UAB „GEOPLĖTRA“
Kareivių g. 19-174, Vilnius Į. k 303389079,
tel. Nr. +37065350750

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI NUSTATYTI M 1:1000

Adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav.,Kalvelių sen., Kuosinės k. (kadastro Nr. 4140/0500:0245)
Nr. S-VT-41-25-736

Vilnius, 2026

ŽEMĖS SKLYPO (VILNIAUS APSKR., VILNIAUS R. SAV.,KALVELIŲ SEN., KUOSINĖS K. (KADASTRO NR. 4140/0500:0245)) KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS

PROJEKTAS
AIŠKINAMASIS
RAŠTAS

BENDROJI DALIS

Projekto organizatorius: D.Š.

Projekto rengėjas: UAB „Geoplėtra“, Karivių g. 19-174, Vilnius, LT - , tel. 865350750, el. paštas: info@geopletra.lt, interneto svetainė: www.geopletra.lt.

Planuojama teritorija: žemės sklypas - Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav.,Kalvelių sen., Kuosinės k.

Projekto tikslai: parinkti ūkininko sodybos vietą.

Projekto uždaviniai:

- Parinkti ūkininko sodybos vietą
- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną
- Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą
- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

Projekto rengimo pagrindas:

1. Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2020-09-02 Nr. 48KPĮ-438-(14.48.124E.)
2. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų 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“.(Žin., 2004, Nr. 127-4581).
3. Vilniaus rajono savivaldybės reikalavimai 2020-09-10 Nr. R-972;

Projektas parengtas vadovaujantis šiais teisės aktais:

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;

Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu;

Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu;

Lietuvos Respublikos Kelių istatymu;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr, 3D-476/D1-429;

Melioracijos techninio reglamentas MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės:, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2008 m. balandžio 16 Nr. 3D-218;

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40;

Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489;

Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96;

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. vasario 11 d. nutarimą Nr. 155 „Dėl Kelių priežiūros taisyklių patvirtinimo“.

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (Žin., 2007, Nr. 80-3215);

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 n. Gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;

1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Teritorija, kurioje atliekamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav.,Kalvelių sen., Kuosinės k.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmes teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1.Bendrųjų planų:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323.

2. Specialiųjų planų:

- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

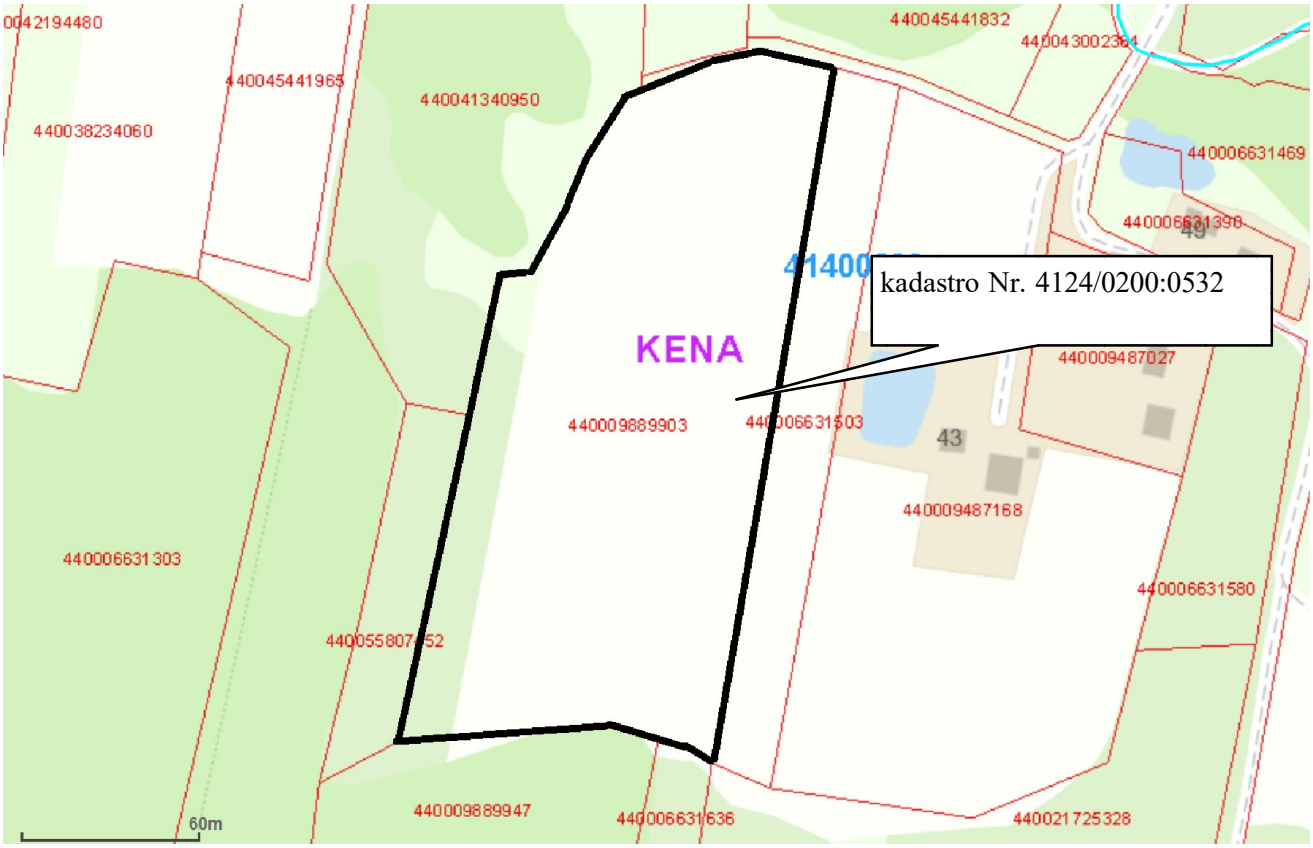
3. Detaliųjų planų nėra.

Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

Esamai būklei įvertinti ir išanalizuoti panaudota: topografinis planas (M1:500), 2023 m. Lietuvos teritorijos ortofotografinis žemėlapis, VĮ „Registrų centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazė.

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijos vieta. Planuojama teritorija yra Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav.,Kalvelių sen., Kuosinės k.



1 pav.Ištrauka iš www.geoportal.lt

Žemės naudmenos. D.Š. nuosavybės teise turimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kadastro Nr. 4124/0200:0532) plotas 2,1463 ha. Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės ūkio naudmenos užima 1,9141 ha plotą, iš jų pievos ir ganyklos sudaro 1,9141 ha., kita žemė – 0,2322 ha.

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

Žemės naudmenų sudėtis pasikeitusi. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype yra elektros požeminiai inžineriniai tinklai.

Susisiekimas. Žemės sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliu (IVv kat.), kurio kelio juostos plotis - 8 m.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas - 19.0.

Reljefas. Planuojamos teritorijos reljefas žemėjantis į šiaurinę pusę.

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje nėra taksuoto miško, auga krūmynai ir želdiniai, pavieniai medžiai.

Vandens telkiniai. Toliau už žemės sklypo yra Kuosinės upelis teka, todėl nustatoma nuo vandens telkinio krašto - 5,0 metrų telkinio apsaugos juosta ir 100 metrų apsaugos zona, kadangi pagal LR Aplinkos ministro įsakymu „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2001 m. lapkričio 7 d. Nr. 540, kuris įsigalioja nuo 2023 m sausio 1 d.

Apribojimai. Žemė sklypui taikomos šios specialiosios žemės sąlygos:

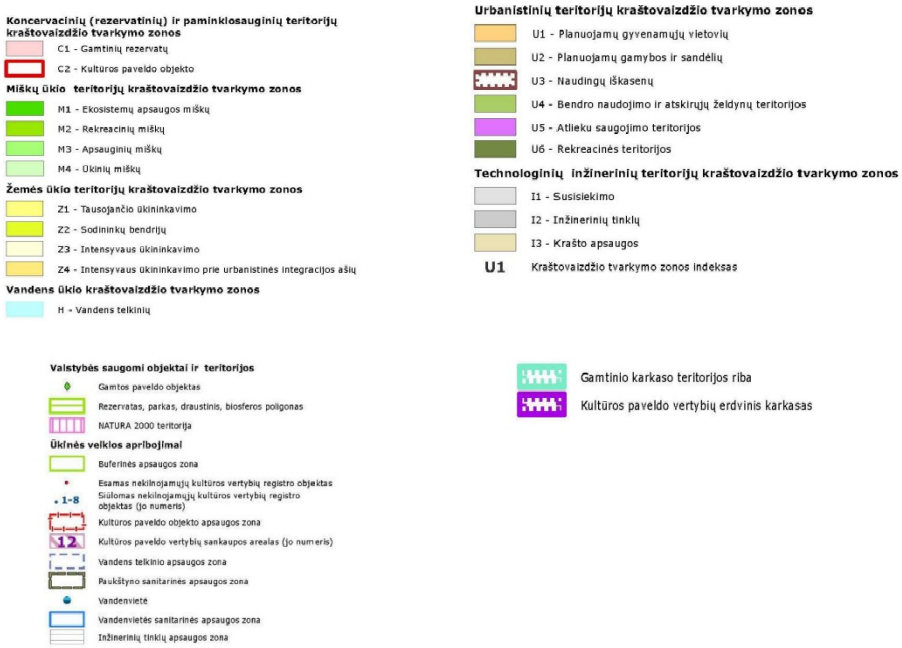
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0123 ha;

Servitutai.

- Įregistruotų servitutų planuojamoje teritorijoje - nėra.

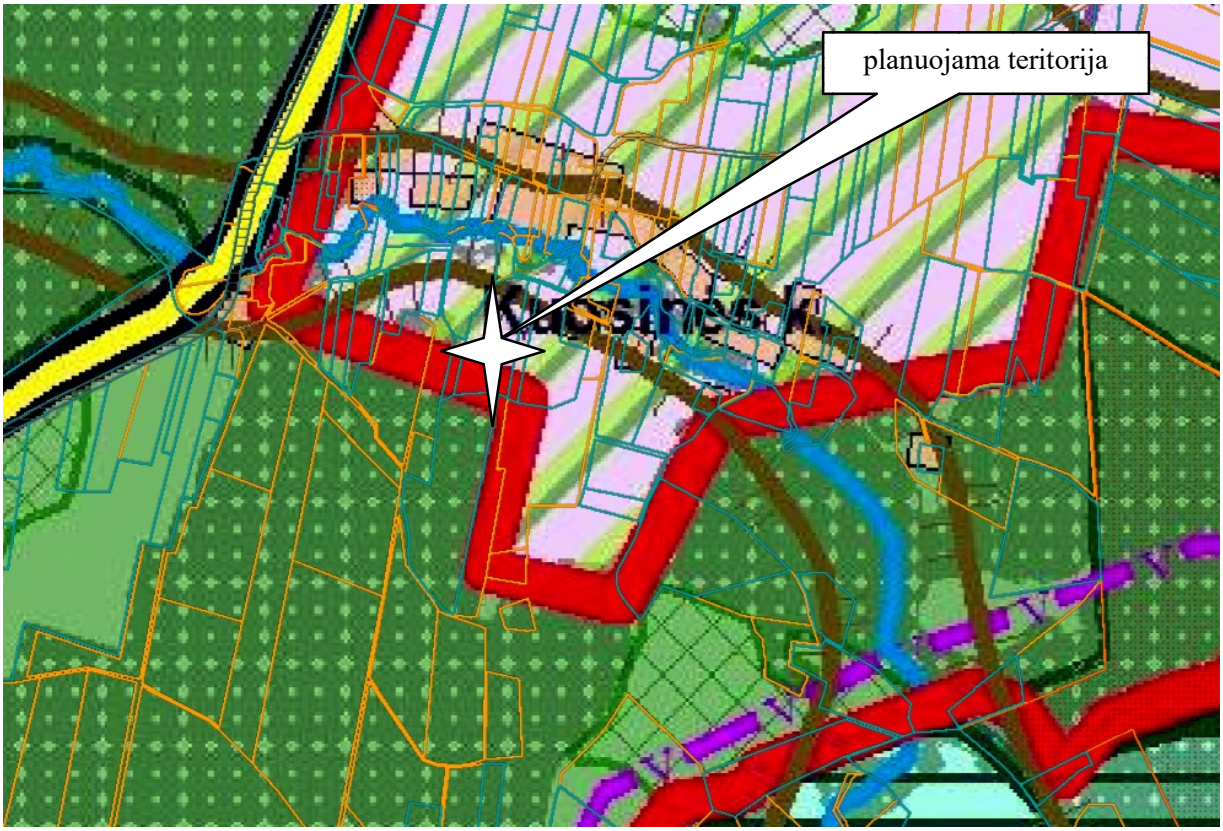
PLANUOJAMOS TERITORIJOS SĄVEIKA SU GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Pagal ištrauką iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano planuojama teritorija patenka į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo teritoriją.



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

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į Z – žemės ūkio vyraujančios paskirties. Taip pat teritorija patenka į gamtinį karkasą.



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano, žemės naudojimo reglamentai

2. KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PLANAVIMO PROJEKTO SPRENDINIAI

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant parinkti vietą naujai ūkininko sodybai (gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio), nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.

Ūkininko sodybos vieta

Projektuojama statybos zona sutampa su ūkininko sodybos riba, kurios plotas - 0,8937 ha. Bendras užstatymo plotas negali viršyti 21463 x 50% = 10731 m^2 .

Ūkininko sodybos teritorija planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribų, taip pat nemažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo esamų kelio ir inžinerinių tinklų servitutų, taip pat nuo bevardžio upelio apsaugos juostos 50 metrų atstumu. Statinių statybos vieta suprojektuota, atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2016 m. gruodžio12 d. įsakymu Nr. D1-878 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, statinių statybos vieta suprojektuota šiaurinėje sklypo dalyje paliekant 3 metrų pločio ir didesnius ruožus iki gretimų žemės sklypų.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 projekte formuojama bendra teritorijos riba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų

išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti nuostatas. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje sodybai vietoje bus nustatytas rengiant statinių techninį projektą. Prieš pradedant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti
nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

	Plotas, ha	žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai želdiniai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kitos žemės	nusausinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutinai				
Pagal NTRC išrašą	2.1463	1.9141	-	-	1.9141	-	-	-	-	-	-	0.2322	-
Esama padėtis	2.1463	1.9554	-	-	-	-	0.1909	-	-	-	-	-	-
Pagal projektą	2.1463	1.2526	1.2526	-	-	-	-	-	-	0.8937	-	-	-

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

Inžinerinių tinklų sprendiniai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra veikiančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Geriamojo vandens tiekimas ūkininko sodyboje numatomas iš planuojamo vandens gręžinio, kurio paimamas vandens kiekis neviršys 10 m3/d. Nustatoma ūkinę veiklą reglamentuojanti sanitarinė apsaugos zona (SAZ) – 5 metrų griežto režimo juosta aplink gręžinį. Planuojamo gręžinio vieta preliminariai n umatoma šiame projekte.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra veikiančių centralizuotų nuotekų šalinimo tinklų. Buitinių nuotekų surinkimui numatoma biologininiai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginių vietai geologiniai tyrinėjimai. Paviršinio vandens kiekis planuojamas surinkti į vandens talpas ir naudojamas želdynų, augalų, daržo laistymui.

Vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2.5 metro gylyje, yra žemės juosta po
2.5 metro nuo vamzdyno ašies. Apsaugos zonose draudžiama: sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas; įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus; vykdyti grunto sprogdinimo darbus; įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

Gaisrinė sauga

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimų (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.

Patikslinamos specialiosios žemės sąlygos, taikytinos žemės sklypui:

Apribojimai. Žemė sklypui taikomos šios specialiosios žemės sąlygos:

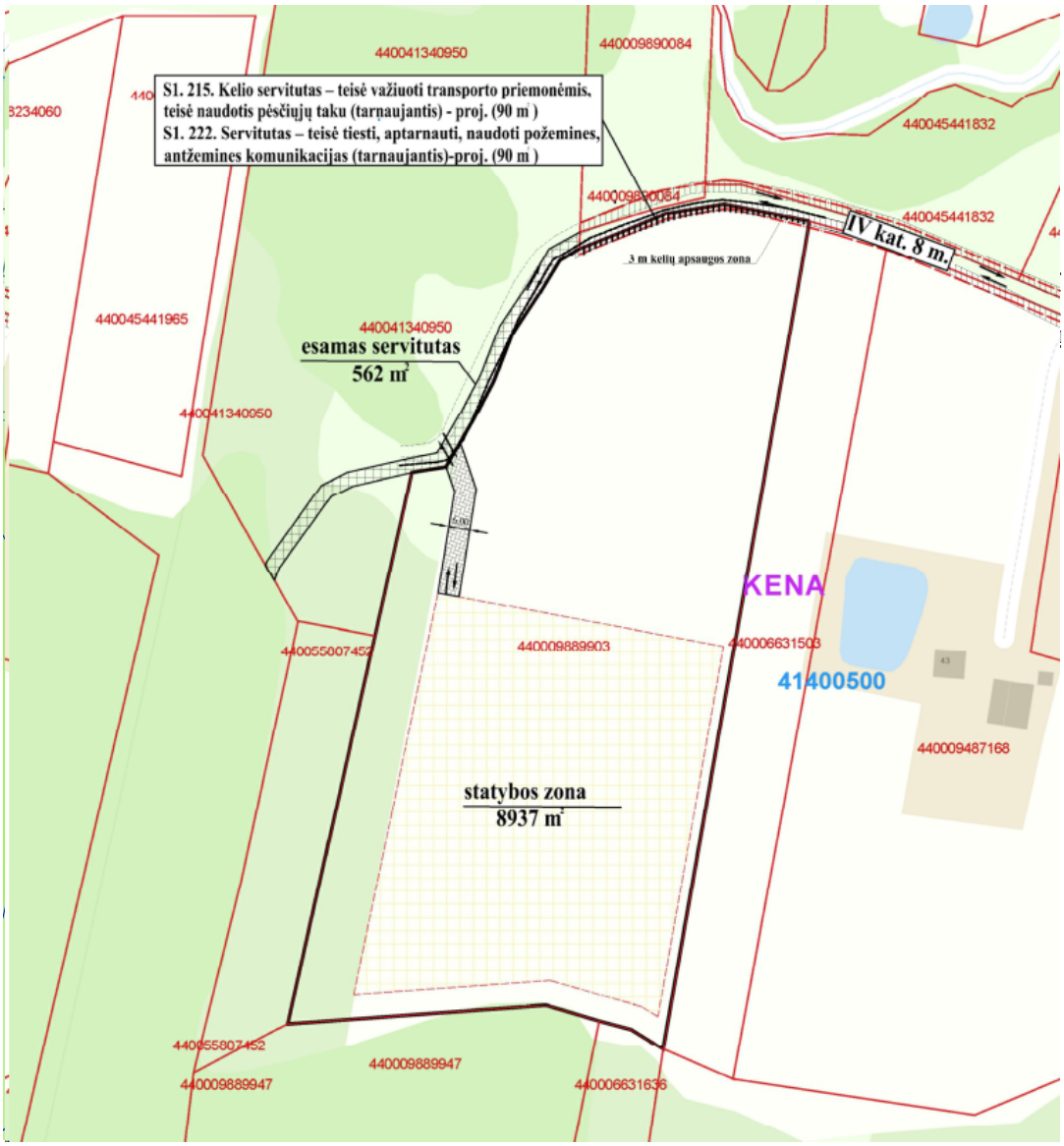
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5031ha
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0123 ha
- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0089 ha;

Servitutai.

- S1. 215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - proj. (plotas - 0,0090 ha)
- S1. 222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)-proj. (plotas - 0,0090 ha)

Susisiekimas

Patekimas į ūkininko sodybą planuojamas nuo vietinės reikšmės (IVv kat. 8 m., toliau per esamą servitutą (Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), įregistruotą žemės sklype (kadastro Nr. 4140/500:506). Pagal planavimo sąlygas išduotas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos, teritorija, kuri patenka į kelio juostą, numatoma formuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus (S1). Šie servitutai viešpataus vietinės reikšmės keliui (IVv kategorija).



3.2.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)

Daiktas: **žemės sklypas Nr. 4400-4134-0950, aprašytas p. 2.1.**

Įregistravimo pagrindas: **2016-03-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 48S-68-(14.48.3.)**

Plotas: **0.0562 ha**

Įrašas galioja: **Nuo 2016-04-14**

4 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt

4. KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SVARSTYMAS IR DERINIMAS.

Projektas viešinamas ir derinamas per TPDRIS sistemą (Nr. S-VT-41-25-736).

5. IŠVADOS

1. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslas parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą ir nustatyti ūkininko sodybos teritoriją.
2. Projekto metu įgyvendinti projekto uždaviniai:
   - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną;
   - Suplanuoti kelių išdėstymą;
   - Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
   - Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
   - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną;
   - Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
3. Projektuojama užstatyma teritorija - 0,8937 ha;
4. Parengus projektą, patikslintos žemės ūkio naudmenos ir specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.
5. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystimosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Projekto autorius Dovydas Stašys