

UAB „GEOPLĖTRA“

Kareivių g. 19-174, Vilnius Į. k 303389079,
tel. Nr. +37065350750



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAJAI NUSTATYTI M 1:1000

Adresas: Vilniaus r. sav., Riešės sen., Varniškių k. (kadastro Nr. 4170/0800:295)
Nr. KPZP-119979

**ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS R. SAV., RIEŠĖS SEN., VARNIŠKIŲ K.
(KADASTRO NR. 4170/0800:295)) KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS**

**PROJEKTAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

BENDROJI DALIS

Projekto organizatorius: P.J.

Projekto rengėjas: UAB „Geopletra“, Karivių g. 19-174, Vilnius, LT - , tel. 865350750, el. paštas: info@geopletra.lt, interneto svetainė: www.geopletra.lt.

Planuojama teritorija: žemės sklypas - Vilniaus r. sav., Riešės sen., Varniškių k. (kadastro Nr. 4170/0800:295)

Projekto tikslai: parinkti ūkininko sodybos vietą.

Projekto uždaviniai:

- Parinkti ūkininko sodybos vietą
- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko

sodybos statinių statybos zoną

Projekto rengimo pagrindas:

1. Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2023-05-25 Nr. 48KPI-680-(14.48.124E.)
 2. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų 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“. (Žin., 2004, Nr. 127-4581).
 3. Vilniaus rajono savivaldybės reikalavimai 2023-06-15 Nr. KPP-267.
-

Projektas parengtas vadovaujantis šiais teisės aktais:

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;

Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu;

Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu;

Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429;

Melioracijos techninio reglamentas MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2008 m. balandžio 16 Nr. 3D-218;

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40;

Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489;

Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96;

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. vasario 11 d. nutarimą Nr. 155 „Dėl Kelių priežiūros taisyklių patvirtinimo“.

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (Žin., 2007, Nr. 80-3215);

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 n. Gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Teritorija, kurioje atliekamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Vilniaus r. sav., Riešės sen., Varniškių k.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmes teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrųjų planų:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323.

2. Specialiųjų planų:

- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

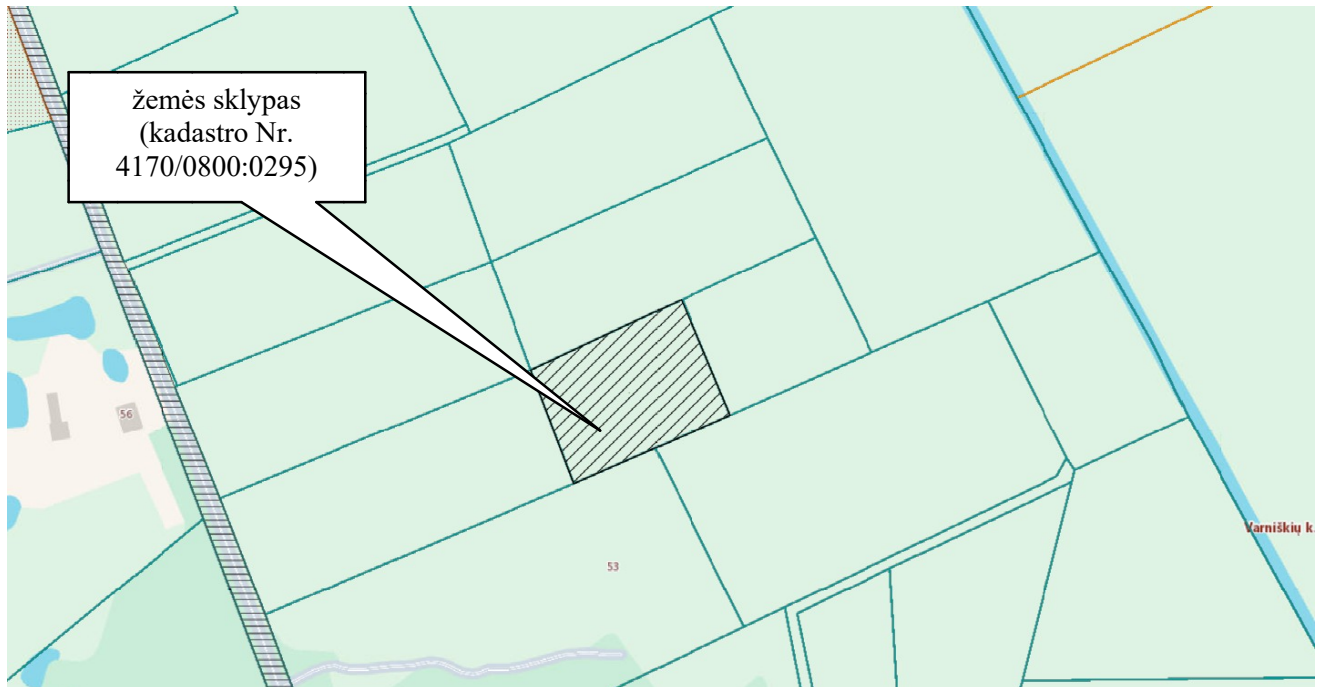
3. Detaliųjų planų nėra.

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

Esamai būklei įvertinti ir išanalizuoti panaudota: topografinis planas (M1:500), 2025 m. Lietuvos teritorijos ortofotografinis žemėlapis, VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazė.

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijos vieta. Planuojama teritorija yra Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Riešės sen., Varniškių k. (kadastro Nr. 4170/0800:295)



1 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt

Žemės naudmenos. P.J. ir S.J. nuosavybės teise turimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kadastro Nr. 4124/0200:0532) plotas 0,5835 ha. Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės ūkio naudmenos užima 0,5835 ha plotą, iš jų pievos ir ganyklos sudaro 0,5835 ha. Nausinta žemė - 0,5835 ha.

Žemės naudmenų sudėtis nepasikeitusi. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype nėra infrastruktūros objektų.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas - 32.

Reljefas. Planuojamos teritorijos reljefas lygus.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje nėra taksuoto miško.

Vandens telkiniai. nėra

Specialiosios žemės sąlygos: Žemė sklypui taikomos šios specialiosios žemės sąlygos:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0,5835 ha;

Servitutai. Įregistruotų servitutų planuojamoje teritorijoje - nėra.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SĄVEIKA SU GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Pagal ištrauką iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, planuojama teritorija patenka į Z1 - tausojančio ūkininkavimo teritoriją ir U3 - naudingųjų iškasenų.



4170/0800:0295

Koncervacinių (rezervatinių) 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 - Ūkininkų miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poligonas
- NATURA 2000 teritorija
- Ūkininės veiklos apribojimai
- Bufėrinės apsaugos zona
- Esamas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas
- Suilimas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Kultūros paveldo vertybių saugos arealas (jo numeris)
- Vandens telkinio apsaugos zona
- Puvikštyno sanitarinės apsaugos zona
- Vandenvietė
- Vandenvietės sanitarinės apsaugos zona
- Inžinerinių tinklų apsaugos zona

Gamtinio karkaso teritorijos riba

Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

2. KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PLANAVIMO PROJEKTO SPRENDINIAI

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant parinkti vietą naujai ūkininko sodybai (gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio), nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.

Ūkininko sodybos vieta

Projektuojama statybos zona sutampa su ūkininko sodybos riba, kurios plotas - 0,0749 ha.

Bendras užstatymo plotas negali viršyti $5835 \times 50\% = 2917.5 \text{ m}^2$.

Ūkininko sodybos teritorija planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribų, taip pat nemažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo esamų kelio ir inžinerinių tinklų servitutų. Statinių statybos vieta suprojektuota, atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, statinių statybos vieta suprojektuota šiaurinėje sklypo dalyje paliekant 3 metrų pločio ir didesnius ruožus iki gretimų žemės sklypų.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 projekte formuojama bendra teritorijos riba, tiksliai pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyti. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams

išdėstyti nuostatas. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje sodybai vietoje bus nustatytas rengiant statinių techninį projektą. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti

nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

	Plotas, ha	žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai želdiniai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kitos žemės	nusau- sinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų ser- vitutinai				
Pagal NTRC išrašą	0.5835	0.5835	-	-	0.5835	-	-	-	-	-	-	-	0.5835
Esama padėtis	0.5835	0.5835	-	-	0.5835	-	-	-	-	-	-	-	0.5835
Pagal projektą	0.5835	0.3786	-	-	0.4979	-	-	0.0107	-	0.0749	-	-	-

Inžinerinių tinklų sprendiniai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra veikiančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Geriamojo vandens tiekimas ūkininko sodyboje numatomas iš planuojamo vandens gręžinio, kurio paimamas vandens kiekis neviršys 10 m³/d. Nustatoma ūkinę veiklą reglamentuojanti sanitarinė apsaugos zona (SAZ) – 3 metrų griežto režimo juosta aplink gręžinį. Planuojamo gręžinio vieta preliminariai n umatoma šiame projekte.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra veikiančių centralizuotų nuotekų šalinimo tinklų. Buitinių nuotekų surinkimui numatoma biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginių vietai geologiniai tyrinėjimai. Paviršinio vandens kiekis planuojamas surinkti į vandens talpas ir naudojamas želdynų, augalų, daržo laistymui.

Vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2.5 metro gylyje, yra žemės juosta po

2.5 metro nuo vamzdyno ašies. Apsaugos zonose draudžiama: sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas; įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus; vykdyti grunto sprogdinimo darbus; įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

Gaisrinė sauga

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimų (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.

Patikslinamos specialiosios žemės sąlygos, taikytinos žemės sklypui:

Apribojimai. Žemė sklypui taikomos šios specialiosios žemės sąlygos: nėra;

Servitutai. nėra

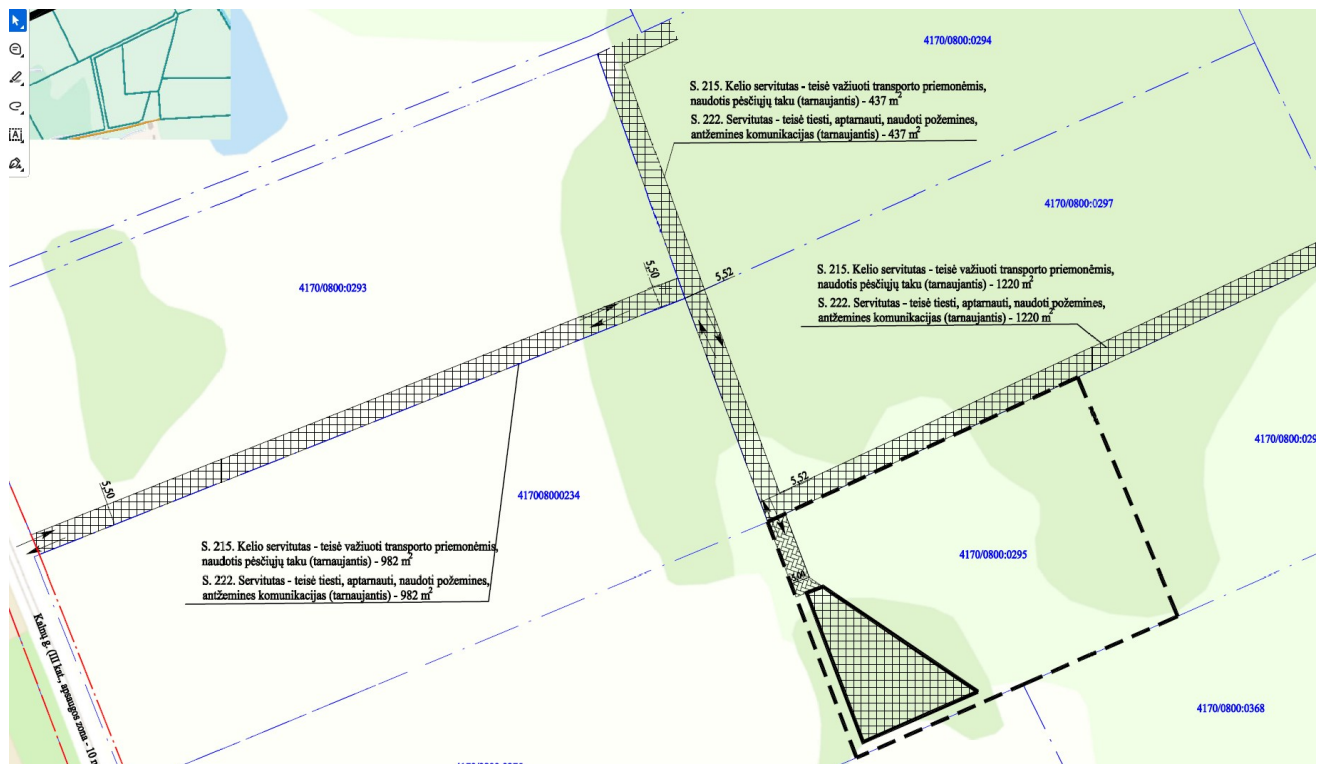
Susisiekimas

Patekimas į ūkininko sodybą planuojamas nuo Kalnų g., (III kat. 10 m., apsaugos zona - 10 m.) toliau per esamą įregistruotą servitutą sklype (kadastro Nr. 4170/0800:0293) S. 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 982 m²; S. 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 982 m².

Toliau per žemės sklype (kadastro Nr. 4170/0800:0293), esantį servitutą S. 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 437m²; S. 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 1220 m².

Toliau per žemės sklype (kadastro Nr. 4170/0800:0293), esantį servitutą S. 215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 437m²; S. 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 1220 m².

Servitutų planai ir Registrų centro nuasmeninti išrašai pridedami.



4. KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SVARSTYMAS IR DERINIMAS.

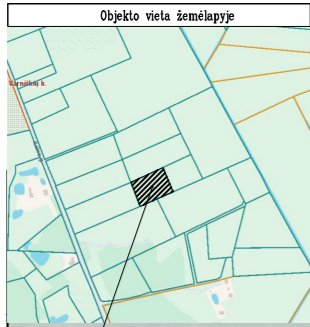
Projektas viešinamas ir derinamas per ZPDRIS. Paslaugos Nr. KPZP- 119979

5. IŠVADOS

1. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslas parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą ir nustatyti ūkininko sodybos teritoriją.
2. Projekto metu įgyvendinti projekto uždaviniai:
 - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną;
 - Suplanuoti kelių išdėstymą;
 - Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
 - Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
 - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną;
 - Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
3. Projektuojama užstatyma teritorija - 0,0749 ha;
4. Parengus projektą, patikslintos žemės ūkio naudmenos ir specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.
5. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystimosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Projekto autorius

Dovydas Stašys



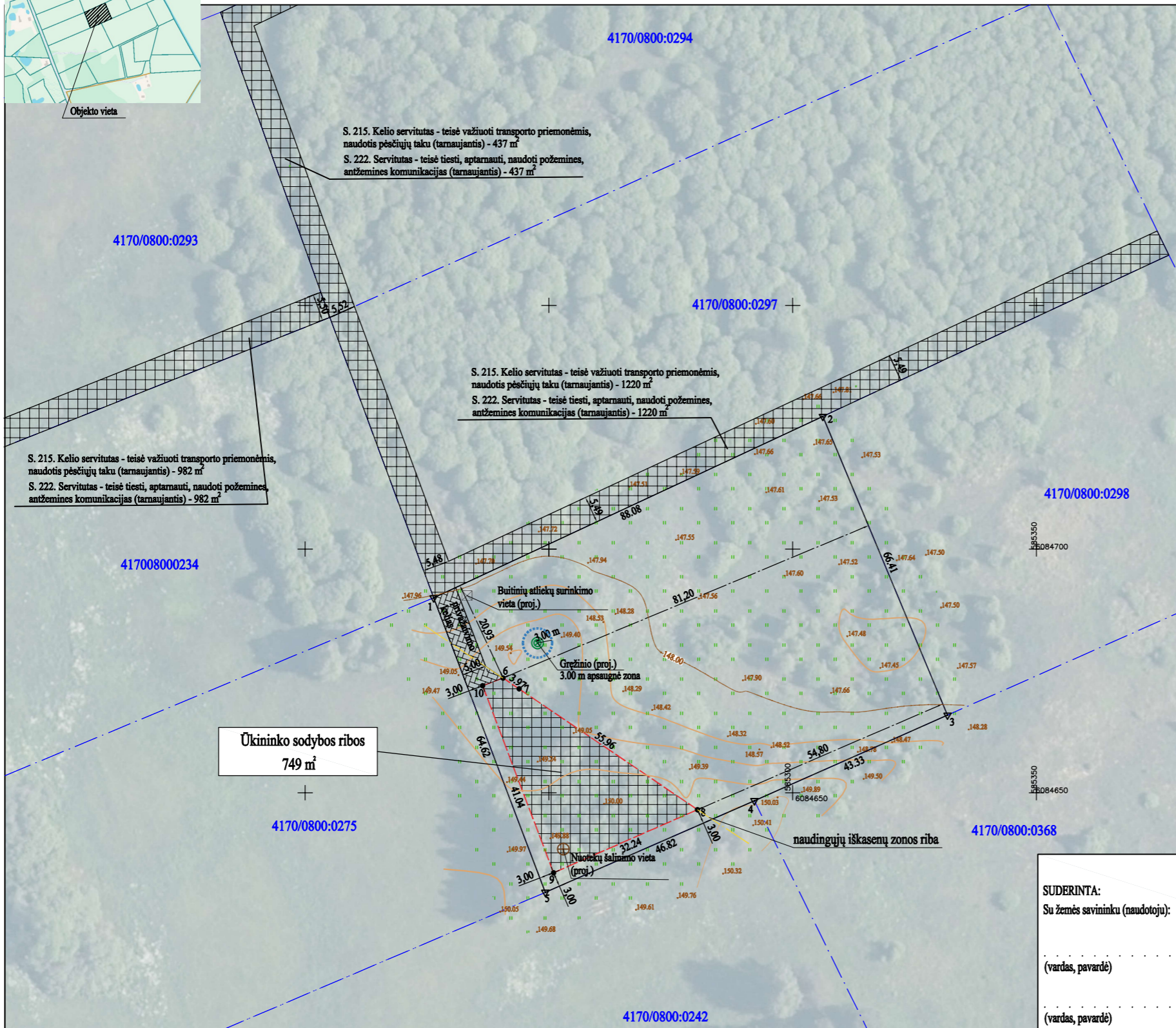
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI M:1000

Žemės sklypo plotas - 5835 m²

Kadastro:	vietovė	... Riešės ...	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.			4 1 7 0 0 8 0 0 0 2 9 5	

Gatvė, namo Nr.	-
Kaimas (miestelis)	Varniškių k.
Seniūnija	Riešės sen.
Miestas (rajonas)	Vilnius
Apkritis	Vilnius

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS			
Eil. Nr.	Kodas	Aprašymas	Plotas, m
1	-	-	--



Sutartiniai ženklai:	
	Greitųjų sklypų ribos
	Esamo žemės sklypo
	Servitutas
	Projektuojamas įvažiavimas į sklypą
	Kelio juostos linijos
	Ūkininko sodybos riba
	Proj. kelias
	Statybos zona
	Pieva
	Kelias
	Horizontalė
	Žemės paviršiaus aukščio taškas
	Buitinių atliekų surinkimo vieta
	Vandens gręžinys
	Nuotekų šalinimo vieta

SUDERINTA:
Su žemės savininku (naudotoju):

(vardas, pavardė) (parašas) (data)

(vardas, pavardė) (parašas) (data)

Pastaba. Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės eklių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

	Plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos					keliai					nusausinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos	miškas	krūmai želdiniai	iš viso	iš jų servitutinai	užstatyta teritorija	vandenys	
Pagal NTRC išrašą	0.5835	0.5835	-	-	0.5835	-	-	-	-	-	-	0.5835
Esama padėtis	0.5835	0.5835	-	-	0.5835	-	-	-	-	-	-	0.5835
Pagal projektą	0.5835	0.3786	-	-	0.4979	-	-	0.0107	-	0.0749	-	-

Koordinatų žiniaraštis		
Nr	X	Y
1	6084689.99	585226.35
2	6084727.21	585306.18
3	6084665.92	585331.75
4	6084648.36	585292.14
5	6084629.56	585249.25
6	6084673.54	585240.59
7	6084671.31	585243.88
8	6084646.52	585280.51
9	6084633.58	585250.94
10	6084671.95	585236.40

UAB "Geoplėtra"
info tel: +37068400074, elp: geoplėtra.info@gmail.com
Kareivių g. 19-174, Vilnius

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
Direktorius	Petras Jagrminas		2026-02-01
Proj. autorius	Dovydas Stašys		2026-02-01

Užsakovas: P.J.

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., RIEŠĖS SEN, VARNIŠKIŲ K. (KADASTRO NR. 4170/0800-0295) KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

PAGRINDINIS BRĖŽINYS

Projekto Nr.: KPZP-

Lapas	Lapų
1	1