

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4132/0500:152), esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Skauduliškių k., plotas – 4.2000 ha, kaimo plėtos žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2005-01-16 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40;
- Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinį objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-02-11 nutarimu Nr. 155 „Dėl kelių priežiūros taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-09-08 įsakymu Nr. 5KPI-62-(15.5.3 E.) „Dėl kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto planavimo darbų programa;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026-01-05 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtos žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG46965797
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-12-16 išduotomis „Planavimo sąlygomis kaimo plėtos žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. REG46300089
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo planu, patvirtintu 2009-09-30 Tarybos

sprendimu Nr. T3-323;

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu 2014-12-17 Tarybos sprendimu Nr.T3-571;
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiuoju planu, patvirtintu 2011-05-27 Tarybos sprendimu Nr.T3-193.

ESAMA BŪKLĖ

Nagrinėjama teritorija – 4,200 ha dydžio žemės sklypas (kad. Nr. 4132/0500:152), esantis Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Skauduliškių k. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti LKS 94 koordinatų sistemoje.

Žemės naudmenas (įregistruotos VĮ Registrų centras) sudaro: 2.8440 ha žemės ūkio naudmenos, iš kurių 2,8440 sudaro pievų ir natūralių ganyklų plotas; kelių plotas:0,0670ha; vandens telkinių plotas: 0.2150 ha; kitos žemės plotas:1.0740 ha; nusausintos žemės sudaro 4,200ha.



1 pav. esama situacija

Sklypui nustatytos daiktinės teisės (servitutai): Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto

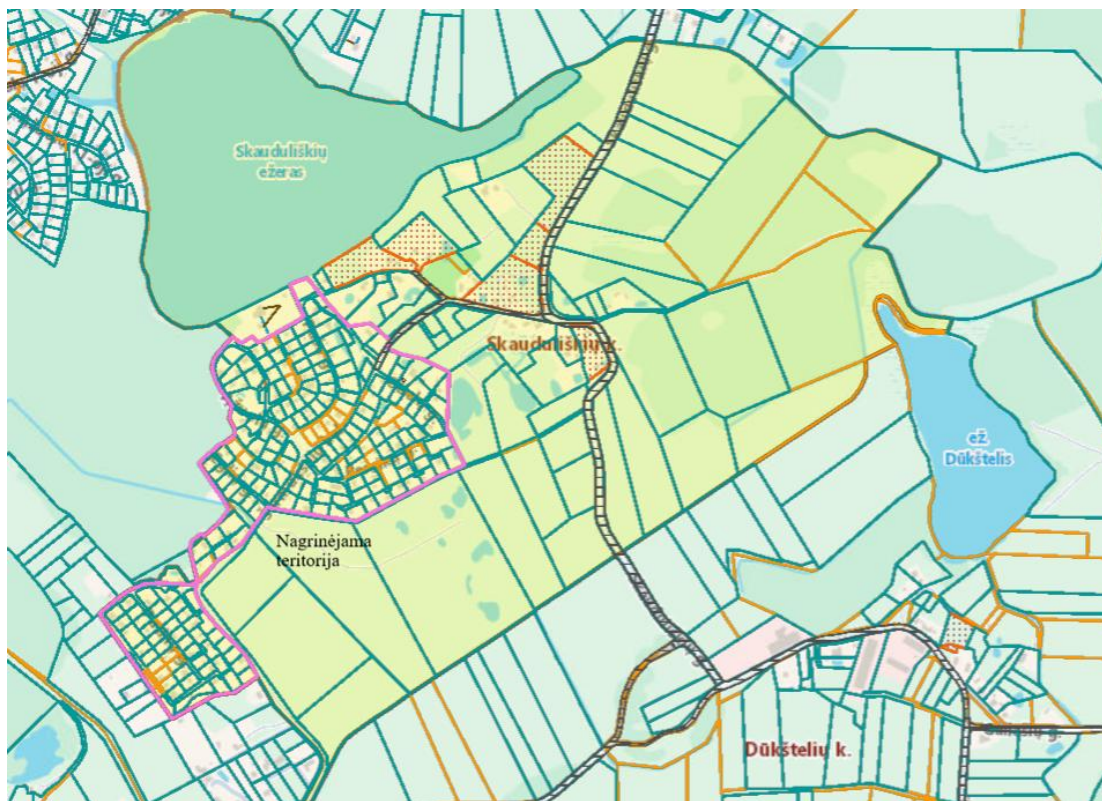
priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) -0.1897 ha

Žemės sklypas patenka į teritorijas, kurioms taikomos nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

163. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1500ha

164. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) -0,15ha

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas -4,20ha



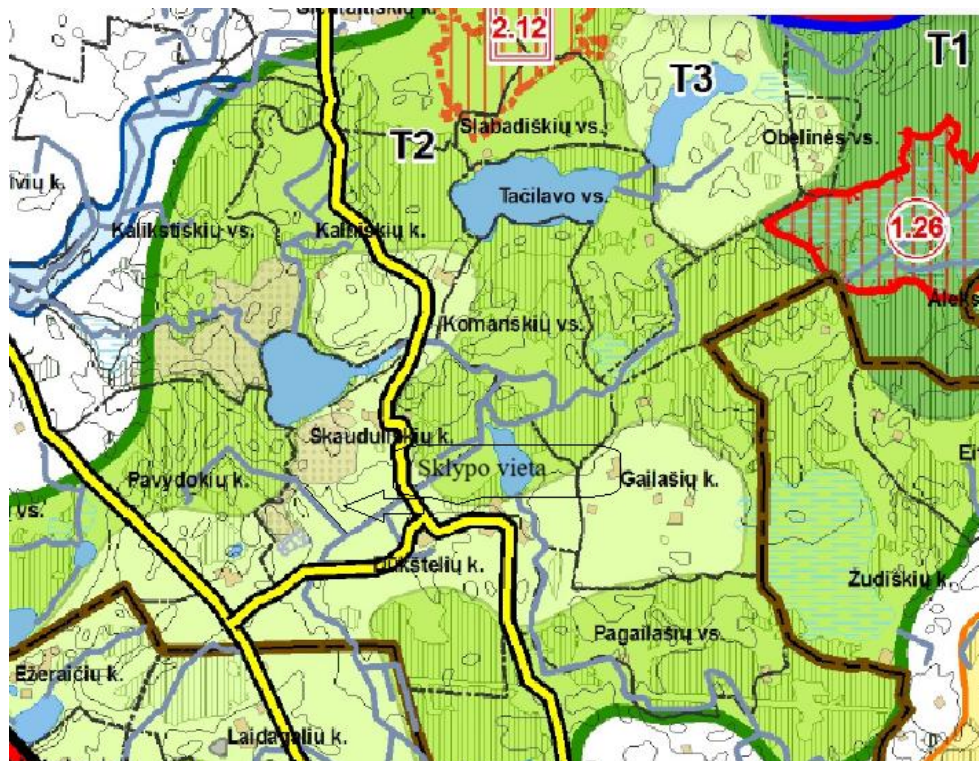
2 pav. Skauduliškių kaimas

Planuojama teritorija neurbanizuojamoje teritorijoje – Skauduliškių kaimo pietiniame pakraštyje. Planuojamas sklypas ribojasi su Šermukšnių kelio gatve, iš kitų pusių ribojasi su privačiais žemės sklypais.

Planuojama teritorija pastatais neužstatyta. Joje yra savaime pasisėjusių ir suvešėjusių pavienių medžių ir krūmų. Žemės sklypas nepriskiriamas nekilnojamųjų kultūros paveldo

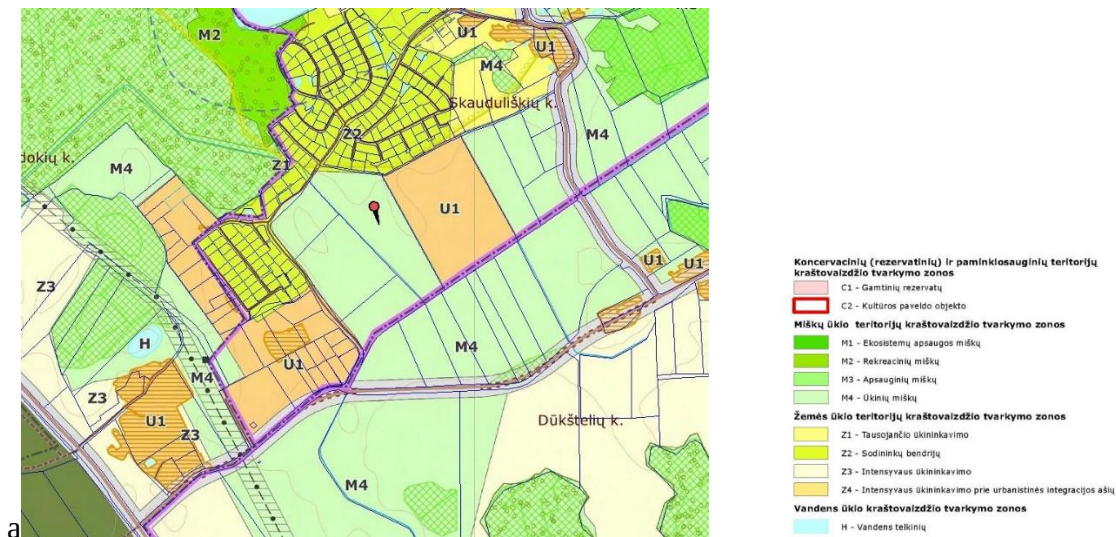
objektų, įregistruotų LR nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, teritorijai. Nagrinėjamas sklypas nepatenka į nacionalinių parkų ar draustinių teritoriją, nesiriboja su konservacinės paskirties teritorijomis. Į Natura 2000 teritoriją planuojama teritorija nepatenka. Šalia nėra išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą poveikį planuojamai ūkininko sodybai. Su miškingomis teritorijomis nesiriboja.

Iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio matyti, kad planuojamas sklypas patenka į geoekologinės takoskyros zoną T3. Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.



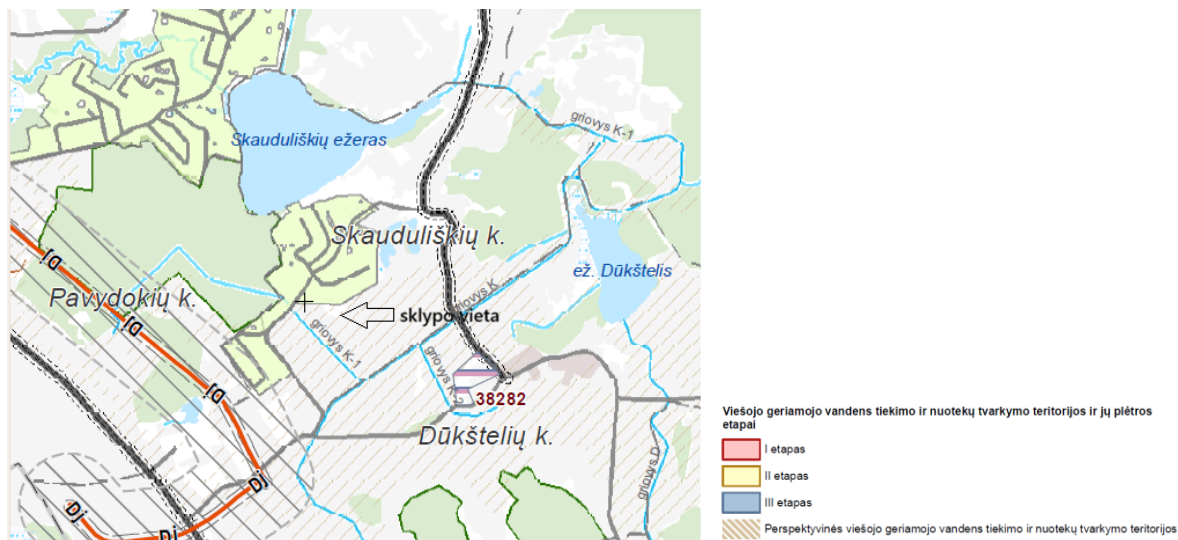
3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą pertvarkomas sklypas patenka į miškų ūkio teritorijų zoną M4 – ūkinių miškų, kur nenumatyta keisti pagrindinės žemės naudojimo paskirties.



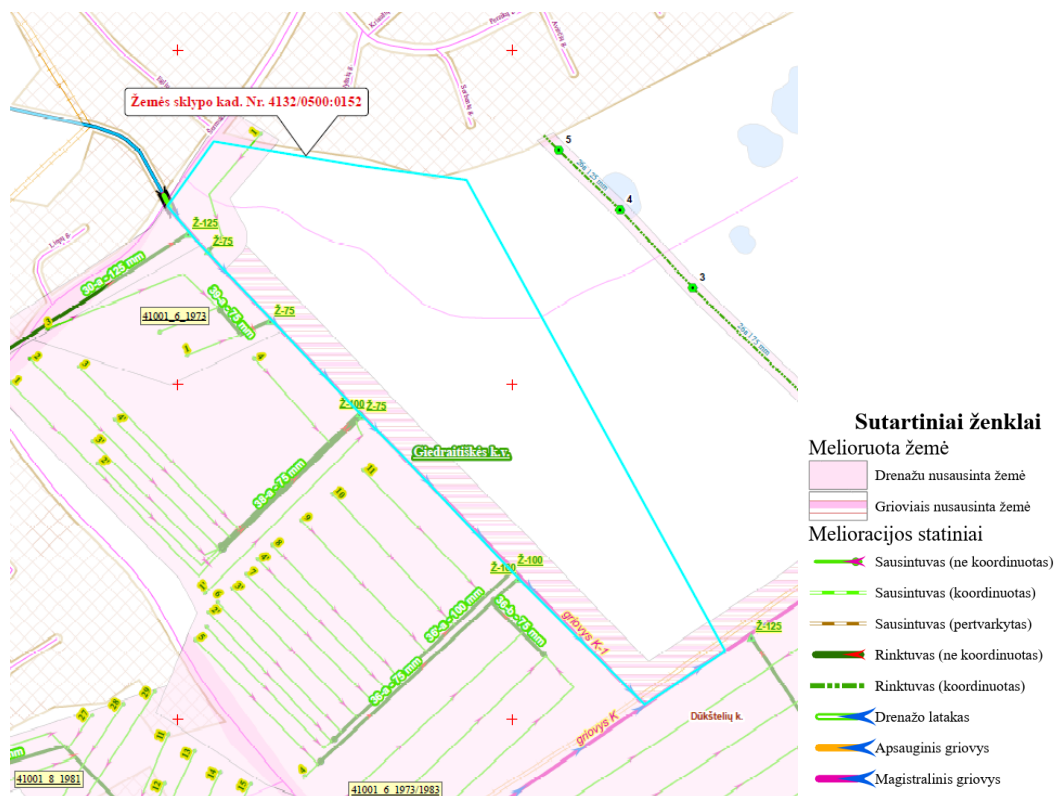
4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Planuojama teritorija inžineriniu požiūriu išvystyta silpnai. Žemos įtampos elektros kabelis yra už sklypo ribos šiaurinėje sklypo pusėje. Centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo tinklų nėra. Gatvių apšvietimo tinklų greta nagrinėjamos teritorijos nėra. Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, planuojamas sklypas nepatenka į viešojo vandens tiekimo teritoriją.



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

Žemės sklype yra valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Vadovaujantis melioracijos techniniu reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218, nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių ir bendro naudojimo drenažo rinktuvų, nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta ir joje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikigus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Vakarinėje sklypo dalis ribojasi su melioracijos grioviu K-1, pietinė sklypo dalis ribojasi su grioviu K. Nuo melioracijos rinktuvų ir melioracijos griovių planuojama užstatyti teritorija projektuojama 15 metrų atstumu.



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės melioracijos įrenginių plano

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Vakarinės sklypo pusės Šermukšnių kelio gatvės esamas nuovaža.

Vadovaujantis Bendroju duomenų apsaugos reglamentu ir Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu (aktuali redakcija 2018-07-16), žemės sklypo savininkų bei projekto iniciatorių vardai ir pavardės nenurodomi.

SPRENDINIAI

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant tikslingai parinkti ūkininko sodybos teritoriją ir nustatyti ūkininko sodybos statinių statybos zoną, nekeičiant žemės naudojimo paskirties.

Statinių statybos vieta suprojektuota atsižvelgiant į įstatymus bei nuostatas, pateiktas planavimo sąlygas, taip pat žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, žemės sklypo juridinis plotas – 4.2000 ha.

Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50 %.

Suprojektuotos dvi statinių statybos zonos:

- Nr. 1 zona sudaro 0,5039 ha.
- Nr. 2 zona sudaro 0,6961 ha

Statybos zona sudaro ~28 % viso žemės sklypo ploto, taip organizatoriui paliekant laisvę tvarkingai ir racionaliai išdėstyti pastatus. Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta, tai tik zona, kurioje bus galima statyba, tačiau pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kt.

Pagal organizatoriaus pageidavimą projektuojama kuo didesnė statybos zona, nepažeidžiant teisės aktų nuostatų ir taip paliekant ūkininkui galimybę racionaliai vystyti ūkį bei racionaliai išdėstyti sodybos statinius.

Statybos zona suprojektuota taip, kad nepatektų į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotus.

Statinių statybos zonos suprojektuotos 3 metrai nuo sklypo ribų.

Teritorijos veiklos pobūdis: planuojama ūkinė veikla – gyvenamasis pastatas su pagalbinio ūkio pastatais. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti mažaukštį gyvenamosios paskirties pastatą ir pagalbinio ūkio, ūkininko sodybai naudoti reikalingus statinius, o likusią

žemę naudoti pagal paskirtį. Planuojama, kad organizatorius teritoriją naudos savo smulkioms, ūkinėms reikmėms. Vykdyti veiklos, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos – neplanuojama.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatytos projekte:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,0094 ha; (3 m nuo vietinio kelio briaunos);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 1,0324 ha; (15 m nuo rinktuvo, šlaito ir griovio krašto briaunos,);

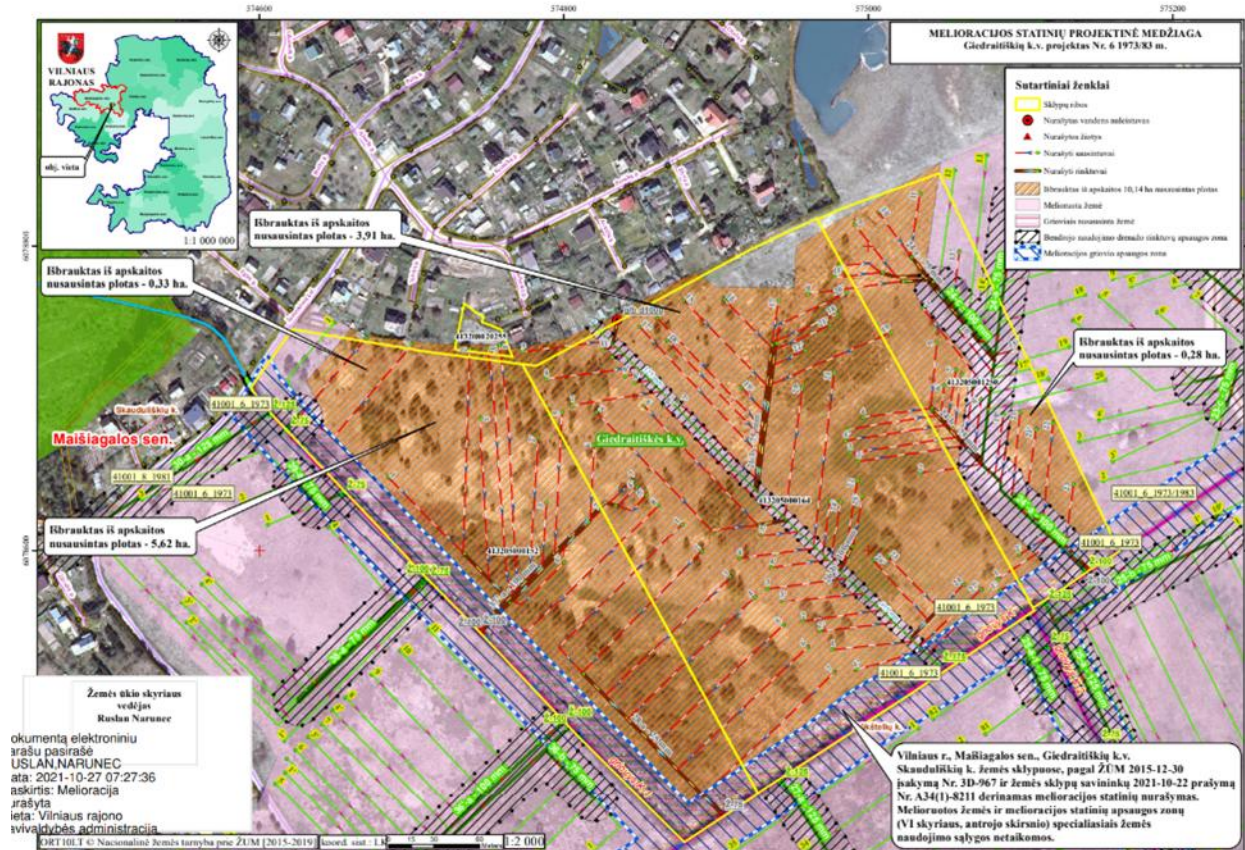
Projektuojami servitutai:

215 – S2 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); plotas – 0,0117 ha; (siūlomas)

222 – S1 – Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); plotas – 0,0117 ha; (siūlomas)

215 – S – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); plotas – 0,1897 ha; (esantis).

2021-10-27 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos pažyma Nr. A33(1)-9367
„Dėl melioracijos statinių nurašymo ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos“ – sumažėjo nusausintos žemės plotas.



Statinių statybos zonos (Nr.1), (Nr.2) suprojektuotos taip, kad nepatektų į specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, kuriose draudžiama statyba, taip pat 3 metrai nuo sklypo ribos, 5 metrai nuo drenažo sausintuvo ir 15 metrų nuo drenažo rinktuvų, 19 metrų nuo melioracijos grioviu K-1.

Privažiavimas į sklypą numatomas per esamą nuovažą iš Šermukšnių kelio gatvė.

Žemės sklype yra įregistruotas servitutas: S Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas – 0,1897ha.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šiame projekte nurodomos geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo sistemos, tačiau tiksli jų įrengimo vieta bus sprendžiama techninio projekto stadijoje. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio

tvarkymui. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje statybos vietoje bus patikslintas rengiant statinių techninį projektą.

1 lentelė. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte+-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	2.8440	2.8440	-1,5213	1,5213
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	0.0670	0.0670	+0,1227	0,1897
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1,2000	1,2000
7.	Vandens telkiniai	0.2150	0.2150	-	0.2150
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	1.0740	1.0740	-	1.0740
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
Iš viso:		4.2000	4.2000		4,2000

*Numatomi plotų pokyčiai projekte yra projektiniai. Projekte užstatytos teritorijos plotas neatitinka statybos zonos ploto, nes užstatytos teritorijos plotas bus nustatomas tik pastačius konkrečius pastatus ir kitą infrastruktūrą bei kai bus galima aiškiai identifikuoti šį plotą.

Planuojamos teritorijos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Teritorijos naudojimo reglamentavimas: Paskirtis - žemės ūkio;

Būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai;

Užstatymo tipas – kitas.

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandentiekio, nuotekų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

INŽINERINIAI TINKLAI

Elektros tiekimas bus planuojamas techninio projekto stadijoje pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas prisijungimo sąlygas.

Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Sklype numatomos vietos vandens gręžiniui ir nuotekų valymo įrenginiams, techninio projekto stadijoje gali būti tikslinamos jų vietos. Nutiesus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus turi būti pasijungiama prie jų.

GAISRINĖ SAUGA

Gaisrinės saugos sprendiniai planuojamoje teritorijoje užtikrinami vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (TAR, 2014-02-10, Nr. 1364) reikalavimų nuostatomis. Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4132/0500:152. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis: Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

1 lentelė:

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

SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

PROJEKTO PRADŽIOS VIEŠINIMAS

Darbų programa ir sprendimas rengti kaimo plėtros projektą, paskelbta NŽT prie Aplinkos Ministerijos interneto svetainėje:

2025-12-16

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinta planavimo darbų programa (žemės sklypas kad. Nr. 4132/0500:0152), Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Skauduliškių k., (S-VT-41-25-1595)

Skelbimo Nr.: (S-VT-41-25-1595)

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-09-08 įsakymu Nr. 5KPĮ-62-(15.5.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ priimtas sprendimas dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4132/0500:0152), esančio Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Skauduliškių k., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa.

[/įsakymas, darbų programa.pdf](#)

Atnaujinimo data: 2025-12-16

Darbų programa, paskelbta Maišiagalos seniūnijos skelbimų lentoje.

Inžinierius Marijus Kaniušėnas