

Feliksas Steponavičius, steponavicius.feliksas@gmail.com, tel. Nr. +370 698 40821,
kvalif. pažym. išdavimo data 2009-04-29 Nr. 2R-KP-296,
2026-03-04 projekto rengimo sutartis Nr. KP-2026 03 04
Paslaugos Nr. **S-VT-41-26-321**

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŪKININKO SODYBOS VIETAIR ŽEMĖS ŪKIO
VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ
STATYBOS VIETAIR PARINKTI

Planuojama teritorija
Sklypo kadastrinis Nr.
TPD Nr.

Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Dailidėnų k.
4120/0300:0032
S-VT-41-26-321

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Adresas: Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Dailidėnų k.

Žemės sklypo savininkas: A. D.

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4120/0300:0032

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Planavimo organizatorius: A. D.

Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: S-VT-41-26-321

Projekto rengėjas: Lietuvos ir Danijos UAB “Soklida”

Adresas: Pulko g. 2-202, LT-08248, Vilnius, tel. +370 698 40821,

el.p. steponavicius.feliksas@gmail.com

Projektuotojas: Feliksas Steponavičius, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-296

Planavimo rūšis ir lygmuo: vietovės lygmens specialusis planas

2. Projektas parengtas vadovaujantis

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 “Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo”;
- Lietuvos Respublikos seimo 1995 gegužės 04d. priimtu įstatymu Nr.VIII-1159 „Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas“;
- Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio mėn. 06 d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“;
- Lietuvos Respublikos seimo 1996m. kovo mėn. 19d. priimtu įstatymu Nr.I-1240 „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“;
- Lietuvos Respublikos seimo 1995m. gruodžio mėn. 12d. priimtu įstatymu Nr.I-1120 „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas“;
- Lietuvos Respublikos seimo 1995 gegužės 11d. priimtu įstatymu Nr.I-891 „Lietuvos Respublikos kelių įstatymas“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 gruodžio 23d. įsakymu Nr.705 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji namai“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014m. birželio 17d. įsakymu Nr.D1-533patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 1999m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417 patvirtintu tvarkos aprašu LAND 4-99 „Dėl Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinio dokumento „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarkos aprašu“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010m. gruodžio mėn. 7d. įsakymu Nr.1-338 patvirtintų reikalavimų „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008m. balandžio 16d. įsakymu Nr.3D-218 patvirtintu melioracijos statinių techniniu reglamentu MTR 1.12.01:2009 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos 2026 vasario 27 d. įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo Nr. 2KPI-58;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus vedėjos 2026 kovo 24 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG51183414;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2026 kovo 17 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG50771206;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2026 kovo 18 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. ŽŪ21-23 (4.30);
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015 gegužės 06 d. Nr. T00075779;
- Didžiųjų Kabiškių k.v. žemės reformos žemėtvarkos projektu.

3. Projekto tikslai ir uždaviniai

Šio darbo tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto 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), suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zona, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka.

4. Esamos padėties analizė

Žemės sklypo, kurio kad. Nr. 4120/0300:0032, esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Dailidėnų k., kuriame parenkama ūkininko sodybos statinių statybos zona, plotas 0,9343 ha. Žemės sklypas suformuotas atlikus kadastrinius matavimus. Sklypas nuosavybės teise priklauso: fiziniam asmeniui.

Planuojama teritorija kraštine A-B ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 4120/0300:0277 - priklauso fiziniam asmeniui. Kraštine B-C planuojama teritorija ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 4120/0300:0037 - priklauso fiziniam asmeniui. Rytų pusėje – kraštine C-D teritorija ribojasi su IIv kategorijos vietinės reikšmės 12 metrų pločio keliu – Aliniškės – Dailidėnai (Nr. VL0548). Pietuose nagrinėjama teritorija, kraštine D-A ribojasi su sklypu, kurio kadastro Nr. 4120/0300:0320 – valstybinė žemė.

Gretimųbių schema:



Žemės sklypą (pagal NTR) sudaro: 0,8802 ha ariama žemė ir vanduo – 0,0541 ha. Pagal topografinio plano duomenis, prieš projektą patikslinamos žemės naudmenos: 0,0596 ha užstatyta (melioracijos griovys ir 1 m atstumas nuo šlaito viršaus) ir pieva – 0,8747 ha.

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

106: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 1962 m²;

121: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 9343 m².

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

106: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 2077 m².

Sklype registruoti servitutai:

Nėra

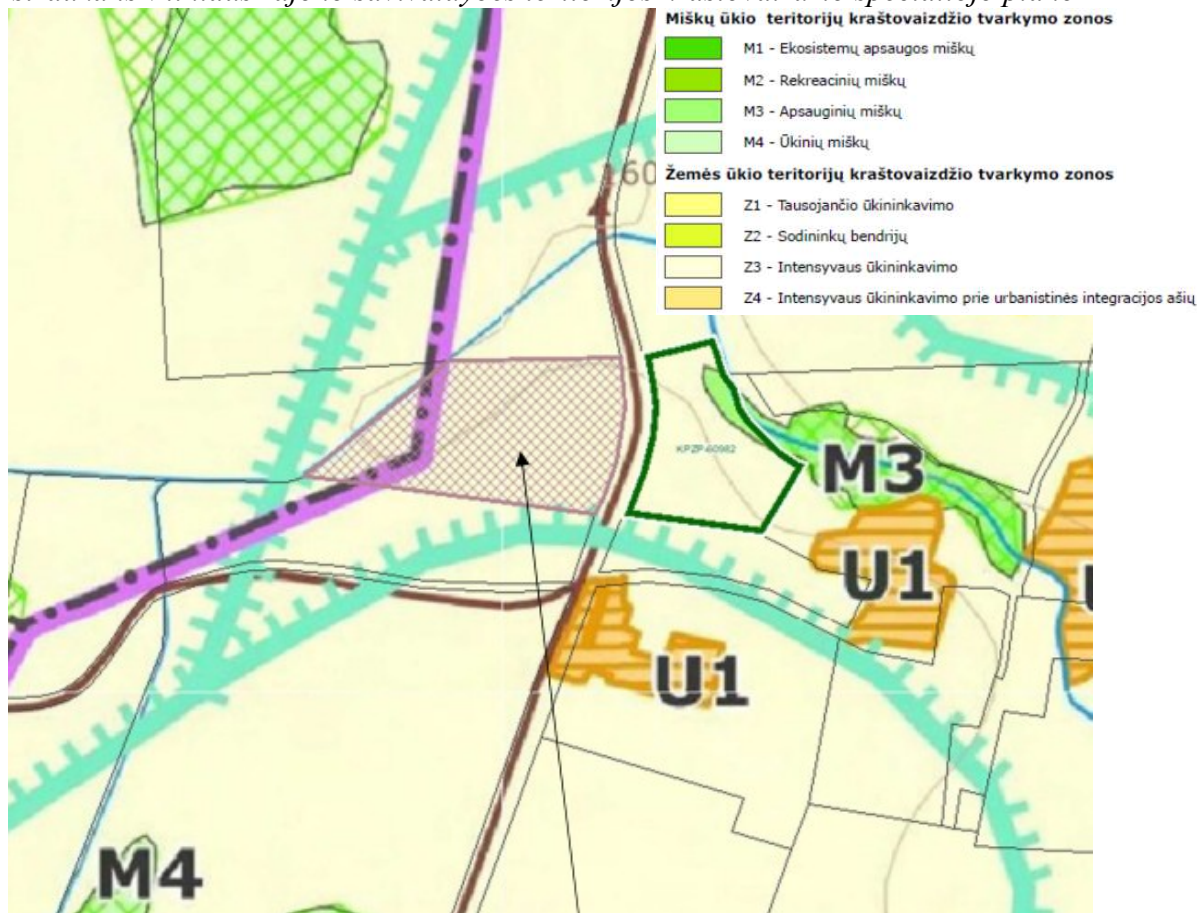
Žemės sklype (kadastrinis Nr. 4120/0300:0032) esantys statiniai:

Nėra

5. Projekto atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į Z3 – intensyvaus ūkininkavimo tvarkymo zonos teritoriją.

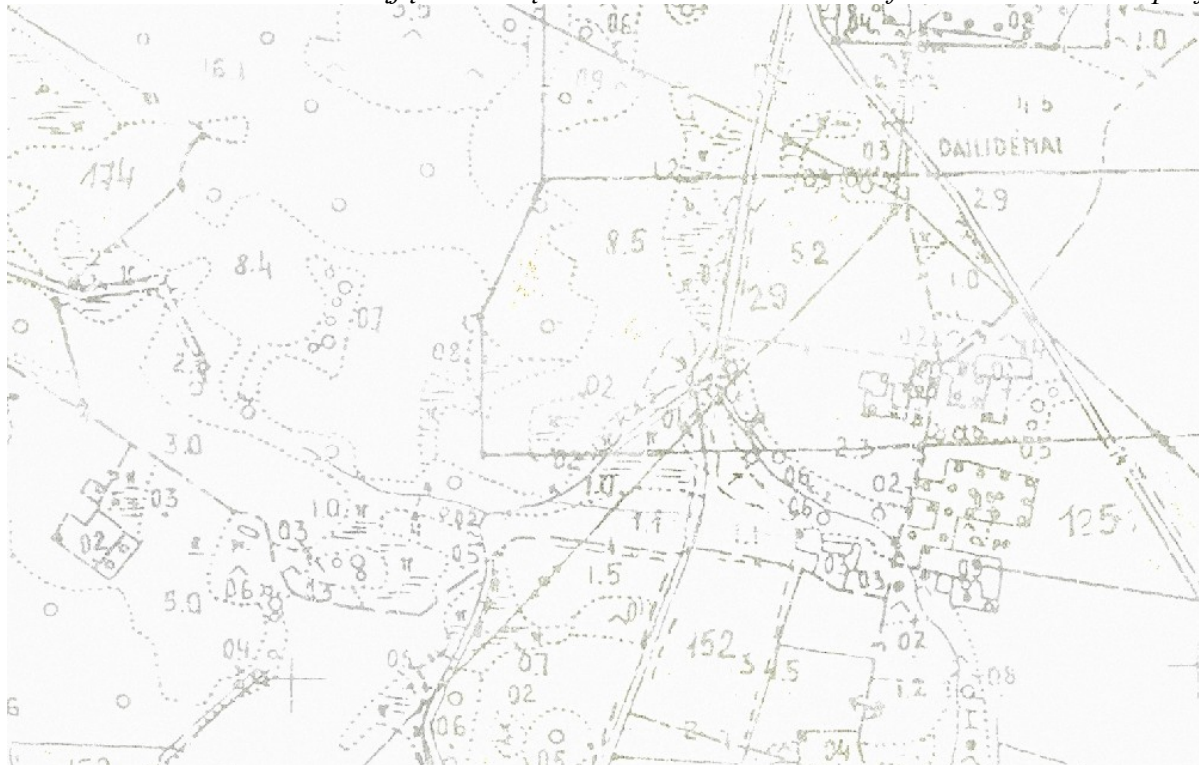
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



Intensyvaus ūkininkavimo grupė (Z3) - intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

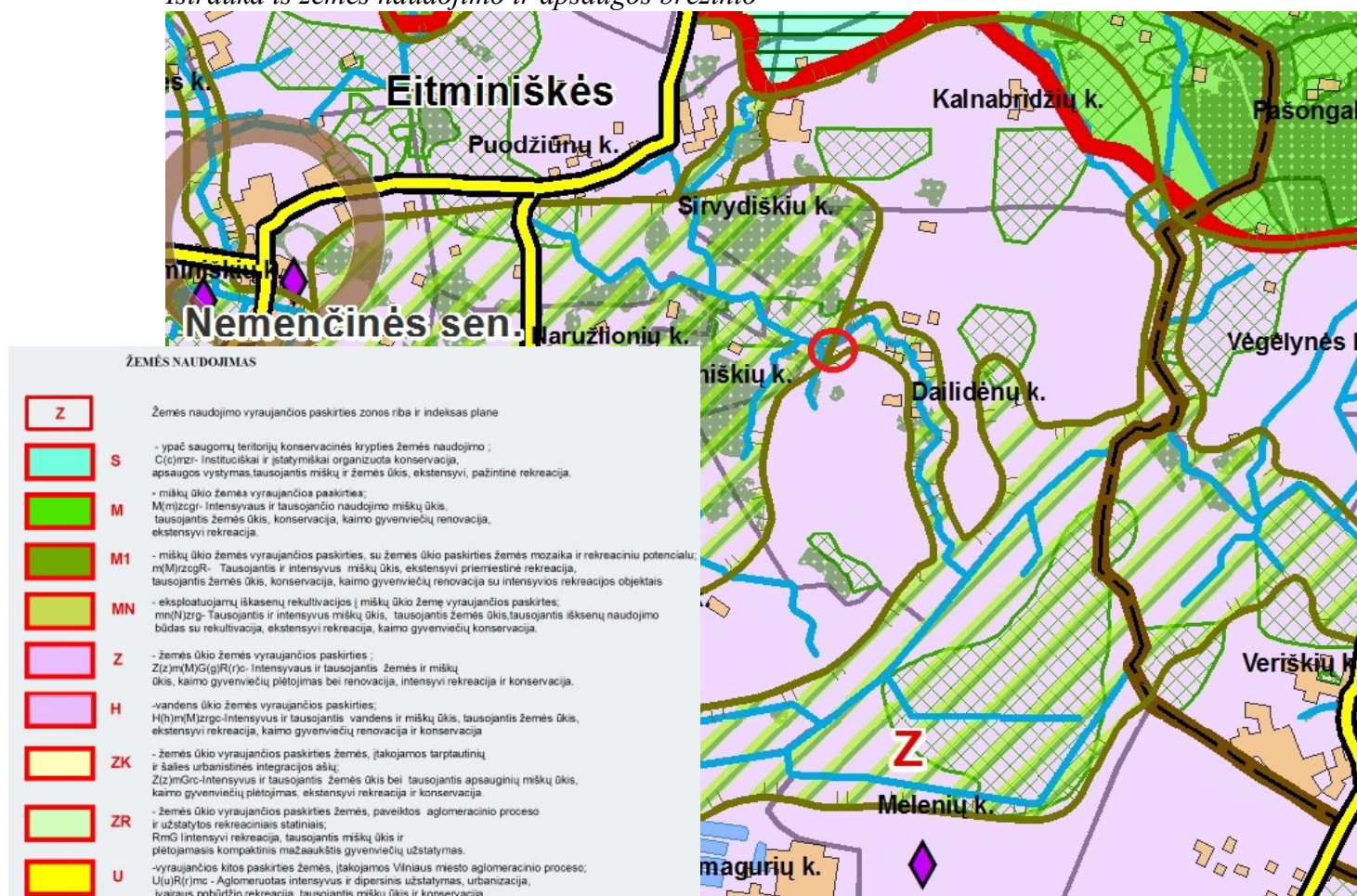
Kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto sprendiniai atspindi susiformavusią teritorijos žemėnaudą, sklypų struktūrą ir susisiekimo tinklą, žemiau pateikiamos ištraukos iš kelių šių projektų.

Ištrauka iš 2000-09-25 Didžiųjų Kabiškių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



Planuojamoje teritorijoje taikomi Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo mėn. 30 d. sprendimu Nr.T3-323 patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai.

Ištrauka iš žemės naudojimo ir apsaugos brėžinio



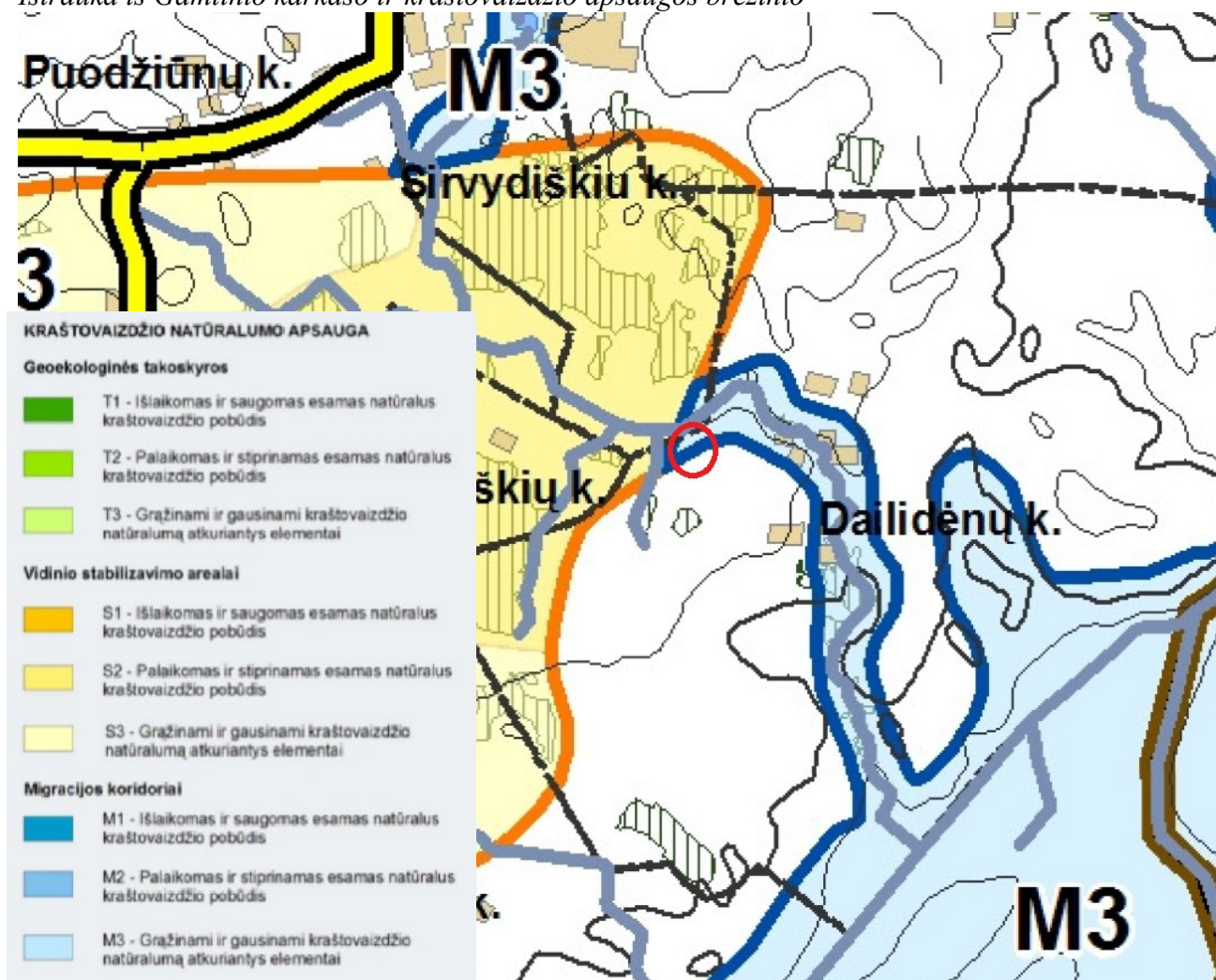
Pagal šį planą planuojama teritorija patenka į vyraujančios žemės ūkio paskirties zoną – **Z** ir pazoną – **Zg**. Intensyvas ir tausojančis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.

Z (Zg)	Žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties.	Z(z)m(M)G(g)R(r)c Intensyvaus ir tausojančio naudojimo žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.
		Tai žemės ūkio, pirmoje eilėje priemiestinio žemės ūkio vystymo zonos, ir kaimo verslų, t.t. nesusijusių su žemės ūkio veikla įvairovės plėtros zonos.

	Prioritetas suteikiamas žemės ūkio paskirties žemės vystymui. Numatomas tiek intensyvus, tiek ir tausojantis žemės ūkis. Pastarasis siūlomas gamtinio karkaso zonose. (Zg pazonės, kuriose laikomasi gamtinio karkaso tvarkymo reglamentų, pateiktų 4 skyriuje, teritorijoms su indeksais T.M.S, 2E3S-3A plane) Numatoma žemės ūkio paskirties žemės dalinė konversija į miškų ūkio paskirties žemę nenašiose žemėse. Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai: • Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių; • Rekreacinio naudojimo žemės sklypams; • Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams;
	Z zonos gamtinio karkaso pazonėse Zg veikla vystoma papildomai atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui. Z (Zg) zonų kaimo gyvenvietės plečiamos tiek žemės ūkio paskirties, tiek ir kitos paskirties žemėje. Gali būti steigiamos kaimo turizmo sodybos, golfo sodybos ir kita stacionari rekreacinė infrastruktūra. Inžineriniai tinklai lokalūs arba grupiniai. Atskirų sklypų detalūs planai pagal 11 skyriaus nuostatas.

Pagal Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinį nagrinėjamas sklypas priklauso trečiajam kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo tipui – M3, kuriame grąžinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Ištrauka iš Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinio



Šiose zonose gamtinio kraštovaizdžio formavimo kryptis yra regeneracinė-restauracinė, susijusi su sudėtingų renatūralizacinių priemonių įgyvendinimu, ekologinių nuostatų stiprinimu ir tausojančio šių teritorijų naudojimo vystymu. Projektu numatomi sprendiniai nekeičia esminės teritorijos naudojimo struktūros, neformuoja intensyvaus urbanizavimo ir neprieštarauja gamtinio karkaso teritorijoms taikomiems reikalavimams.

Planuojamoje teritorijoje taikomas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo mėn. 29 d. sprendimu Nr.T3-74 patvirtintas Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (atnaujinimas, korektūra).

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



Pagal šį planą, planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijas ar jų plėtros etapus.

6. Numatomas prisijungimas prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų aprašymas

Kadangi pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į prioritetinę viešo vandens tiekimo teritoriją, projektuojamoje užstatymo zonoje būsimiems statiniams vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais. Projektuojamam sklypui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais kol gretimose teritorijose nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Planuojamoje teritorijoje, iki centralizuotų tinklų įrengimo, numatomi vietiniai vandentiekio tinklai, kurie bus projektuojami nuo artezinio vandens gręžinio. Aplink gręžinį projektuojama 3,0 m SAZ griežto režimo juosta.

Vadovaujantis LAND 4-99 „Dėl Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinio dokumento „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarkos aprašas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 1999m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417 (Žin., 1999 Nr.112-3263), planuojamoje teritorijoje numatoma preliminarai planuojamo geriamojo vandens gręžinio vieta, kuri turės atitikti I grupės požeminio vandens vandenvietės reikalavimus. Pastarieji aprašyti 2015m. gruodžio 14d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakyme „Dėl požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr.D1-912 (TAR 2015-12-14; į.k. 2015-19741). Vadovaujantis šio įsakymo nuostatomis užstatymo zona formuojama įvertinant numatomą vandens gręžinio vietą ir išlaikant reikalaujamus sanitarinius atstumus. Įrengtas gręžinys turės pateikti prognozinį vandens poreikį, kuris apskaičiuojamas pagal 1991m. birželio 24d. Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos ir Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos departamento įsakymą „Vandens vartojimo normos RSN 26-90“ Nr.79/76. Planuojamo vandens gręžinio vieta numatoma preliminariai, tikslinama techninio projekto metu, atsižvelgiant į geologines sąlygas, išlaikant reikalaujamus sanitarinius atstumus ir nepažeidžiant nustatytų apribojimų.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypų ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Biologinių nuotekų valymo įrenginių vieta numatoma preliminariai, tikslinama techninio projekto metu, išlaikant sanitarinius atstumus nuo vandens gręžinio ir kitų statinių. Atlikus geologinius tyrimus ir nustatčius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus $V=6 \text{ m}^3$. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 8,0 m. Išvalytas vanduo bus išvežamas, sudarius sutartį su komunaline įmone, į miesto valymo įrenginius.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu. Paviršinio vandens nutekėjimo kryptis nuo pastatų ir kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypų ribose. Nuo bendro naudojimo inžinerinės infrastruktūros kietųjų dangų (kelio danga) bus įrengiama su išgaubtu skersiniu profiliu, kad vanduo nuo kelio ir jo juostos būtų nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles. Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos): $Q_{\text{sek}} = 27 \text{ l/s}$.

7. Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamas sklypas yra mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimųjų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasisantis gyvenamasis namas, ūkio pastatai ir kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Numatomas užstatymo tankis atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki dviejų aukštų, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nepadarys.

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteneriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

8. Gaisrinė sauga

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo

departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. 995/1-312 gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

9. Planuojama teritorija

Planuojamą teritoriją sudaro žemės ūkio paskirties žemė. Teritorija suprojektuota taip, kad atitiktų visas žemės sklypui keliamas žemės naudojimo sąlygas bei statybos apribojimų reikalavimus. Ūkininko sodybos vieta formuojama taip, kad į ją patektų ūkininko sodybos statinių statybos zona, planuojamų privažiavimo kelių iki statybos zonos teritorija, numatomo vandens gręžinio, biologinių valymo įrenginių ir rūšiujamų atliekų surinkimo konteinerių vietos.

Specialiojo plano rengimo metu, nustatant teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą bei statybos reglamentą, vadovautasi galiojančiais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais. Nustatant ūkinės veiklos apribojimus vadovautasi Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 06 d. Nr. XIII-2166.

Įvertinant planavimo tikslus ir uždavinius, planuojamam žemės sklypui taikomi galiojantys atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir kitų strateginių dokumentų bei projektų nuostatų reikalavimai:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012 birželio 25 d. Nr. T00049272;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015 gegužės 06 d. Nr. T00075779;
- Dėl Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano patvirtinimo;
- Dėl Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano koregavimo;
- Dėl Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4 punkto koregavimo tvirtinimo;
- Dėl Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-12-11 sprendimo Nr. T3-545 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4 punkto koregavimo tvirtinimo“ 3 punkto pakeitimo, T00049272 (000001000602), 2012-06-25.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji namai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 gruodžio 23d. įsakymu Nr.705 (Žin., 2004 Nr.23-721), užstatomos teritorijos riba formuojama ne arčiau kaip 3,0 m nuo gretimų žemės sklypų ribų.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 (Žin., 2005 Nr.93-3464), žemės ūkio paskirties sklype, ūkininko sodyboje, namu užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas 50%. Į bendrą užstatymo plotą įskaičiuojama melioracijos grioviais, sureguliuotomis upėmis bei keliais užimti žemės plotai.

Vadovaujantis 2015m. gruodžio 14d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo „Dėl požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr.D1-912 nuostatomis užstatymo zona parenkama ne arčiau kaip 3,0 m atstumu nuo numatomos vandens gręžinio vietos.

Melioracijos griovio ir jo funkcionavimui reikalingas plotas įtraukiamas į užstatytos teritorijos rodiklius - naudmenas, tačiau užstatymo zona projektuojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos

seimo 2019 m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr. XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“, t.y. už melioracijos statinių apsaugos zonų ribų.

Vadovaujantis 1995m. gegužės mėn. 11d. Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu Nr. I-891 užstatomos teritorijos riba formuojama taip, kad nepatektų į kelio apsaugos zoną, kurioje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, visuomeninius ir kitus pastatus, kurie nesujungę su transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Energetikos ministro 2010 kovo 29 d. šsakymu Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 06 d. Nr. XIII-2166, išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų. Specialioji žemės naudojimo sąlyga: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) yra įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Šios teritorijos ribos projekte atvaizduotos remiantis Nekilnojamojo turto registro erdviniais duomenimis.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. kovo mėn. 24 d. teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG51183414 8.2).1. punktu užstatomos teritorijos plotas projektuojamas taip, kad bendras užstatymo tankis neviršytų 50%. Į bendrą užstatymo plotą įskaičiuojama melioracijos grioviais, sureguliuotomis upėmis bei keliais užimti žemės plotai.

Suprojektuotos užstatymo zonos plotas yra 1856 m². Įvažiavimas į sklypą suprojektuotas nuo IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio, esančio sklypo rytuose.

Žemės naudmenų sudėtis (kv.m)

Žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija iki projekto rengimo (kv.m)													
Žemės sklypo Nr.	bendra s plotas	žemės ūkio naudmenos				miškas	medžių krūmų želdiniai	keliai		užstatyta teritorija	vand enys	kita žemė	nusauinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutiniai				
4120/0300:0032	9343	8747	-	-	8747	-	-	-	-	596	-	-	5953
Žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija po projekto rengimo (kv.m)													
Žemės s:sklypo Nr.	bendra s plotas	žemės ūkio naudmenos				miškas	medžių krūmų želdiniai	keliai		užstatyta teritorija	vand enys	kita žemė	nusauinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutiniai				
4120/0300:0032	9343	6849	-	-	6849	-	-	42	-	2452	-	-	5953

10. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygos ir servitutai

Rytinė planuojamos teritorijos pusė, ribojasi su esamu 12 m pločio keliu VL0548 Aliniškės - Dailidėnai. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. kovo mėn. 24 d. teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG51183414 8.1).2. punkto reikalavimais, besiribojančiam bendro naudojimo keliui projektuojamos perspektyvinės IIv (12 m) kategorijos kelio juostos ribos. Pertvarkoma teritorija nepatenka į minėto kelio juostos plotį. Vadovaujantis 1995m. gegužės mėn. 11d. Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu Nr. I-891, šiam keliui nustatoma 10 m kelio apsaugos zona. Ši specialioji žemės naudojimo sąlyga nėra registruota Nekilnojamojo turto registre.

Nuo besiribojančio bendro naudojimo kelio iki užstatymo zonos projektuojamas 4,5 m pločio privažiavimo kelias. Šis kelias ir jo elementai turės būti įrengiami, tvarkomi ir prižiūrimi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypo savininkams, šiuos išsipareigojimus perims nauji sklypų savininkai. Prie aiškinamojo rašto sistemoje TPDRIS pateikiama eismo organizavimo schema.

Specialioji žemės naudojimo sąlyga: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) yra įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Parengus projektą minėtos specialiosios žemės naudojimo sąlygos plotas nesikeičia.

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) apribojimai atvaizduoti pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2026 kovo 18 d. išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. ŽŪ21-23 (4.30). Sklypo šiaurės vakarų kraštinė A-B ribojasi su žemės sklypu, kurio kad Nr. 4120/0300:0277. Bendra riba eina melioracijos griovio N-2 viduriu. Šiam griovui nustatoma 5 metrų (nuo šlaito viršaus) priežiūros juosta (joje draudžiama tverti tvoras, sodinti želdinius, statyti kitus kliuvinius, jeigu tai trukdytų melioracijos statinių priežiūrai ar remontui). Užstatymo zona projektuojama už melioracijos griovio priežiūros juostos ribų.

Žemės sklypui vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 nustatytas apribojimas - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis). Pagal 110 str. 1 punktą žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės. 4 šio straipsnio punktas skelbia, jog atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

102: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 725 m²;

106: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 2077 m²;

121: Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 5953 m²;

152: Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 5953 m²;

Žemės sklypui nustatyti servitutai:

Nėra

11. Visuomenės informavimo ataskaita

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės numato, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens. Supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka – tvarka, kai sutrumpinama viešinimo procedūrų trukmė ir netaikomos konsultavimosi su suinteresuota visuomene ar viešo svarstymo procedūros.

Projekto rengėjas apie supaprastinta tvarka rengiamą specialųjį planą paskelbė Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje, seniūnijos skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos prie AM tinklapyje.

Projektuotojas: Feliksas Steponavičius