

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 5 dalį, kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus teritorijas, kurios po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtos miestams, tais atvejais, kai planuojama statyti ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio bei kitos paskirties pastatus (ūkio, fermų, šiltnamių, kaimo turizmo), vietoje detaliųjų planų rengiami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai.

Nagrinėjamas žemės sklypas, esantis Vilniaus apskrityje, Vilniaus rajono savivaldybėje, Rukainių seniūnijoje, Gudžių kaime (kad. Nr. 4182/0600:521), yra kaimo teritorijoje, žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, sklypas neužstatytas, jo plotas – 1,1452 ha. Sklypas nepatenka į miestams priskirtas teritorijas, nėra miško žemės, inžinerinių tinklų ar kitų apribojimų, kurie ribotų kaimo plėtros projekto rengimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punktu, žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama būtent šio projekto metu. Projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 patvirtintomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis. Atsižvelgiant į tai, konstatuojama, kad nagrinėjamu atveju detalaus plano rengimas neprivalomas, o planuojamos ūkininko sodybos statinių vieta teisėtai ir pagrįstai nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Šioje dalyje pateikiama esamos padėties analizė bei nagrinėjama sklypo sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Bendroji dalis

Objektas – 1.1452 ha (pagal RC įregistruotas koordinatas) (juridinis žemės plotas - 1.1452 ha) žemės ūkio paskirties sklypas (kad. Nr. 4182/0600:0521 Savičiūnų k.v.) esantis Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k. (toliau planuojama teritorija).

Planavimo organizavimo pagrindas:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo skyriaus vedėjo 2025-11-06 Nr. 2KPI-226-(15.2.3 E.) "Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo"
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-12-17 teritorijų planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG46340447.
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2025-12-03 planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG45655789.

Projekto tikslai ir uždaviniai:

Planavimo tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą;

Uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

- bendrųjų planų: -
- detaliųjų planų: nėra.
- specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: Vilniaus r. savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, T00075779, 2015-05-06 .

3. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudotas kartografinis pagrindas:

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT (2023 m.) (©Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos); Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys GDR10LT (2023) (©Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos).

Duomenų rinkiniai:

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 dirvožemio erdvinių duomenų rinkinys Dirv_DR10LT; Mel_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkinys (Vilniaus r. sav.):

Kadastrai, registrai: Žemės sklypų ribos ir kadastro duomenys įregistruoti VĮ Registrų centre. Topografinė nuotrauka M1:1000.

Teritorijos topografinis planas M 1:1000.

2. Žemės sklypo esamos padėties analizė

2.1. Žemės sklypo vieta ir aplinka

Sklypas yra kaimiškoje teritorijoje, būdingoje Rukainių seniūnijai. Aplinkoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemė, pavienės sodybos ir natūralūs želdynai. Teritorija nėra urbanizuota, pasižymi mažo intensyvumo užstatymu ir kaimo kraštovaizdžiui būdinga struktūra.

2.2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimas

Žemės sklypas suformuotas atlikus kadastrinius matavimus. Planuojamos teritorijos juridinis žemės plotas - 1.1452 ha., žemės plotas pagal koordinates registruotas Registrų centre sudaro - 1.1452 ha.

Pagal **NT registro duomenų bazės išrašą**: žemės sklypo paskirtis: *žemės ūkio*, iš kurių žemės ūkio naudmenų plotas 0.7294 ha, (iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0.7294 ha), vandens telkinių plotas - 0.0215 ha., kitos žemės plotas - 0.3943 ha., nusiausintos žemės plotas - 1.1452 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 45.6.

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)- 1.08 ha; - *apsaugos zona neregistruota SŽNS registre.*
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), - plotas nenustatytas. *Apsaugos zona neregistruota SŽNS.*

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis, - plotas nenustatytas. *Apsaugos zona neregistruota SŽNS.*
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0005 ha. - *apsaugos zona registruota SŽNS.* Teritorijos unikalus numeris 100305195.

Žemės sklype nėra įregistruotų servitutų.

Planuojama teritorija ribojasi su žemės ūkio sklypais. Šioje teritorijoje nėra saugomo ir ekologinio tinklo Natūra 2000, taip pat nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Žemės sklypas yra neužstatytas. Šiuo metu sklypas nėra intensyviai naudojamas žemės ūkio veiklai, jame yra natūraliai susiformavusių krūmų ir įrengta melioracijos (drenažo) sistema.

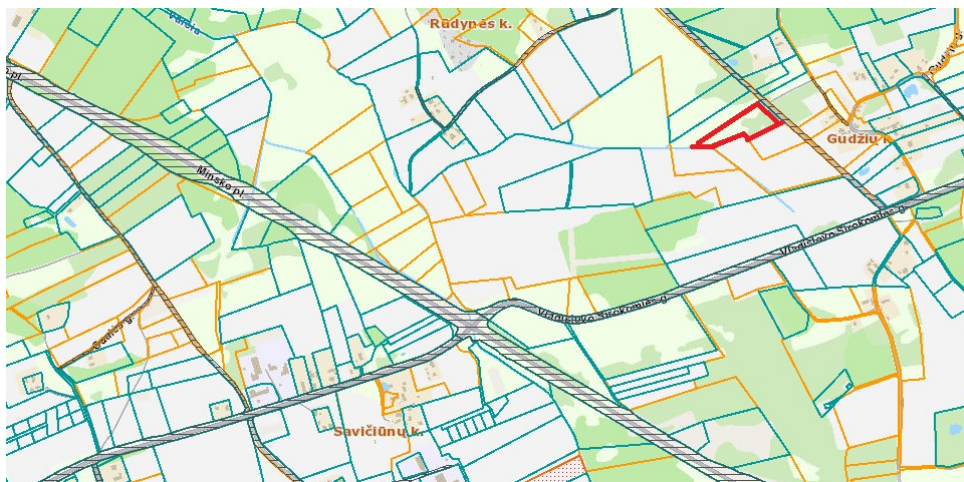
Esama būklė sudaro prielaidas kaimo sodybos įrengimui išsaugant žemės ūkio paskirtį ir kaimo kraštovaizdžiui būdingą charakterį.

2.3. Reljefas, gamtinės sąlygos ir infrastruktūra

Sklypo reljefas yra lygus arba silpnai banguotas, būdingas Vilniaus rajono kaimiškoms teritorijoms. Sklype nėra miško žemės, vandens telkinių ar saugomų gamtinių objektų. Teritorijoje yra natūralių krūmų, kurie gali būti integruojami į planuojamos sodybos aplinkos formavimą.

Sklype yra esama melioracijos (drenažo) sistema, todėl rengiant kaimo plėtros projektą bus numatyti sprendiniai, užtikrinantys drenažo veikimą ir apsaugą.

Elektros linijų, kitų inžinerinių tinklų žemės sklype nėra. Susisiekimas su sklypu galimas vietiniu keliu (Pav. 1). Inžinerinių tinklų (elektros, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo) sprendiniai bus numatomi kaimo plėtros projekto sprendiniuose, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.



1 pav. Regia ištrauka

2.4. Apribojimai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Pagal galiojančius duomenis, sklypui gali būti taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, susijusios su inžineriniais tinklais, keliais ar kitais objektais (jeigu tokių yra). Saugomų teritorijų ar

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

kultūros paveldo objektų sklype ar jo artimoje aplinkoje nenustatyta. Teritorija nepatenka i Natura 2000.

Žemės sklypo pietvakarinės pusės riba (taškai 9-10-11-12) yra ties melioracijos griovio viduriu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu ir GAAB 4 standartu, prie melioracijos griovio taikomas ne mažesnis kaip 1 m pločio pagriovys (neįskaitant griovio šlaito), kuriame draudžiama dirbti žemę, skleisti mineralines trąšas, augalų apsaugos produktus, mėšlą ir (ar) srutas.

Visas žemės sklypas patenka į melioruotą žemę (pav 2 ir 3). Visa žemės sklypui taikoma specialiosios žemės naudojimo sąlyga – melioruota žemė, žemės sklypas ribojasi su melioracijos grioviu (žemės sklypo riba 9-10-11-12 yra ties melioracijos griovio viduriu)

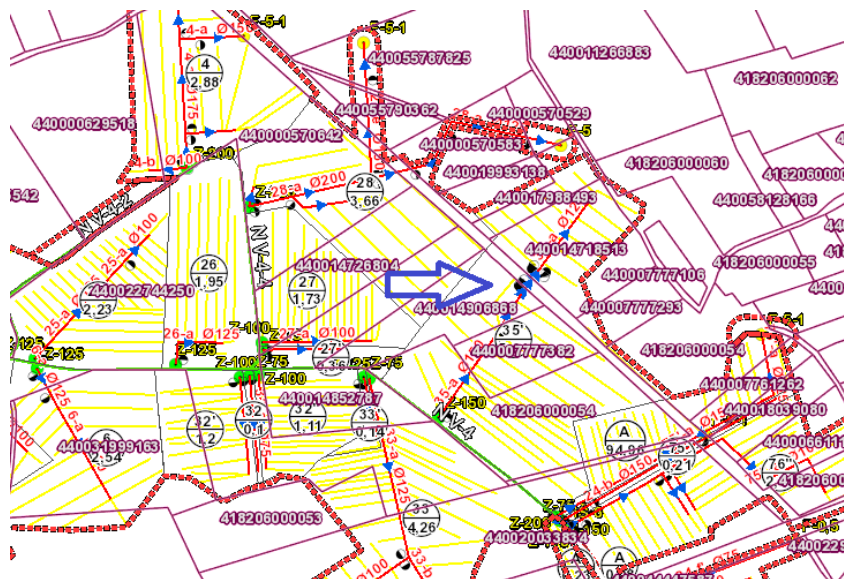
Projektas parengtas užtikrinant visų apsaugojamo drenažo rinktuvų ir polderių. Vadovaujantis **SŽNS 92 straipsniu**:

- Draudžiama arti melioracijos griovio šlaito arčiau kaip 1 m sandėliuoti medžiagas, pilti gruntą/atliekas, ganyti gyvulius, tvenkti griovį ar įrengti nepratekamus tvenkinius.
- Draudžiama sodinti medžius/krūmus, statyti statinius ar tverti tvoras 5 m zonoje nuo griovio, drenažo rinktuvo ar polderio.

Be savivaldybės pritarimo draudžiama giliau nei 0,7 m kasimo/požeminė veikla, tvenkinių įrengimas, miško ar medžių sodinimas, saugos zonų laikymąsi ir melioracijos statinių tinkamą eksploatavimą. Žemės sklypui taikoma - 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 11452 kv. m.

Projektuojant statinius ar inžinerinius tinklus rekomenduojama išsaugoti veikiančias drenažo sistemas arba numatyti rinktuvų iškėlimą. Statinių statyba galima tik užtikrinant gretimuose sklypuose esančių drenažo sistemų veikimą.

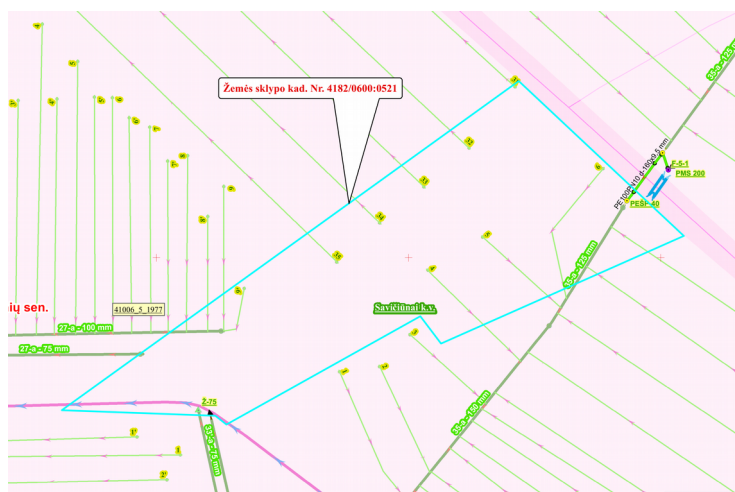
Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai išskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.



2 pav. Geoportal ištrauka

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449



3 pav. Planavimo sąlygų priedas

Žemės sklypui taikoma Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 1.7735 ha. (padėtis buvo tikslinama) - 7271 kv. m.

Elektros linijų, kitų inžinerinių tinklų žemės sklype nėra, bet į žemės sklypą patenka registruota elektros kabelio apsaugos zona (Teritorijos unikalus numeris 100305195), žemės sklypui taikoma 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 5 kv. m.

Susisiekimas numatomas vietiniu keliu Gudžiai - Rūdinė, žemės sklypui taikoma vietinio IIIv kategorijos kelio 10 m apsaugos zona ir nustatoma 102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 446 kv. m.

Žemės sklype esanti pieva yra apaugusi jaunais medeliais. Sklype augantys medžiai nepriskiriami saugotiniams, tačiau nustačius saugotiną medį, privaloma laikytis 5 metrų apsaugos zonos reikalavimo. Pagal Želdynų įstatymą (TAR.BA283DF0FB41/asr) apsaugos zonoje draudžiama kirsti ar kitaip žaloti medžius. Apsaugos zona užtikrina medžių išlikimą, biologinę įvairovę ir kraštovaizdžio vertę.

3. Sąsaja su teritorijų planavimo dokumentais

3.1. Vilniaus rajono savivaldybės bendrasis planas

Pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą teritorija patenka į neurbanizuotas teritorijas žemės ūkio teritorijas **ZK – žemės ūkio ir kaimo teritorijų funkcinę zoną**, kurioje leidžiama žemės ūkio veikla ir kaimo sodybų formavimas (Pav. 4).

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano

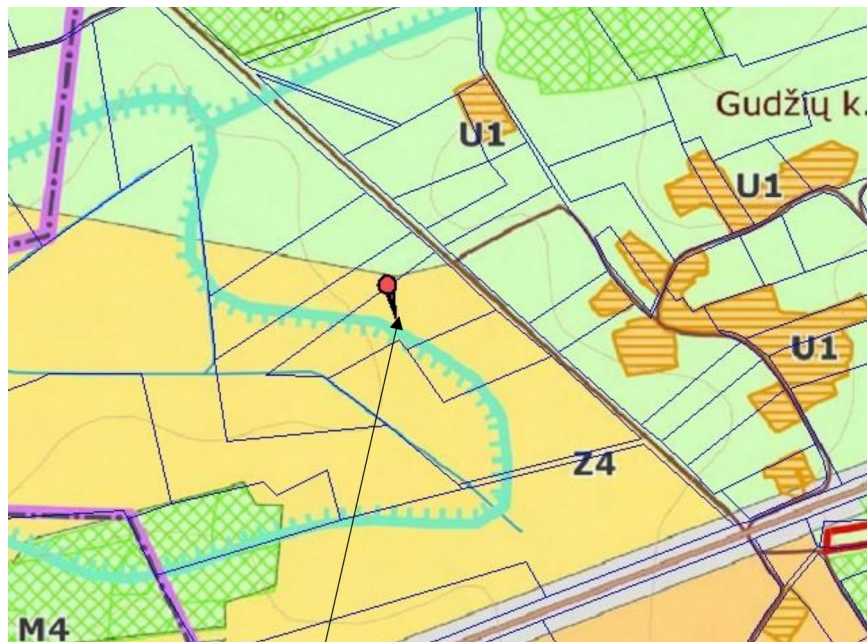
Šioje funkcinėje zonoje numatytas žemės ūkio paskirties žemės naudojimas, leidžiantis kaimo sodybų formavimą ir gyvenamosios paskirties pastatų statybą, kai tai neprieštaruoja kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėms. Planuojamas kaimo plėtros projektas atitinka bendrojo plano sprendinius, nes numatomas vienos kaimo sodybos su gyvenamuoju namu ir pagalbinais ūkio pastatais įrengimas, išlaikant žemą užstatymo intensyvumą ir kaimo kraštovaizdžiui būdingą struktūrą.

3.2. Specialieji ir kiti teritorijų planavimo dokumentai

Nagrinėjamas žemės sklypas, esantis Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k., pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius (5 pav.) patenka į Z4 kraštovaizdžio tvarkymo zoną, o nedidelė sklypo dalis – į M4 tvarkymo zoną. Z4 tvarkymo zonoje numatoma ūkininko sodybos statinių statybos zona. Projektiniai sprendiniai atitinka Z4 zonai taikomus agrarinio kraštovaizdžio tvarkymo, užstatymo ir teritorijos naudojimo reglamentus. Planuojamas užstatymas yra mažo intensyvumo, derinamas prie esamo kraštovaizdžio išsaugant natūralius želdinius ir melioracijos sistemas.

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449



5 pav. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ištrauka

M4 tvarkymo zonos ribose pastatų statyba nenumatoma. Šioje sklypo dalyje projektuojamas tik vidinis privažiavimo kelias, skirtas užtikrinti funkcinį susisiekimą su ūkininko sodyba. Numatyti sprendiniai nepažeidžia M4 zonai taikomų reglamentų, nes nenumatomas intensyvus užstatymas ar teritorijos paskirties keitimas, išlaikomas esamas kraštovaizdžio pobūdis.

Statinių vieta parenkama kaimo plėtros žemėtvarkos projekto metu, siekiant išvengti neigiamo poveikio gamtinio karkaso funkcijoms ir užtikrinti **bendrojo plano bei kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinių įgyvendinimą**. Projektas neprieštaruja galiojantiems kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniams ir užtikrina teritorijos racionalų naudojimą bei kraštovaizdžio darną.

4 .Sprendinių konkretizavimas

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai, reikalingų statinių statybos vieta parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta **0,4846 ha**, tai yra apie **33,4** proc. sklypo ploto (1,452 ha). Riba atitaukta per **3** metrus nuo kaimyninių žemės sklypų ribų (taškai 1-13 ir taškai 7-8), per 16.66 metrus nuo дренаžo rinktuvo ašinės linijos. Sklypo riba (taškai 1-2-3-4-5) ribojasi su vietinės reikšmės keliu. Dėl to užstatymo zona yra prigretinta prie projektuojamos kelio apsaugos zonos (10 m. nuo kelio briaunos) ir yra per apie 4-6 m. nuo sklypo ribos (taškai 1-2-3-4-5).

Prieš pradedant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Privažiavimui prie planuojamos ūkininko sodybos statybos zonos projektuojamas 4.5 m. vidaus kelias. Tikslesnė privažiavimo kelio vieta ir įrengimo galimybės bus sprendžiamos techninio projekto metu.

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

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

- Planuojamo žemės sklypo paskirtis - žemės ūkio, naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
- Planuojamam žemės sklypui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

	Specialios žemės naudojimo sąlygos	Statusas	Plotai, ha
1	121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	Esama, neregistruota SŽNS registre	1.1452
2	152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	Esama, neregistruota SŽNS registre padėtis buvo tikslinama	0.7295
3	106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	Registruota SŽNS registre, unik. Nr.100305195	0.0005
4	102- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	projektuojamos,neregistruota SZNS registre	0.0400

- Statybos zona nenumatyta paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostoje (aplink kūdrą), kelio apsaugos zonoje ir elektros tinklų apsaugos zonose.
- Galimybės prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra, todėl ūkininko sodybos teritorijoje bus įrengiami vietiniai inžineriniai statiniai, kurių sprendiniai ir apsaugos zonos bus tikslinami techninio projekto rengimo metu.
- Planuojamame sklype nenumatoma tarši veikla ar reikšminga neigiama įtaka aplinkai. Numatomi sprendiniai neturės neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms, o trečiųjų asmenų teisės nebus pažeidžiamos.
- Planuojant ūkininko sodybos įrengimą bus laikomasi galiojančių teisės aktų ir Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinių. Numatyta formuoti vieną ūkininko sodybą, kurią sudarys vienas gyvenamosios paskirties pastatas ir pagalbiniai ūkio paskirties statiniai. Planuojami užstatymo parametrai: mažas užstatymo intensyvumas, nedidelis užstatymo tankis, pastatų aukštis – iki 1–2 aukštų, neviršijant teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Pastatai bus išdėstomi kompaktiškai, laikantis normatyvinių atstumų nuo sklypo ribų ir melioracijos įrenginių. Sprendiniai užtikrins racionalų žemės naudojimą, kraštovaizdžio išsaugojimą bei darnų integravimą į aplinką.
- Ūkininko sodybos teritorijoje gali būti numatomi pagalbiniai ūkio paskirties statiniai, būtini sodybos funkcionavimui. Pastatų, skirtų intensyviai ūkinei ar taršiai veiklai, nenumatoma.
- Tikslios ūkininko sodybos statinių ir inžinerinių įrenginių vietos, aprūpinimas elektros energija, vandens tiekimu, nuotekų tvarkymu bei kitais tinklais bus sprendžiami rengiant techninį projektą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

- Planuojant nuotėkų valymo įrenginius atsižvelgti į STR 2.02.09:2005 2 priedo 3 p. sanitarinę apsaugos zoną. Planuojant vandens gręžinį (I gr. Vandenvietę) atsižvelgti į Lietuvos Respublikos higienos normos HN 44:2003 V skyrių (SAZ 5m.).
- Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus didesnius nei 3 m pločio ruožus iki kaimyninių sklypų ribų.
- Buitinės atliekos (pagal atskiras jų rūšis), vadovaujantis STR 2.02.09.2005 “Vienbučiai gyvenamieji pastatai”, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338, kaupiamos sandariuose individualiuose kontaineriuose, talpyklose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas, pagal sutartis, sudarytas su specializuota buitinių atliekų surinkimo įmone. Dėl nesamų centralizuotų lietaus nuotakyno tinklų, lietaus vanduo nuo pastatų stogų ir kietos kiemo dangos nudrenuojamas į gruntą.
- Kadangi kaimo plėtros projektas numato tik ūkininko sodybos vietos parinkimą ir statybos zonos nustatymą, konkretūs inžinerinių tinklų sprendiniai bei prijungimo vietos bus nustatomi rengiant statinių techninius projektus.
- Sklype augantys medžiai nepriskiriami saugotiniams, tačiau nustačius saugotiną medį, privaloma laikytis 5 metrų apsaugos zonos reikalavimo.
- Gaisrinei saugai garantuoti, vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis ir t.t., planuojamojoje teritorijoje pastatai ir statiniai turės būti projektuojami laikantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, statinių bei nuo žemės sklypo ribos.

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

•
•
•
•
•
•
•
•

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė Mob. tel.: +370 68816182, Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS Individualios veiklos paž.636528	ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521 KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k. TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449
---	---

Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai įgyvendinus projektą pateikiami lentelėje.

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planavimo (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	0.7294	0.7294	-0.3091	0.4203
4	Miškas	-	-	-	-
5	Keliai	-	-	+0.0023	0.0023
6	Užstatyta teritorija	-	-	+0.4846	0.4846
7	Vandens telkiniai	0.0215	0.0215	-	0.0215
8	Medžių, krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	0.3943	0.3943	- 0.1778	0.2165
12	Viso	1.1452	1.1452	-	1.1452

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:1000 ant galiojančio topografinio plano.

6. Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamos ūkininko sodybos sprendiniai parengti parinkus racionalią užstatymo vietą ir įvertinus esamas gamtines bei kraštovaizdžio sąlygas. Projektuojama veikla nepriskiriama prie ūkinės veiklos rūšių, galinčių sukelti reikšmingą poveikį aplinkai.

Numatomas užstatymas integruojamas į esamą teritorijos struktūrą, išlaikant būdingą kraštovaizdžio pobūdį ir nekeičiant reljefo formų daugiau nei būtina statybos darbams atlikti. Reikšmingas poveikis biologinei įvairovei ir ekosistemų stabilumui nenumatomas.

Nuotekų tvarkymas numatomas teisės aktų nustatyta tvarka, užtikrinant gruntinių ir paviršinių vandenų apsaugą nuo galimos taršos. Statybos metu nuimtas derlingasis dirvožemio sluoksnis bus išsaugotas ir panaudotas sklypo sutvarkymui neužstatytoje teritorijos dalyje.

Projektinių sprendinių įgyvendinimas nelems neigiamo poveikio aplinkos kokybei, kraštovaizdžiui ar visuomenės sveikatai. Atsižvelgiant į tai, kad sodybos pastatai skirti asmeninėms ir ūkinės veiklos reikmėms, reikšmingas poveikis socialinei aplinkai ar atskiroms visuomenės grupėms nenumatomas.

Taikant šiuolaikinius projektinius sprendinius ir technologijas, bus užtikrinta, kad aplinkos kokybė ir higieninė būklė atitiktų galiojančių aplinkosaugos bei visuomenės sveikatos teisės aktų reikalavimus.

Įvertinus planuojamos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų teritorijų naudojimą bei galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas sąlygas ir apribojimus, daroma išvada, kad numatyta

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė Mob. tel.: +370 68816182, Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS Individualios veiklos paž.636528	ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521 KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k. TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449
---	---

veikla neturės reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai. Projektiniai sprendiniai nesukels papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ir nekeis jų naudojimo galimybių.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: <i>Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimas.</i>			
	Sprendinio poveikis:	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
1	Teritorijų vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį aplinkai, nes statiniai iš esmės nepakeis aplinkos kokybės, užstatymas ir turiai bus išlaikyti būdingi šiai vietai, sutvarkius aplinką ir prisitaikius prie gamtinių sąlygų poveikis bus teigiamas.	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statinių statybos metu dėl statybų aikštelėje vykdomos veiklos
2	Ekonominei aplinkai	Tinkamai parinkus vietą sodybai, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerins gyventojų gyvenimo sąlygas ir aplinkos kokybę.	Neigiamas poveikis nenumatomas
3	Socialiniai aplinkai	Teigiamas, ilgalaikis	Neigiamas poveikis nenumatomas
4	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Įkūrus ūkininko sodybą bus išlaikytas vienkiamio kaimo vaizdas, laikantis statybų reikalavimų aplinkos taršos tikimybė menka. Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Teritorija bus tvarkoma ir prižiūrima.	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statybos metu

Išvada: Žemės sklype, kurio kadastro Nr. 4182/0600:0521, esančiame Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k., parinkta ūkininko sodybos vieta ir nustatyta ūkininko sodybos statinių statybos zona. Projekto sprendiniai parengti vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2025-11-06 įsakymu Nr. 2KPI-226-(15.2.3 E.), kuriuo nustatytas planavimo tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą, bei uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. Sprendiniai atitinka nustatytas planavimo sąlygas ir galiojančius teisės aktus.

Igyvendinus projektinius sprendinius, numatoma, kad jie neturės neigiamo poveikio teritorijos vystymo darnai, planuojamai ūkinės veiklos sričiai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Priešingai, projektiniai sprendiniai prisideda prie teritorijos racionalaus naudojimo, kraštovaizdžio integracijos ir planuojamos veiklos tęstinumo, todėl poveikis yra teigiamas.

Sprendiniai parengti vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kraštovaizdžio specialiojo plano nuostatomis bei Lietuvos Respublikos teisės aktais, reglamentuojančiais žemės naudojimo, statybos ir visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarką.

7. Projekto viešo svarstymo eiga ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270) nustato ūkininko sodybos vietos svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame

Projekto rengėja: Natalija Augūnienė
Mob. tel.: +370 68816182,
Kalvarijų g. 182-2, LT-08204 VILNIUS
Individualios veiklos paž.636528

ŽEMĖS SKLYPO KAD.NR. 4182/0600:0521
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Gudžių k.
TPDRIS Nr. S-VT-41-25-1449

procese tvarką bei viešumą. Viešo svarstymo procedūros pobūdis priklauso nuo projekto lygmens, planuojamos teritorijos dydžio ir sprendinių konkretizavimo.

Supaprastinta projektų svarstymo procedūra taikoma, kai teritorijų planavimo dokumentų planavimo organizatoriai yra žemės sklypų savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai. Tokiu atveju sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė, neskelbiama apie projektą vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas ir neįrengiamas standas.

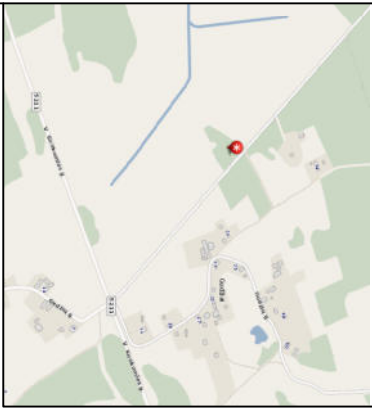
Planavimo organizatorius apie supaprastinta tvarka rengiamą projektą privalo paskelbti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus interneto tinklalapyje bei seniūnijos skelbimų lentoje. Skelbime nurodomos galimybės susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu arba projektą galima pristatyti gyventojams asmeniškai.

Supaprastinta procedūra atitinka Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų (LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079, Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189; 2007, Nr. 33-1190), 32–37 punktų reikalavimus.

Projekto rengėja

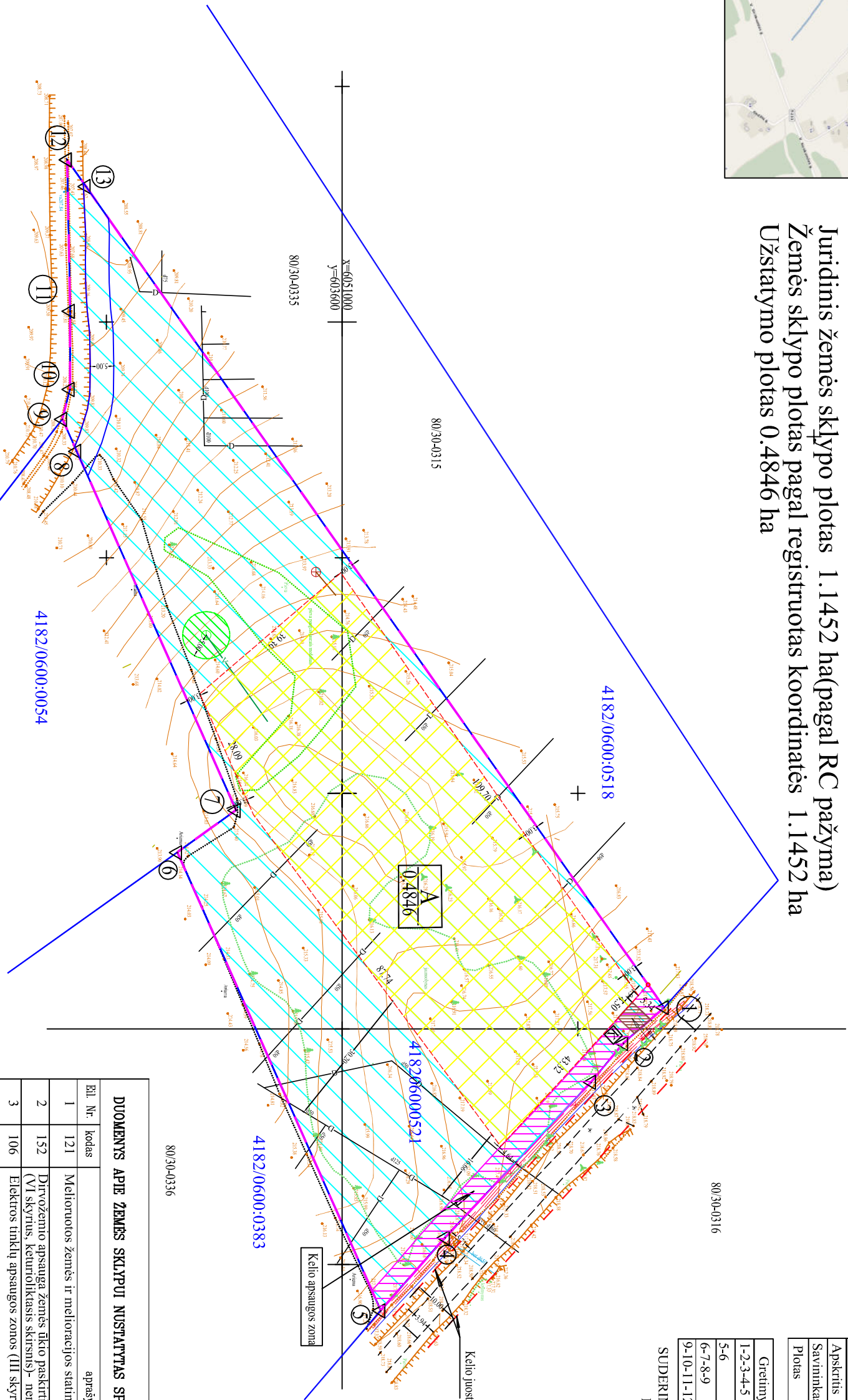
Natalija Augūnienė

Objekto vieta



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŪKININKO ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGU STATINIŲ
STATYBOS VIETOS PARINKIMAS
SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:1000

Juridinis žemės sklypo plotas 1.1452 ha(pagal RC pažymą)
Žemės sklypo plotas pagal registruotas koordinatės 1.1452 ha
Užstatymo plotas 0.4846 ha



Žemės sklypo duomenys										
Kadastrų vietovė		Savičių				blokas			sklypas	
Sklypo identifikatorius		4	1	8	2	0	6	0	0	5
Kaimas(miestelis)		Gudžių k.								
Sėnūnija		Rukaminių								
Miestas (rajonas)		Vilniaus r. sav.								
Apskritis		Vilniaus								
Savininkas		G. M.								
Plotas		1.1452 ha (juridinis plotas - 1.1452 ha)								
Greitinybė		Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.							Pastabos	
1-2-3-4-5		4182/0600:0383							Vietinis kelias	
5-6		4182/0600:0054							Preliminarus	
6-7-8-9		4182/0600:0054							Preliminarus	
9-10-11-12-13-14		4182/0600:0518							Preliminarus	

SUDERINTA:
Planavimo organizatorius : G. M.

Suartiniai ženklai

	Projektuojamas įvažiavimas, išvažiavimas		Gretimų žemės sklypų ribos
	Užstatymo teritorijos žymėjimas Užstatomos teritorijos plotas, m		Formuojamos teritorijos riba
	Statybos zona		Numatomo grežinio apsaugos zona
	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zona		Projektuojama grežinio vieta
			Projektuojama nuotekų vieta
	Elektros tinklų apsaugos zona		Kelio apsaugos zona
			Butinių atliekų (mšiuojant) kontenerių vieta

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPUI NUSTATYTTAS SPECIALIAŠIAS ŽEMĖS NAUDOJAMO SĄLYGAS			
Bl. Nr.	kodas	aprašymas	plotas (ha)
1	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) neregistruota SZNS registre, tikslinama	1.1452
2	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturiolikasis skirsnis) - neregistruota SZNS registre, tikslinama	0.7295
3	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - registruota SZNS registre, unik. Nr. 100305195	0.0005
4	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - projektuojamas neregistruota SZNS registre	0.0400

PASTABA: Privaziavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatviu ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypo savininko lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

N. Augūnienės individuali veikla Paž. Nr. 636528			
vardas, pavardė	pareigos	parašas	data
Natalija Augūnienė	proj. autorė		2026.04
			Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-543