

## 1. TITULINIS LAPAS

<b>Projekto pavadinimas</b>	Žemės sklypo, Šunelių k., Paberžės sen., Vilniaus raj., kad. Nr.4164/0100:467, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
<b>Objekto adresas</b>	<b>Šunelių k., Paberžės sen., Vilniaus raj.</b>
<b>Projekto organizatoriai</b>	Privatus asmuo
<b>Žemės sklypo savininkai</b>	<b>Privatus asmuo</b>
<b>Projekto rengėjas</b>	<b>UAB „KRIANTA“</b> Kalvarijų g. 129-301 kab, III aukštas, Vilnius Tel/Faks. (8 5) 277 9655 El. p.: info@krianta.lt Įm. k. 186461241  Asmuo kontaktavimui: Projektų vadovė Gita Vailionytė Kalvarijų g. 129-301 kab, III aukštas, Vilnius Tel/Faks. (8 5) 277 9655 Mob. tel. 8 620 88985 El. paštas <a href="mailto:gitav.r@gmail.com">gitav.r@gmail.com</a>

## 2. PROJEKTO SUDĖTIS

1. Titulinis lapas.....	.....
2. Projekto sudėtis.....	.....
3. Aiškinamasis raštas.....	.....
3.1. Planavimo pagrindas.....	.....
3.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai.....	.....
3.3. Esamos būklės analizė.....	.....
3.4. Projekto sprendiniai.....	.....
4. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita.....	.....
5. Grafinė dalis.....	.....
5.1. Sprendinių brėžinys.....	.....
5.2. Sugeneruotas erdvinių duomenų PDF ŽPDRIS sistemoje.....	.....
6. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto procedūrų ir kiti dokumentai.....	.....
6.1. Sklypo kadastrinių matavimų planas .....	.....
6.2. Sklypo NTR išrašas.....	.....
6.3. Servitutų nustatymo schema.....	.....
6.4. Projekto leidimas ir sąlygos.....	.....
6.5. Viešinimas, informavimas.....	.....
6.7. Ūkininko, ūkio įregistravimo pažymėjimai.....	.....
6.8. Bendraturčių sutikimas.....	.....

### 3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 3.1. Planavimo pagrindas

Žemės sklypo, įregistruoto Valstybės įmonėje „Registru centras“ esantis Šunelių k., Paberžės sen., Vilniaus raj., kad. Nr.4164/0100:467, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais ir kitais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 3D-711
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (su vėlesniais pakeitimais).
3. 1998 m. balandžio 23 d. Lietuvos Respublikos Žemės ir miškų ūkio ministro įsakymu Nr. 207 patvirtinta Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodika (su vėlesniais pakeitimais).

#### *Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo privalomieji dokumentai:*

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2025 m. rugsėjo 12 d. Nr.2KPĮ-191-(15.2.3.E)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. lapkričio 13 d. Nr. RFG44497437
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. spalio 31 d. Nr. RFG43890870

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr.107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatus, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5,6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministru 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) ir pakeistas 2008 m. rugsėjo 24 d. Nr. 3D-513/D1-495.

### 3.2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Tikslas – ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta;  
Uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

### 3.3. Esamos būklės analizė

#### Žemės sklypo charakteris ir būdingi bruožai

Infrastruktūros objektai – elektros tinklai, servitutai nenustatyti, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 5571 kv.m.; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 568 kv.m.; Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) 191 kv.m., Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) 4633 kv.m., Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 52525 kv.m. Pagal kadastro duomenis miško nėra. Ribojasi su vietinės reikšmės keliu.

#### Žemės sklypo įregistruoti duomenys

1. *Plotas – 6,5600 ha.*
2. *Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai*
3. *Žemės ūkio naudmenų plotas – 5,2525 ha, iš jo: ariama – 5,2525 ha.*
4. *Nusausintos žemės plotas – 0,0000 ha..*
5. *Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.0*
6. *Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.*
7. *Nustatyti ir įregistruoti servitutai: nėra.*
8. *Nustatytos žymos: Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 5571 kv.m., Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) Plota: 52525 kv.m.*
9. *Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra.*
10. *Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 568 kv.m.; Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) Plotas: 191 kv.m. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) Plotas: 4633 kv.m.*

11. *Žemės sklype įregistruoti pastatai: nėra.*

*Žemės sklypo išdėstymas ir gretimybės*

Žemės sklypas ribojasi su VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotais žemės sklypais: ties ribomis 9-10 su žemės sklypu kad. Nr. 4164/0100:104, ties ribomis 11-13 su žemės sklypu kad. Nr. 4164/0100:59, ties ribomis 13-15 su žemės sklypu kad. Nr. 4164/0100:605, ties ribomis 15-16 su žemės sklypu kad. Nr. 4164/0100:349, ties ribomis 1-9 ir 10-11 su vietinės reikšmės keliais, ties ribomis 16-17 su VŽF.

### **3.4. Projekto sprendiniai**

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypo situacija, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui yra patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, statinių statybos vieta nustatoma laikantis atstumų ir reikalavimų.

Patvirtinus projektą numatoma ūkininko sodybos statinių statyba ir fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo paskirties statinių statyba, todėl projekte nustatomas privalomasis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte pateikiami šie sprendiniai:

*Teritorija ūkininko sodybos vietai parinkti*

- Užstatomos zonos plotas – 32440 kv.m.

*Nustatytos ir patikslintos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*

*Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:*

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Plotas: 2122 kv.m  
Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 48993 kv.m.

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

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 568 kv.m.;

Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) Plotas: 191 kv.m.

Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) Plotas: 4633 kv.m.

*Projektuojami servitutai:*

215 – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) projektuojamas, plane pažymėtas S - 279 kv.m.

222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) projektuojamas, plane pažymėtas S1 - 279 kv.m.

222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) projektuojamas, plane pažymėtas S2 - 568 kv.m.

**Projektuojant atsižvelgta į privalomas sąlygas:**

- Įvažiavimas / išvažiavimas į sklypą bei užstatomą teritoriją suplanuotas tik vienas, iš IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio.
- Statybos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m. nuo esamo įregistruotų kelio servitutų.
- Statybos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m. nuo sklypo ribų.
- Miško pagal miškų kadastro duomenis nėra.
- Vandens gręžinio, bei vietinių nuotekų valymo įrenginių vieta yra preliminari ir bus tikslinama techninio projekto stadijoje. Taip pat esant prisijungimo prie centralizuotų komunikacijų galimybei – prisijungti prie jų.
- Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.
- Užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 %. Sprendiniuose bendras užstatymo plotas – Užstatomos zonos plotas – 32440 kv.m neviršija 50 % viso žemės sklypo ploto.
- Pagal išduotas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotas planavimo sąlygas su žemės sklypu besiribojantis IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelias suplanuotas – 10 m tarp kelio juostų. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostas, numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.
- Žemės sklypą kertantis griovys nėra įrašytas į Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrą, melioruotos žemės ir melioracijos statinių žemės sklype nėra, todėl grioviui taikoma tik statybų ribojimo zona 5m.
- Į užstatomą teritoriją suplanuotas įvažiavimas per griovį, jam techninio projekto metu bus suprojektuota pralaida.

**Infrastruktūros objektai (inžineriniai ir susisiekimo)**

- Projektuojami – įvažiavimas / išvažiavimas į užstatymo zoną.
- Planuojami buitinių nuotekų valymo įrenginiai techniniame projektavime bus projektuojama tik žemės sklypo kad. Nr. 4164/0100:467 ribose.
- Planuojamas – vandens tiekimo gręžinys techniniame projektavime bus projektuojama tik žemės sklypo kad. Nr. 4164/0100:467 ribose.
- Prie projekto dokumentacijos pateikiama kelio privažiavimo schema (eismo organizavimo schema).

## Išvados:

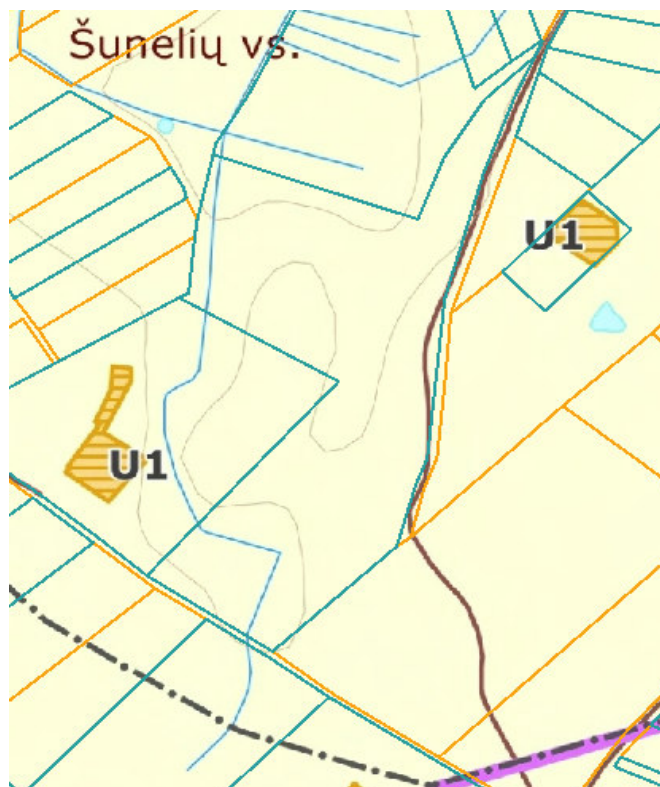
Tikslios ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotėkų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Statybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos. Statinių statybos vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 3,2440 ha. Visi sprendiniai atsispindi kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje. Bendras užstatymo plotas yra ne didesnis kaip 50 %.

### 4. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese.

Viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka (paslaugos Nr.S-VT-41-25-1231). Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

### Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

- Pagal **Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą**, patvirtinta Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu T3-571, žemės sklypas patenka vieną tvarkymo zoną: Z3  
Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną – Z3 – Intensyvaus ūkininkavimo.



- Pagal **Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą**, patvirtinta Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu T3-193, žemės sklypas **nepatenka** į viešojo vandens tiekimo teritorijas ir vandentvarkos infrastruktūros jose plėtros prioritetus. Teritoriją numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

*Projekto sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.*

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (sprendinių brėžinys su aiškinamuoju raštu, bei kitais susijusiais dokumentais) PDF formatu ir erdviniai duomenys, taip pat suderinta su žemės sklypo kuriame vykdomas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas savininkais, teikiamas derinti Teritorijų planavimo komisijai TPDRIS sistemoje paslaugos Nr.S-VT-41-25-1231.

Projekto vadovė

Gita Vailionytė