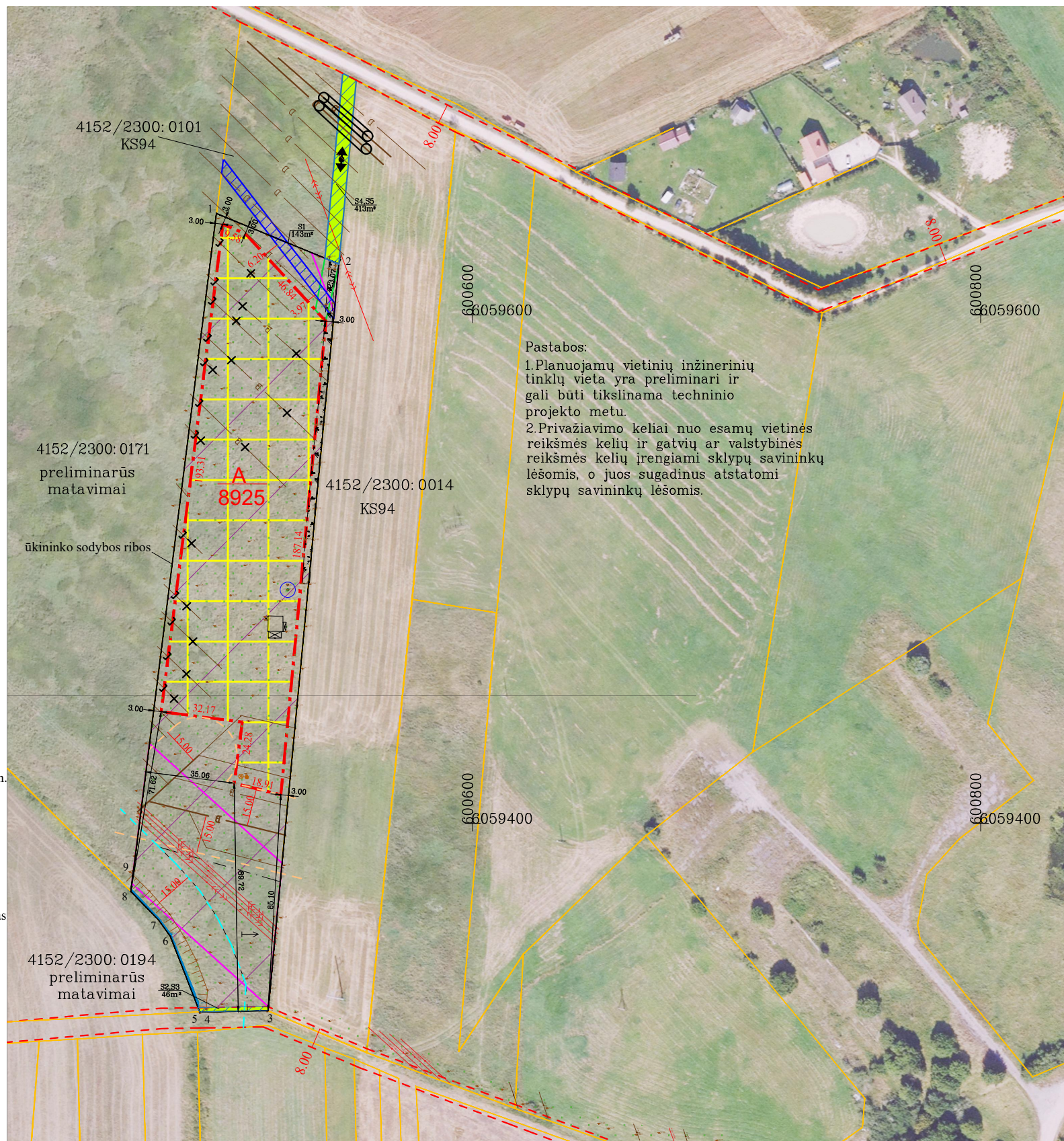


KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:2000

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- Žemės sklypo ribos
- Gretimų žemės sklypų ribos
- Planuojama ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo pastatų teritorija) statybos zona, pastatų užstatymo teritorija nebus didesnė nei 50 % viso sklypo ploto
- projektuojamas privažiavimas
- eismo kryptis, įvažiavimas į planuojamą sodybą
- projektinis užstatymo teritorijos Nr. (gyv. ir pagalbiniam pastatams statyti) užstatomos teritorijos plotas m²
- Planuojama artez. gręžinio grietio režimo SAŽ=3,0 m
- Planuojamas artez. gręžinys
- Plan. biologinio valymo įrenginiai su infiltrac. į gruntą
- nusausinta drenažu
- registruotas kelio servitutas
- numatomas drenažo sausintuvų naikinimas
- melioracijos griovio priežiūros juosta, 15m.
- elektros linijos apsaugos zona
- dirvožemio apsauga
- Aerodromo apsaugos zonos
- projektuojamas kelio servitutas
- projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas
- TP numatomas drenažo pertvarkymas
- bendro naudojimo drenažų rinktų apsaugos zona, melioruota žemė
- laikinas statinys
- IVv kategorijos kelio juosta
- ūkininko sodybos ribos



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.

ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Kaimas	SADŪNIŠKIŲ K.
Seniūnija	MICKŪNŲ
Rajonas (savivaldybė)	VILNIAUS
Apskritis	VILNIAUS
Savininkai	I. L. J. L.
Kadastro vietovė	MICKŪNŲ
Kadastro Nr.	4152/2300:0084
Plotas, ha	1.5856

PROJEKTUOJAMAS PLOTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS FORMAVIMUI

Plotas, ha 0.8925

Gretimybės	Pastabos
1-2	4152/2300:0101
2-3	4152/2300:0014
3-5	4 m. pločio kelias
5-8	4152/2300:0194
8-1	4152/2300:0171

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (iki kaimo plėtros žemėtvarkos projekto)	
aprašymas	plotas, ha
Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.5452
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.4701
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	0.3000
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.5856
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS	0.3246
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS	0.0106
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto)	
aprašymas	plotas, ha
Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.5856
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.4701
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS	0.3246
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS	0.0106
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), SŽNS neįregistruota	1.5856

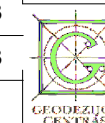
SUDERINTA:

Žemės sklypo savininkai:

I. L. (vardas, pavardė) (parašas)
 J. L. (vardas, pavardė) (parašas)

Servitutai iki kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
kodas	aprašymas	
214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	0.0143
Servitutai po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
214	S1-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	0.0143
214	S2-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	0.0046
222	S3-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0046

Servitutai po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
214	S4-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	0.0413
222	S5-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0413



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

Pareigos	Kv. paž. Nr.	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius	2R-KP-368		Antanas Balnis	2026.03.25

A.V.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Sadūniškių k.
Kadastrinis Nr.:	4152/2300:84 Mickūnų k.v.
Planavimo organizatorius:	J. L.
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-41-26-164

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 Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2026-02-12 Nr. 2KPI-38.
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026-02-18 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG49298599.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4152/2300:84 Mickūnų k.v., plotas 1.5856 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės sklygo naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypas nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui.

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

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 80/31 (2022 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2026-03-06 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIIS1-20260309-010176);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000, parengtas VĮ Valstybės žemės fondo 2015-03-03.

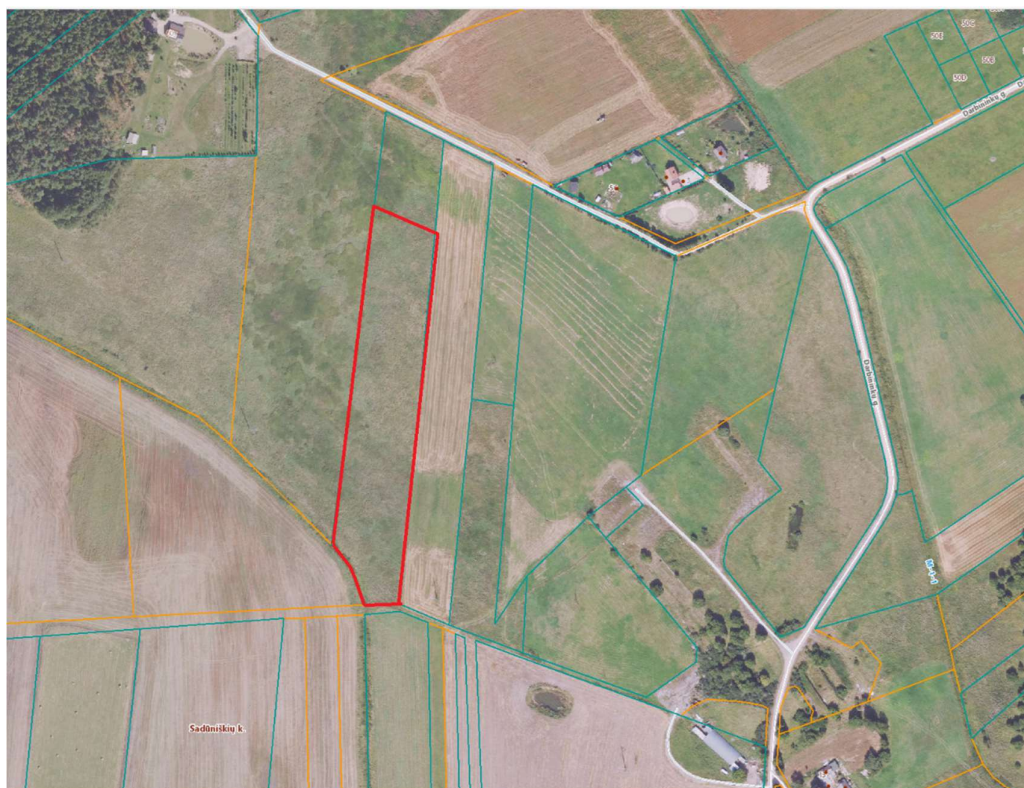
Projekto rengėjas – UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel: +370 674 7477

Visuomenės informavimo ataskaita

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Sadūniškių k. kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui rengimą, buvo skelbta NŽT prie AM puslapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Projektas suderintas su žemės sklypo savininku, Vilniaus rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisija.

2. Projektuojamo objekto vietos aprašymas

Projektuojamas objektas, ūkininko ūkio sodyba, žemės ūkio paskirties sklype 1,5856 ha ploto, yra Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Sadūniškių k., skl. kad. Nr. 4152/2300:84 Mickūnų k.v.



1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 33,00. Žemės sklypas nusaustas melioracinėmis sistemomis (drenažais).

Planuojama teritorija ribojasi su privačiais žemės sklypais kad. Nr. 4152/2300:0101, kad. Nr. 4152/2300:0014, kad. Nr. 4152/2300:0194 ir kad. Nr. 4152/2300:0171, bei bendro naudojimo keliu.

Patekimas į projektuojamo kaimo plėtros projekto (ūkininko sodybos vietai parinkti) užstatymo teritoriją yra numatomas iš bendro naudojimo kelio per žemės sklype kad. Nr. 4152/2300:0101 projektuojamą servitutą.

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:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 1.5452 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 1.4701 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 0.3000 ha;

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 1.5856 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS – 0.3246 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS – 0.0106 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:

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 1.5856 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 1.4701 ha;

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), SŽNS neįregistruota – 1.5856 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS – 0.3246 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota SŽNS – 0.0106 ha;

Žemės sklype centralizuotų nuotekų tinklų nėra. Yra vandens gręžinys. Projektuojamoje ūkininko sodybos 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. Kadangi projektuojamas privažiavimas kerta 10 kV oro linijos apsaugos zoną, parengtas techninis projektas bus derinamas su tinklo turėtoju, AB ESO.

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

Iki projekto Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

214 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0143 ha.

Projektavimo metu nustatyti servitutai:

214 - S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0143 ha;

214 - S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0046 ha;

222 - S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0046 ha;

214 - S4 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0413 ha;

222 - S5 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0413 ha;

4. Planuojama teritorija

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

Planuojamai teritorijai parenkama vieta ūkininko sodybos statybai:

a) planuojama statybos zona (projekto sprendinių brėžinyje pažymėta A), kurios plotas yra 0.8925 ha, ir, kurioje numatoma vieno buto gyvenamojo namo ir pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statinių statyba.

Bendras planuojamos statybos zonos plotas – 0.8925 ha.

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, 15 metrų pločio atstumu nuo melioracijos griovio, drenažo rinktuvų, elektros linijų apsaugos zonų.

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 faktinės nuovažos besijungiančios su bendro naudojimo keliu, per sklypo kad. Nr. 4152/2300:0101 teritorijoje projektuojamą servitutą. 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 gyvenamųjų namų ir akligatvyje ne mažesnė kaip 12 x 12 m. aikštelė gaisriniam

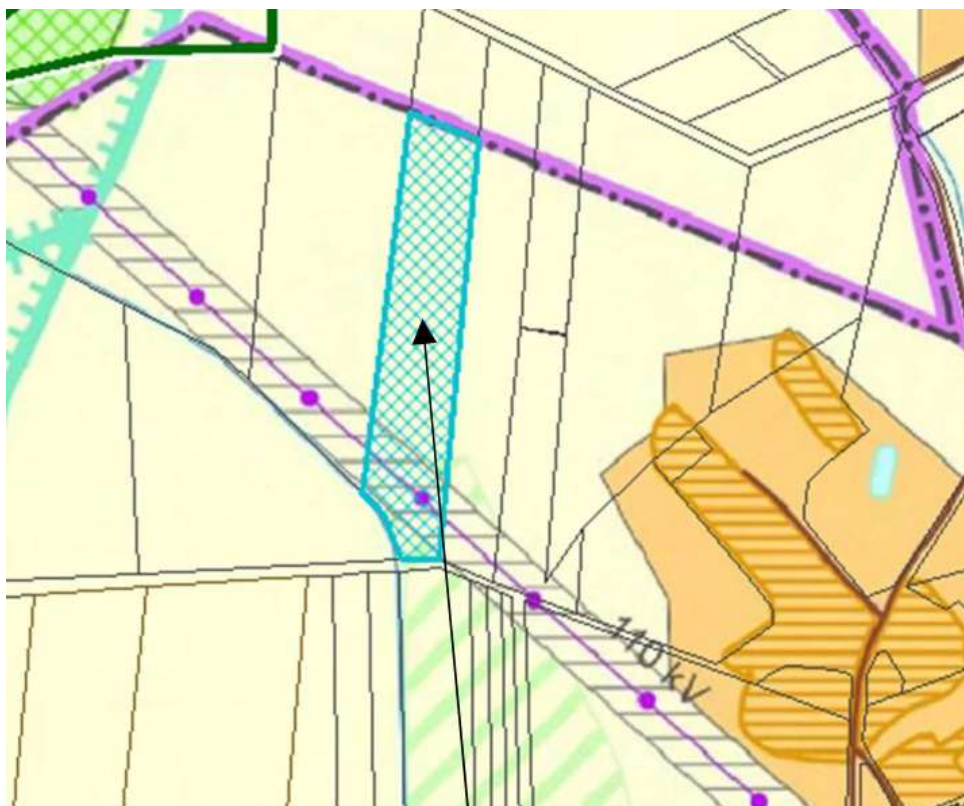
automobiliui apsisukti.

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:*

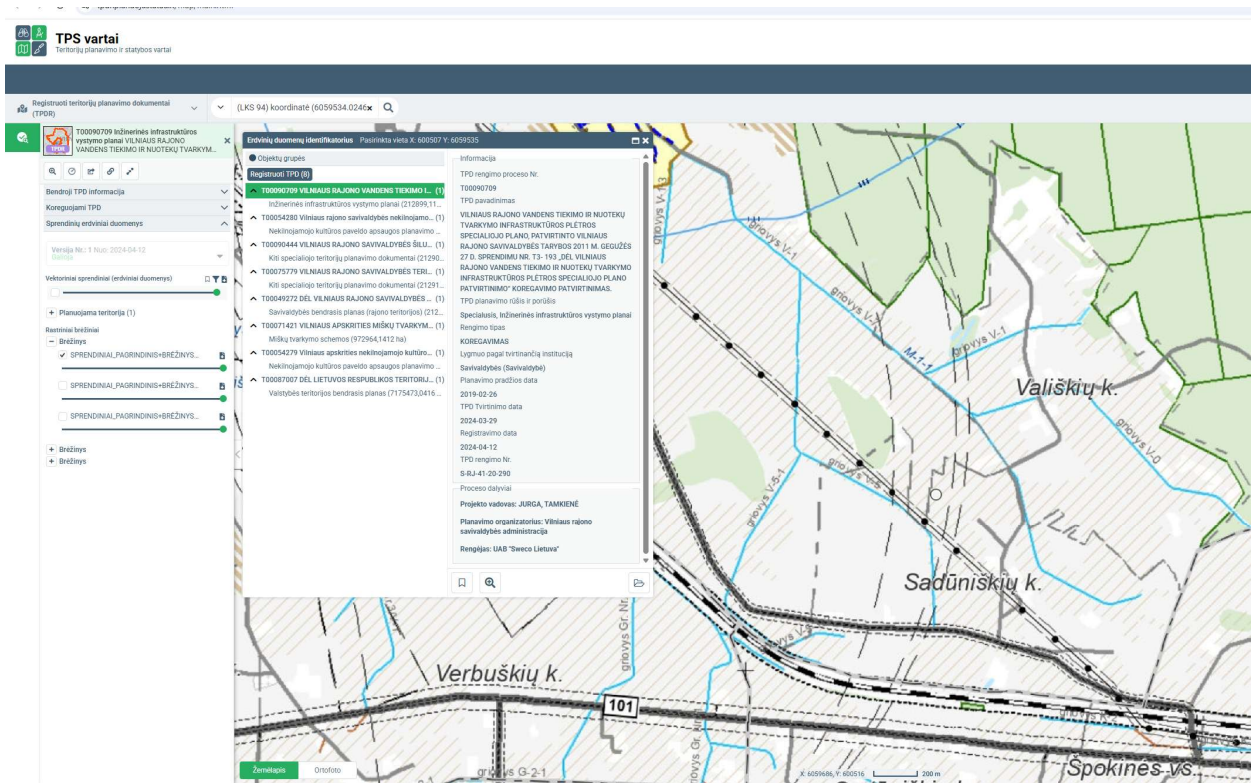
Vadovaujantis Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslinto Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendinių brėžiniu, nagrinėjama teritorija patenka į Z3 – intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



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 planuojama zona patenka į perspektyvinės viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, nagrinėjamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi.



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