



UAB „GINTEKA“

Saltoniškių g. 31-405, Vilnius, Mob.: 8 620 88985, El. p.: [gitav.r@gmail.com](mailto:gitav.r@gmail.com), Įm. k. 302632756

---

## 1. TITULINIS LAPAS

<b>Projekto pavadinimas</b>	Žemės sklypo, Medininkų k., Medininkų sen., Vilniaus raj., kad. Nr.4150/0400:329, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
<b>Objekto adresas</b>	Medininkų k., Medininkų sen., Vilniaus raj.
<b>Projekto organizatoriai</b>	Privatus asmuo
<b>Žemės sklypo savininkai</b>	<b>Privatus asmuo</b>
<b>Projekto rengėjas</b>	<b>UAB „Ginteka“</b> Saltoniškių g. 31-408, Vilnius Mob. +370 652 05566; 8 620 88985 El. p.: <a href="mailto:gitav.r@gmail.com">gitav.r@gmail.com</a> Įm. k. 302632756  Asmuo kontaktavimui: Projektų vadovė Gita Vailionytė Saltoniškių g. 31-408, Vilnius Mob. tel. 8 620 88985 <b>El. paštas <a href="mailto:gitav.r@gmail.com">gitav.r@gmail.com</a></b>



UAB „GINTEKA“

Saltoniškių g. 31-405, Vilnius, Mob.: 8 620 88985, El. p.: [gitav.r@gmail.com](mailto:gitav.r@gmail.com), Im. k. 302632756

---

## 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 Medininkų k., Medininkų sen., kad. vietovė Medininkų, Vilniaus raj. sav., kad. Nr. 4150/0400:329, 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 rajono skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2025 m. balandžio 15 d. Nr.2KPI-100-(15.2.3.E)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. spalio 01 d. Nr. RG42370550.
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžinerinių tinklų, Vilniaus regiono išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. rugsėjo 19 d., Nr. RG41806157.

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. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministru



UAB „GINTEKA“

Saltoniškių g. 31-405, Vilnius, Mob.: 8 620 88985, El. p.: [gitav.r@gmail.com](mailto:gitav.r@gmail.com), Im. k. 302632756

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 – ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų 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 – elektros tinklai, servitutai nenustatyti, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pagal kadastro duomenis miško nėra. Šiaurinėje pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu. Žemės sklypas dalinai apaugęs krūmais ir mažareikšmiais nesaugomais medžiais iki 21 cm skersmens.

#### Žemės sklypo įregistruoti duomenys

1. Plotas – 5,1442 ha.
2. Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
3. Žemės ūkio naudmenų plotas – 1,9653 ha, iš jo: ariama – 1,9653 ha.; užstatyta – 0,0990 ha.
4. Nusausintos žemės plotas – 0,0000 ha..
5. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 34.9
6. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.
7. Nustatyti ir įregistruoti servitutai: -
8. Nustatytos žymos: **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Plotas:0.2144 ha.**
9. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: **nėra**
10. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:



UAB „GINTEKA“

Saltoniškių g. 31-405, Vilnius, Mob.: 8 620 88985, El. p.: [gitav.r@gmail.com](mailto:gitav.r@gmail.com), Im. k. 302632756

---

### ***Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Plotas:0.2077 ha***

#### ***11. Žemės sklype įregistruoti pastatai: nėra.***

#### **Žemės sklypo išdėstymas ir gretimybės**

Žemės sklypas ribojasi su VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotais žemės sklypais: ties ribomis 2-4 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:71, ties ribomis 4-5 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:344, ties ribomis 5-6 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:31, ties ribomis 6-8 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:32, ties ribomis 8-9 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:51, ties ribomis 9-10 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:330, ties ribomis 10-11 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:26, ties ribomis 11-1 su žemės sklypu kad. Nr. 4150/0400:431, ties ribomis 1-2 su vietinės reikšmės keliu (Nr. VL3502).

### **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 gyvenamosios ir pagalbinio ūkio pastatų statyba, todėl projekte nustatomas privalomasis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte pateikiami šie sprendiniai:

#### **Teritorija ūkininko sodybos vietai parinkti**

- Ūkininko sodybos plotas – 13208 kv.m.
- Užstatomos zonos plotas A – 13208 kv.m

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

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

***Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 45941 kv.m., Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas – 596 kv.m.***

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

***Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Plotas:2077 kv.m.***

#### **Projektuojami servitutai:**

222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S projektuojamas – 2077 kv.m.

#### **Projektuojant atsižvelgta į privalomas sąlygas:**

- Įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą bei užstatomą teritorija suplanuotas tik vienas, nuo vietinės reikšmės kelio IIv kategorijos (Nr. VL3502).



UAB „GINTEKA“

Saltoniškių g. 31-405, Vilnius, Mob.: 8 620 88985, El. p.: [gitav.r@gmail.com](mailto:gitav.r@gmail.com), Im. k. 302632756

---

- Ūkininko sodybos statybos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m. nuo projektuojamo inžinerinių tinklų servituto.
- Ūkininko sodybos statybos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m. nuo sklypo ribų.
- Miško pagal miškų kadastro duomenis nėra.
- Vandens gręžinio, bei vietinių nuotėkų valymo įrenginių vieta 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.
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją. Užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 %. Sprendiniuose bendras užstatymo plotas – zona – 13508 kv.m. neviršija 50 % viso žemės sklypo ploto.
- Žemės sklypas dalinai apaugęs krūmais ir mažareikšmiais nesaugomais medžiais (beržai, eglės, gluosniai) iki 21 cm skersmens.

#### Infrastruktūros objektai (inžineriniai ir susisiekimo)

- Projektuojami – įvažiavimas / išvažiavimas į užstatymo zoną.
- Planuojami buitinių nuotėkų valymo įrenginiai techniniame projektavime bus projektuojama tik žemės sklypo kad. Nr. 4150/0400:329 ribose.
- Planuojamas – vandens tiekimo gręžinys techniniame projektavime bus projektuojama tik žemės sklypo kad. Nr. 4150/0400:329 ribose.
- Paviršiniai ir gruntiniai vandenys nuo užterštumo sodyboje bus apsaugoti įrengus buitinių nuotėkų valymo įrenginius arba sandarų buitinių nuotėkų sukauptimo rezervuarą, kurio turinys bus išvežamas į artimiausius valymo įrenginius. Vandens poreikis bus tenkinamas iš vietinio šachtinio šulinio ar giluminio gręžinio. Buitinės atliekos išvežamos į sąvartyną, pagal Vilniaus rajone galiojančią tvarką.
- Prie projekto dokumentacijos pateikiama kelio privažiavimo schema (eismo organizavimo schema).
- Pagal išduotas VRSA planavimo sąlygas vietinės reikšmės kelias besiribojantis su žemės sklypu suplanuotas 12 m. tarp kelio juostų, teritorija tarp kelio juostų nepatenka į žemės sklypą kad. Nr. 4150/0400:329.

#### Gaisrinė sauga.

Projektas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas II laipsnio. Būtina išlaikyti norminius atstumus nuo kitų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Iki esamų/griaunamų pastatų nuo gretimuose sklypuose esančių pastatų atstumas. Artimiausias pastatas iki užstatomos zonos yra apie 60 m.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype 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 ir gaisrinio hidranto. Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių. Prie natūralių vandens telkinių ir vandens šulinių turi būti įrengta 12×12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 10 l/s.

#### Išvados:

Tikslios ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 ”Gyvenamieji pastatai” patvirtinimo,” ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Ūkininko sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 1,3508 ha. Visi sprendiniai atsispindi kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje. Bendras užstatymo plotas yra ne didesnis kaip 50 %.

#### 4. Visuomenės informavimo ataskaita

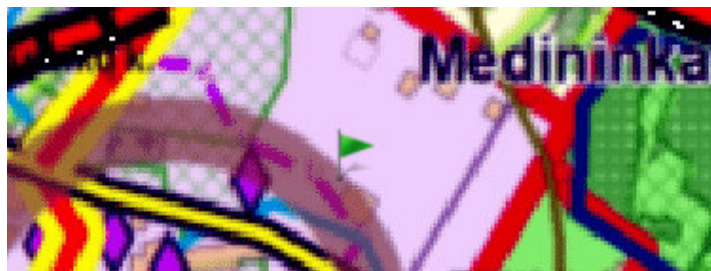
Viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka (paslaugos Nr. S-VT-41-25-480). Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės 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 bendrąjį planą patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr.T3-323 suprojektuoti žemės sklypai patenka į žemės naudojimo Z zoną.*

*Z – žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties;*

*Z(z)m (M)G(g)R(r)c- Intensyvaus ir tausojantis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.*



*Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T3-571, projektuojami žemės sklypai patenka į Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona.*  
*Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona – Z3 – intensyvaus ūkininkavimo.*

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



4150/0400:329

*Išnagrinėjus Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 27 d. sprendimu Nr. T3-193, viešojo vandens tiekimo teritorijos ir vandentvarkos infrastruktūros jose plėtros prioritetas. Pertvarkoma teritorija pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą žemės sklypas nepatenka į viešojo vandens tiekimo teritorijas. Teritorija 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-41-25-480.

Projekto vadovė

Gita Vailionytė