

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4124/0400:1041

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

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4124/0400:1041*

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

Savininkai: *A. A., D. A.*

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

Vilnius, 2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4124/0400:1041, 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. 2026-02-12 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-9;
2. 2026-02-24 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG49570988;
3. 2026-02-26 AB „Via Lietuva“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG49709511.

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. 4124/0400:1041 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.: 4124/0400:1042, 4124/0400:0504, 4124/0400:1040 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 | 68 |
| 102 | Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 100738200 | 832 |
| 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) | 459 |
| 215 | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) | 459 |

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 registruotais servitutais sklypuose kad. Nr. 4124/0400:1043, 4124/0400:1042.

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:

1. 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;
2. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 23 d. sprendimu Nr. T3-436 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („ZRg“ žemės naudojimo funkcinės zonos Sudervės seniūnijoje) bendrojo plano patvirtinimo“ (TAR, 2017-11-29, Nr. 2017-18995)



KAD. NR. 4124/0400:1041

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ZRg žemės naudojimo funkcinės zonos Sudervės seniūnijoje bendrojo plano

Žemės sklypas pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ZRg žemės naudojimo funkcinės zonos Sudervės seniūnijoje bendrojo plano sprendinius patenka į neurbanizuojamų teritorijų: ZN – žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritoriją.

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.

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- 0,3930 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) – 68 kv. m;

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 832 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) | 459 |
| 215 | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) | 459 |

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 | - | 0.5733 | -0.3930 | 0.1803 |
| 2. | Sodai | - | - | - | - |
| 3. | Pievos ir natūralios ganyklos | 0.5733 | - | - | - |
| 4. | Miškas | - | - | - | - |
| 5. | Keliai | - | - | - | - |
| 6. | Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona) | - | - | +0.3930 | 0.3930 |
| 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, nuotekų tvarkymu, elektra, ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų tvarkymo sistemos vietos yra preliminarios. 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 (ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-110637), t.y. esama nuovaža iš Dvaro gatvės, toliau registruotais servitutiniais sklypuose kad. Nr. 4124/0400:1043, 4124/0400:1042.

Naujos nuovažos nuo rajoninio kelio Nr. 5259 Sudervė–Paąžuoliai–Maišiagala neplanuojamos.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026 m.) 74/34;
2. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas UAB „Geodeta“ 2024-06-28);
3. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2026-03-18).

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4124/0400:1041. 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 I 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.

I lentelė:

| 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, artezinio 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 bendraja 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-41-26-217. 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.



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:1000

Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (BE GYVENAMO NAMO)



ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

| | |
|---------------------|----------------|
| Savivaldybė: | Vilniaus r. |
| Seniūnija: | Dūkštų sen. |
| Gyvenamoji vietovė: | Kryžinės k. |
| Kadastro vietovė: | Dūkštų k.v. |
| Kadastro Nr.: | 4124/0400:1041 |
| Plotas, ha | 0,5733 ha |

| Gretimybė | Gretimo žemės sklypo kad. Nr. | Pastabos |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 - 3 | 4124/0400:0504 | kadastriniai matavimai, LKS94 |
| 3 - 4 | 4124/0400:1040 | kadastriniai matavimai, LKS94 |
| 4 - 6 | 4124/7001:0004 | kadastriniai matavimai, LKS94 |
| 6 - 1 | 4124/0400:1042 | kadastriniai matavimai, LKS94 |

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

| Kodas | Aprašymas | Plotas, ha |
|-------|--|------------|
| 102 | Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) | 0,0832 |
| 101 | Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) | 0,0068 |
| 152 | Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) | 0,5733 |
| 163 | Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) | 0,5733 |

Servitutai

| Kodas | Aprašymas | Plotas, ha |
|-------|---|------------|
| 215 | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) | 0,0459 |
| 222 | Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) | 0,0459 |

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 | | Biologinio nuotekų valymo įrenginio planuojama 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 | | Išvažiavimas - išvažiavimas |
| | Elektrų tinklų apsaugos zona | | |
| | Ryšių tinklo apsaugos zona | | |
| | Kelio ir inžinerinių tinklų servitutai | | |

IĮ "Matavimų TRasa"

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

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

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 preliminari- gali būti tikslinama rengiant techninį projektą.
3. Numatytos gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio vietos yra preliminarios - gali būti tikslinamos rengiant techninį projektą.