

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS

## M 1:2000

### ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Kaimas	GARNAPALIŠKIŲ
Seniūnija	NEMENČINĖS
Rajonas (savivaldybė)	VILNIAUS
Apskritis	VILNIAUS
Savininkai	D. B. Š. B.
Kadastro vietovė	EITMINIŠKIŲ
Kadastro Nr.	4127/0200:0330
Plotas, ha	2.9700

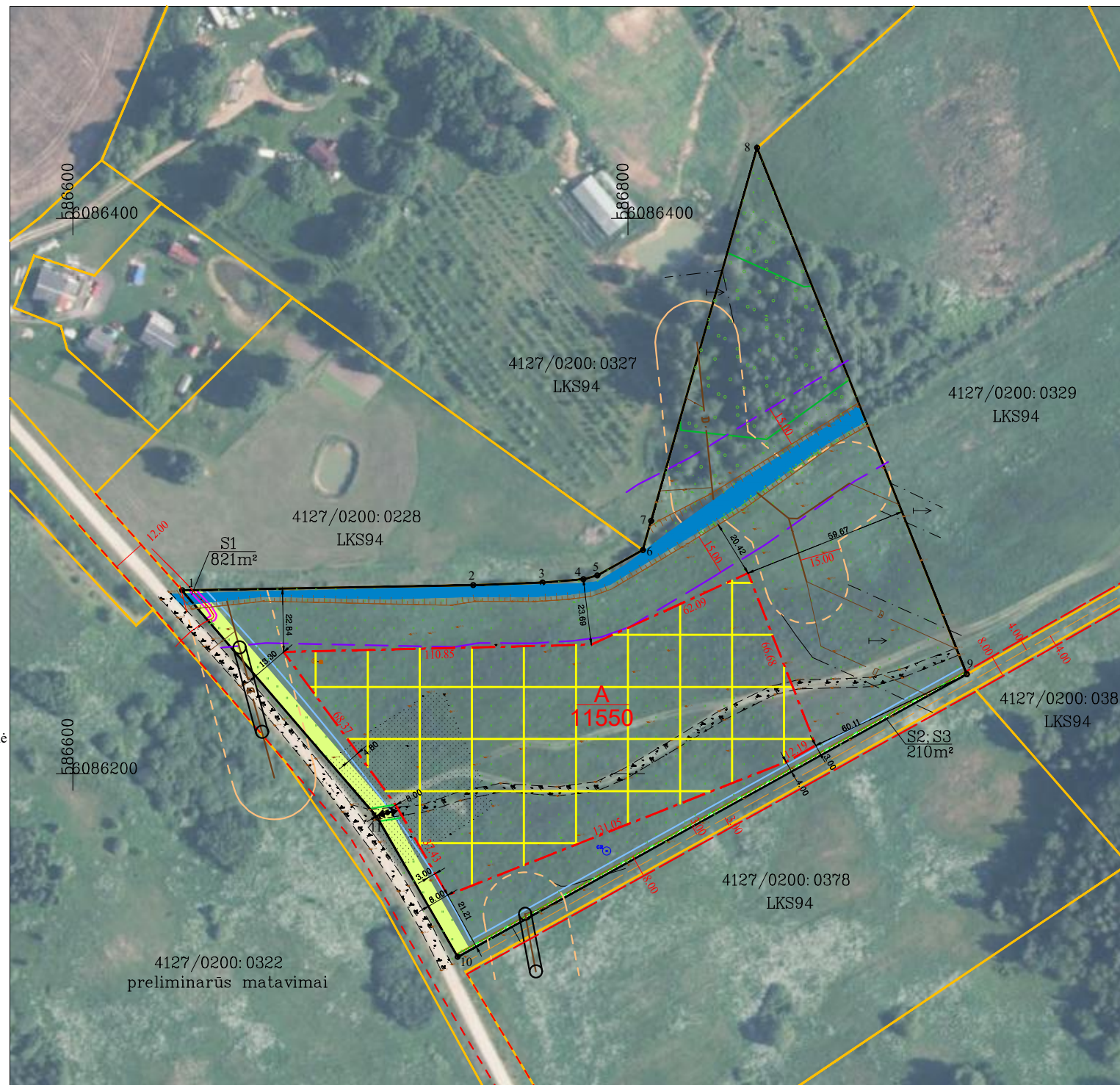
### PROJEKTUOJAMAS PLOTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS FORMAVIMUI

Plotas, ha 1.1550

Gretimybės	Pastabos
1-6	4127/0200:0228
6-8	4127/0200:0327
8-9	4127/0200:0329
9-10	6 m. pločio kelias
10-1	Vienkiemių g.

#### 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 m<sup>2</sup>
- Planuojama artez. gręžinio grietio režimo SAŽ=3,0 m
- Planuojamas artez. gręžinys
- Plan. biologinio valymo įrenginiai su infiltrac. į gruntą
- esami inžinerinės infrastruktūros servitutai ir jų plotai, m<sup>2</sup>
- TP numatomas drenažo pertvarkymas
- bendro naudojimo drenažų rinktuvų apsaugos zona, melioruota žemė
- melioracijos griovio apsaugos zona
- nusausinta drenažu, melioruota žemė
- kelio apsaugos zona
- planuojama RL
- elektros tinklų apsaugos zonos
- miško žemė
- ūkininko sodybos ribos
- kelio juosta
- kelio centras (ašinė linija)
- projektuojami kelio servitutai
- projektuojami inžinerinės infrastruktūros servitutai



„Lietuvos respublikos teritorijos M 1:2000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis Nacionalinė žemės tarnyba prie AM, 2024–2026“

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (iki kaimo plėtros žemėtvarkos projekto)

aprašymas	plotas, ha
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	0.1627
Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	0.0349
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	0.0349
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	0.0492
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS	0.0030
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	2.1000
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto)	
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	0.1746
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	1.1525
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS	0.0030
Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS	0.2624

#### SUDERINTA:

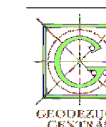
Žemės sklypo savininkai:

D. B. \_\_\_\_\_ (vardas, pavardė) \_\_\_\_\_ (parašas)

Š. B. \_\_\_\_\_ (vardas, pavardė) \_\_\_\_\_ (parašas)

#### Pastabos:

- Planuojamų vietinių inžinerinių tinklų vieta yra preliminarinė ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
- 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	2025-10-15

A.V.

NT registre įregistruoti servitutai:		
kodas	aprašymas	plotas, ha
206	Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0821
Servitutai po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto:		
kodas	aprašymas	plotas, ha
206	S1 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0821
214	S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	0.0210
222	S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0210

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Garnapališkių k.
Kadastrinis Nr.:	4127/0200:330 Eitminiškių k.v.
Planavimo organizatorius:	D. B.
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-41-25-490

### 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“ (2025-04-10 Nr. 2KPI-91-(15.2.3 E.).
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-06-17 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG37008837.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4127/0200:330 Eitminiškių k.v., plotas 2.9700 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. 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 77/37 (2022 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2025-08-11 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIIIS1-20250819-055292);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000, parengtas S. Lukausko IĮ 2006-05-15.

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

## *Visuomenės informavimo ataskaita*

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Garnapališkių k. kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui 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 (ūkininko ūkio sodyba) žemės ūkio paskirties sklype (2,9700 ha) yra Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Garnapališkių k. (skl. kad. Nr. 4127/0200:330 Eitminiškių k.v.).



1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 32,0. Žemės sklypas sausintas melioracinėmis sistemomis (drenažais).

Planuojama teritorija ribojasi su privačiais žemės sklypais, kurių ribų posūkio taškų koordinatės nustatytos valstybinėje LKS94 koordinacių sistemoje ir vietinės reikšmės keliu bei Vienkiemių gatve.

Patekimas į projektuojamo kaimo plėtros projekto (ūkininko sodybos vietai parinkti) užstatymo teritoriją yra numatomas iš Vienkiemių gatvės pusės, vietovėje esančia faktine nuovaža.

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:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 0.1627 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 0.0349 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 0.0349 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 0.0492 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 0.0030 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 2.1000 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), neįregistruota NTR SŽNS - 0.1746 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 1.1525 ha.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 0.0030 ha;

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 0.2624 ha.

Žemės sklype centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra. Planuojamoje 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.

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

#### Iki projekto Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0821 ha;

#### Projektavimo metu nustatyti nauji servitutai:

206 - S1 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0821 ha;

214 - S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 0.0210 ha;

222 - S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0210 ha;

#### 4. Planuojama teritorija

Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Planuojamai teritorijai parenkama vieta ūkininko sodybos statybai, planuojama statybos zona (projekto sprendinių brėžinyje pažymėta A), kurios plotas yra 1.1550 ha, kurioje numatoma vieno buto gyvenamojo namo ir pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statinių statyba. Bendras planuojamos statybos zonos plotas – 1.1550 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, ne mažesniu kaip 15 m atstumu nuo melioracijos griovio šlaito.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, 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 VL0576 kesiribojančio IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (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 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 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, nagrinėjamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi.