

## OBJEKTAS:

Žemės sklypas:

- Kad. Nr. 4184/0400:732 , plotas 2,7218 ha;

Sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Minčiškių k.

**Projekto organizatorius** - „GGS“

**PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI:** parinkti ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;

**S-VT-41-25-1180**

**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., Sudervės sen., Minčiškių k.* rengiamas žemės sklypo kadastro 4184/0400:732 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas .

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos **Vilniaus** apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-09-03 įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-180-(15.2.3 E.).

### 2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Parinkti ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;

### 3. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Sklypo kadastrinis Nr. **4184/0400:732** Sklypo plotas pagal kadastrinių matavimų duomenis –2,7218 ha.

Tarp sklypo posūkio taškų Nr. 1-3 gretimybė –sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0107, tarp sklypo posūkio taškų 3-9 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0743 , tarp posūkio taškų 9-10 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0165 , tarp taškų 10-14 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0724, tarp taškų 14-15 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4184/0400:1007, tarp taškų 15-1 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0323.

#### **Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:**

Projekto organizatoriui priklausančio žemės sklypo plotas kadastrinių matavimų duomenimis – 2,7218 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pažymėjimą, žemės ūkio naudmenos - ariamos žemės plotas 2,5531 ha, Vandens telkinių plotas-0,0634 ha, Kitos žemės plotas-0,1053 ha  
Vidutinis sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.

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

**Servitutai: Nėra.**

#### 4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

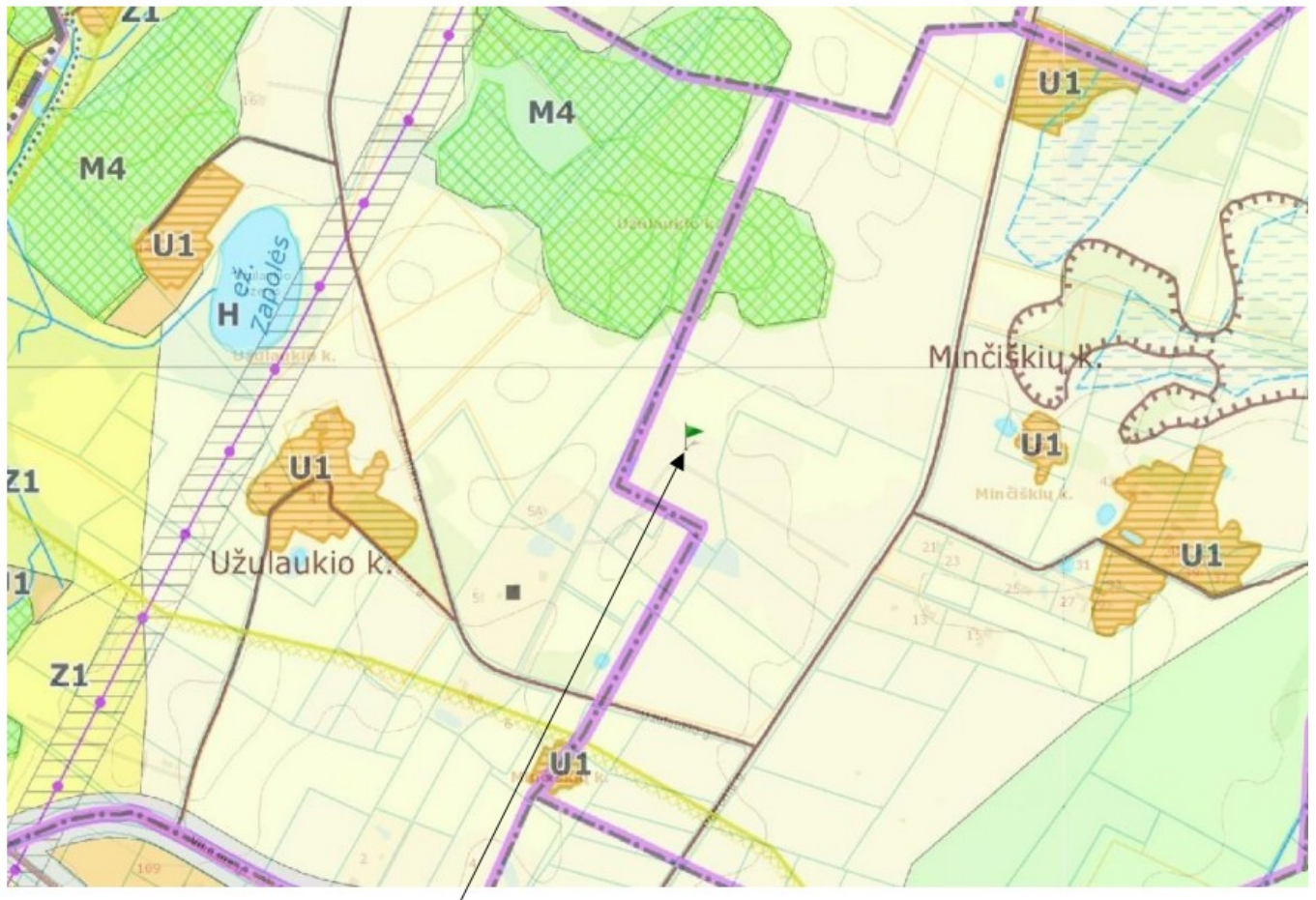
##### Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

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

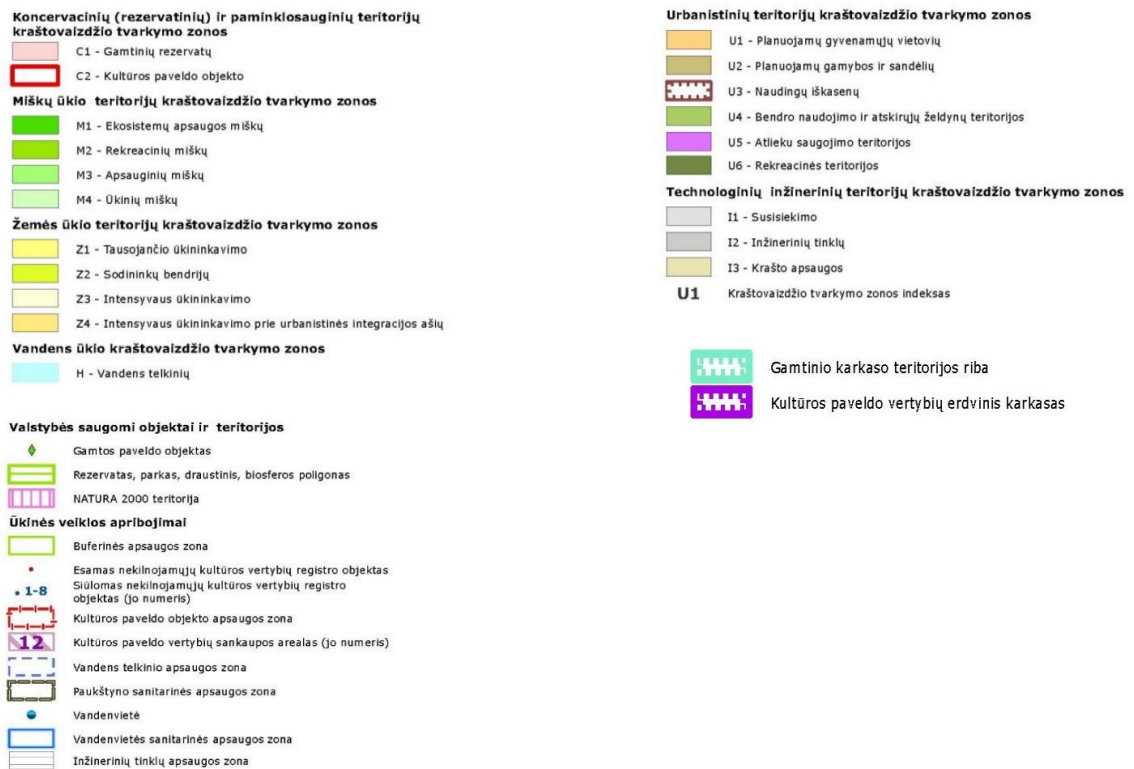
**Detalieji planai. Nėra.**

##### 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, tokia 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.



**KAD. NR. 4184/0400:0732**



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 (išskyrus su sklypais, kurie nuosavybės teise priklauso savininkui, nuo jų paliekamas 1 m atstumas su savininko sutikimu (pridedame prie projekto dokumentų)), ne mažiau 3 m nuo servitutų ribų, 15 metrų nuo melioracijos rinktuvo, ne mažiau 5 metrai nuo esamų vandens telkinių šlaitų ir ne mažiau 5 m nuo saugotinių želdinių (sodo ribai netaikoma). Užstatymo teritorijos yra dvi: A ir B. A zonos užstatymo plotas - 1,5336 ha, B zonos užstatymo plotas - 0,0701 ha sklypo bendras plotas (2,7218 ha). A ir B 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. Grėžinys 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: Nėra.**

**Privažiavimas:**

Per gretimą savą sklypą kad. Nr. 4184/0400:0743 6 m pločio siūlomu kelio servitutu iki Petronių g. VL 2701 12 m pločio . Sutikimas dėl privažiavimo per sklypą kad. Nr. 4184/0400:0743 ir įsipareigojimas pasikeitus savininkui nustatyti servitutą pridedama prie projekto dokumentų.

Siūlomas kelio servitutas -**214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) S 6m pločio.**

Įvažiavimas į užstatymo A zoną tik sklypo rytuose preliminariai nurodytoje vietoje, per siūlomą nustatyti 6 m pločio kelio servitutą, kuri gali būti tikslinama techninio projekto metu, jei tas bus būtina padaryti atsižvelgiant gamtines sąlygas, bei kitas objektyvias priežastis dėl optimalaus techninio projekto išpildymo ir patogaus teritorijos naudojimo. Įvažiavimas į B zoną vidiniu 4 m pločio keliu.

***Planuojamoje teritorijoje numatytos specialiosios žemės sąlygos:***

*1)Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (projektinė) 3282 m<sup>2</sup> ;*

**Pastabos:**

**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. 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 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.



# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:2000

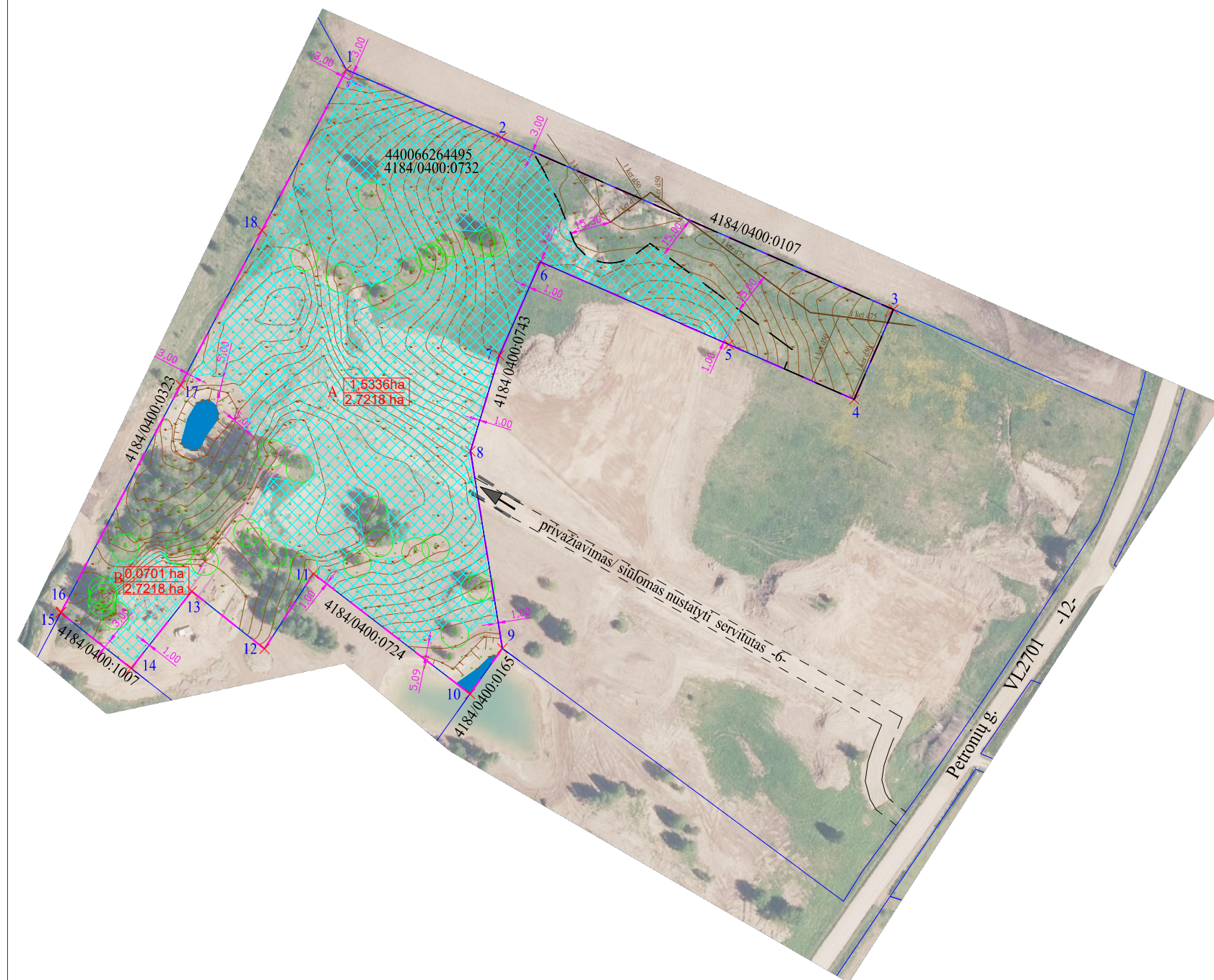
S-VT-41-25-1180

Sklypo plotas **27218 m<sup>2</sup>**

Planavimo tikslas: parinkti ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;

Kadastras:	vietovė	Sudervė	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr. 4 1 8 4 0 4 0 0 0 7 3 2				
Gatvė, namo Nr.				
Kaimas (miestelis)		Minčiškių k.		
Seniūnija		Sudervės sen.		
Miestas (rajonas)		Vilniaus r. sav.		
Apskritis				
Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos		
1-3	4184/0400:0107			
3-9	4184/0400:0743			
9-10	4184/0400:0165			
10-14	4184/0400:0724			
14-15	4184/0400:1007			
15-1	4184/0400:0323			



Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos		
Eil. Nr.	Apribojimai	Žemės plotas, m <sup>2</sup>
1	3	4
1	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)(projektinė)	3282

SERVITUTAI			
Eil. Nr.	Kodas	Servituto rūšis	Plotas, m <sup>2</sup>
-	-	-	-

ŽEMĖS SKLYPO KOORDINATĖS LKS 94		
Taško Nr.	X	Y
1	6075022.63	571595.36
2	6074997.71	571652.19
3	6074934.69	571795.90
4	6074901.73	571781.44
5	6074921.89	571735.46
6	6074952.14	571666.47
7	6074917.86	571651.43
8	6074882.80	571640.79
9	6074810.51	571652.53
10	6074793.81	571640.63
11	6074837.85	571583.25
12	6074810.31	571565.30
13	6074831.41	571538.66
14	6074803.18	571516.42
15	6074823.51	571490.59
16	6074823.87	571490.78
17	6074907.06	571534.55
18	6074963.68	571564.34

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Sklypų ribos
	Ūkininko sodybos teritorijos 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)
	Projektuojami kelio ir inžinerinių komunikacijų servitutai
	Esami servitutai
	Užstatymo zonos plotas
	Sklypo bendras plotas
	Projektuojamas įvažiavimas - išvažiavimas
	Atstumai iki sklypo ribos ir tarp kitų charakteringų objektų
	Melioruotos žemės riba
	5 m riba nuo medžio kamieno (artimiausių užstatymo zonai)

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

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Matininkas		Albinas Ginaitas	2025-03-20
		Paž. Nr. 2R-KP-573	

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