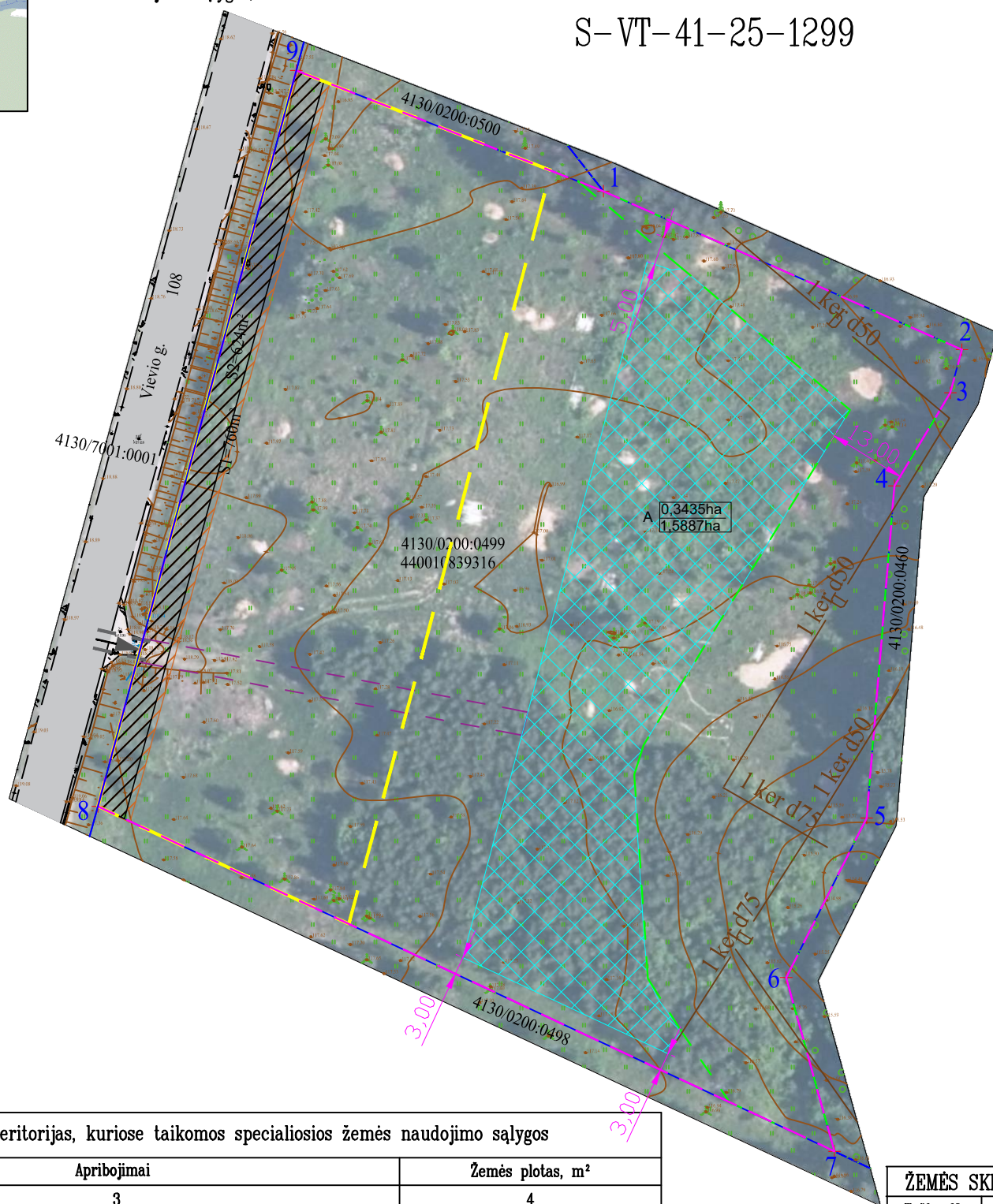


Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas M 1:1000

Sklypo plotas 15888 m²

Planavimo tikslas: parinkti ūkininko ūkio sodybos statinių statybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;
 Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

S-VT-41-25-1299



Kadastras:	vietovė	Geisiškės				blokas				sklypas			
Zemės sklypo kadastras Nr.:		4	1	3	0	0	2	0	0	0	4	9	9
Gatvė, namo Nr.													
Kaimas (miestelis)													
Seniūnija													
Miestas (rajonas)													
Apskritis													
Gretimybė		Gretimo žemės sklypo kadastras Nr.				Pastabos							
1-7		4130/0200:0460											
7-8		4130/0200:0498											
8-9		4130/7001:0001				Vievio g.							
9-1		4130/0200:0500											

SERVITUTAI			
Eil. Nr	Kodas	Servituto rūšis	Plotas, m ²
1	203	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) S1 (esamas)	760
2	206	Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S2 (esamas)	624

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Sklypų ribos
	Ūkininko sodybos riba
	Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos zona
	Kelio apsaugos zonos riba
	Vidiniai keliai (4 m pločio)
	Esami kelio servitutai
	Esami inžinerinių komunikacijų servitutai
	Projektuojamos sodybos plotas
	Sklypo bendras plotas
	Įvažiavimas į sklypą
	Atstumai iki sklypo ribos ir tarp kitų charakteringų objektų
	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos
	Taksuoto miško riba (miškų kadastru riba)

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos		
Eil. Nr	Aprašymai	Žemės plotas, m ²
1	3	4
1	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	5914
2	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	3808
3	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	15888

ŽEMĖS SKLYPO KOORDINATĖS LKS 94		
Taško Nr.	X	Y
1	6076200.30	559173.94
2	6076173.72	559234.09
3	6076166.48	559232.14
4	6076150.88	559222.76
5	6076095.18	559218.10
6	6076068.39	559204.60
7	6076039.25	559212.70
8	6076097.11	559089.15

MB "Optimalūs geodeziniai sprendimai"
 Liongino Baliukevičiaus-Dzūko 70-45, Vilnius LT-06323
 Tel. +37064550551
 Įmonės kodas 304353449

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Matininkas		Albinas Ginaitas	2026-03-27
		Paž. Nr. 2R-KP-573	

OBJEKTAS:

Žemės sklypas:

- Kad. Nr. 4130/0200:499 , plotas 1.5887 ha;

Sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Dūkštų sen., Verkšionių k


Projekto organizatorius -

PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI: parinkti ūkininko ūkio sodybos statinių statybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

S-VT-41-25-1299

PROJEKTO RENGĖJAS: MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“ projektuotojas/direktorius Albinas Ginaitas Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-573, tel.: 0 64550551.

MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“			
			
Liongino Baliukevičiaus-Dzūko 70-45 , Vilnius, Tel. 064550551, įmonės kodas 304353449			
Pareigos	Parašas	Vardas Pavardė	
Projektuotojas		Albinas Ginaitas	
		Paž. Nr. 2R-KP-573	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Vilniaus r. sav., Dūkštų sen., Verkšionių k. rengiamas žemės sklypo kadastro **4130/0200:499** specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas .

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos **PANEVĖŽIO** apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-10-14 įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-212-(15.2.3 E.)

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Parinkti ūkininko ūkio sodybos statinių statybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

3. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Sklypo kadastrinis Nr. **4130/0200:499** Sklypo plotas pagal kadastrinių matavimų duomenis –1,5887 *ha*.

Tarp sklypo posūkio taškų Nr. 1-7 gretimybė –sklypas Kad. Nr. 4130/0200:0460 , tarp sklypo posūkio taškų 7-8 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4130/0200:0498, tarp posūkio taškų 8-9 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4130/7001:0001 , tarp taškų 9-1 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4130/0200:0500.

Juridinis sklypo plotas - 1,5887 m², tačiau suvedus sklypo koordinates plotas yra 1,5888 m², todėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) , plotas yra didesnis jei juridinis sklypo plotas t. y. 1,5888 m².

Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:

Projekto organizatoriui priklausančio žemės sklypo plotas kadastrinių matavimų duomenimis – 1,5887 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pažymėjimą, žemės ūkio naudmenos - ariamos žemės plotas 1,5887 ha. Nusausintos žemės plotas-0,7600 ha.

Vidutinis sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 31,0

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,2058 ha,

melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 1,5887 ha.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 5914 m² , Teritorijos unikalus numeris:100738682 ,

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 15888 m² Teritorijos unikalus numeris: 100854503.

Servitutai:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) 0,076 ha,

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0,0624 ha.

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

**T00075779 VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO
SPECIALUSIS PLANAS 2015-05-06.**

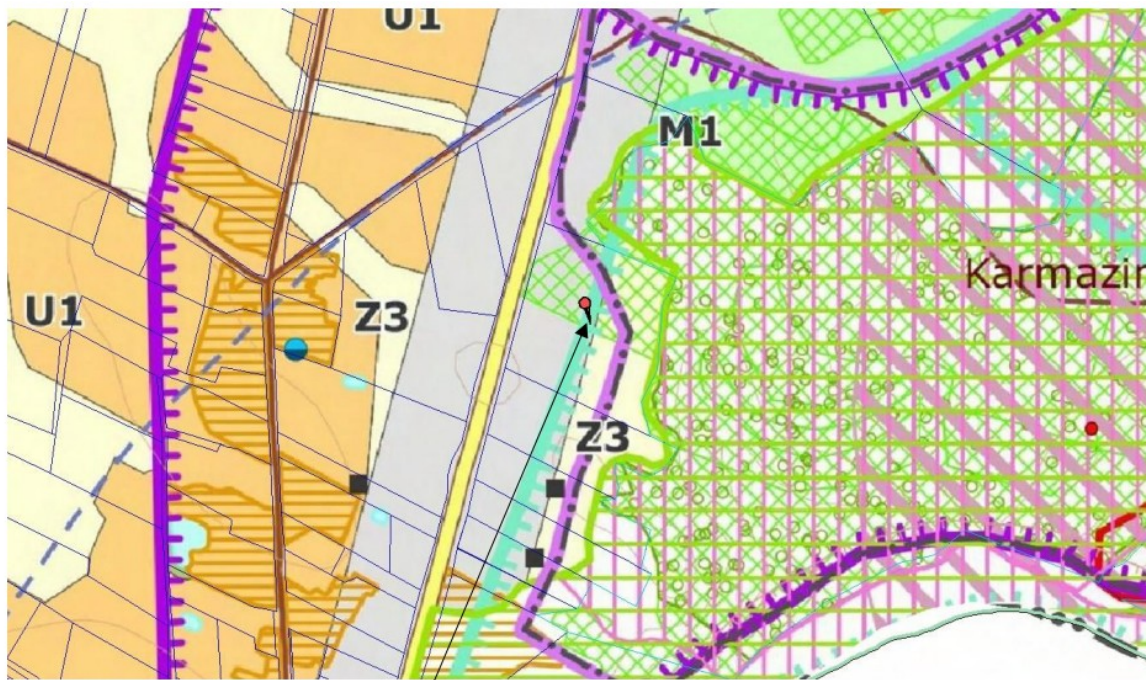
Detalieji planai. Nėra.

VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO SPECIALUSIS PLANAS

Vadovaujantis šio plano pagrindinių sprendinių brėžiniu nustatyta, kad žemės sklypas patenka į intensyvaus ūkininkavimo zoną Z3, **Z3 zona užima daugiau nei 50 arų** sklypo ploto, tokiaame sklype pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą gali būti rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Dalis sklypo patenka į II zoną joje užstatymo zona neprojektuojama.

Dalis sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Žemdirbystei netinkamų ir eroduojamų žemių apšodimo mišku skatinimas savivaldybės teritorijos miškingumo didinimas ypač gamtinio karkaso zonos.



KAD. NR. 4130/0200:0499

Koncervacinių (rezervacinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objekto

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
- M2 - Rekreacinių miškų
- M3 - Apsauginių miškų
- M4 - Ūkinių miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodinių bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

Vaistybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poilgonas
- NATURA 2000 teritorija
- Ūkinės veiklos apribojimai**
- Buferinės apsaugos zona
- Esamas nekilnojamojų kultūros vertybių registro objektas
- Siuoamas nekilnojamojų kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
- 1-8 Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- 12 Kultūros paveldo vertybių sankaupos arealas (jo numeris)
- Vandens telkinio apsaugos zona
- Paukštyno sanitarinės apsaugos zona
- Vandenvietė
- Vandenvietės sanitarinės apsaugos zona
- Inžinerinių tinklų apsaugos zona

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
- U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
- U3 - Naudingų iškasenų
- U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
- U5 - Atlieku saugojimo teritorijos
- U6 - Rekreacinės teritorijos

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- I1 - Susisiekimo
- I2 - Inžinerinių tinklų
- I3 - Krašto apsaugos
- U1 - Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

- Gamtinio karkaso teritorijos riba
- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

1 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

5. Projektiniai sprendiniai

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Planavimo organizatoriui išduotos sąlygos diktuoja ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydį bei formą - ūkininko sodybos ir ar žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Ūkininko sodybos užstatymo zona ir ar žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojamos pagal galimybes, atsižvelgiant į sklype esančius ir planuojamus servitutus atsižvelgiant į nuotolius nuo jų ir gretimų sklypų. Paliekama mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, ne mažiau 3 m nuo servitutų ribų, 15 metrų nuo melioracijos rinktuvų, ne mažiau 5 m nuo saugotinių želdinių. Užstatymo zona projektuojama už II zonos ir už melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ribų. Užstatymo teritorijos yra viena A. A zonos užstatymo plotas - 0,3435 ha, sklypo bendras plotas (1,5887 ha). A teritorijoje planuojama ūkininko sodybos ir ar žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta

Projekto metu sklypo paskirtis ir būdas nekeičiami.

Planuojama, kad susidarys tik buitinės nuotekos, fermos ar kitų padidintą taršą generuojančių statinių neplanuojama.

Projektuojamos ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių pastatų aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Gręžinys su mažiausiai 3 m apsaugos zona ir vietinis nuotekų valymo įrenginys su mažiausiai 5 m apsaugos zona ir jų konkrečios vietos bus parenkamos techninio projekto metu, esant galimybei bus prisijungiama prie centralizuotų tinklų.

Servitutai:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) 0,076 ha (S1),

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0,0624 ha (S2).

Privažiavimas:

Per sklypo vakarinę pusę Vievio g. preliminariai nurodytoje vietoje.

Planuojamoje teritorijoje numatytos specialiosios žemės sąlygos:

1) *Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 5914 m², Teritorijos unikalus numeris: 100738682,*

2) *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (projektinė) 3808 m² ;*

3) *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 15888 m² Teritorijos unikalus numeris: 100854503.*

Pastabos:

Juridinis sklypo plotas yra 1,5887 m², tačiau suvedu sklypo koordinates jis yra 1,5888 m²

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

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

6.Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas

7. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. 995/1-312 gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

8. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą ir informuojant visuomenę su numatytais sprendiniais vadovautasi Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581), kur numatyta, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai).

Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta ūkininko sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymui 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.