

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Vietovės adresas: Uosininkų I k., Mickūnų sen., Vilniaus r., Mickūnų kadastro vietovė, Kad.Nr. 4152/1300:0332, plotas 2,2967 ha.

Projekto organizatorius: Fizinis asmuo

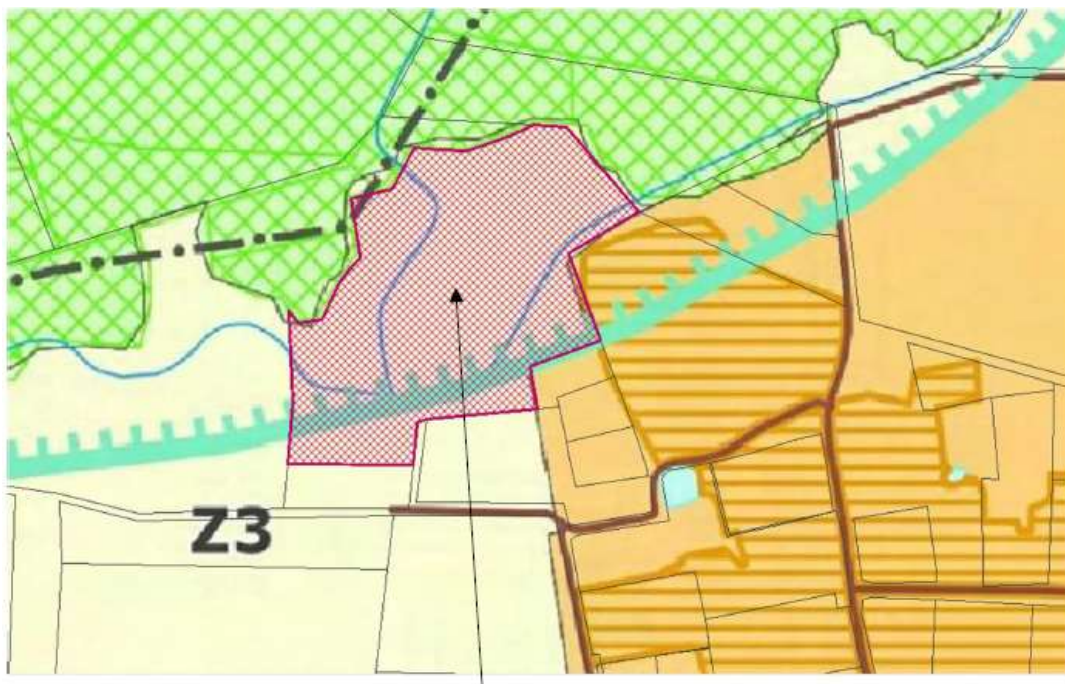
Planavimo tikslai: parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą.

2. Objekto charakteristika

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas paruoštas 2,2967 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Kad.Nr. 4152/1300:0332. Sklype yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama, miškas, užstatyta, vandenys, keliai, kita žemė.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuojo planą patvirtintą 2015-05-06 Nr. T00075779 teritorija patenka į **intensyvaus ūkininkavimo – Z3 žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną**.



KAD. NR. 4152/1300:332

3. Projekto parengiamieji darbai

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2026 gegužės 19 d. išdavė įsakymą Nr. 2KPI-142 dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2026 m. gegužės 25 d. išdavė planavimo sąlygas Nr. REG54837573 kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) bei kitais šiuos teisės aktus įgyvendinančiais teisės aktais.

Rengiant projektą vadovaujamosi galiojančia Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo redakcija, įskaitant 2023 m. kovo 16 d. Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo Nr. VIII-1159 11 straipsnio pakeitimo įstatymu Nr. XIV-1796 padarytus pakeitimus.

Tarp projekto organizatoriaus ir projekto rengėjo 2026 m. gegužės 20 d. pasirašyta sutartis dėl specialiojo planavimo darbų vykdymo. Projekto organizatorius projekto rengėjui pateikė žemės sklypo Kad.Nr. 4152/1300:0332 Nekilnojamojo turto registro išrašą – pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre kopiją bei žemės sklypo plano kopiją.

4. Projekto sprendiniai

Atliekant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta **A – 0,7735** ha ploto teritorija. Riba atitraukta per 3 metrus nuo kaimyninių žemės sklypų ribų, per 7 metrus nuo takuoto miško ribos, per 5 metrus nuo nepratekamų vandens telkinių, esančių žemės sklype. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi statiniai reikalingi žemės ūkio veiklai reikalingų statinių funkcionuoti ir užtikrintų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimą.

Tikslūs žemės ūkio veiklai reikalingų statinių ir įrenginių vietų nustatymo, sodybos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotekų bei kitų inžinerinių tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami statinio techniniame projekte, parengtame vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120), statybos techniniais reglamentais ir kitais statybą reglamentuojančiais teisės aktais. Planuojant nuotėkų valymo įrenginius bei vandentiekio tinklus atsižvelgti į galiojančius teisės aktus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, statybos techninių reglamentų ir kitų statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais, ūkininko sodybos vieta suprojektuota užtikrinant norminius atstumus iki gretimų žemės sklypų ribų ir paliekant ne mažesnius kaip 3 m pločio neužstatytus ruožus.

4.1.Servitutai

Žemės sklype Kad.Nr. 4152/1300:0332, kuriame projektuojama ūkininko sodybos užstatymo zona siūlomas naikinti Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas), bei Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, anžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas), kurie yra nustatyti žemės sklype Kad.Nr. 4152/1300:0232 kaip tarnaujantys daiktai, kadangi sujungus du nekilnojamuosius daiktus Kad.Nr.4152/1300:0198 ir Kad.Nr. 4152/1300:0233 formavimo ir pertvarkymo būdu servitutai netenka prasmės, kadangi pertvarkytame žemės sklype Kad.Nr.4152/1300:0198 buvo numatytas faktinis privažiavimas prie žemės sklypo iš pietų pusėje esančio vietinės reikšmės IVv kategorijos kelio. Šio kelio apsaugos juostos ribose siūlomi nauji servitutai : Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 51 kv.m bei Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, anžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 51 kv.m. Servitutų paskirtis yra inžineriniams tinklams bei keliui aptarnauti.

4.2 Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Žemės sklype kad.Nr. 4152/1300:0332 siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)), plotas 157 kv. m

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 19171 kv. m

126- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas 3 kv.m.

4.3 Eismo organizavimas

I projektuojamos teritorijos ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną privažiavimas numatomas iš pietų pusėje esančio IVv kategorijos vietinės reikšmės 4 metrų pločio bendro naudojimo kelio. Eismo intensyvumas mažas, kadangi šio kelio atkarpoje nuo pagrindinio kelio iki projektuojamo sklypo yra vos kelios sodybos..

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, nurodyti 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	1,6166		-0,0202	1,5964
2.	Sodai				
3.	Pievos ir natūralios ganyklos				
4.	Miškas	0,0003			
5.	Keliai	0,0933			
6.	Užstatyta teritorija	0.3409		+0,2364	0,5773
7.	Vandens telkiniai	0,0873		0,0000	0,0873
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,1583		-0,1126	0,0357
9.	Pelkės				
10.	Pažeista žemė				
11.	Kita nenaudojama žemė				
	Iš viso:	2,2967			2,2967

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:1000 ortofotografiniame žemėlapyje ant topografinio pagrindo.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Gaisro gesinimui numatyta naudoti vandenį iš žemės sklype esančių vandens telkinių prie kurių yra tinkamas privažiavimas ir apsisukimas.

5. Projekto viešo svarstymo eiga ir derinimas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, taikomos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, nustatančios kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sudėtį ir jų turinį, organizavimo, rengimo, koregavimo, keitimo, derinimo ir tvirtinimo tvarką bei teritorijų planavimo proceso dalyvių santykius šiame procese.

Ūkininko sodybos vietos parinkimo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, kurio rengimo procesas viešinamas teisės aktu

nustatyta tvarka. Apie sprendimą pradėti projekto rengimą, planavimo tikslus, parengtą projektą ir kitus su planavimo procesu susijusius veiksmus visuomenė informuojama per Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinę sistemą (TPDRIS).

Suinteresuoti asmenys turi teisę susipažinti su parengto projekto sprendiniais, gauti informaciją apie planuojamą teritoriją ir projektą, taip pat iki sprendimo dėl projekto tvirtinimo priėmimo teikti pasiūlymus dėl projekto sprendinių. Pateikti pasiūlymai nagrinėjami ir į juos atsakoma teisės aktų nustatyta tvarka.

Viešo svarstymo procedūrai atlikti apie rengiamą Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbiama internetiniame tinklapyje www.nzt.lt bei skelbimas patalpintas [Mickūnų seniūnijos bei Mickūnų seniūnaitijos skelbimų lentose.](#)

Projekto rengėjas

Viktė Šapokienė