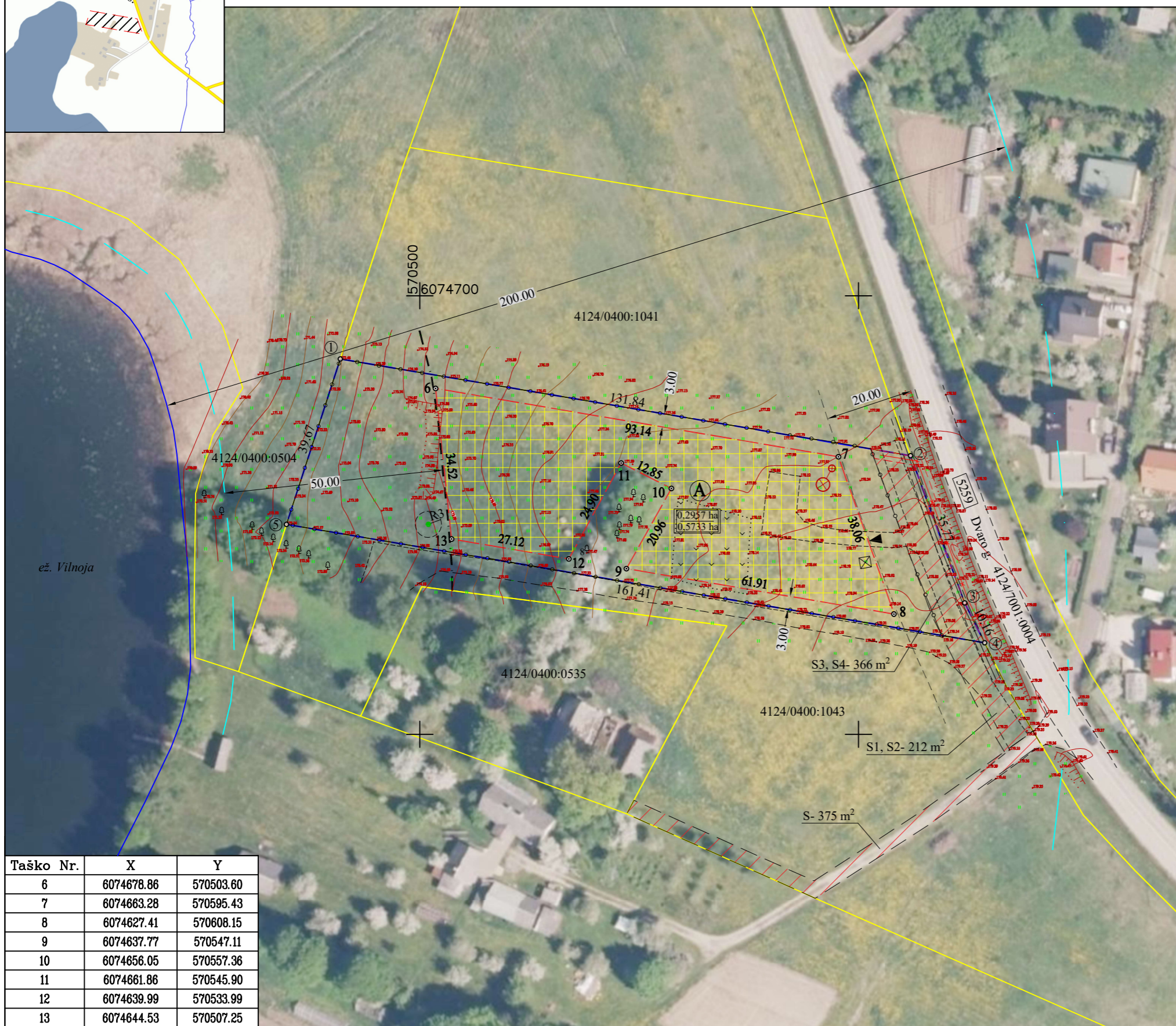




KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIŲ BRĖŽINYS

Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

M 1:1000



Taško Nr.	X	Y
6	6074678.86	570503.60
7	6074663.28	570595.43
8	6074627.41	570608.15
9	6074637.77	570547.11
10	6074656.05	570557.36
11	6074661.86	570545.90
12	6074639.99	570533.99
13	6074644.53	570507.25

PASTABOS:
 1. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
 2. Numatyta įvažiavimo vieta yra preliminarinė - gali būti tikslinama rengiant techninį projektą.
 3. Numatytos gręžinio ir nuotekų surinkimo vietos yra preliminarinės - gali būti tikslinamos rengiant techninį projektą.

ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Savivaldybė:	Vilniaus r.
Seniūnija:	Dūkštų sen.
Gyvenamoji vietovė:	Kryžinės k.
Kadastrinė vietovė:	Dūkštų k.v.
Kadastrinis Nr.:	4124/0400:1042
Plotas, ha	0,5733 ha

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kad. Nr.	Pastabos
1 - 2	4124/0400:1041	kadastriniai matavimai, LKS94
2 - 4	4124/7001:0004	Dvaro g., rajoninis kelias Nr.5259
4 - 5	4124/0400:1043	kadastriniai matavimai, LKS94
5 - 1	4124/0400:0504	kadastriniai matavimai, LKS94

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0071
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0693
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0018
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,5733
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	0,5733

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); esamas (S3)	0,0366
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); esamas (S4)	0,0366

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

	Žemės sklypo riba		Teritorija skirta žemės ūkio veiklai reikalingiems statiniams statyti
	Gretimų sklypų ribos		Planuojama statybų zona
	Planuojamos teritorijos riba		Statybų zonos plotas
	Kelio juostos riba		Visas žemės sklypo plotas
	Kelio apsaugos zona		Preliminari biologinio nuotekų valymo įrenginio vieta
	Statybos ribojimo zona		Preliminari artezinio gręžinio vieta
	Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos riba		Preliminari buitinių atliekų surinkimo vieta
	Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos riba		Įvažiavimas - išvažiavimas
	Elektros tinklų apsaugos zona		
	Ryšių tinklo apsaugos zona		
	Esama tvora		
	Servitutai		

IĮ "Matavimų TRasa"

Laisvės pr. 58-410, Vilnius
 tel. +37065594414, tomas@tikslusmatavimai.lt

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius		Tomas Kazelskas	
Projektuotojas		Valentinas Kapleris 2R-KP-528	

A.V.

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4124/0400:1042,

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI)**

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4124/0400:1042*

Adresas: *Kryžinės k., Dūkštų sen., Vilniaus r. sav.*

Savininkai: *M. J. , I. J.*

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4124/0400:1042, esančio Kryžinės k., Dūkštų seniūnijoje, Vilniaus rajone, specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. 2025-12-05 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 5KPI-92-(15.2.3 E.);
2. 2025-12-12 AB „Via Lietuva“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46083728;
3. 2025-12-29 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG46735291.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto 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. Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti kelių išdėstymą.

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kad. Nr. 4124/0400:1042 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 0,5733 ha.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas iš viso – 0,5733 ha, iš jų pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,5733 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 46.0

Žemės sklypas ribojasi su sklypais kad. Nr.: 4124/0400:1043, 4124/0400:0504, 4124/0400:1041 ir 4124/7001:0004.

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

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas ir unikalus kodas	Plotas kv. m.
101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 100398704	71
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 100738200	693
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 100752644	18
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); 100883606	5733

Duomenys apie įregistruotus servitutus:

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	366
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)	366

Patekimas į sklypą yra išspręstas žemės sklypo (kad. Nr. 4124/0400:0266) formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-10 įsakymu Nr. KADI-918, sprendiniais (ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-110637), t.y. esama nuovaža iš Dvaro gatvės, toliau servitutiniais keliais sklype kad. Nr. 4124/0400:1043.

4. Projektiniai sprendiniai

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

- **specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:



KAD. NR. 4124/0400:1042

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Planuojama teritorija pagal kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius patenka į kelias tvarkymo zonas: Z1 – tausojančio ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną, U1 – susisiekimo, ir U1- planuojamų gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoni parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Užstatymo zona neplanuojama urbanistinių teritorijų U1 kraštovaizdžio tvarkymo zonoje. Statybų zona planuojama už kelių apsaugos zonos ribos, paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą nuo sklypo ribų, paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą su servituto ribos, taip pat paliekant 50 metrų atstumą nuo paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ribos. Užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,2957 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50%.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos šios specialiosios sąlygos:

101. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 71 kv. m;
102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 693 kv. m;
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 18 kv. m;
163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 5733 kv. m;
152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 5733 kv. m

Servitutai:

Kodas	Servitutai	Plotas kv. m.
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	366
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)	366

Žemės sklype esantys medžiai, kurie užfiksuoti topografiniame plane nėra saugotini pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą 2008 M. KOVO 12 D. NR. 206 „DĖL KRITERIJŲ, PAGAL KURIUOS MEDŽIAI IR KRŪMAI, AUGANTYS NE MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖJE, PRISKIRIAMAI SAUGOTINIEMS, SAŪŠO PATVIRTINIMO IR MEDŽIŲ IR KRŪMŲ PRISKYRIMO SAUGOTINIEMS“. Sprendinių brėžinyje medžiai yra sunumeruoti, skersmuo ir rūšis aprašyta želdynų lentelėje:

ŽELDYNŲ LENTELĖ							
Medžio Nr.	Medžio rūšis	Diametras 130 cm aukštyje, cm	Pastabos	Medžio Nr.	Medžio rūšis	Diametras 130 cm aukštyje, cm	Pastabos
1	beržas	15	naikinti pagal poreikį	5	beržas	12	naikinti pagal poreikį
2	beržas	14	naikinti pagal poreikį	6	beržas	12	naikinti pagal poreikį
3	beržas	12	naikinti pagal poreikį	7	beržas	13	naikinti pagal poreikį
4	beržas	15	naikinti pagal poreikį	8	beržas	16	naikinti pagal poreikį

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

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	0.0308	-0.0308	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.5733	0.5425	-0.2649	0.2776
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona)	-	-	+0.2957	0.2957
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0.5733	0.5733	-	0.5733

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečius statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos

gręžinio ir nuotekų tvarkymo sistemos vietos yra preliminaros. Jos gali būti keičiamos rengiant techninį projektą. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Patekimas į planuojamą teritoriją yra išspręstas žemės sklypo (kad. Nr. 4124/0400:0266) formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-06-10 įsakymu Nr. KADI-918, sprendiniais (ŽPDRIŠ paslaugos byla Nr. ZSFP-110637), t.y. esama nuovaža iš Dvaro gatvės, toliau servitutiniais keliais sklype kad. Nr. 4124/0400:1043.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026 m.) 75/39;
3. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“; 2025-08-29).

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4124/0400:1042. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas būsimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

1lentelė:

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

6. Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamame sklype planuojama statyti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į sanitarinių objektų apsaugos zonas, todėl gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Planuojamas ūkio pastatai ir kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams, atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, artozinio vandens gręžinio vietos bei elektros įvadas.

7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos 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 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 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 TPDRIS planuojatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-25-1599. Taip pat Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

8. Išvada

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.