

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKT

Projektuojama teritorija:

1,6802ha ploto žemės valda

Vilniaus rajono savivaldybė

Nemenčinės seniūnija, Sklėriškių kaimas

Žemės sklypas Nr. 4172/0300:0518

Raudondvario kadastro vietovė

I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1- 614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 pakeitimu ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

1. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - ūkininko sodybos vietai parinkti ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamio, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

2. Esamos būklės analizė

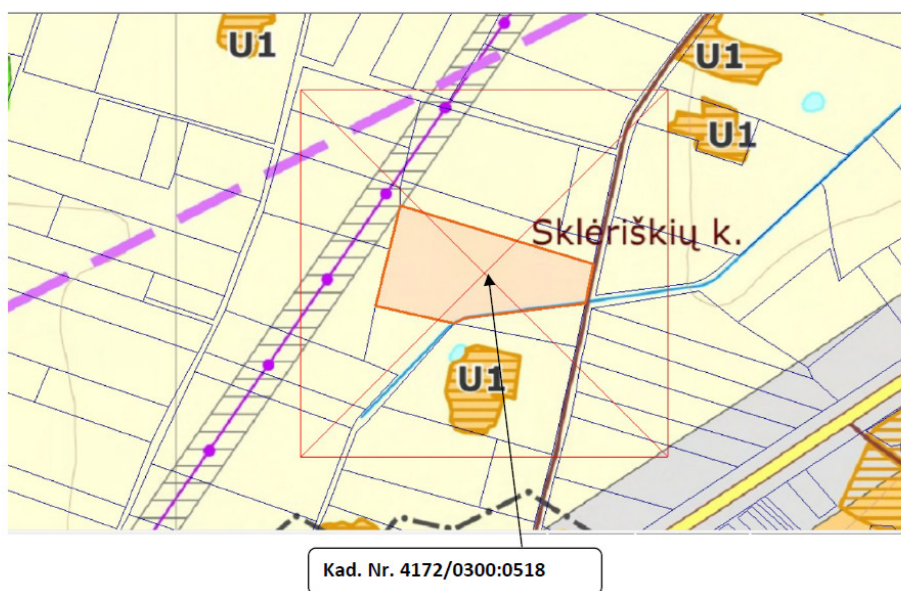
Žemės naudmenos. Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 1,6802ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima: Ariamos žemės plotas – 1,5908 ha, vandens plotis – 0,0894ha.

Vidutinis žemės našumo balas –40,9

3. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- 1) **bendrujų planų:** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.
- 2) **specialiųjų planų:** Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- 3) **detaliųjų planų:-----.**
- 4) ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: jeigu numatomos ūkinės veiklos rūšis yra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr. 84-3105) 1 arba 2 priedo sąrašus, pirmiausia reikia atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūras.

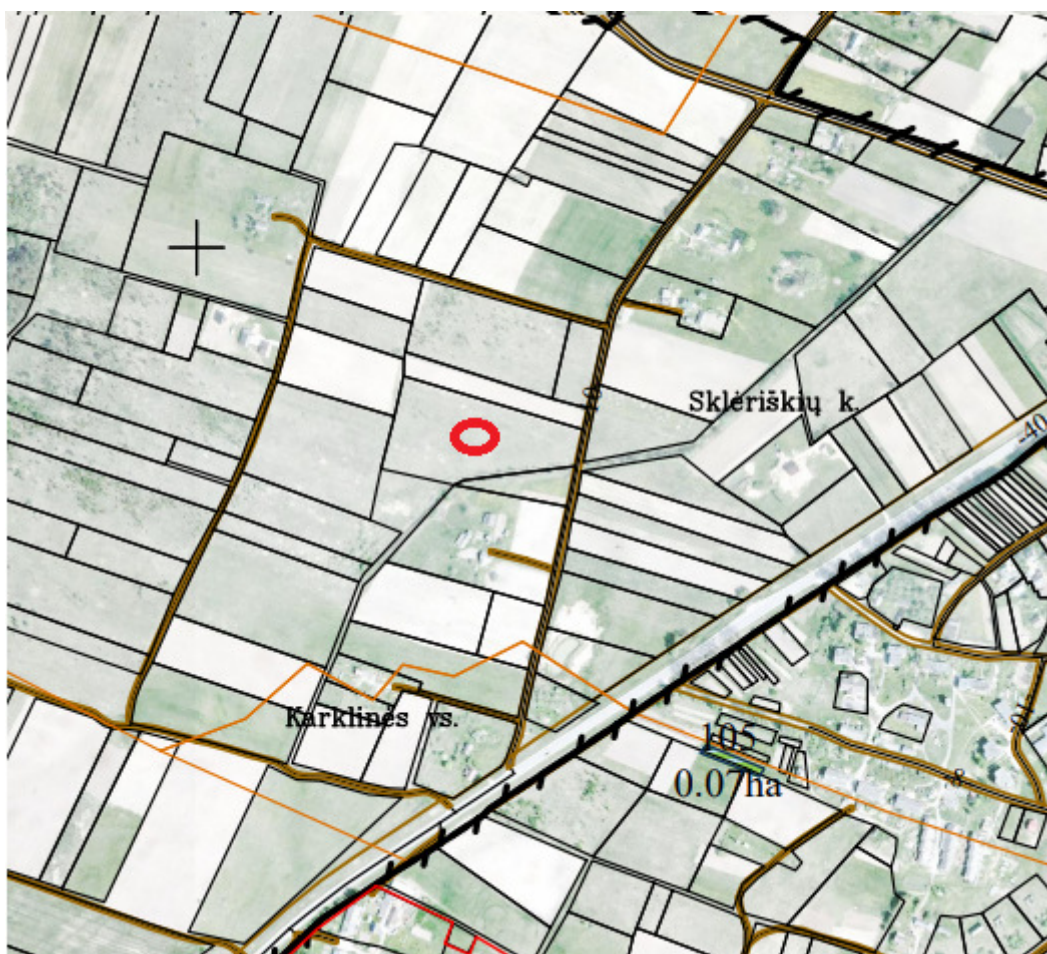
Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



Sklypas patenka į Z3 zoną:

Z3-intensyvaus ūkininkavimo grupė, kurioje teikiamas prioritetas intensyvioms žemės ūkio teritorijoms, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Minėtoje teritorijoje plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Ištrauka iš Raudondvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



4. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LRV 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, žemės sklypui nustatytos specialiosios ir miško naudojimo sąlygos: 102-kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0367ha, 106- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0057ha, 121- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1,1682ha, 152 -dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,1682ha. Žemės sklypui nustatyti servitutai: 222 – S-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0101ha, (siūlomas) 214-S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) -0,0101ha (siūlomas) , 207 – S1- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0371ha (esamas).

5. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2015 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT bei 2015 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT, 2023m. topografinė nuotrauka.

6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023m. Nr. KPZP-121471, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

1. Nuo gretimo sklypo ribos paliekama ne mažiau kaip 3 m (šiam sklypui atlikti kadastriniai matavimai);
2. Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) sklypo dalis, užimanti 0,0367ha;
3. Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) sklypo dalis, užimanti 0,0057ha;
4. Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti drenažo rinktuvų apsaugos juosta po 15m į abi puses nuo briaunos esanti sklypo dalis, užimanti 0,2152ha;

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 d. įsakymu Nr. D1-338 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 ”Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo, gyvenamosios paskirties pastato ir pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti vieta suprojektuota paliekant 3m ruožą iki kaimyninio žemės sklypo ribų.

Žemės sklype planuojama statyti statinius vadovaujantis Lietuvos Respublikos ministro įsakymu “Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas” punktu 7.19. kitos (ūkio) paskirties pastatai – žemės ūkiui tvarkyti skirti pastatai (svirnai, angarai, garažai ir kita);

Ūkininko sodybos statinių statybos zona sutampa su ūkininko sodybos vieta. Žemės sklype nustatyta atsižvelgiant aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro **0,4872ha**. Projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

Griovio užimta žemė – **0,1041ha**.

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

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	1,5908	1,5911	0,4872	1,1039
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	0,4872	0,4872
7.	Vandens telkiniai	0,0894	0,0091	-	0,0091
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	0,0800	-	0,0800
	Iš viso:	1,6802	1,6802	-	1,6802

II. GRAFINÉ DALIS

IV.VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESU

1. Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581) numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens.

Pagal 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“ (toliau – Taisyklės) taisyklių 70 punkto nuostatas, parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai, susipažinimas su juo, viešo svarstymo tvarka, vieta ir laikas paskelbtas ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir savivaldybės (kai planavimo organizatorius yra savivaldybės administracijos direktorius) interneto svetainėje ir seniūnijos skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka.

Praėjus susipažinimo su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu terminui, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka įvyksta viešas svarstymas (Taisyklių 72 punktas). Su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis galėjo susipažinti pas specialiojo plano rengėją: UAB „BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA“. Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai galėjo tai padaryti www.ŽPDRIS.lt sistemoje.

Viešo svarstymo dalyvavimo ataskaita ir svarstymo protokolas pridedamas.

Inžinerinis aprūpinimas.

Vandens tiekimas ir nuotekynė sistema

Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai sklype projektuojami vietiniai, numatomas vietinis vandentiekio gręžinys ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai.

Aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Sutinkamai su galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos. Vandentiekio linija nuo gręžinio iki sklypų statinių klojama iš poliesterinių vamzdžių PN 10. Prognozinis vandens poreikis įvertintas pagal RSN 29-90. Vidutinis vandens suvartojimas buitinėms reikmėms 4 žmonių apie 0.67 m³/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m³ / per metus.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypo ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: Q=0,6 m³/h, Q=0,8 m³/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m³/d. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus V-6 m³. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į viešo vandens tiekimo teritoriją.

Vandens apsauga nuo galimo lietaus vandens neigiamos įtakos bei sklypo tvarkymo režimas

Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas. Paviršinio vandens nutekėjimo kryptis nuo pastato ir kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo ribose. Nuo bendro naudojimo inžinerinės infrastruktūros kietųjų dangų (kelio danga) bus įrengiama su išgaubtu skersiniu profiliu, kad vanduo nuo kelio ir jo juostos būtų nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles. Sklypo todėl infiltracinės savybės lietaus vandeniui gertis į gruntą geros.

Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamas sklypas randasi mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsiančių gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiantis gyvenamasis namas ir kiti ūkiniai pastatai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai

nedarys. Numatomas užstatymo tankis ir atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki vieno aukšto su mansarda, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nepadarys.

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteneriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Prie įvažiavimų servitutinėse teritorijose numatomos bendrosios atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelės. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, vandentiekio bei elektros įvadai.

Patekimas į projektuojamą sklypą numatomas per esančią Karklinės g. Galimam dulkėtumui, dėl transporto judėjimo, mažinti projektuojama buferinė želdinių juosta.

Gaisrinė sauga. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų gaisrinių rezervuarų (minimalus projektuojamų rezervuarų kiekis – 2). Atstumas nuo privažiavimo prie vandens paėmimo iki tolimiausios užstatymo zonos – ne didesnis nei 200 m. Vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui ir jų projektas rengiamas ir derinamas kartu su gyvenamojo namo projektu, kai bus žinomas pastatų išdėstymas sklypuose. Numatoma, kad projektuojami pastatai bus I arba II atsparumo ugniai laipsnio.

Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti vienas gaisras. Pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės jo gesinimui reikės 10 l/s vandens. Valandinis vandens kiekis išorės gaisro gesinimui yra 36 m³/val.

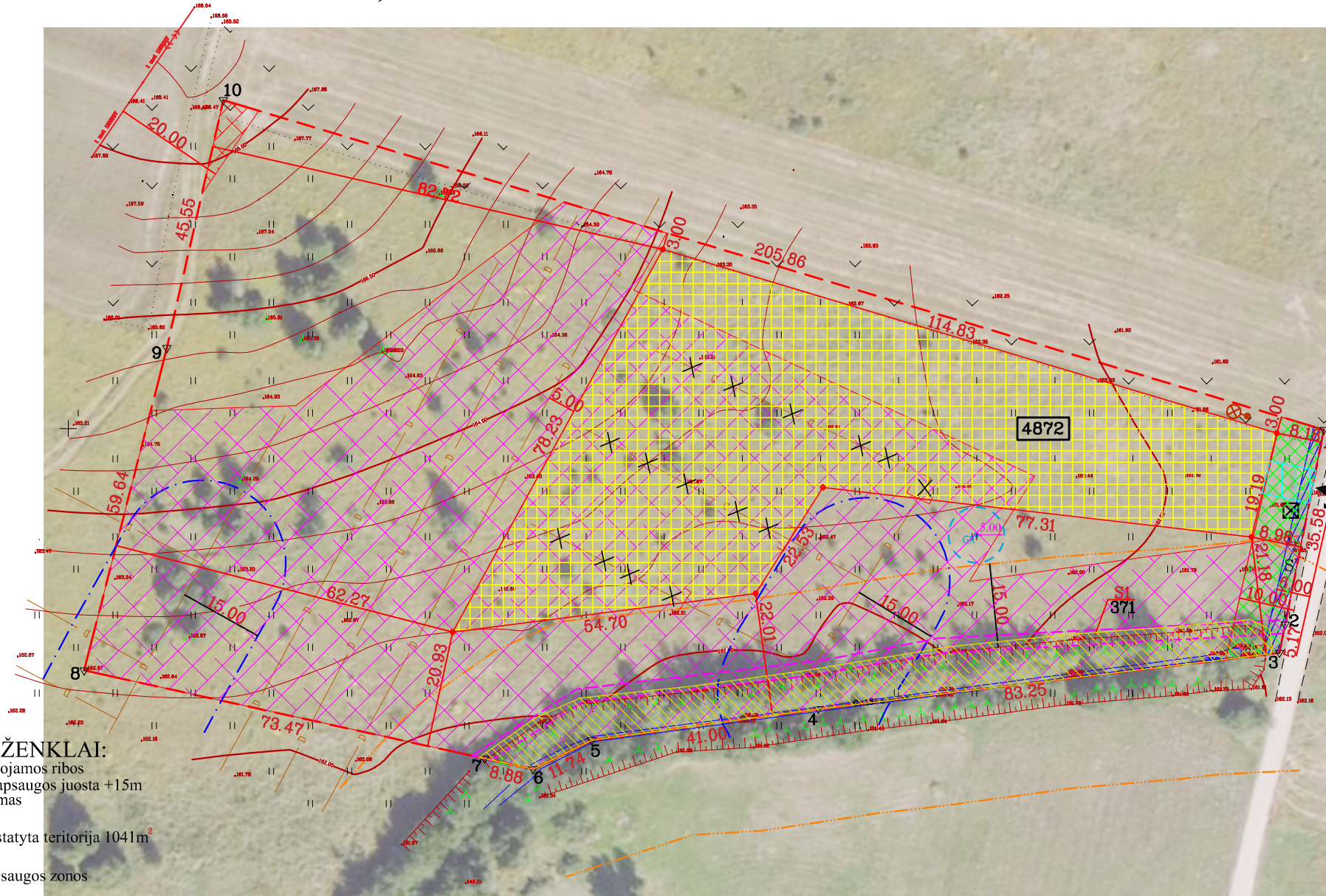
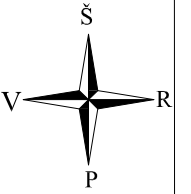
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:1000

SKLYPO PLOTAS 1,6802 ha

Žemės sklypo išsidėstymo vieta



SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- Projektuojamos ribos
- Griovio apsaugos juosta +15m įvažiavims
- +1m užstatyta teritorija 1041m²
- Kelių apsaugos zonos
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)
- Teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
- Privažiavimas
- ✕ Techniniame projekte numatyti drenažo sausintuvų panaikinimą ar užsandinimą
- Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų teritorija
- Drenažo rinktuvų apsaugos juosta po 15m į abi puses nuo briaunos (statyba negalima)
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) sąlygos pagal priedą Nr.Ž021-162 (4.30) 2023-07-21
- S** Kelio servitutas
- ☒ Vieta rūšiuojamų atliekų surinkimo konteineriams
- ⊗ Plan. biologinio valymo įrenginiai su infiltracija į gruntą
- Planuojamo artez. gręžinio griežto režimo SAZ=5,0m, 79kv.m.
- Planuojamas artezinis gręžinys

Pastaba:
 1) Privažiavimo keliai įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji sklypų savininkai.
 2) Planuojamų vietinių inžinerinių tinklų vieta yra preliminari ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
 3) Planuojama įvažiavimo vieta į sklypą yra preliminari ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis
 ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2015

Gretimybės	Sklypo numeris kadastro žemėlapyje	Pastabos
1-3		Karklinės g.
3-6	4172/0300:0564	
6-8		LŽF
8-9	4172/0300:0332	
9-10	4172/0300:0190	
10-1	4172/0300:0452	

Gatvė, namo Nr.	-	
Kaimas (miestelis)	Sklėriškių k.	
Seniūnija	Nemenčinės	
Rajonas	Vilniaus	
Apskritis	Vilniaus	
Raudondvario 4172		
Kadastrinis numeris Kadastro vietovė	bloko Nr.	sklypo Nr.
	0300	0518

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS

Žemės sklype taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos		
Kodas	aprašymas	plotas, ha
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0367
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0057
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	1,1682
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	1,1682

kodas	Servituto rūšis	Plotas m ²
214	S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis); Siūlomas	101
222	S-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Siūlomas	101
207	S1-Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Esamas	371

Žemės savininkai: E.L. (Vardas, pavardė, parašas)
 Vilniaus rajono savivaldybės administracija
 (Pareigos, vardas, pavardė, parašas)
 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos
 Vilniaus rajono skyriaus vedėjas
 (Pareigos, vardas, pavardė, parašas)

PRITARTA
 Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos

PATVIRTINTA
 Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos
 Vilniaus rajono skyriaus sprendimas ir jo priėmimo data

UAB "BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA"			
LICENZIJOS NR.2R-KP-523			
pareigos	v., pavardė	parašas	data
Matininkė	J.Grauzinienė		2023.11.06
Matininkas	S.Valalis		2023.11.06
			A.V.