

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Santakos k. 9
Kadastrinis Nr.:	4134/0200:46 Glitiškių k.v.
Planavimo organizatorius:	D. Š.
Atsakinga institucija:	NŽT prie AM
Projekto rengėjas:	UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel.: +370 67474774, geodezija@geocentras.lt
TPS „Vartai“ paslaugos Nr.:	S-VT-41-25-1464

1. Bendrieji duomenys

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 taisyklių patvirtinimo“, o taip pat:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (koregavimo)“ 2025-11-11 Nr. 2KPI-230-(15.2.3 E.).
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-11-28 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG45343250.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4134/0200:46 Glitiškių k.v., plotas 3.9129 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypas nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui.

Planavimo tikslai koreguoti ūkininko sodybos vietą, koreguoti ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (KPZP-35119, TPDR registracijos Nr. T00081500).

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

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti panaudota kartografinė, planavimo ir tyrimų medžiaga:

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis 75/40, 75/40 (2024-2026 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2025-11-11 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIIS1-20251120-080078);
3. Žemės sklypo planas M 1:1000, parengtas UAB „Geodezijos centras“ 2025-10-07.

Projekto rengėjas – UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel: +370 674 7477

Visuomenės informavimo ataskaita

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Santakos k. 9 kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui rengimą, buvo skelbta NŽT prie AM puslapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Projektas suderintas su žemės sklypo savininku, Vilniaus rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisija.

2. Projektuojamo objekto vietos aprašymas

Projektuojamas objektas (suplanuotos ūkininko ūkio sodybos projekto, KPZP-35119, TPDR registracijos Nr. T00081500, koregavimas) žemės ūkio paskirties sklype 3.9129 ha, yra Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Santakos k. 9, skl. kad. Nr. 4134/0200:46 Glitiškių k.v.



1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 36,3. Žemės sklypas nusaustas melioracinėmis sistemomis.

Planuojama teritorija vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse ribojasi su žemės sklypais kad. Nr. 4134/0200:0118, kad. Nr. 4134/0200:0266 ir kad. Nr. 4134/0200:0087, pietinėje pusėje sulig upe Širvinta.

Patekimas į projektuojamo kaimo plėtros projekto (ūkininko sodybos vietai parinkti) užstatymo teritoriją yra numatomas iš vietinės reikšmės kelio pusės per faktinę nuovažą.

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

3. Numatomo prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų, specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų aprašymas

Iki projekto sklypui taikytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 3.9120 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 3.9129 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 0.0181 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 1.2881 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 0.0051 ha;

Po projekto, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įstatymui Nr. XIII-2166, žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS – 3.9120 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), neįregistruota NTR SŽNS - 0.6835 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 0.0181 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 1.2881 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), įregistruota NTR SŽNS - 0.0051 ha;

Žemės sklype centralizuotų nuotekų nėra, yra vandens gręžinys. Planuojamoje ūkininko sodybos teritorijoje buitines atliekas numatoma kaupti kontaineriuose, nuotekoms numatoma įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginius, vandens tiekimas numatomas iš artezinio gręžinio. Prisijungimas prie elektros tinklų bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Planuojamų inžinerinių tinklų vieta plane yra preliminarai ir bus patikslinta rengiant namo techninį projektą. Taip pat techniniu projektu konkrečiau bus numatomas ir ūkininko sodybos aprūpinimas elektra.

Iki projekto Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

214 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0562 ha;

92 - Kiti servitutai (tarnaujantis) - 0.0184 ha;

Projektavimo metu nustatyti servitutai:

214 - S1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0562 ha;

92 - S2- Kiti servitutai (tarnaujantis) - 0.0184 ha;

4. Planuojama teritorija

Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Planuojamai teritorijai parenkama (koreguojama KPZP-35119, TPDR registracijos Nr. T00081500, užstatymo teritorija, didinant ją, po melioracijos sistemomis nusausinto ploto duomenų patikslinimo). Vieta ūkininko sodybos statybai - planuojama statybos zona (projekto sprendinių brėžinyje pažymėta A ir B, kur A dalyje numatoma kitų žemės ūkio statinių statyba, B dalyje, kiti žemės ūkio pastatai ir gyvenamasis namas), kur visas bendras plotas yra 1.8936 ha. Žemės ūkio paskirties žemėje parinkta vieta ūkininko sodybai reikalingų pastatų statybai (gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti).

Sklype esantis ūkininko ūkis – tai ekologinis ūkis, kur vykdomas mikrožalumynų, gėlių, vaismedžių ir daržovių auginimas. Ūkis produkcijos auginimui naudoja atvirą gruntą ir šiltnamius. Ūkio teritorijoje jau stovi ūkinis pastatas ir šiltnamiai. Ūkinis pastatas skirtas aptarnauti šiltnamius ir lauke auginamą produkciją.

Kadangi mikrožalumynai yra auginami ir iš karto, švieži, tiekiami maitinimo įstaigoms, ištikus kalendorinius metus, klimato sąlygos turi ypatingą įtaką produkcijai, jos gamybos kaštams bei kokybei. Ūkio tikslas dalyvaujant Europos Sąjungos paramos projekte ūkio modernizacijai gauti paramą ir pasinaudojus to projekto galimybėmis statyti angarą, plečiant veiklos apimtį, kur būtų auginama, sandėliuojama ir apdirbama minėta ūkio produkcija. Veikla orientuota tik į ekologinę žemdirbystę, siekiama būti kuo arčiau gamtos – jai tarnauti, o ne ją išnaudoti.

Užstatymo riba numatyta vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis ir kitais teritorijų planavimo dokumentais, t.y. užstatymo zona planuojama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo sklypo ir servitutų ribos, 5 metrų pločio atstumu nuo miško žemės, 50 metrų pločio atstumu nuo paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos.

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

5. 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 priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (žr. lentelę):

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

Nuo kaimyninių, gretimuose sklypuose esančių (būsimų) pastatų bus išlaikomas normatyvinis priešgaisrinis atstumas, remiantis pateikta lentele.

Privažiavimas prie sklypo numatomas iš vietinės reikšmės kelio pusės per faktinę nuovažą. Kelias privažiuoti prie planuojamų statyti pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m., gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m. atstumu iki pastatų. Planuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m privažiavimas prie gyvenamųjų namų ir akligatvyje ne mažesnė kaip 12 x 12 m. aikštelė gaisriniam automobiliui apsisukti.

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

6. Teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

1. Bendrieji planai:

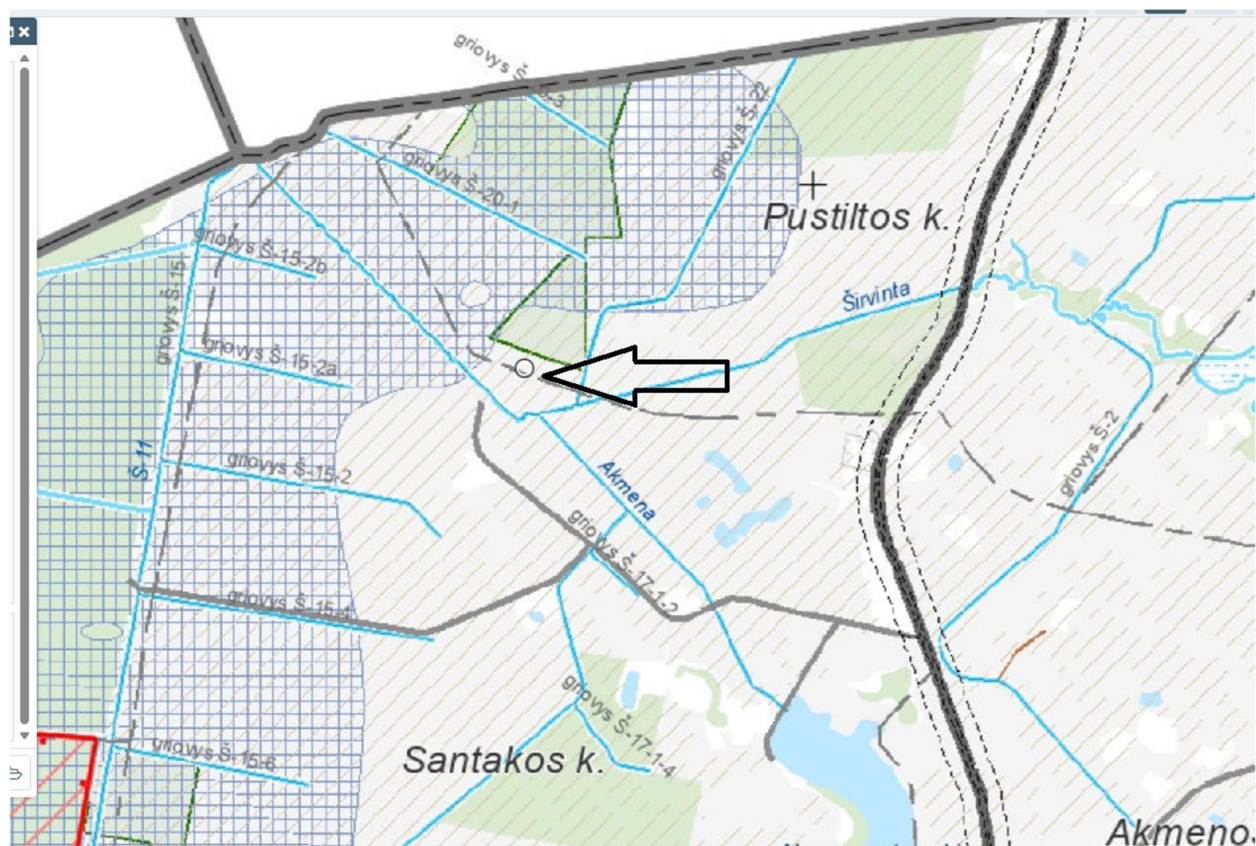
Vadovaujantis Vilniaus r. sav. teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslinto Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendinių brėžiniu, nagrinėjama teritorija patenka į M4 – ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinių brėžinio

2. *Specialieji planai:*

Vadovaujantis Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, sprendiniais, nagrinėjamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi.



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių brėžinio