:147 ribose.
- Planuojamas – vandens tiekimo gręžinys techniniame projektavime bus projektuojama tik žemės sklypo kad. Nr. 4170/0300:147 ribose.
- Prie projekto dokumentacijos pateikiama kelio privažiavimo schema (eismo organizavimo schema).

#### **Išvados:**

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, teritorijos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotekų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Statybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Statinių statybos vieta vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,4858 ha.. Visi sprendiniai atspindi kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje. Bendras užstatymo plotas yra ne didesnis kaip 50 %.

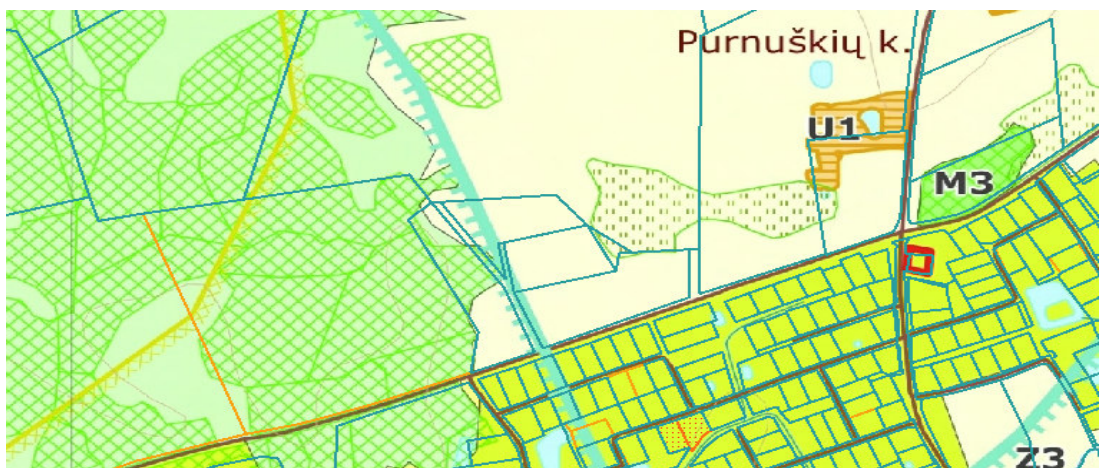
#### **4. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese.**

Viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka (paslaugos Nr.S-VT-41-24-1014). Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

### **Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.**

- Pagal **Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą**, patvirtinta Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu T3-571, žemės sklypas patenka vieną tvarkymo zoną: Z3

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną – Z3 – Intensyvaus ūkininkavimo.



- Pagal **Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą**, patvirtinta Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu T3-193, žemės sklypas **nepatenka** į viešojo vandens tiekimo teritorijas ir vandentvarkos infrastruktūros jose plėtros prioritetus. Teritoriją numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

#### ***Projekto sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.***

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (sprendinių brėžinys su aiškinamuoju raštu, bei kitais susijusiais dokumentais) PDF formatu ir erdviniai duomenys, taip pat suderinta su žemės sklypo kuriame vykdomas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas savininkais, teikiamas derinti Teritorijų planavimo komisijai TPDRIS sistemoje paslaugos Nr.S-VT-41-24-1014.

Projekto vadovė

Gita Vailionytė