

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

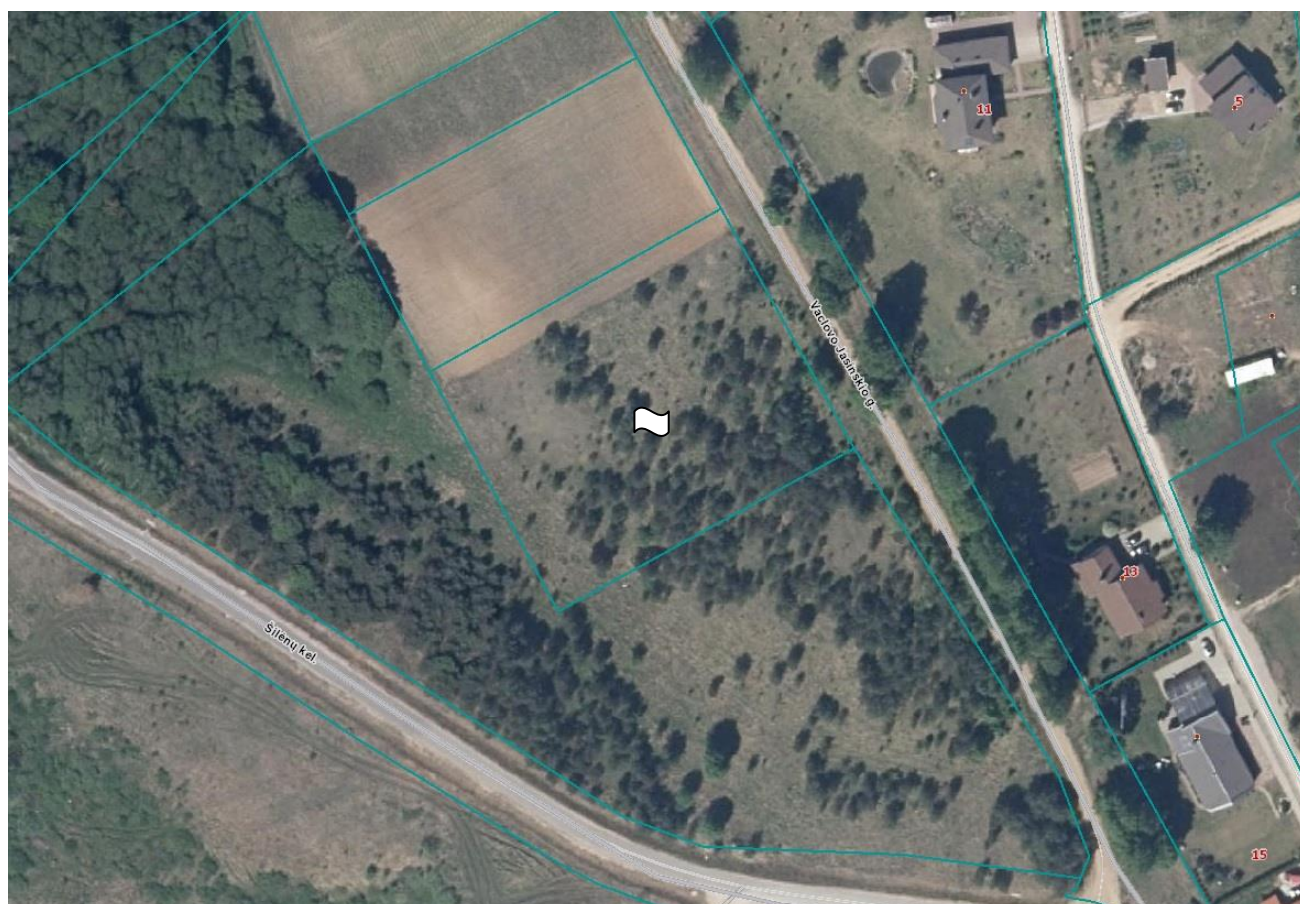
1 Lapas. M 1:500



MB SURV LT, atstovaujama matininko Pijaus Vyčo

Marvelės g. 78C-1, Kaunas, tel. Nr.: 868387675 el. paštas matavimai@gmail.com

## KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS VIETAJ PARINKTI



**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:** M. B.

**ŽEMĖS SKLYPO SAVININKAS:** M. B.

**PLANAVIMO RŪŠIS IR LYGMUO:** vietovės lygmens specialusis planas

**OBJEKTAS:** Vilniaus r., Zujūnų sen., Mozūriškių k.

žemės sklypo kadastrinis Nr. 4110/0100:0832, plotas – 0,5300 ha.

**PROJEKTO RENGĖJAS:** MB SURV LT, Marvelės g. 78C-1, Kaunas.

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Planavimo pagrindas

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023 m. gegužės 26 d. įsakymu Nr. 48KPI-695-(14.48.124 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, M. B. 2023 m. balandžio mėn. 06 d. prašymu Nr. GKP-1078 organizuoti Kaimo plėtros (ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti) projekto rengimą ir Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo (vyr. architekto) skyriaus 2024 m. balandžio 16 d. išduotomis Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-25, parengtas ūkininkei M. B. nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0100:0832) esančio Mozūriškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav. (toliau – Žemės sklypas), Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslai: parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

## 2. Objekto charakteristika

- Adresas: Mozūriškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav.;
- Kadastro Nr.: 4110/0100:0832;
- Unikalus daikto Nr.: 4400-5635-7727;
- Plotas: 0,5300 ha;
- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis : žemės ūkio;
- Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

## 3. Planavimo tikslai ir uždaviniai

**Planavimo tikslai:** 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 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.

#### 4. Projekto rengimui panaudoti dokumentai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti buvo laikomasi žemės naudojimo sąlygų ir statybos apribojimų reikalavimų, remiamasi planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis bei atsižvelgta į planavimo organizatoriaus pasiūlymus. Taip pat projektui rengti buvo vadovaujama šiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais:

- 4.1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323;
- 4.2. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571; Nagrinėjamas žemės sklypas patenka į M4 (ūkinių miškų) zoną.



- 4.3. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- 4.4. Lietuvos Respublikos žemės 1994-11-22 įstatymas Nr. I-671;
- 4.5. Lietuvos respublikos teritorijų planavimo 2013-06-27 įstatymas Nr. XII-407;
- 4.6. Lietuvos Respublikos miškų 1994-11-22 įstatymas Nr. I-671;
- 4.7. Lietuvos Respublikos kelių 1995-05-11 įstatymas Nr. I-891;
- 4.8. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- 4.9. 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 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;

**4.10.** Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“

## **5. Esamos būklės įvertinimas**

Vadovaujantis nekilnojamo turto registro duomenų banko išrašė pateiktais duomenimis, Žemės sklypo:

- Plotas: 0,5300 ha;
- Žemės ūkio naudmenų plotas: 0,3215 ha;
- Iš jo: ariamos žemės plotas - 0,0485 ha;
- Pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,2730 ha;
- Kitos žemės plotas – 0,2085 ha.

### **Žymos:**

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0223 ha.

**Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:** įrašų nėra.

**Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** įrašų nėra.

**Servitutai:** įrašų nėra.

## Nagrinėjamas žemės sklypas, pagal VI „Registru centras“ duomenis, ribojasi su (žr. 1 pav.)



*1 pav. Nagrinėjamos teritorijos gretimybių schema*

Nagrinėjamam Žemės sklypui nebuvo nustatyti nekilnojamojo kultūros paveldo ar valstybės saugomų objektų ir teritorijų apribojimai.

### **Sprendiniai**

Atsižvelgiant į Planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (Nr. KPP-25), taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kitas daiktines teises, teisės aktus, reglamentuojančius teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį, žemės sklypo situaciją, reljefą, nustatoma žemės ūkio veiklai reikalingų statinių teritorija ir plotas bei kiti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

#### **5.1. Žemės sklypo planavimas.**

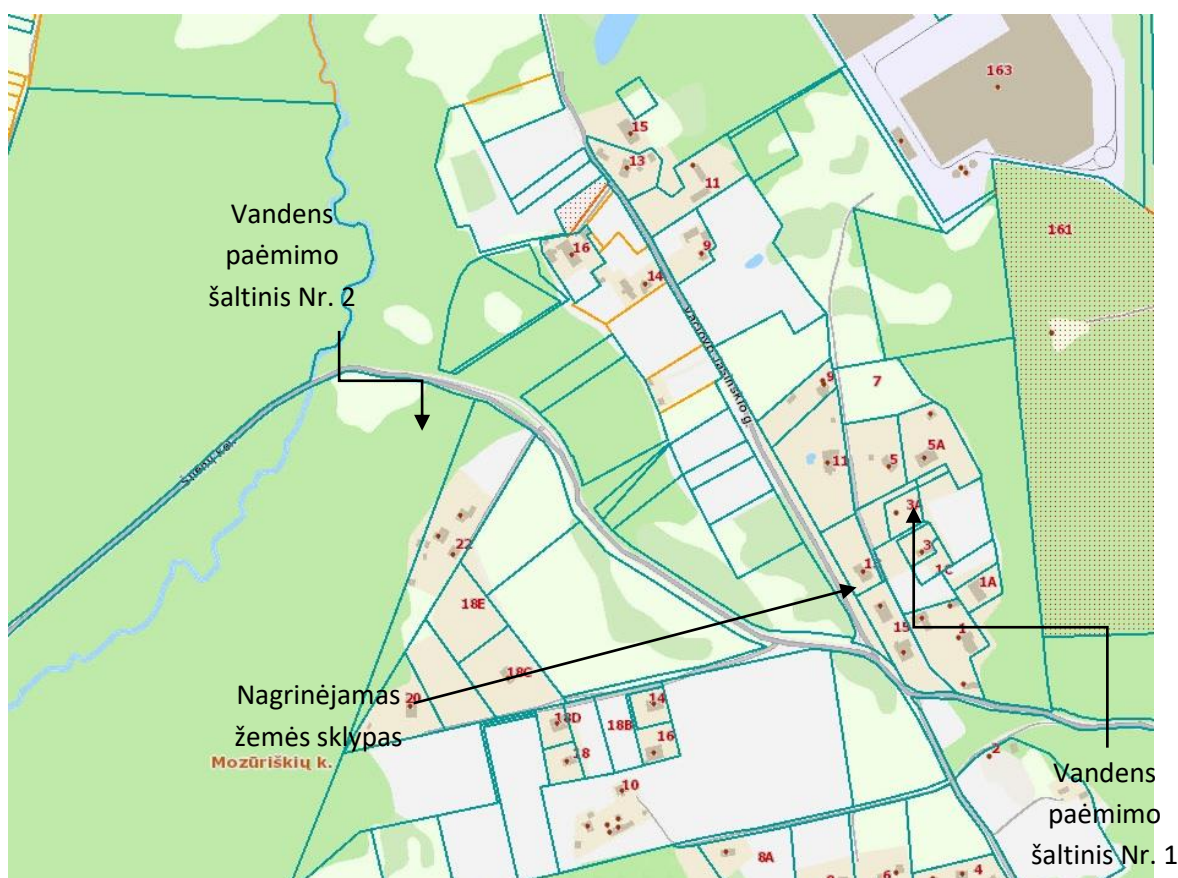
- Ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų, 3,0 m nuo servituto ribos, 5,0 m nuo miško ribos.
- Bendras užstatymo plotas negali būti didesnis kaip 50 % sklypo ploto;
- Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų

priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Gyventojų skaičius Mozūriškių kaime  $N < 5$  (tūkst. žm.), teritorija užstatyta ne aukštesniais nei 9 m. aukščio pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai:

- vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1;
- vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 10 l/s;
- gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Planuojamoje teritorijoje nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, taigi vandens gaisrui gesinti tiekimas numatomas iš artimiausio natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio.



3 pav. Gaisro gesinimo schema

- Planuojamas vietinis vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas. Planuojamo bendro artezinio vandens gręžinio (VG) apsaugos zona yra 3 m. Planuojamas biologinis nuotekų valymo įrenginys (NVI – nuotekų valymo įrenginiai). Techninio projekto stadijoje, nustatius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų tvarkymo būdas ir vieta. Nuosavame sklype atstumas nuo pastatų iki NVI nenormuojamas, bet privalo būti išlaikytas mažiausias leistinas sanitarinis

atstumas iki kaimyninio sklypo užstatymo (8 m nuo NVĮ). Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, prisijungti prie jų.

- Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į sklypo teritoriją. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

## **5.2. Susisiekimas**

Įvažiavimas/išvažiavimas į žemės sklypą (kad. Nr. 4110/0100:0832) numatomas iš rytinėje sklypo pusėje esamo/planuojamo IIv kategorijos kelio (Vaclovo Jasinskio g.). Techninio projekto metu įvažiavimo vieta į sklypą gali būti tikslinama, esant poreikiui bus atliktas kelio techninis projektas.

## **5.3. Žemės sklypui siūlomi nustatyti servitutai.**

Servitutų nustatyti nesiūloma.

## **5.4. Žemės sklypui siūlomi nustatyti apribojimai.**

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,5300 ha. (siūloma nustatyti žemės ūkio paskirties žemės sklypui).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0260 ha. (siūloma nustatyti IIv kategorijos keliui, 10 metrų nuo kelio briaunos).

## **5.5. Numatomos statinių statybos zonos**

- Pagal aukščiau nurodytus apribojimus numatoma viena statybos zona: – 0,4162 ha. (skirta ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai).

## **5.6. Naudmenos**

A-Ariama žemė – 0,0485 ha.

P-Pieva – 0,2730 ha.

K-Krūmai – 0,2085 ha.

**Pastaba:** naudmenos nustatytos vadovaujantis žemės sklypo kadastriniais matavimais, rengiant pastatų techninį projektą naudmenos gali būti tikslinamos, jei sklype atsiras saugotinių želdiniai, nuo jų iki pastatų turi būti išlaikomas 5 metrų atstumas.

## **6. Pastabos**

Nagrinėjamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui, statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais. Statant nepažeisti servitutų, inžinerinės infrastruktūros ir kt. apsaugos zonų, gerbti gretimų sklypų gyventojų teises į vizualiai neteršiamą aplinką.

Projektuojant gyvenamosios paskirties statinius architektūrinėje išraiškoje siekti kompozicinio (mastelio proporcijų, medžiagiškumo bei spalvinio sprendimo) ryšio su supančia aplinka. Atsižvelgti į gretimybes. Vadovautis suplanuota ūkininko sodybos statybos riba. Santykiai su trečiaisiais asmenimis grindžiami Statybos įstatymo 6 str. 4 dalimi, LR Civilinio kodekso nuostatomis ir statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.