

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresas:	Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Garnapališkių k.
Kadastrinis Nr.:	4127/0200:328 Eitminiškių k.v.
Planavimo organizatorius:	D. B.
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-41-25-388

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 Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2025-03-24 Nr. 2KPI-72-(15.2.3 E.)
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-06-17 išduotomis planavimo sąlygomis Nr. REG37010661.

Nagrinėjamas žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastrinis Nr. 4127/0200:328 Eitminiškių k.v., plotas 2.9600 ha. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypas nuosavybės teise priklauso projekto organizatoriui.

Planavimo tikslai – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

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 77/37 (2022 m.);
2. Topografinė nuotrauka M 1:500 ir topografinės nuotraukos skaitmeninis variantas, parengtas 2025-07-11 UAB „Geodezijos centras“ darbuotojų (Nr. TIIS1-20250819-055327);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000, parengtas S. Lukausko individualios įmonės 2006-05-15.

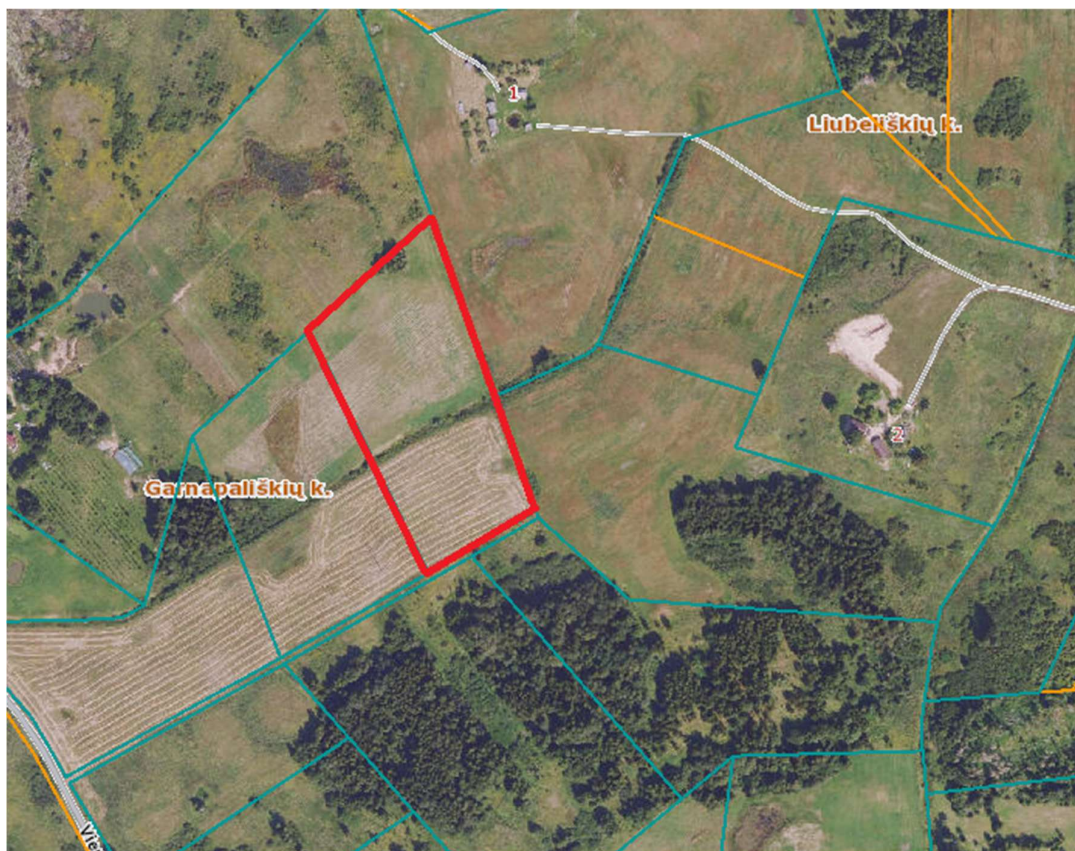
Projekto rengėjas – UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel: +370 674 7477

Visuomenės informavimo ataskaita

Informacija apie sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Garnapališkių k. kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimą, buvo skelbta NŽT prie AM puslapyje, seniūnijos skelbimų lentoje. Projektas suderintas su žemės sklypo savininkais, Vilniaus rajono savivaldybės Teritorijų planavimo komisija.

2. Projektuojamo objekto vietos aprašymas

Projektuojamas objektas, žemės ūkio paskirties sklypas 2,9600 ha ploto, yra Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Garnapališkių k. (skl. kad. Nr. 4127/0200:328).



1 pav. Objekto situacijos schema

Vidutinis žemės našumo balas – 32,0. Žemės sklypas nusaustas melioracinėmis sistemomis (drenažais).

Planuojama teritorija visose pusėse ribojasi su privačiais žemės sklypais, kurių ribų posūkio taškų koordinatės nustatytos valstybinėje LKS94 koordinatinių sistemoje, vietinės reikšmės keliu.

Patekimas į projektuojamo kaimo plėtros projekto užstatymo teritoriją yra numatomas iš Vienkiemio gatvėje esančios faktinės nuovažos besijungiančios su vietinės reikšmės keliu.

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 pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis),

neįregistruota NTR SŽNS - 0.0237 ha;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), neįregistruota NTR

SŽNS - 0.0237 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),

neįregistruota NTR SŽNS - 1.1000 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:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) neįregistruota NTR SŽNS - 0.0318 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis),

neįregistruota NTR SŽNS - 0.5042 ha;

Žemės sklype centralizuotų nuotekų ir vandentiekio tinklų nėra. Planuojamoje teritorijoje buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose, 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 statinių aprūpinimas elektra.

Iki projekto Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai: nėra.

Projektavimo metu nustatyti servitutai:

214 - S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) - 0.0106 ha;

222 - S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0106 ha;

Vadovaujantis 1996 m. rugpjūčio 15 d. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495, 2-ame priede pateiktu planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašu nuspręsta, kad neprivaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo, kadangi uogų ir dekoratyvinių augalų kultūrų auginimas ir perdirbimas neįtraukti įstatymo 2-ame priede pateiktu planuojamos ūkinės rūšių sąrašą.

Žemės sklype planuojama užsiimti sodininkyste, t.y. auginti braškes ir dekoratyvinius augalus, ūkio produkcijos perdirbimui planuojamas ūkinis pastatas, ne didesnis nei 300 kv.m. ir augalų auginimui planuojamas stiklinis šiltnamis, ne didesnis nei 600 kv.m.

4. Planuojama teritorija

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

Planuojamai teritorijai parenkama vieta pagalbinių pastatų statybai:

- a) planuojama statybos zona (projekto sprendinių brėžinyje pažymėta A), kurios plotas yra 0.8294 ha, kurioje numatoma pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statinių statyba.
- b) planuojama statybos zona (projekto sprendinių brėžinyje pažymėta B), kurios plotas yra 0.2300 ha, kurioje numatoma pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statinių statyba.

Bendras planuojamos statybos zonos plotas – 1.0594 ha.

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.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis - 50 %.

Ties melioracijos grioviu planuojama menama pralaida, įrengimui bus rengiamas techninis projektas.

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.

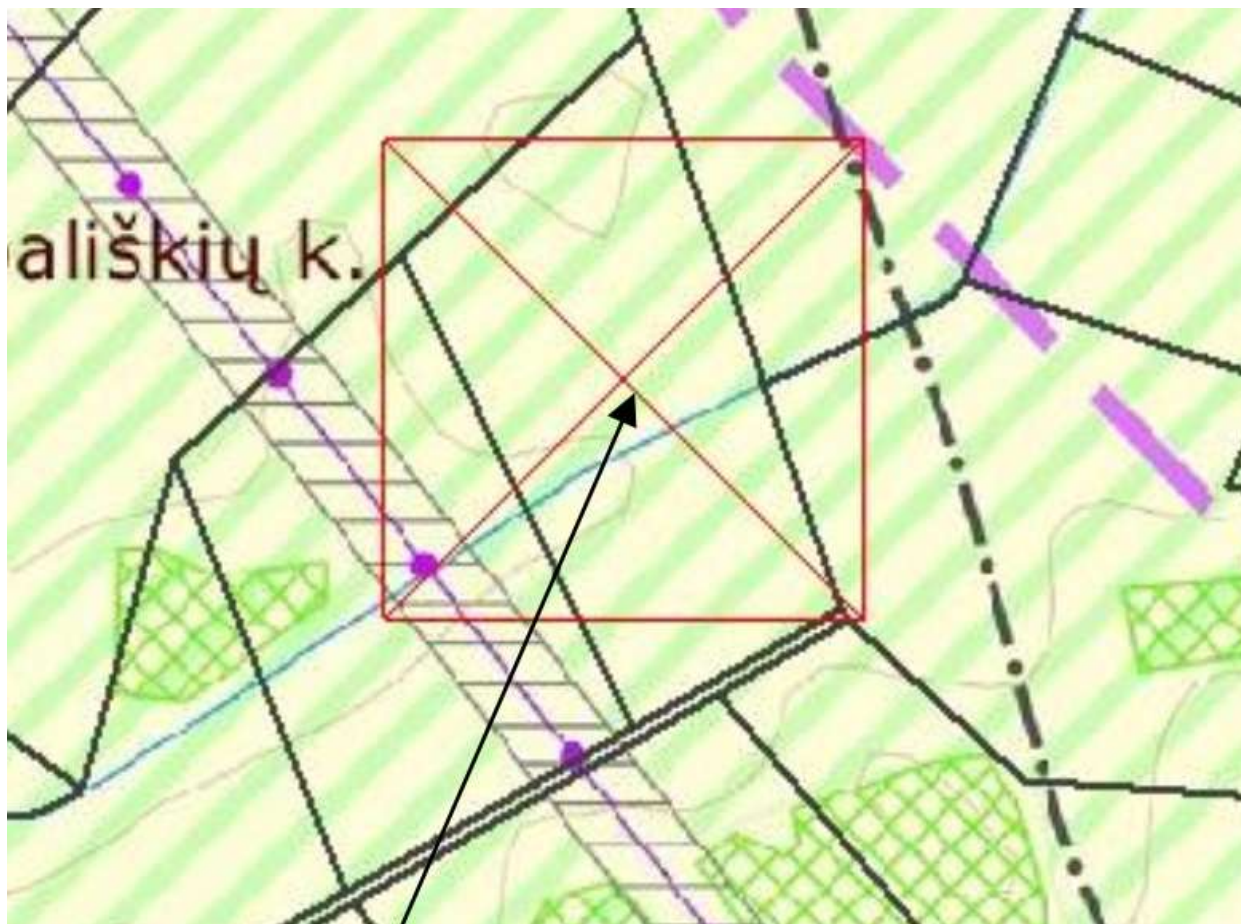
Privažiavimas prie sklypo numatomas Vienkiemių gatvėje esančios faktinės nuovažos besijungiančios su vietinės reikšmės keliu. Kelias privažiuoti prie planuojamų statyti pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m., gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m. atstumu iki pastatų. Planuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m privažiavimas prie gyvenamųjų namų ir aikštelių 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 Z3 – intensyvaus ūkininkavimo 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.