

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės ūkio paskirties žemės sklypo kadastro Nr. 4184/0100:1368, esančio Klevinų k., Sudervės sen., Vilniaus r. sav., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026-05-18 įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPĮ-132;

2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026-07-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG57764074.

2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

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

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

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypo (k. Nr. 4184/0100:1368), esančio *Klevinų k., Sudervės sen., Vilniaus r. sav.* plotas – 2,1985 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas iš viso – 0,9507 ha, iš jų pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,9507 ha, miško žemės plotas 0,1868 ha, kitos žemės plotas – 1,0610 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 31,1.

Iki žemės sklypo privažiuojama nuo Versmių g. (Nr.VL9150), planuojamo IVv kategorijos 8 m pločio kelio.

Žemės sklypas (gretimybė 1-5) ribojasi su Versmių g., (gretimybė 5-6) ribojasi su žemės sklypu k.Nr.4184/0100:1603, (gretimybė 6-7) ribojasi su žemės sklypu k.Nr.4184/0100:1472, (gretimybė 7-9) ribojasi su žemės sklypu k.Nr.4184/0100:1311, (gretimybė 9-10) ribojasi su žemės sklypu k.Nr.4184/0100:1578, (gretimybė 10-14) ribojasi su žemės sklypu k.Nr.4184/0100:1425, (gretimybė 14-22) ribojasi su žemės sklypu k.Nr.4184/0100:1501, (gretimybė 22-1) ribojasi su

žemės sklypu k.Nr. 4184/0100:1604.

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

- *Irašų nėra.*

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

- *Irašų nėra.*

Žemės sklypui nustatyti servitutai:

- *Irašų nėra.*

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:* Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo (T00049272) 2012-06-25; Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo; Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo; Dėl Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-12-11 sprendimo; Nr.T3-545 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimo tvirtinimo“ 3 punkto pakeitimo.

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

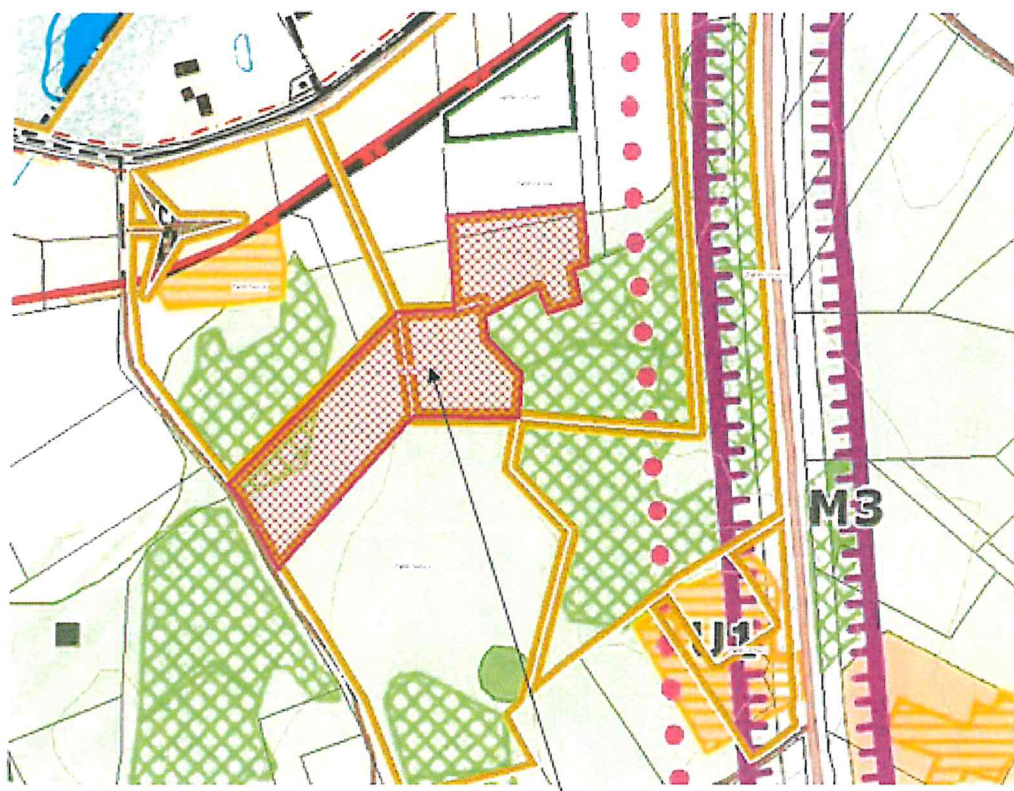
3. *Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:* nėra.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu žemės sklypas patenka į miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną M4 – ūkinių miškų ir į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną Z3 – intensyvaus ūkininkavimo (1 pav.).

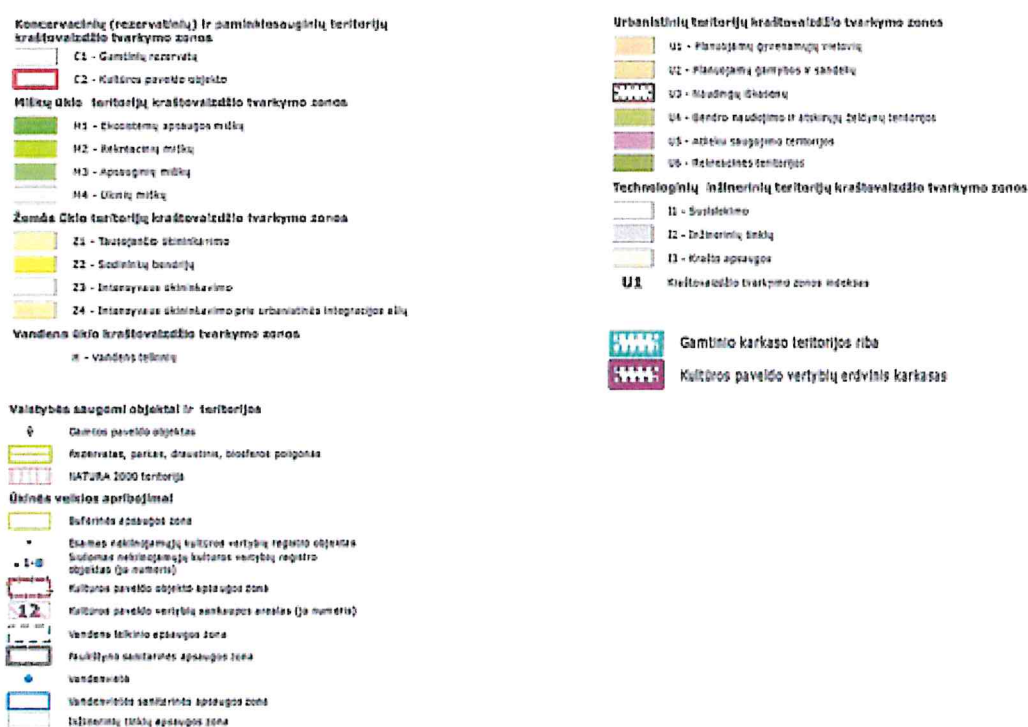
Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona M4 (ūkinių miškų zona) – funkcinė zona, kurioje vyrauja IV miškų grupės ūkiniai miškai. Šios zonos pagrindinė paskirtis – nepertraukiamas medienos tiekimas ir racionalus miško išteklių naudojimas, kartu išlaikant aplinkosauginius reikalavimus.

Intensyvaus ūkininkavimo grupė (Z3) - intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



KAD. NR. 4184/0100:1368



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

5. Projektiniai sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos 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. Užstatymo teritorijos plotas sudaro - 0,3762 ha. Teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojama ir statoma ūkininko sodyba ir žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai. 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	-	-	-
2	Sodai	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	0.9507	-0.0558	0.8949
4	Miškai	0.1868	-	0.1868
	Keliai	-	-	-
6	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	+0.3762	0.3762
7	Vandens telkiniai	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	1.0210	-0.3204	0.7006
9	Pelkės	0.0400	-	0.0400
10	Pažeista žemė	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	2.1985		2.1985

Žemės sklype projektuojamas vandens gręžinys, kuris reikalingas vandens tiekimui planuojamoje teritorijoje. Gręžinio griežto režimo SAZ juosta – 3 m pločio (žemės sklype įrengtas rytinėje pusėje nuo užstatymo teritorijos). Nutiesus centralizuotus tinklus privaloma jungtis prie jų. 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

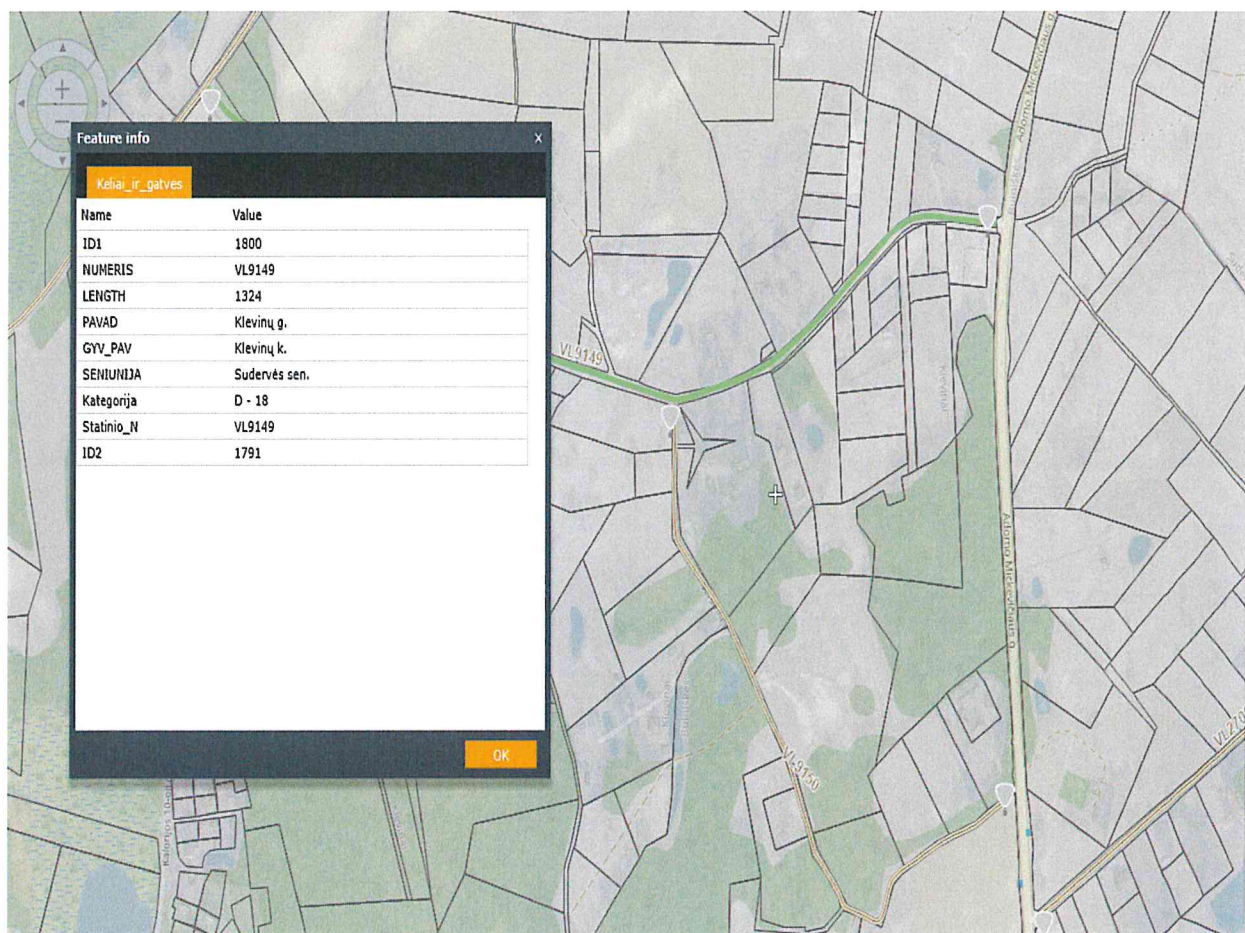
privaloma jungtis prie jų.

Žemės sklype projektuojama buitinių nuotekų surinkimo vieta bus tikslinama techninio projekto eigoje, tai yra projektuojant statinius parinktoje teritorijoje.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos 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 ūkininko sodybos vietos.

Prie planuojamos ūkinių statinių statybos zonos privažiuojama nuo Versmių gatvės (Nr.VL9150), planuojamo IVv kategorijos 8 m pločio kelio. Į Versmių gatvę patenkama iš Klevinų gatvės D-18 kategorijos gatvės (VL9149).



www.vrsa.lt ištrauka

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 šaltinių.

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 ugniagesių komanda, Sudervės g.8F-2, Avižieniai, Vilniaus r. sav.

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 ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos 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 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:

- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0350 ha.
- 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,8692 ha.
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,1868 ha.
- 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 0,0400 ha.

- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,8849 ha.

Žemės sklypui siūlomi nustatyti servitutai:

- 214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) S1 – 0.0140 ha.
- 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S1 – 0.0140 ha.

Pietrytinėje pusėje su žemės sklypu besiribojanti Versmių gatvė (Nr.VL9150), planuojama kaip IVv kategorijos vietinės reikšmės kelias (8 m pločio kelio juosta) vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašu, patvirtintu 2025-08-22 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu Nr.T3-258 (1.6E), Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostos plotį, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus. **Pietrytinėje pusėje projektuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1 – 0.0140 ha.**

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), kuri nustatoma nuo planuojamo IVv kategorijos 8 m pločio kelio, apsaugos zona yra 3 metrai nuo šio kelio briaunų.

Rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą specialioji žemės naudojimo sąlyga, 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), nurodoma vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės Žemės ūkio skyriaus pateikta melioracijos schema.

Rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą specialioji žemės naudojimo sąlyga, 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), nurodoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenimis.

Rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą specialioji žemės naudojimo sąlyga, 130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), nurodoma vadovaujantis esančia pelke.

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą specialioji žemės naudojimo sąlyga - 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), nurodoma vadovaujantis žemės ūkio naudmenom.

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 planuojatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-26-839. 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

