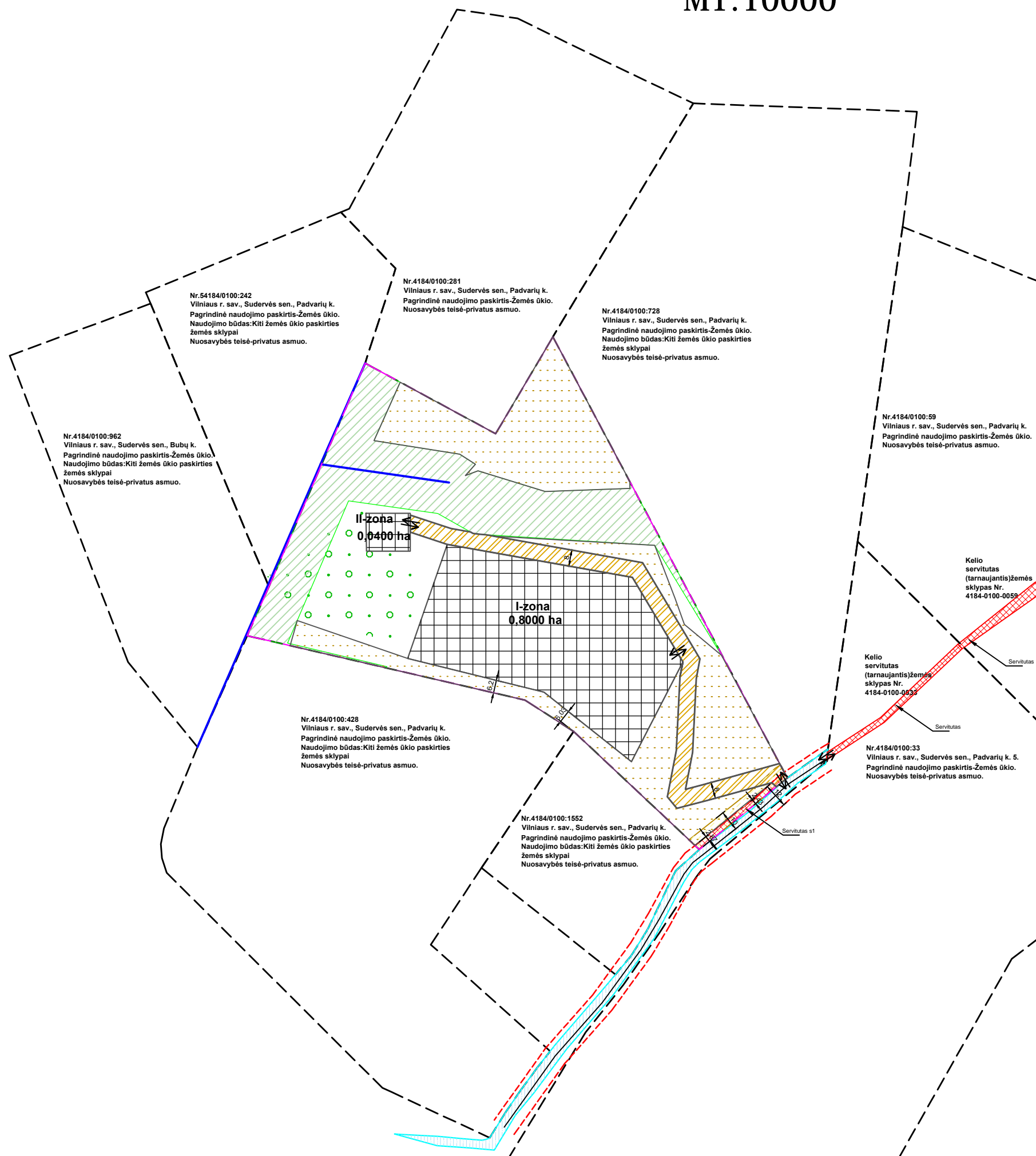


Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinys M1:10000



Sutartiniai ženklai



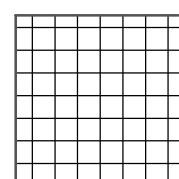
Privažiavimo kelias



Inžinerinis statinys



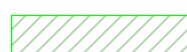
Ūkininko sodybos riba



Statybos zona



Gatvės RL



Melioruoti žemės plotai



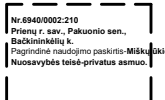
Griovys



Įvažiavimas/išvažiavimas



Medžiai, krūmynai



Suformuoti žemės sklypai



Kelio Servitutas



Kelių apsaugos zona



Dirvožemio apsaugos zona

Užsakovas: <i>privatus asmuo</i>				
Projek.	Vardas Pavardė	Atestato Nr.	Data	Dokumento Nr.
	Judita Marozienė	2R-KP-625	2026-04	2026/01/02
				Mastelis
				1:10000
				Lapas
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS		Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Padvarių k.		

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo organizatorius – privatus asmuo.

Žemės sklypo plano rengėjas – plano rengėja Judita Marozienė, kvalifikacijos pažymėjimas 2R-KP-625, tel. 060733970, el. paštas: juditaM10@gmail.com

Planuojama teritorija: Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Padvarių k., žemės sklypo kadastro Nr. 4184/0100:0769, sklypo plotas 3,0651 ha;

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

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Planavimo pagrindai:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. vasario 20 d. įsakymas Nr. 2KPI-51 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“.
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktos planavimo sąlygos 2026-03-30 Nr. REG515434412.
- Valstybinės miškų tarnybos pateiktos planavimo sąlygos 2026-03-25 Nr. REG51251072.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" pateiktos planavimo sąlygos 2026-03-25 Nr. REG51244545.
- Vilniaus rajono savivaldybės pateiktos planavimo sąlygos 2026-03-31, Nr. REG51591872.

Įstatymai, įsakymai, nutarimai ir taisyklės, kuriomis vadovaujantis parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas:

- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymas;

- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Esamos padėties analizė – Žemės sklypo, kadastrinis Nr. 4184/0100:769, esančio Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Padvarių k., registruotas plotas (nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė) – 3.0651 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Vidutinis žemės našumo balas – 35.4. Žemės ūkio naudmenų plotas 2.4932 ha, iš jo ariamos plotas – 2.4932 ha, užstatyta teritorija – 0.0441 ha, Kitos žemės plotas – 0.5278 ha.

Žemės sklype pastatų nėra. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso privatiems asmenims. Žemės sklypas iš šiaurės, vakarų ir rytų pusės ribojasi su registruotais žemės sklypais, pietinėje pusėje ribojasi su privažiavimo keliu, Bubos-Dambriškės (Nr. VL2727), kuris turi įregistruotą inžinerinį statinį – Nr. 440066315640, yra IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias (12 m pločio kelio juosta).

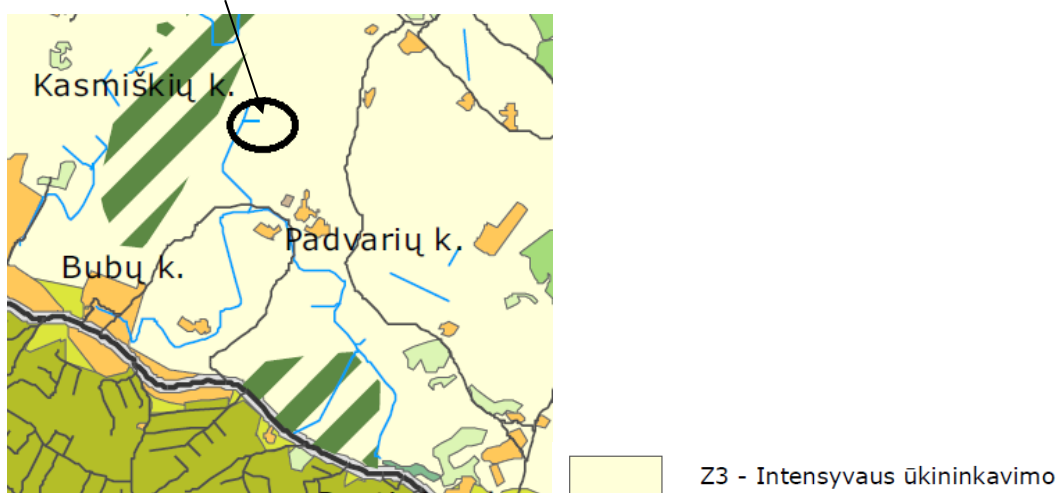
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,7000 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 2,5900 ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0600 ha

Projekto sprendiniai neprieštarauja Vilniaus rajono savivaldybės savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, patvirtintu teritorijos kraštovaizdžio specialiajam planui (1pav.), žemės sklypas patenka į intensyvaus ūkininkavimo zoną.

Z3	Intensyvaus ūkininkavimo grupė	Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama. Gyvenvietės galima plėsti tik bemiškėje kitos paskirties ir žemės ūkio paskirties žemėje nuo 0 iki 10 proc. kaimo teritorijos, priklausomai nuo gyvenvietės vystymo galimybių tipo (G1-G6, žiūrėti 6 lent.). Galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai.
----	--------------------------------	---

Pertvarkoma teritorija



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

Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu patvirtintu 2011 m. gegužės 27 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-193 (2 pav.), žemės sklypas nepatenka į vandentiekio ir nuotekų tinklų infrastruktūrą.

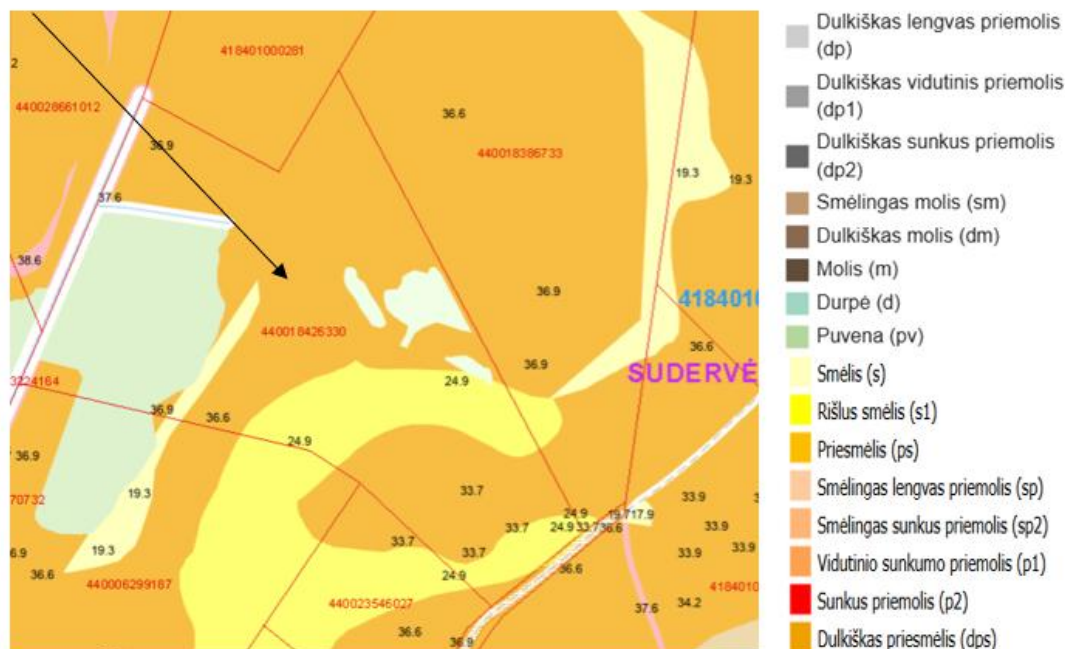
Pertvarkoma teritorija



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Dirvožemiai. Pagal dirvožemio granuliometrinę sudėtį (7 pav.) žemės sklypą apima durpė, priesmėlis ir smėlis (Dirv_DR10LT, vyraujanti paviršiaus granuliometrinė sudėtis pagal N. Kacinskio metodą, www.geoportal.lt).

Planuojama teritorija



3 pav. Ištrauka iš Dirv_DR10LT vyraujančios dirvodarinės granuliometrinės sudėties duomenų bazės plano

SPRENDINIAI

Ūkininko sodyba planuojama 3,0651 ha žemės sklype. Ūkininko sodybos teritorija sutapatinama su žemės sklypo riba ir yra – 3,0651 ha.

Žemės sklype planuojamos dvi užstatymo zonos. I – skirta gyvenamojo namo statybai, ūkiniam pastatui ir garažui – 0,8000 ha ir II – pavėsinė, sandėliuką ir pirtelė – 0,0400 ha.

Ūkininkas planuoja užsiimti daržovių auginimu atvirame grunte, gėlių auginimu.

Žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, parengęs kaimo plėtros projektą, statys: vieną vieno buto gyvenamąjį namą, du pagalbinio ūkio pastatus ir kitos paskirties pastatą, reikalingą ūkinei veiklai vykdyti. Kadangi, projektas dėl statinio statybos dar neparengtas, todėl tiksli gyvenamojo namo vieta su pagalbinio ūkio pastatais dar nenumatyta. Pastatų ir statinių konkretūs išdėstymas sodybos teritorijoje bus nustatyti techninio projekto metu. Todėl užstatymas parodytas didesnis plotas. Pastatų projektavimo ir statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodytus minimalius pastatų atstumus iki sklypo ribos.

Pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus (Žin. 1996, NR 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 punkto reikalavimą ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ r. D1-31/V115, 2023-01-26, paskelbta TAR 2023-01-26, i. k. 2023-01289, todėl rengiant šį projektą, užtikriname, kad nagrinėjamame sklype nebus oro taršos šaltinių bei triukšmo šaltinių.

Planuojamame ūkininko ūkyje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginį. Centralizuotų vandentiekio tinklų šalia sklypo nėra, todėl bus įrengiamas šulinys ar vietinis vandens gręžinys. Vandens gręžinio (požeminio vandens vandenvietės) apsaugos zona ir joje taikomi apribojimai nustatomi vandens gręžinio projekto rengimo metu galiojančiais teisės aktais. Ūkininko sodyboje neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai. Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Pastatų, kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai, savininkas neplanuoja statyti, todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai, su esančiais prie jų mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Planuojama veikla, nebus tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Žemės sklypo teritorijoje, kurioje parenkama vieta ūkininko ūkio pastatų statybos zona, nėra saugotinių medžių. Miško žemėje augantys medžiai išsaugojami ir nekertami. Medžiai vertinti vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (nauja redakcija 2021-12-24) „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“. Privačioje žemės ūkio paskirties žemėje kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose saugotini medžiai yra ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – didesnio kaip 30 cm skersmens.

Žemės sklype yra melioracijos statinių. O saugomų, natūralių pievų ir ganyklų nenumatyta (4 pav.).



4 pav. Ištrauka iš geoportal.lt duomenų

Žemės sklype patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

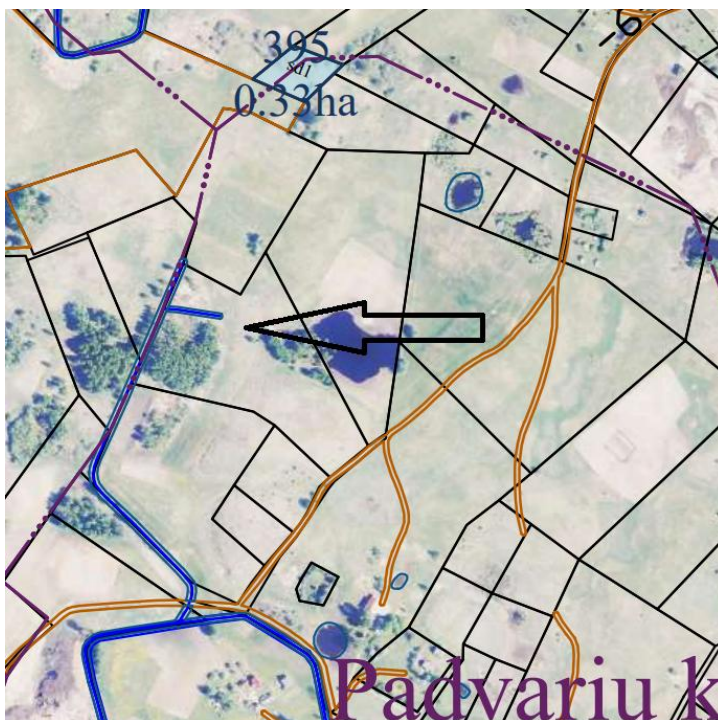
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,6920 ha
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,9454 ha
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0382 ha (IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias)

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, bei kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimą reglamentuojančius teisės aktus, planuojami tokie pagrindiniai kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendiniai:

- Iki statybos zonos yra numatytas – 8 m. pločio privažiavimas.
- Statinių zonos nuo sklypo ribos atitraukta daugiau nei 3 m.
- Įvažiavimas į statybų zoną ir ją jungiančio kelio vieta yra preliminari, techninio projekto metu gali būti tikslinama jos vieta ir plotis.
- Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.
- Numatytas kelio servitutas, gatvės išplatinimui, pagal IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio kategoriją (12 m pločio kelio juosta).

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), s1 – plotas – 153 kv. m., skirtas vietinės reikšmės kelio (IIv kategorijos) platinimui.

Privažiavimas prie žemės sklypo yra numatytas žemės reformos projekte (Sudervės kadastro vietovė), todėl vadovaujantis šiuo dokumentu, rengiant kaimo plėtros projektą, privažiavimas yra numatomas iš rytinės pusės (5 pav.). Šiai dienai šioje vietoje yra važinėjama ir privažiuojama prie savo žemės sklypo. Pridedama eismo organizavimo schema su numatytu privažiavimu.



5 pav. Ištrauka iš žemės reformos projekto (Sudervės seniūnijos Sudervės kadastro vietovė)

Žemės sklypuose, kurio kadastro Nr.4184/0100:33 ir Nr. 4184/0100:59, yra numatyti kelio servitutai, privažiavimui.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojamos dvi užstatymo teritorijos zonos, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte nustatoma tik teritorija (zonos), kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba.

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemoje nesprenžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Buitinių nuotekų įrenginių tipas ir statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

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

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.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, nepatenka į saugomas teritorijas, nei Natūra 2000 teritorijas.

Žemės ūkio naudmenų pakitimas po projekto sprendinių:

Žemės sklypo plotas – 3,0651, Žemės ūkio naudmenų plotas 0,9454 ha, iš jo ariamos plotas – 0,9454 ha, užstatyta teritorija – 0,8400 ha, Keliai – 0,2304 ha., Kitos žemės plotas – 1,0493 ha.

Projekto viešinimas

Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų

planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-41-26-414, bei projekto rengėjo patalpose. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, iš kurių 5 d. d. skirta viešai ekspozicijai seniūnijos patalpose. Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia. Svarstant parengtą projektą su visuomene, raštiškų pastabų, pasiūlymų ir pretenzijų negauta.

IŠVADOS

Žemės sklypas, esantis adresu Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Padvarių k., žemės sklypo kadastro Nr. 4184/0100:0769, sklypo plotas 3,0651 ha.

Ūkininko sodyba planuojama 3,0651 ha žemės sklype. Ūkininko sodybos teritorija sutapatinama su žemės sklypo riba ir yra – 3,0651 ha.

Parengtas kaimo plėtros projektas, nustatyta ūkininko sodybos teritorija sutapatinama su žemės sklypo riba ir yra – 3,0651 ha. Žemės sklype suplanuotos dvi užstatymo zonos. Ūkininkas planuoja užsiimti daržovių auginimu atvirame grunte, gėlių auginimu.

Planuojamoje teritorijoje nebus vykdoma ir neplanuojama vykdyti jokia galinti pakenkti žmogaus sveikatai veikla. Ūkininkas neplanuoja užsiimti kita žemės ūkio veikla, kurios veiklos elementai, sukeltų reikšmingą poveikį teritorijoms ar planuojamai teritorijai. Todėl jokios sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos.

Projekto rengėja
Judita Marozienė