

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendroji dalis

Vietovės adresas: Stagalių k., Sužionių sen., Vilniaus r., Veriškių kadastro vietovė, Kad.Nr. 4192/0400:0049, plotas 1.7016 ha.

**Projekto organizatorius:** Fizinis asmuo

**Planavimo tikslai:** parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

**Planavimo uždaviniai:** suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą.

## 2. Objekto charakteristika

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 0,8500 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Kad.Nr. 4192/0400:0049. Sklype yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama, užstatyta, vandenys, sodas.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuji planą patvirtintą 2015-05-06 Nr. T00075779 teritorija patenka į **intensyvaus ūkininkavimo – Z3 žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną**.

### Projekto parengiamieji darbai

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyrius 2025 gruodžio 19 d. išdavė įsakymą Nr. 2KPI-274-(15.2.3 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2026 m. vasario 9 d. išdavė planavimo sąlygas Nr. REG48850526 kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Projektas rengiamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270).

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-01

įsakymo Nr. 160 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sutartinių ženklų ir sprendinių brėžinio turinio patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr. 141-5605; 2009, Nr. 77-3222).

Taip pat vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2010, Nr. 84-4404) ir Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo (Žin., 1999, Nr. 43-1358; 2011, Nr. 86-4152) bei juos palydinčių teisės aktų nuostatomis.

Tarp projekto organizatoriaus ir projekto rengėjo 2026 m. sausio 26 d. pasirašyta sutartis dėl specialiojo planavimo darbų vykdymo. Projekto organizatorius projekto rengėjui pateikė žemės sklypo 4192/0400:0049 Nekilnojamojo turto registro išrašą – pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre kopiją, sklypo plano kopiją bei topografinį planą.

## **Projekto sprendiniai**

Atliekant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta 0,8500 ha ploto teritorija. Riba atitaukta per 3 metrus nuo kaimyninių žemės sklypų ribų, per 3 metrus nuo kelio ir inžinerinių tinklų servituto.

Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi statiniai reikalingi žemės ūkio veiklai reikalingų statinių funkcionuoti ir užtikrintų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimą.

Tikslios žemės ūkio veiklai reikalingų statinių ir įrenginių vietos nustatymo, sodybos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotėkų bei kitų tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr.101-3597) ir jį palydinčių teisės aktų nuostatas parengtame statybos techniniame projekte. Planuojant nuotėkų valymo įrenginius bei vandentiekio tinklus atsižvelgti į galiojačius teisės aktus.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr.23-721), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, reikalavimais, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus didesnius nei 3 m. pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų.

### **4.1. Servitutai**

Žemės sklype, kuriame projektuojama ūkininko sodybos užstatymo riba Kad.Nr. 4192/0400:0049 yra paliekamas galioti kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas), plotas 162 kv.m bei Servitutas- teisė tiesti, naudoti ir Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 162 kv.m kurie suformuoti kelių juostos ribose. Servitutų paskirtis yra inžineriniams tinklams bei keliui aptarnauti.

### **4.2 Specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

Žemės sklype kad.Nr. 4192/0400:0049 siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 14171 kv. m

128- Paviršiniai vandens telkiniai (IV skyrius, šeštasis skirsnis), plotas 1541 kv. m 477 kv. m

164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas 273 kv.m ir 484 kv.m

163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas 273 kv.m ir 484 kv.m

#### 4.3 Eismo organizavimas

Į projektuojamos teritorijos ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną privažiavimas projektuojamas nuo esamo IV kategorijos kelio per esamą įvažiavimą.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, nurodyti 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	1,3290		-0,4043	0,9247
2.	Sodai	0,0881		0,0000	0,0881
3.	Pievos ir natūralios ganyklos				
4.	Miškas				
5.	Keliai				
6.	Užstatyta teritorija	0,0827		+0,4043	0,4870
7.	Vandens telkiniai	0,2018		0,0000	0,2018
8.	Medžių ir krūmų želdiniai				
9.	Pelkės				
10.	Pažeista žemė				
11.	Kita nenaudojama žemė				
	Iš viso:	1,7016			1,7016

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:1000 ortofotografiniame žemėlapyje.

**Išorės gaisrų gesinimo priemonės.** Gaisro gesinimui numatyta naudoti vandenį iš žemės sklype esančių vandens telkinių prie kurių yra tinkamas privažiavimas ir apsisukimas.

## **5. Projekto viešo svarstymo eiga ir derinimas**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270) nustato Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai parinkti svarstymų ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą. Šios procedūros atlikimas priklauso nuo rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens (pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį) ir rūšies. Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189; 2007, Nr. 33-1190), 32-37 punktų reikalavimus.

Supaprastinta projektų svarstymo procedūra taikoma teritorijų planavimo dokumentams, kurių planavimo organizatoriai yra žemės savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai, ir jei projekto sprendinių brėžinys buvo suderintas be pastabų. Supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka – tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė ir taikomos ne visos viešumą užtikrinančios procedūros (apie pradedamą rengti specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, neįrengiamas stendas, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas). Planavimo organizatorius apie supaprastinta tvarka rengiamą specialųjį planą skelbia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus interneto tinklalapyje, seniūnijos bei seniūnaitijos skelbimų lentoje patalpindamas skelbimą, nurodydamas galimybes susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, arba su šiuo dokumentu supažindina juos asmeniškai.

Viešo svarstymo procedūrai atlikti apie rengiamą Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbta internetiniame tinklapyje [www.nzt.lt](http://www.nzt.lt) bei skelbimas patalpintas [Sužionių seniūnijos bei Sužionių seniūnaitijos skelbimų lentose](#).

Projekto rengėjas

Viktė Šapokienė