

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Melekonių k.
Kadastrinis Nr.:	4167/0200:932 Pagirių k.v.
Planavimo organizatorius:	J. K.
Atsakinga institucija:	NŽT prie AM
Projekto rengėjas:	UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel.: +370 67474774, geodezija@geocentras.lt
TPS „Vartai“ paslaugos Nr.:	S-VT-41-25-175

1. Bendrieji duomenys

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo”, o taip pat:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. vasario 11 d. įsakymo nr. 2KPI-39-(15.2.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ pakeitimo “ 2025-08-26 Nr. 5KPI-58-(15.5.3 E.) ir 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 “ 2025-02-11 Nr. 2KPI-39-(15.2.3 E.)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-09-11 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG41379322.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4167/0200:932 Pagirių k.v., plotas 1.7800 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypas nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui.

Planavimo tikslai – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti panaudota kartografinė, planavimo ir tyrimų medžiaga:

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis 75/29 (2022 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2025-07-18 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIHS1-20250725-049848);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000, parengtas matininko M. Dulkės 2024-05-23.

Projekto rengėjas – UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel: +370 674 74774.

Visuomenės informavimo ataskaita

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Melekonių k. kaimo plėtos žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimui rengimą buvo skelbta NŽT prie AM puslapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Projektas suderintas su žemės sklypo savininkais, Vilniaus rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisija.

2. Projektuojamo objekto vietos aprašymas

Projektuojamas objektas žemės ūkio paskirties sklypas 1.7818 ha ploto yra Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Melekonių k., skl. kad. Nr. 4167/0200:932 Pagirių k.v.



1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 37,70. Žemės sklypas nusaustas melioracinėmis sistemomis (drenažais).

Planuojama teritorija vakarinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su pravažiavimo keliais, šiaurinėje ir pietinėje su privačiais žemės sklypais.

Patekimas į projektuojamo kaimo plėtos projekto (žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimui) užstatymo teritoriją yra numatomas iš IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio Nr. VL1127, (12 m. pločio kelio juosta) pusės.

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

3. Numatomo prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų, specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų aprašymas

Iki projekto sklypui taikytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), SŽNS neįregistruota - plotas nenustatytas;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota - plotas nenustatytas;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), SŽNS neįregistruota - plotas nenustatytas;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota - plotas nenustatytas;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS įregistruota - 0.0003 ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), SŽNS įregistruota - 1.7818 ha.

Po projekto, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įstatymui Nr. XIII-2166, žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota - 0.0390 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS įregistruota - 0.0003 ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), SŽNS įregistruota - 1.7818 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota - 1.1413 ha;

Žemės sklype centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius, vandens tiekimas numatomas iš artezinio gręžinio. Prisijungimas prie elektros tinklų bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Planuojamų inžinerinių tinklų vieta plane yra preliminari ir bus patikslinta rengiant statinių techninį projektą. Taip pat techniniu projektu konkrečiau bus numatomas ir pastatų aprūpinimas elektra.

Iki projekto Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai: nėra.

Projektavimo metu nustatyti nauji servitutai:

222 - S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0122 ha;

214 - S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) - 0.0122 ha;

Projektuojami servitutai viešpatauja IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (Nr. VL1127) atžvilgiu bei visiems kitiems gretimiems sklypams.

Atsižvelgiant į 2025-11-24 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo komisijos nario nepritarimo teritorijų planavimo dokumento derinimui forma Nr. REG45109032 papildomai paaiškinama Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025 m. vasario 11 d. įsakymo Nr. 2KPI-39-(15.2.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ pakeitimo“ 2025-08-26 Nr. 5KPI-58-(15.5.3 E.) yra Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymo „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2025-02-11 Nr. 2KPI-39-(15.2.3 E.) papildymas (pagal papildytą įsakymo informaciją buvo patikslinti projekto tikslai ir uždaviniai).

Vadovaujantis 1996 m. rugpjūčio 15 d. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495, 2-ame priede pateiktu planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašu nuspręsta, kad neprivaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo, kadangi daržovių, uogų ir grūdinių kultūrų auginimas ir perdirbimas neįtraukti įstatymo 2-ame priede pateiktu planuojamos ūkinės rūšių sąrašą.

Žemės sklype planuojama užsiimti sodininkyste, ūkio produkcijos perdirbimui, jos sandėliavimui, bei ūkininko technikos laikymui, taisymui, kuria apdirbama ūkininko žemė, numatomas statinys – angaras.

4. Planuojama teritorija

Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Planuojamai teritorijai parenkama ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta. Planuojama statybos zona (projekto sprendinių brėžinyje pažymėta A), kurios plotas yra 1.2962 ha, joje numatoma pagalbinio ūkio statinių statyba.

Užstatymo riba numatyta vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir kitais teritorijų planavimo dokumentais, t.y. užstatymo zona planuojama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo sklypo ir servitutų ribos.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis - 50 %.

5. 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 priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (žr. lentelę):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo 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

Nuo kaimyninių, gretimuose sklypuose esančių (būsimų) pastatų bus išlaikomas normatyvinis priešgaisrinis atstumas, remiantis pateikta lentele.

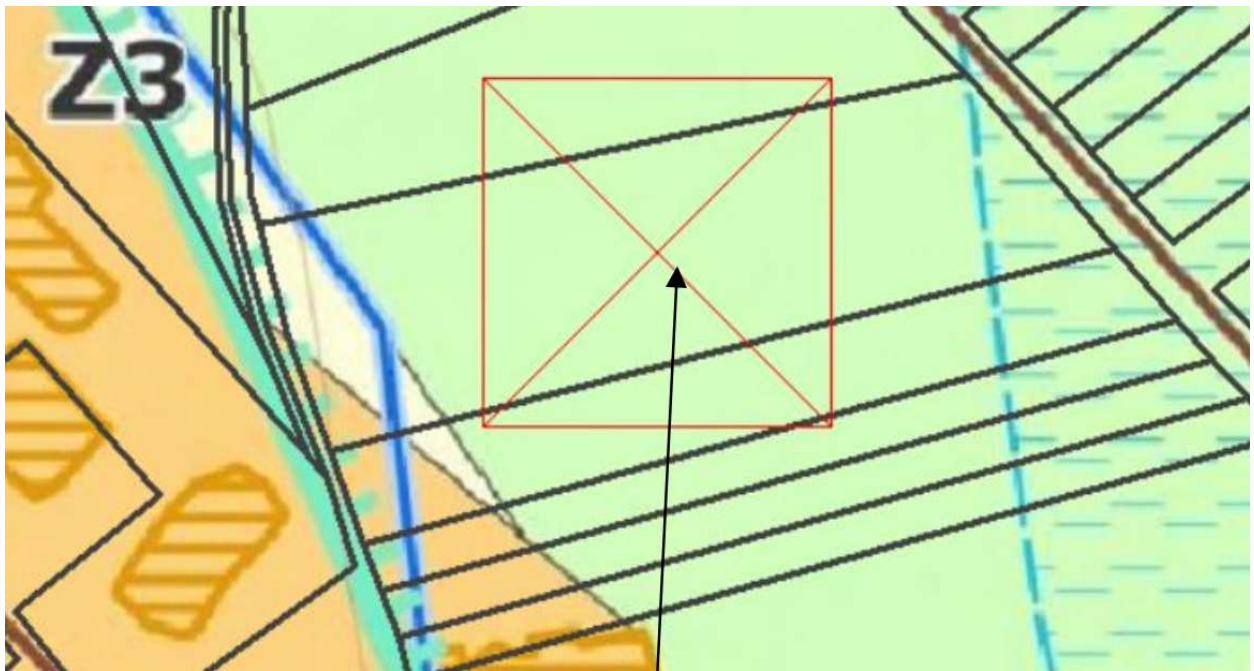
Privažiavimas prie sklypo numatomas iš IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio Nr. VL1127, (12 m. pločio kelio juosta) pusės. Kelias privažiuoti prie planuojamų statyti pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m., gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m. atstumu iki pastatų. Planuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m privažiavimas prie statinių ir akligatvyje ne mažesnė kaip 12 x 12 m. aikštelė gaisriniam automobiliui apsisukti.

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

6. Teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

1. Bendrieji planai:

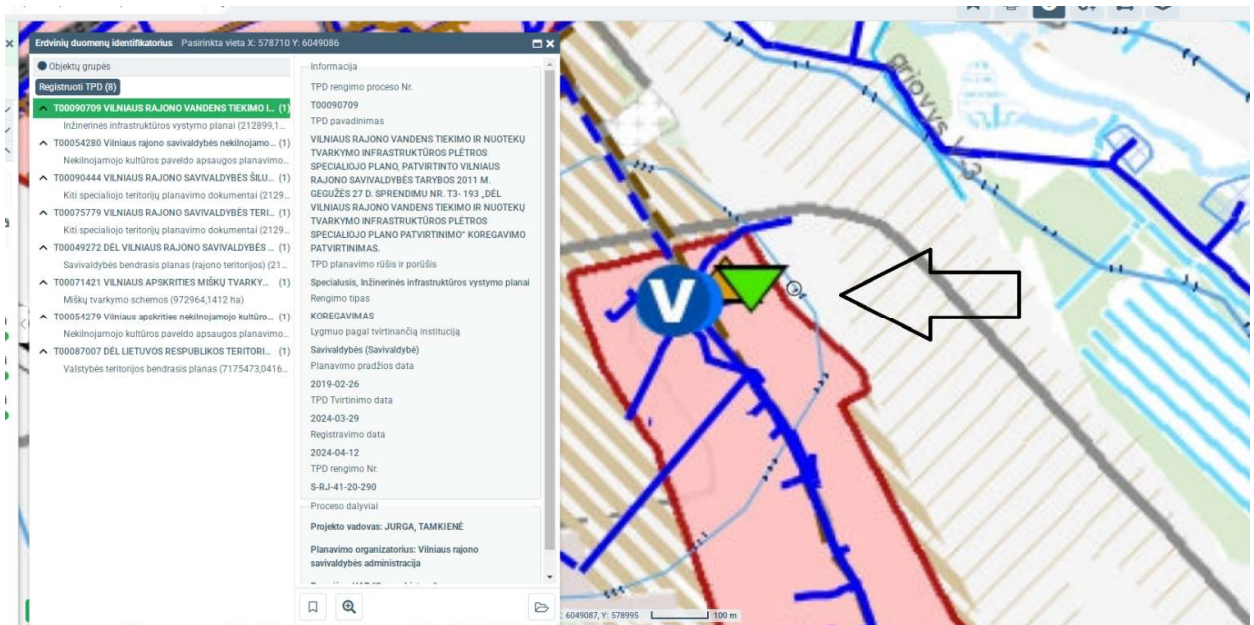
Vadovaujantis Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslinto Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendinių brėžiniu, nagrinėjama teritorija patenka į M4 – ūkinių miškų ir Z3 – intensyvaus ūkininkavimo ir U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio tvarkymo zonas.



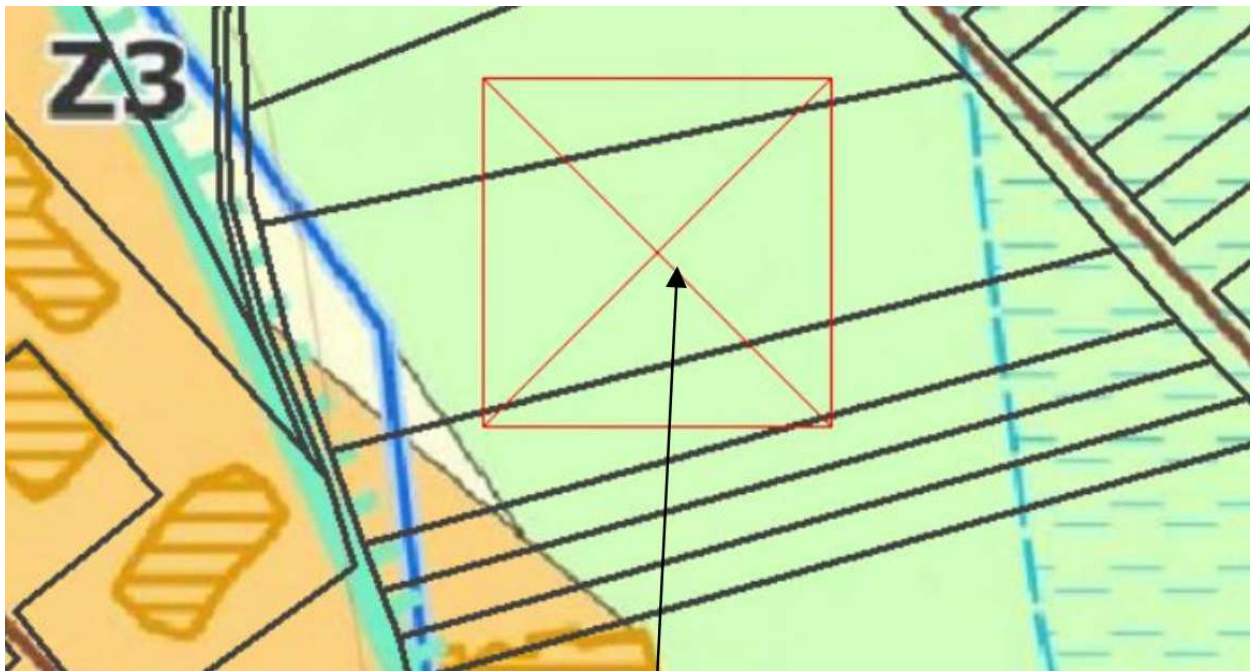
2 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinių brėžinio

2. Specialieji planai:

Vadovaujantis Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, sprendiniais, nagrinėjamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi.



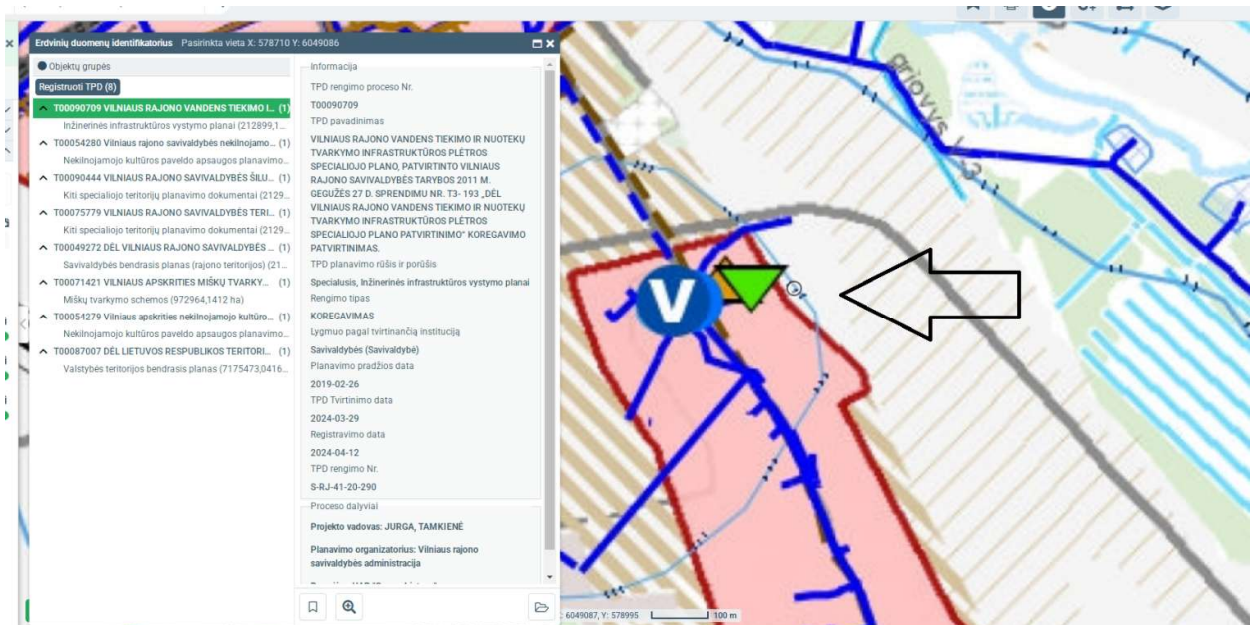
3 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių brėžinio



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinių brėžinio

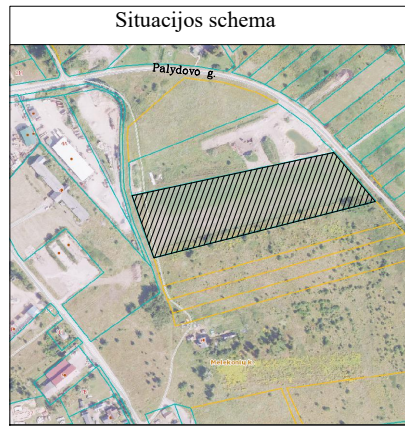
2. Specialieji planai:

Vadovaujantis Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, sprendiniais, nagrinėjamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi.



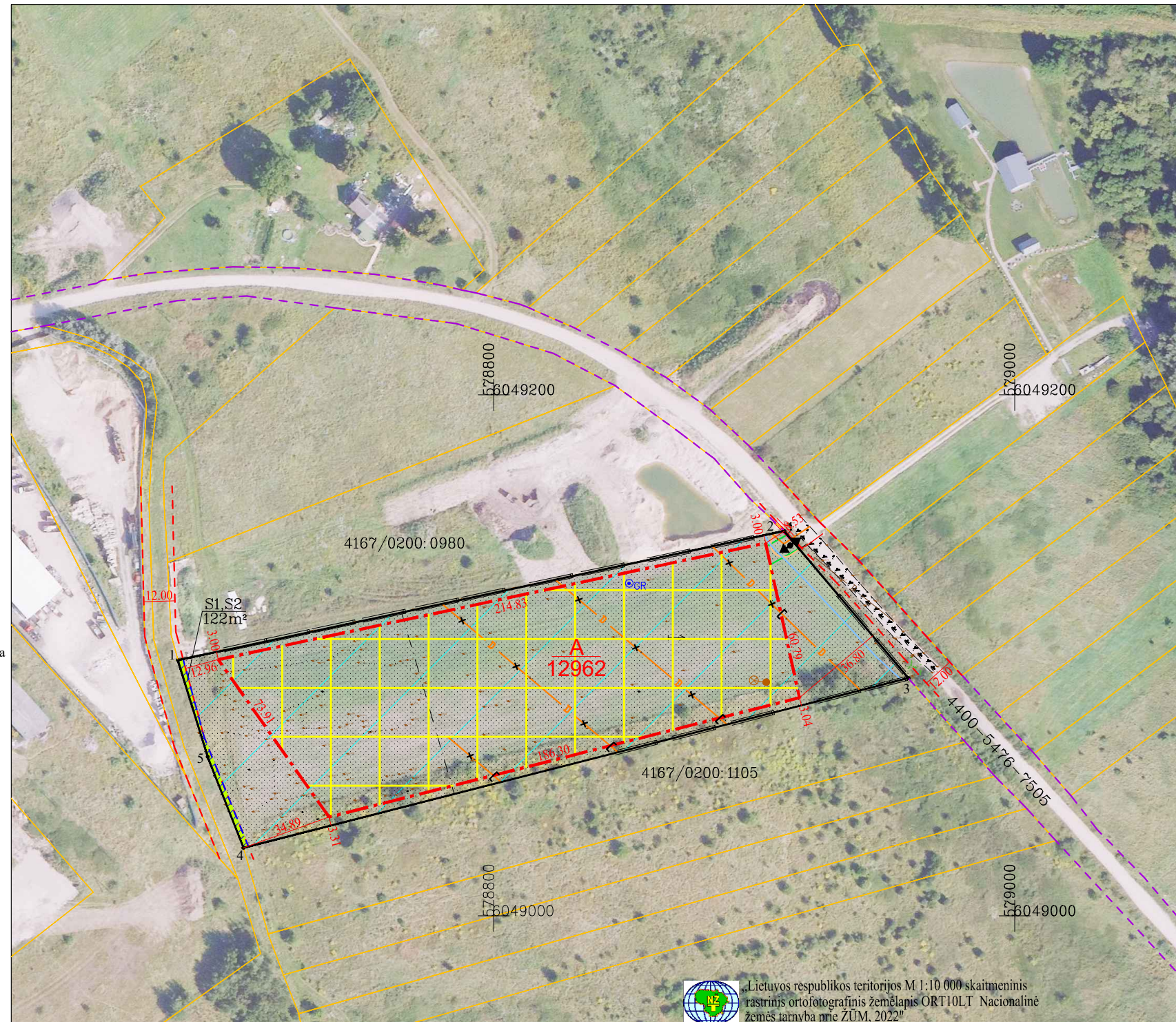
3 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių brėžinio

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:2000



SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- Žemės sklypo ribos
- Gretimų žemės sklypų ribos
- Planuojama statinių statybos zona (pastatų užstatymo teritorija nebus didesnė nei 50 % viso sklypo ploto)
- projektuojamas privažiavimas
- eismo kryptis, įvažiavimas į planuojamą sodybą
- A projektinis statybos zonos Nr. užstatomos teritorijos plotas m²
12962
- Planuojama artez. gręžinio griežto režimo SAŽ=3,0 m
GR Planuojamas artez. gręžinys
- Plan. biologinio valymo įrenginiai su infiltrac. į gruntą
- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zona
- kelio apsaugos zona
- projektuojama gatvės RL
- melioruota žemė
- bendro naudojimo drenažų rinktuvų apsaugos zona
- inžinerinio statinio registruota riba
- projektuojamas kelio servitutas
- projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas
- numatomas drenažo sausintuvų naikinimas
- elektros linijų apsaugos zona



ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Kaimas	MELEKONIŲ K.
Seniūnija	PAGIRIŲ
Rajonas (savivaldybė)	VILNIAUS
Apskritis	VILNIAUS
Savininkai	D. K. J. K.
Kadastrų vietovė	PAGIRIŲ
Kadastrų Nr.	4167/0200:0932
Plotas, ha	1.7818

PROJEKTUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA

Plotas, ha 1.2962

Gretimybės	Pastabos
1-2	4167/0200:0980
2-3	Palydovo g.
3-4	4167/0200:1105
4-1	6 m. pločio kelias

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (iki kaimo plėtros žemėtvarkos projekto)

aprašymas	plotas, ha
Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	plotas nenustatytas
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	plotas nenustatytas
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	plotas nenustatytas
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	plotas nenustatytas
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS įregistruota	0.0003
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), SŽNS įregistruota	1.7818

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto)

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	0.0390
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS įregistruota	0.0003
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), SŽNS įregistruota	1.7818
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.1413

SUDERINTA:

Žemės sklypo savininkai:

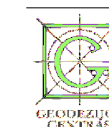
D. K. _____ (vardas, pavardė) _____ (parašas)

J. K. _____ (vardas, pavardė) _____ (parašas)

NT registre įregistruoti servitutai:		
kodas	aprašymas	plotas, ha
-	-	-
Servitutai po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
222	S1-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0122
214	S2-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	0.0122

Lietuvos respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2022"

Pastabos:
1. Planuojamų vietinių inžinerinių tinklų vieta yra preliminarai ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
2. Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.



Mob. tel. +370 673 92494
El. paštas info@geocentras.lt
Internete www.geocentras.lt

Pareigos	Kv. paž. Nr.	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius	2R-KP-368		Antanas Balnis	2025-09-25

A.V.