

1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis tpdris sistema, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus tvirtinimui. Parinktoje vietoje ūkininkas planuoja statyti kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Pagailašių vs., skl. kad. Nr. 4132/0600:1153. *Žemės naudmenos.* Žemės sklypo plotas 1.1088 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (pieva) užima 1.0865 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje. *Infrastruktūros objektai.* Žemės sklype infrastruktūros objektų nėra.

Dirvožemiai. Vidutinis žemes našumo balas – 29.3

Reljefas. Sklypo reljefas tolygus.

1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Bendruoju planu:

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323. Žemės sklypas patenka į miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties su žemė ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu teritoriją (M1).

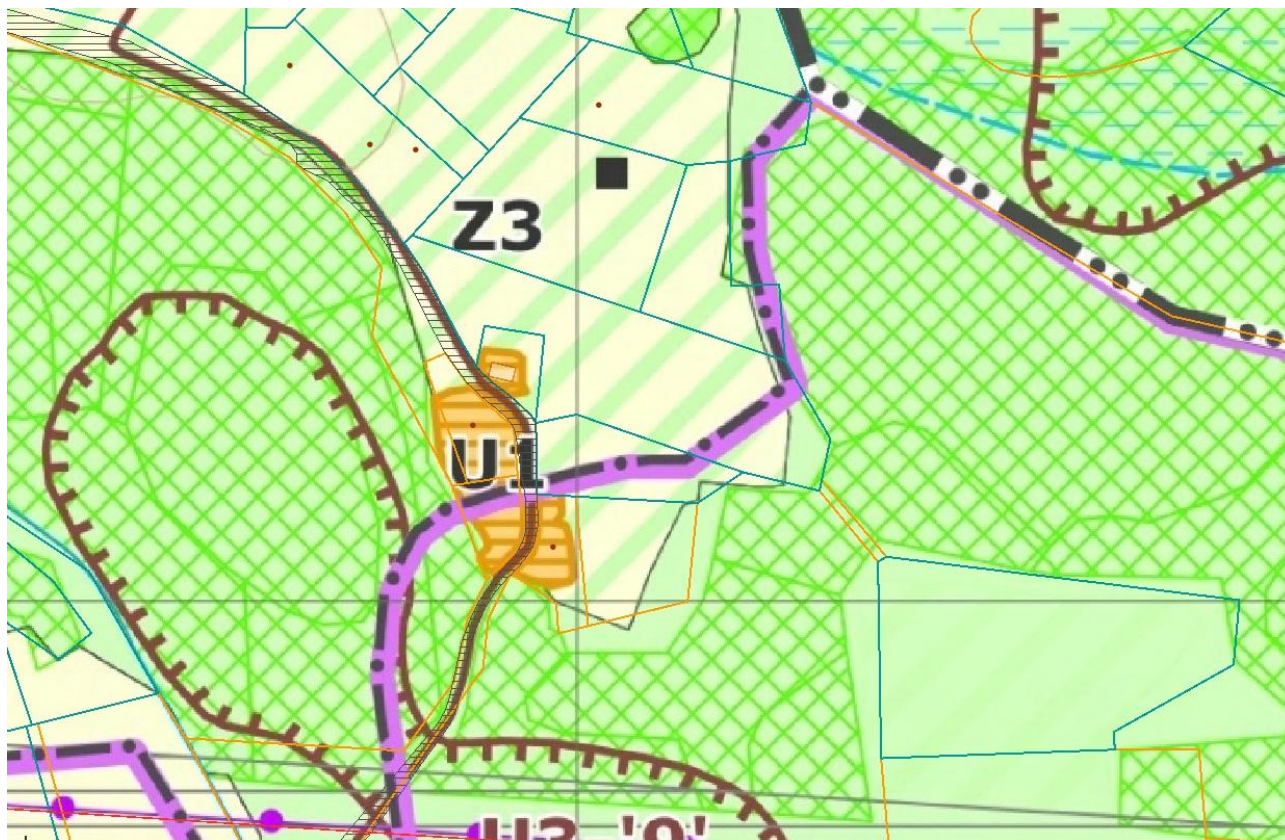


Specialiųjų planų:

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193. Teritoriją numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571. Žemės sklypas patenka Z3 –

intensyvaus ūkininkavimo teritoriją ir M4 – ūkinių miškų teritoriją.



Žemės valdos projektai:

Žemės sklypas yra suformuotas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekte Nr. **ZSFP-89632**. Parengto žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto tikslai buvo pertvarkyti esamą žemės sklypą nekeičiant žemės sklypo naudojimo paskirties ir būdo.

1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 1.0865 ha;

Žemės ūkio naudmenos.

102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.0622 ha;

II kategorijos gatvė (VL0778), 10 metrų apsaugos zona nuo kelio briaunos.

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0028 ha;

Projektuojamas vandens gręžinys.

126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 0.0168 ha;

Miškas.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100345514 0.0056 ha;

Elektros linija.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti naujausias „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei UAB „Geolimbos“ 2026-03-17 parengta žemės sklypo topografinė nuotrauka (derinimo Nr. TIIS1-20260317-011955).

1.6 Žemės sklype projektuojami servitutai

Servitutai projektuojami atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės išduotas teritorijų planavimo sąlygas:

215 – S - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0.0221 ha;

222 – S - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0221 ha;

Servitutai nustatomi remiantis Civilinio Kodekso 4.124 straipsniu:

- 1. Servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas.*
- 2. Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai.*
- 3. Nustatant servitutus, visais atvejais turi būti ir dėl servitutų nustatymo viešpataujančiuoju tampančio daikto savininko valia, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai ar teismo sprendimas.*

1.7 Sprendiniai

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, užstatymo zonos vietos parinktos vietose A – 0.2600 ha ir B – 0.2600 ha.

A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 8 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojama užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 7 metrai nuo takuoto miško ribos

ir nuo 8 iki 25 metrų nuo sklypo ribos;

- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 8 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama apie 32 metrus nuo B užstatymo zonos;

B - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

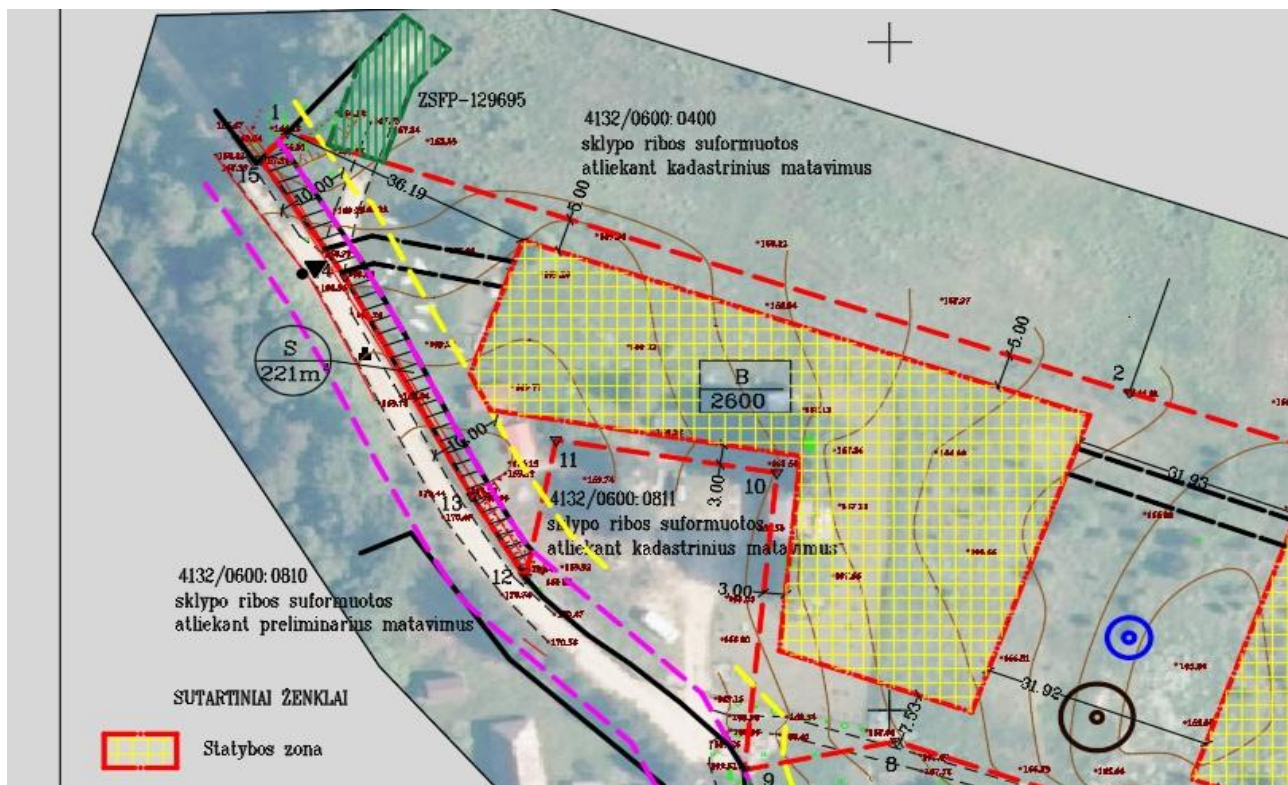
- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 5 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojama užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama apie 32 metrus nuo A užstatymo zonos
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama nuo 7.5 iki 3 metrų nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama palei 10 metrų kelio apsaugos zoną ir iki 36 metrų nuo sklypo ribos.

Planuojamų užstatymų zonų vietos neprojektuojamos kelio apsaugos zonoje, arčiau kaip 3 metrai nuo kelio servituto, planuojamoje vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonoje, miško žemėje ir 7 metrai nuo miško žemės, elektros tinklų apsaugos zonoje. Planuojamas sklype bendras užstatymo plotas 0.5425 ha, tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuoti į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50%.

Ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0.5200 ha plotą.

1.8 Planuojamas privažiavimas.

Prie projektuojamų ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietų planuojama privažiuoti nuo IIv kategorijos gatvės (VL0778), kuri jungiasi su Pagailašių gatve ir sudaro bendrą kelių tinklą. Eismo organizavimo schema pridedama prieduose.



Ištrauka iš sprendinių brėžinio

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-		-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1.0865	1.0865	-0.5370	0.5495
4.	Miškas	0.0168	0.0168	-	0.0168
5.	Keliai	0.0055	0.0055	+0.0170	0.0225
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.5200	0.5200
7.	Vandens telkiniai	-	-		-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
	Viso:	1.1088	1.1088	-	1.1088

2.0

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 priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas 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

Nagrinėjamam sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimą leidžiama nenumatyti, jei gyvenvietėje yra iki 50 žmonių (Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymas Respublikinė statybos norma RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai. Priešgaisriniai reikalavimai“)

Vadovaujantis Maišiagalos seniūnijos vedama gyventojų apskaita, Pagailašių viensodyje gyvena 10 žmonių.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos 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 gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

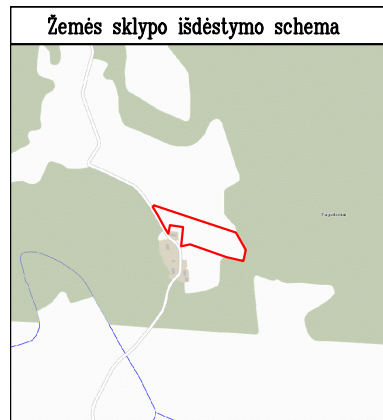
2.1 Viešo svarstymo eiga

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“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama TPDRIS 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, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, bei siunčia susižpažinimui seniūnui ir seniūnaičiui. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

Projekto rengėjas

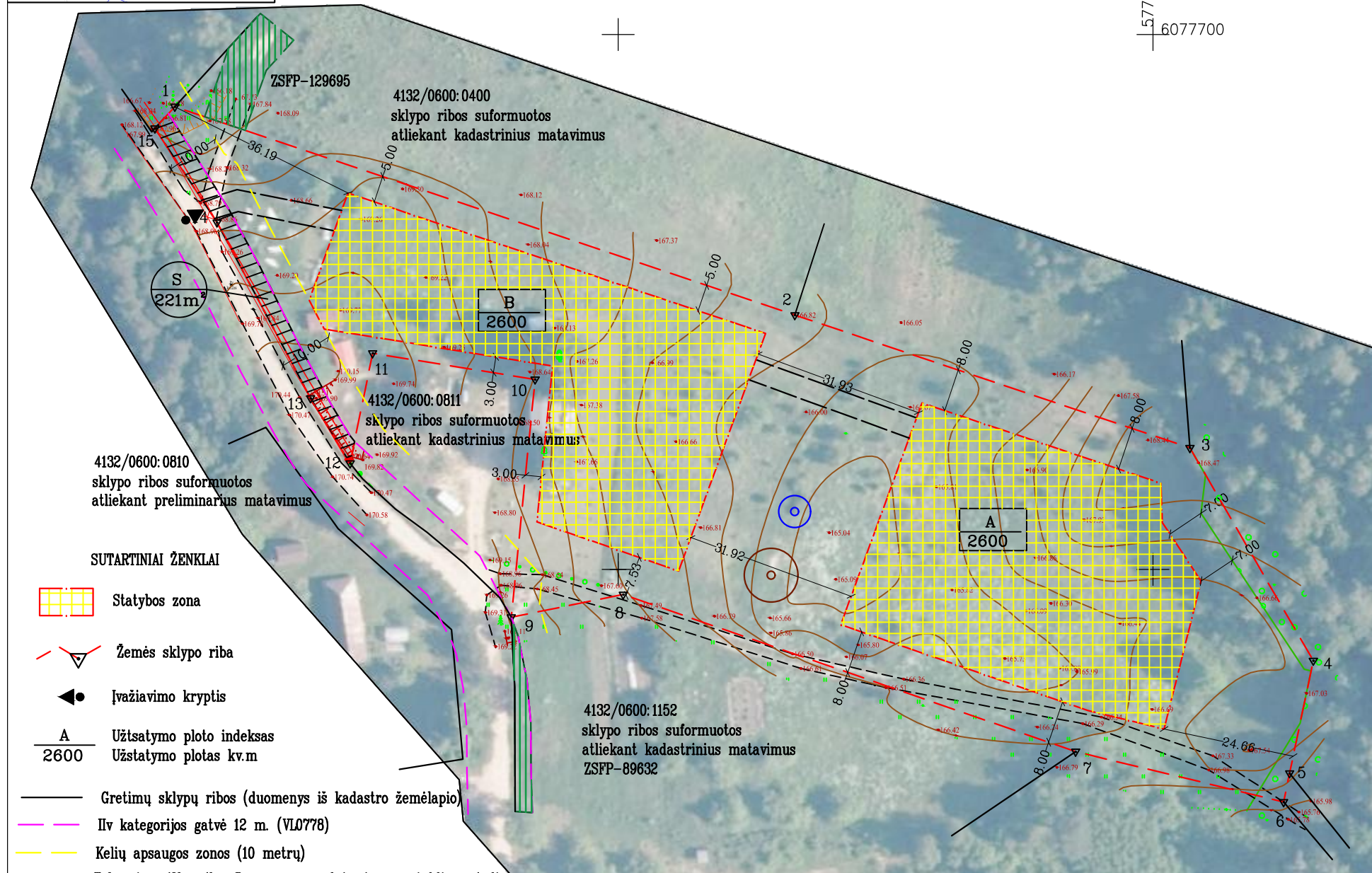
D.Vaičiulis



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ VIETĄ PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:1000

Kadastro:	vietovė	Giedraitiškių	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.			4 1 3 2 0 6 0 0 1 1 5 3	
Gatvė, namo Nr.				
Kaimas (miestelis)		Pagailaišių vs.		
Seniūnija		Maišiagalos sen.		
Miestas (rajonas)		Vilniaus r. sav.		
Apskritis		Vilniaus		

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	4132/0600:0400	
2-3	4132/0600:0402	
3-5	4132/0600:0689	
5-6		Kelias
6-7	4132/0600:0742	
7-9	4132/0600:1152	
9-12	4132/0600:0811	
12-15		Kelias (VL0778)
15-1	4132/0600:0755	



- SUTARTINIAI ŽENKLAI**
- Statybos zona
 - Žemės sklypo riba
 - Įvažiavimo kryptis
 - A** Užstatymo ploto indeksas
2600 Užstatymo plotas kv.m
 - Gretimų sklypų ribos (duomenys iš kadastro žemėlapių)
 - IIV kategorijos gatvė 12 m. (VL0778)
 - Kelių apsaugos zonos (10 metrų)
 - Taksuoto miško riba. Duomenys naudojami geoportal.lt, regia.lt
 - Įregistruotos elektros tinklų apsaugos zonos
 - planuojama nuotekų valymo įrenginių vieta
 - planuojama vandens gręžinio vieta su apsaugos zona.
 - Suprojektuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai gretimuose sklypuose
- PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI**
- S - Servitutas - 222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
 - S - Servitutas - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)

UŽSTATYMO PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Ind.	Pavadinimas
A	Planuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

DUOMENYS APIE ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMUS

Eil. Nr.	Apribojimo sk. Nr.	Apribojimai	Žemės plotas, ha
1	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	1.0865
2	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0.0622
3	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0.0028
4	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100345514	0.0056
5	126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)	0.0168

Pastaba: privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji sklypų savininkai.
Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2024

UAB "GEOLIMBAS"

P. Lukšio 1, Vilnius
+370 600 41708, info@geolimb.lt, www.geolimb.lt

Pareigos	Vardas, pavardė	kvalifikacijos paž. data ir numeris	Parašas	Data
Direktorius	Darius Vaičiulis			2026 04 27
Vykdytojas	Darius Vaičiulis	2009.12.09, Nr.2R-KP-322		2026 04 27
ORGANIZATORIAI				-
PROJEKTO PAVADINIMAS				KAIMO PLĖTROS (ūkio vidaus) ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
				A.V.
				M 1:1000