

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės ūkio paskirties žemės sklypo kadastro Nr. 4147/0300:0562, esančio Kiemelių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r. sav., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti.

### Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024-12-20 įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr.2KPI-338-(15.2.3 E.).

2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-01-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29569020;

3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-01-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG29055533;

4. Valstybinės miškų tarnybos 2025-01-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr.REG28972972.

## 2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslas: parinkti ūkininko sodybos vietą.

Planavimo uždaviniai: 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, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti kelių išdėstymą

## 3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypo (k. Nr. 4147/0300:0562), esančio Kiemelių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r. sav. plotas – 8,0000 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas iš viso – 1,3610 ha, iš jo ariamos žemės plotas – 1,3610 ha, miško žemės plotas – 2,1160 ha, kelių plotas – 0,1110 ha, vandens telkinių plotas - 0,4053 ha, kitos žemės plotas – 4,0067 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 36,0.

Iki žemės sklypo privažiuojama nuo 10 m pločio kelio, per žemės sklypą k. Nr. 4147/0300:1026 ir jame nustatytą kelio servitutą 0,1200 ha, per žemės sklypą k. Nr. 4147/0300:1027 ir jame nustatytą kelio servitutą 0,1100 ha, per žemės sklypą

k. Nr. 4147/0300:1050 ir jame nustatytą kelio servitutą 0,1000 ha (pridedami dokumentai ir informaciniai pranešimai).

Žemės sklypas (gretimybė 1-4) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1049, (gretimybė 4-6) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 8907/0003:0055, (gretimybė 6-7) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1026, (gretimybė 7-10) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1050, (gretimybė 10-11) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1102, (gretimybė 11-1) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:0086.

Pagal Nekilnojamojo turto registro pažymėjimą, teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 1,7300 ha.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (teritorijos unikalūs Nr.100332592) – 0,0019 ha.
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (teritorijos unikalūs Nr.100327588) – 0,0074 ha.
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (teritorijos unikalūs Nr.100323353) – 0,0123 ha.
- 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), (teritorijos unikalūs Nr.100564518) – 0,0012 ha.
- 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), (teritorijos unikalūs Nr.100565100) – 0,0231 ha.

Žemės sklypui nustatyti servitutai:

- 214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S1 – 0,1110 ha.
- 92. Kiti servitutai (tarnaujantis) S2 – 0,0158 ha.

#### **4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais**

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

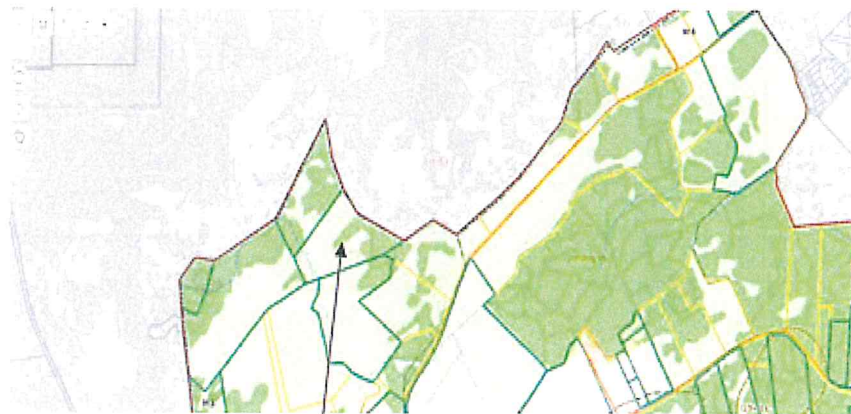
1. Bendrieji planai: nėra.

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai: Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas (T00075779) 2015-05-06.

3. Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai: nėra.

4.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu žemės sklypas patenka į miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



4147/0300:562

**Koncernučių (rezervatinių) ir paminklo saugomųjų teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

C1 - Gamtinų rezervatų  
C2 - Kultūros paveldo objektų

**miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

M1 - Ekosistemų apsaugos miškų  
M2 - Rekreacinių miškų  
M3 - Apsaugomųjų miškų  
M4 - Ūkinio miškų

**Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

Z1 - Pasveikimo ūkininkavimo  
Z2 - Sodinių bendrų  
Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo  
Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanizacijos integracijos atly

**Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

W - Vandens telkinių

**Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių  
U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių  
U3 - Miesto dailės  
U4 - Bendro naudojimo ir atskirų žmonių teritorijos  
U5 - Atlektų saugojimo teritorijos  
U6 - Rekreacinių teritorijų

**Technologinių, inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

T1 - Susisiekimo  
T2 - Inžinerinių tinklų  
T3 - Krašto apsaugos  
U1 - Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

**Kultūros paveldo vertybių etvinis karkasas**

**Valstybinės saugomi objektai ir teritorijos**

0 - Gamtos paveldo objektas  
Reservatas, parkas, draustinis, biosferos regionas  
NATURA 2000 teritorija

**Ūkinio veiklos apribotumai**

1 - 12 - Būklės apsaugos zona  
1 - Būklės reikšmingųjų kultūros vertybių registro objektas  
Sąlygos reikšmingųjų kultūros vertybių registro objektas (jei numeris)  
12 - Kultūros paveldo objekto apsaugos zona  
12 - Kultūros paveldo vertybių saugos zona (jei numeris)  
1 - Vandens telkinio apsaugos zona  
12 - Prastų sūkurinių apsaugos zona  
Vandens telkinys  
Vandens telkinio saugos zona  
Inžinerinių tinklų saugos zona

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai turi neprieštarauti galiojantiems aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir turi būti suderinti su to paties lygmens galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais. Rengiamas kaimo plėtros projektas neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.

## 5. Projektiniai sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, reljefas, dirvožemis, kelių tinklas, infrastruktūros objektų išsidėstymas, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Statybų zona planuojama laikantis šių atstumų ir reikalavimų: nuo kaimyninių žemės sklypų ribų ir servitutų paliekama ne mažiau kaip 3 metrai, nuo miško ne mažiau kaip 5 metrai, nuo vandens telkinio pakrantės juostos 50 metrų. Ūkininko sodybos užstatymo teritorijos vietos žemės sklype nustatytos atsižvelgiant į išvardintus reikalavimus ir sudaro – 3,4191 ha. Ūkininko sodybos ribos užima 3,6020 ha. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje. Projekto sprendinių brėžinyje parinktos dvi vietos užstatymo teritorijai, ūkinė zona (0,1632 ha) skirta ūkininkams statiniams ir gyvenamoji zona (3,2559 ha.) skirta gyvenamajai sodybai, kadangi ūkininko sodybos teritoriją kerta registruotas kelio servitutas, kuris numatomą ūkininko užstatymo teritoriją dalija į dvi dalis. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50%. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

**Žemės naudmenų sudėtis (ha)**

(1 lentelė)

| Eil. Nr. | Žemės naudmenos                              | Pagal NT registro pažymėjimą | Numatomi pokyčiai projekte | Pagal projektą |
|----------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------|
| 1        | Ariamoji žemė                                | <b>1.3610</b>                | -                          | <b>1.3610</b>  |
| 2        | Sodai                                        | -                            | -                          | -              |
| 3        | Pievos ir natūralios ganyklos                | -                            | -                          | -              |
| 4        | Miškai                                       | <b>2.1160</b>                | -                          | <b>2.1160</b>  |
|          | Keliai                                       | <b>0.1110</b>                | -                          | <b>0.1110</b>  |
| 6        | Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas) | -                            | <b>+3.4191</b>             | <b>3.4191</b>  |
| 7        | Vandens telkiniai                            | <b>0.4053</b>                | -                          | <b>0.4053</b>  |
| 8        | Medžių ir krūmų želdiniai                    | <b>0.9824</b>                | <b>-0.4191</b>             | <b>0.5633</b>  |
| 9        | Pelkės                                       | <b>0.0243</b>                | -                          | <b>0.0243</b>  |
| 10       | Pažeista žemė                                | -                            | -                          | -              |
| 11       | Kita nenaudojama žemė                        | <b>3.0000</b>                | <b>-3.0000</b>             | -              |
|          | <i>Iš viso:</i>                              | <b>8.0000</b>                |                            | <b>8.0000</b>  |

Žemės sklype projektuojamas vandens gręžinys, kuris reikalingas vandens tiekimui planuojamoje teritorijoje. Gręžinio griežto režimo SAZ juosta – 3 m pločio (žemės sklype planuojamas pietinėje pusėje nuo užstatymo teritorijos). Nutiesus centralizuotus tinklus privaloma jungtis prie jų. Ateityje gręžinio vietoje 3 metrų atstumu bus taikomos 106 straipsnyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Žemės sklype projektuojamas buitinių nuotekų surinkimas ir valymas, įrengiant gamyklinius tipinius nuotekų valymo įrenginius už gręžinio SAZ ribų. Išvalytos nuotekos bus išleidžiamos į gruntą. Techninio projekto metu atlikus grunto geologinius tyrimus ir radus netinkamą gruntą galima įrengti laikinus buitinių nuotekų kaupimo rezervuarus. Nutiesus centralizuotus tinklus privaloma jungtis prie jų.

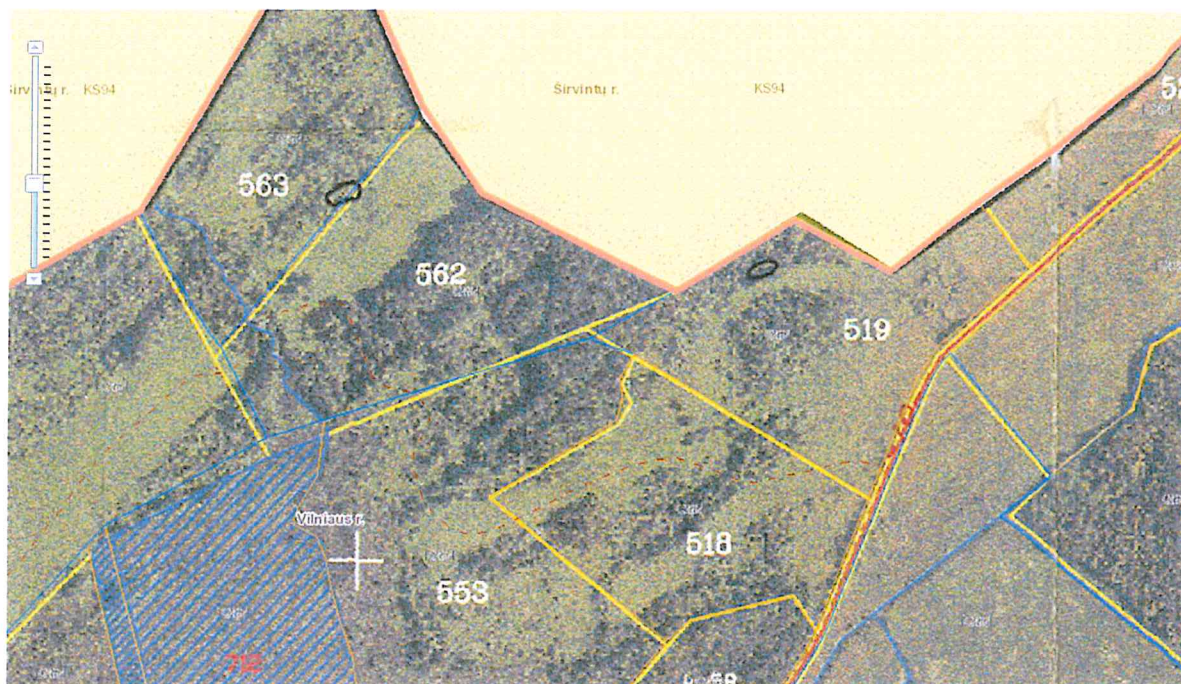
Žemės sklype projektuojamos vandens gręžinio ir buitinių nuotekų surinkimo vietos bus tikslinamos techninio projekto eigoje, tai yra projektuojant statinius parinktoje teritorijoje.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinių brėžinyje yra nurodyta vieta atliekų surinkimo aikštei įrengti. Bus rūšiuojamos mišrios komunalinės atliekos surenkant į atskirus konteinerius popierių, plastiką, tekstilę, metalą ir likusias komunalines atliekas. Nebenaudojama elektronika ir elektrinė įranga ir kitos buityje susidariusios pavojingos atliekos bus surenkamos atskirai, atiduodant įmonėms, kurios turi teisę tvarkyti atitinkamas atliekas.

Projektuojamas 4,5 m pločio įvažiavimas/išvažiavimas iki užstatymo teritorijos zonų.

Prie planuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos privažiuojama nuo 10 m. pločio kelio, per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1026 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1200 ha., per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1027 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1100 ha., per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1050 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1000 ha. (pridedami dokumentai ir informaciniai pranešimai). Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

## Žemėtvarkinis planas



Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312 Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, taikant Normų reikalavimus būtina atsižvelgti į teritorijų planavimo lygmenį, uždavinius ir sprendinių konkretizavimo lygį.

Planuojamoje teritorijoje yra dirbtinis vandens telkinys. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendimai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. 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.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Avižienių rajono priešgaisrinė tarnyba, Sudervės g. 8F, Avižieniai, esanti apie 20 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

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

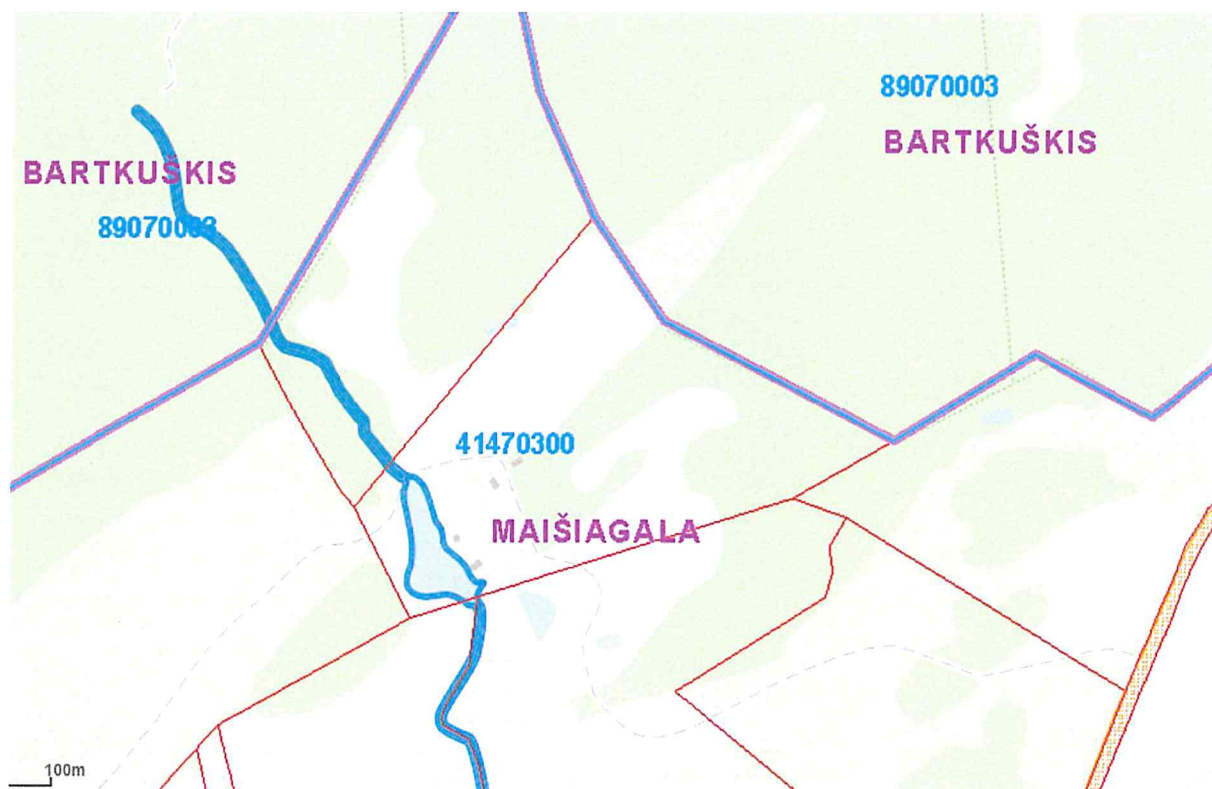
vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant 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 pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

**Nustatomos ir tikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

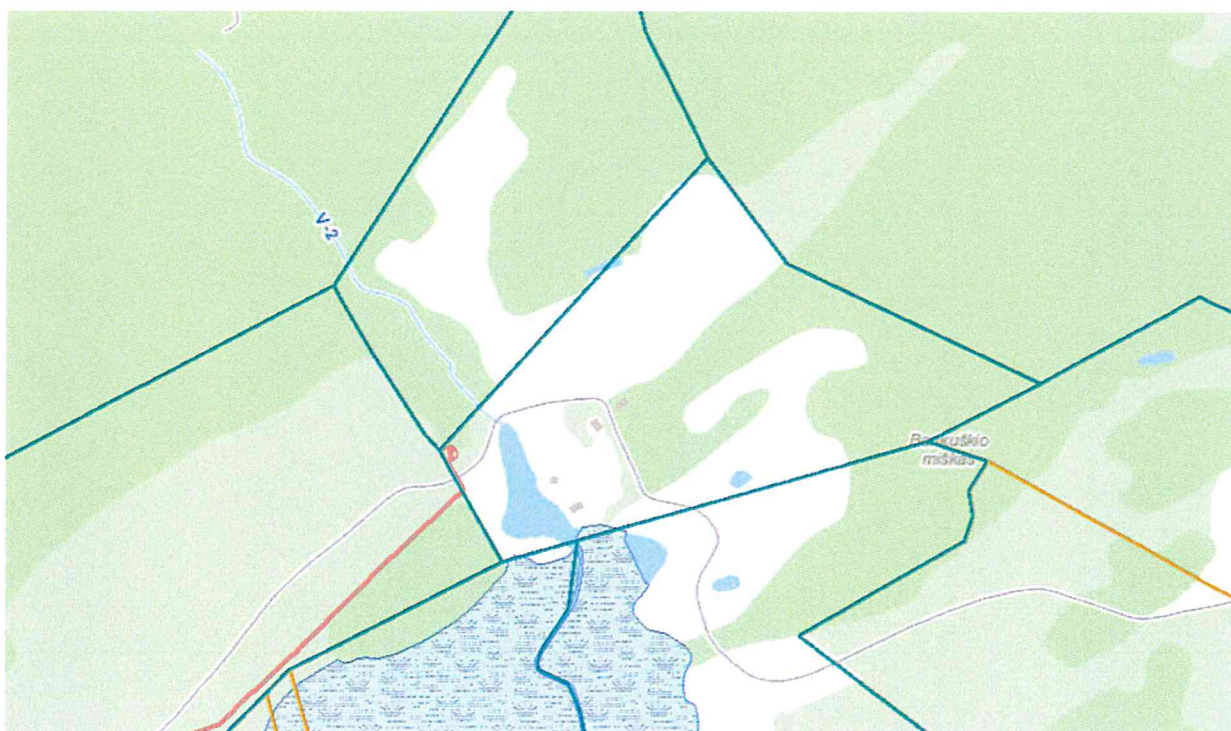
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (teritorijos unikalus Nr.100332592) – 0,0019 ha.
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (teritorijos unikalus Nr.100327588) – 0,0158 ha.
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), (teritorijos unikalus Nr.100323353) – 0,0158 ha.
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 2,1160 ha.
- 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), (teritorijos unikalus Nr.100564518) – 0,0012 ha.
- 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), (teritorijos unikalus Nr.100565100) – 0,0231 ha.
- 163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,1003 ha.
- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1003 ha.

**Žemės sklype esantys statiniai yra laikini ir ateityje bus griaujami.**

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) ( 3 metrų pločio) vadovaujantis [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt):



Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) nustatoma vadovaujantis [www.regia.lt](http://www.regia.lt):



## **6. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos 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“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS planuojustatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-24-1392. Taip pat Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Projekto autorius Robertas Lavrukaitis

