

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

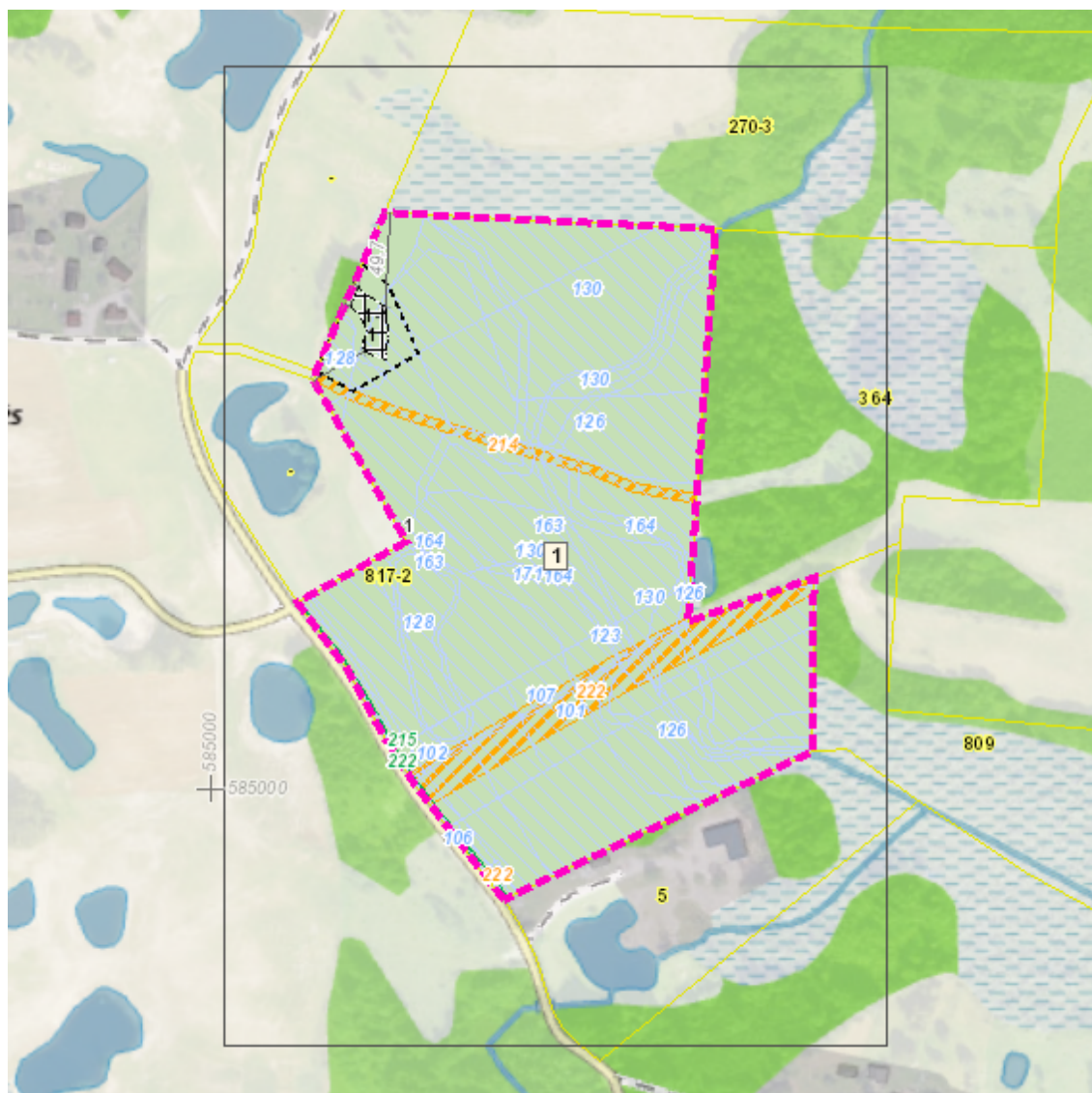
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus rajono sav., Nemenčinės sen., Šliaumiškių vs.

Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4127/0300:0284 (6,5500ha)


Brėžinys sugeneruotas: 2024-12-17

## Situacijos schema, lapų išdėstymas



## Sutartiniai ženklai

 Galiojimo riba

 Servitutai

 Statybos zona

### Reglamentinė zona

 Kitos reikšmės


### Teritorijos naudojimo tipas


 Miškai ir miškingos teritorijos


 Neužstatoma žemės ūkio teritorija


 Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija


 Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija

 Sodininkų bendrijų teritorija

 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija


 Gyvenamoji teritorija


 Mišri gyvenamoji teritorija


 Mišri centro teritorija


 Socialinės infrastruktūros teritorija


 Specializuotų kompleksų teritorija


 Paslaugų teritorija

 Pramonės ir sandėliavimo teritorija

 Inžinerinės infrastruktūros teritorija


 Inžinerinės infrastruktūros koridorius


 Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

 Vandenys

 Aikštė

 Vandenvietė

 Naudingųjų iškasenų teritorija

 Projektuojami žemės sklypai

## Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvių duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis



**UAB „Virilina“**, Lukšio 7, LT-08234 Vilnius Įmonės kodas: 110790088 A/s LT47 7044 0600 0030  
7809, tel. 861029610, el. p-tas projektailina@gmail.com

**PROJEKTO PAVADINIMAS**     **KAIMO PLĖTROS PROJEKTAS SKLYPO ŠLIAUMIŠKIŲ  
VS., NEMENČINĖS SEN., VILNIAUS R.**

**PROJEKTO NUMERIS**                             **2022-12-20-ŪP**

**ORGANIZATORIUS**             **4127/0300:284**

**PLANAVIMO TIKSLAI**     **Ūkininko sodybos vietai parinkti ir žemės ūkio veiklai  
reikalingų statinių statybos vietai parinkti;**

**OBJEKTO VIETA**             **Šliaumiškių vs., Nemenčinės sen., Vilniaus r., sklypo kad.  
Nr.4127/0300:284, plotas 6,5500 ha**

**PROJEKTO VADOVAS**             **LINA STANKIENĖ**  
Tel. 861029610                             **Atestato Nr. ATP 12 15, galioja nuo 2015-05-30**

**ARCHITEKTASIGNAS JUOZELIS**

**PROJEKTO PARENGIMO METAI**             **2022**

**VILNIUS 2022**

# I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Įvadas

Žemės sklypo, kurio kadastro Nr.4127/0300:284, Eitminiškių k.v., unikalus Nr. 4400-1796-8796, esančio Šliaumiškių vs., Nemenčinės sen, Varėnos raj., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2021 m. kovo 29 d. įsakymu Nr.48KPI-211-(14.48.124 E.) Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo;
- Vilniaus rajono savivaldybės 2021 m. gegužės 24 d. pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas, kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr.KPP-119-21.
- Kitų institucijų išduotomis planavimo sąlygomis, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. Nr.3D-476/D1-429 patvirtintomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis bei kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

## Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai – suformuoti ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, žemės ūkio paskirties žemės sklype, šio tikslo uždavinys suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą šio tikslo uždavinys yra suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinių statybos zoną. Siekiant šių tikslų, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Vilniaus rajono Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti vieną gyvenamąjį namą ir ūkinei veiklai reikalingus statinius.

## Esamos būklės analizė

*Žemės naudmenos.* nuosavybės teise priklauso 4127/0300:284 sklypo savininkui, žemės sklypo plotas 6,5500 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamo turto registro pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima 2,2917 ha, iš jo pievų ir natūralių ganyklų plotas 2,2917 ha, miško žemės plotas 1,2598 ha. kelių užimamas plotas 0,0800 ha, vandens užimamas plotas 0,2781 ha ir kitos žemės plotas 2,6404 ha. Žemės naudmenų sudėtis ir numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

### *Infrastruktūros objektai:*

Žemės sklype infrastruktūros objektų (transformatorinių, vandentiekio ir kt.) nėra.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas –40,0

*Reljefas.* Žemės sklype vyrauja reljefas 2-5 m. nuolydžio.

*Požeminis vanduo.* Vandens apsaugotumo požiūriu sklypas yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

### *Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:*

*Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys):*

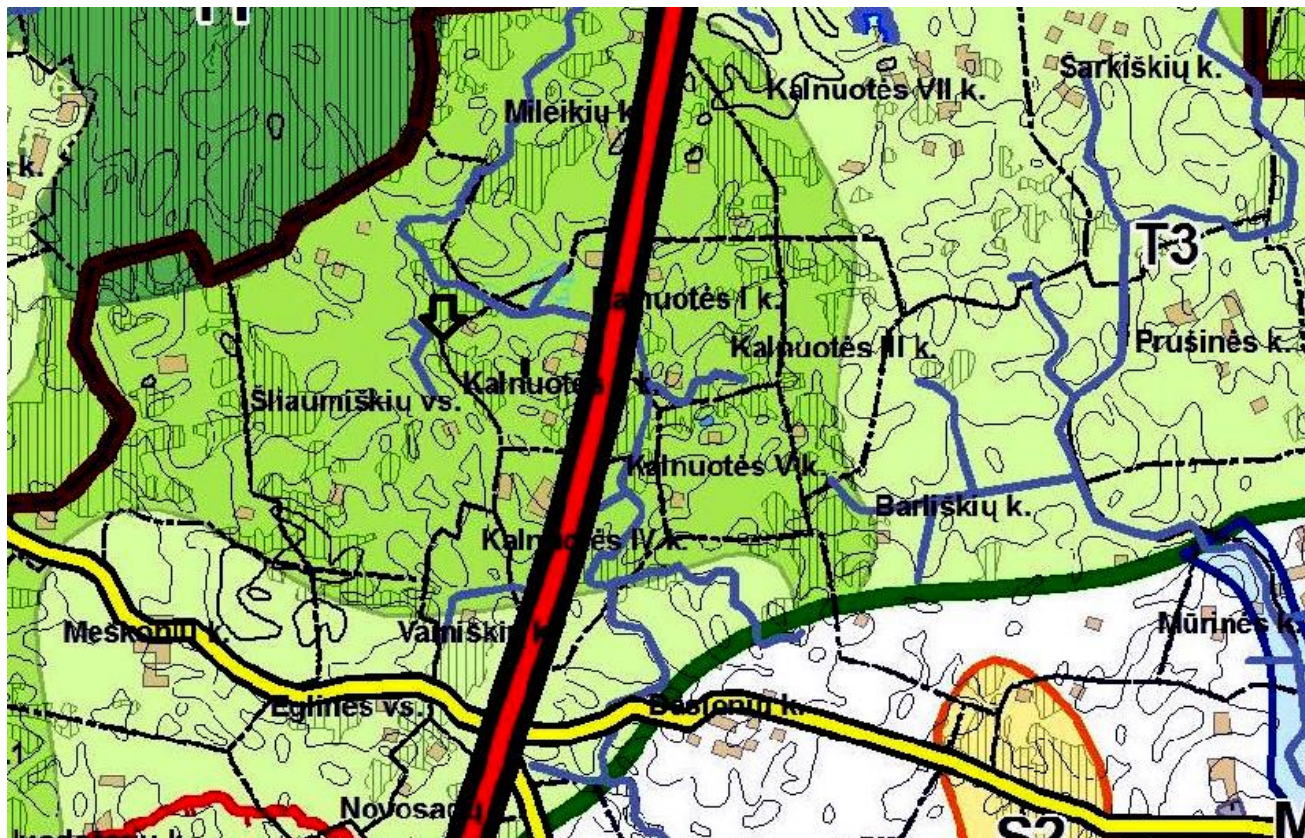
*Nuotrauka 1*



Planuojama teritorija dalinai patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Taikoma kraštovaizdžio natūralumo apsauga - geokologinės takoskyros T2- palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis. *Žiūrėti Nuotrauka 2.*

*Ištrauka iš Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio*

*Nuotrauka 2*



Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr.XIII-2166, žemės sklypui yra taikomos šios specialios žemės naudojimo sąlygos:

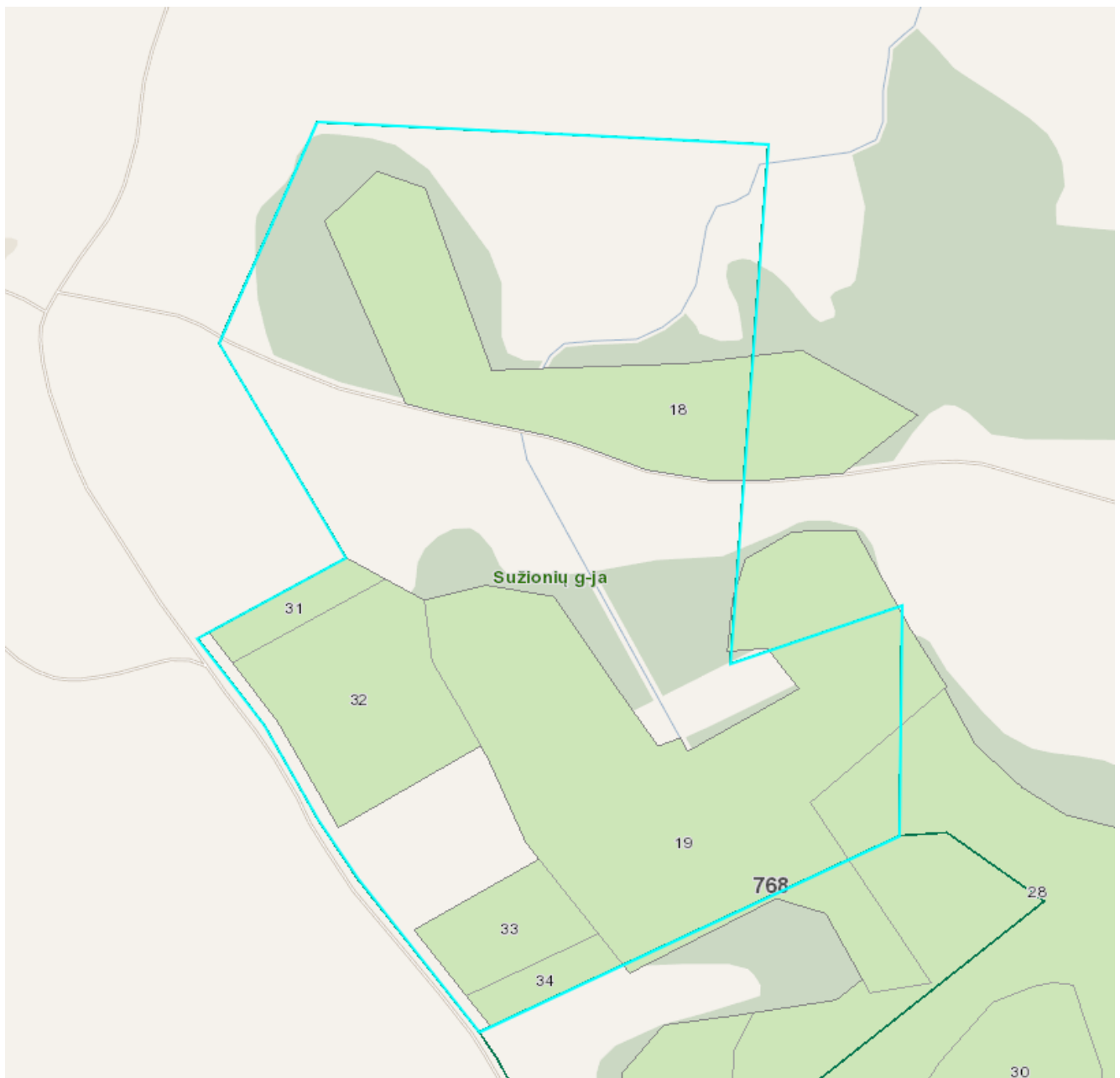
***102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 1599 kv.m. Projektuojamas***

*Kelių apsaugos zonos plotis nustatytas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. XIII-2166 18 straipsnio 4 punktu. Vietinės reikšmės III kategorijos kelio apsaugos zonos plotis yra po 10 m.*

***126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 32111 kv.m.***

Vadovaujantis miškų kadastro žemėlapiu, žemės sklype, kurio kadastrinis Nr. 4127/0300:284 yra taksuoto miško, kurio plotas 32111 kv.m. (2022-12-20 VĮ Miškų kadastro duomenimis). *Žiūrėti Nuotrauka 3.*

*Nuotrauka 3*



- Miškų grupės ir pogrupiai
- Sklypas (žemės naudmena)
  - Koreguojami taksaciniai sklypai
  - Miško žemė
  - Ne miško žemė
  - Ne miško žemė apauganti mišku
- Kadastrinės vietovės
- Savivaldybės

**128 Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 2612 kv.m.**

Žemės sklype yra dvi kūdras, kurių plotas yra 623 kv.m. Ir 1989 kv.m. Kūdrai yra taikomas paviršinių vandens telkinių apribojimas.

**123 Žemės gelmių išteklių telkiniai (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) – 11792 kv.m.**

**163 Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 57315 kv.m.**

**164 Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 5113 kv.m.**

Pro žemės sklypą prateka upė Legotė, upės apsaugos zona nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu patvirtinimo 2001 m. lapkričio 7 d. Nr.540, 9.3. punktu. Legotės upės ilgis yra apie 6 km. Todėl apsaugos zonos plotis yra 100 m.

Legotės upės apsaugos juosta nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo 2001 m. lapkričio 7 d. Nr.540, 5.4. punktu. Kai su paviršiniu vandens telkiniu ribojasi pelkė, Apsaugos juosta nustatoma 5 metrų atstumu nuo pelkės išorinės ribos.

Žemės sklype yra dvi kūdras kurių plotas 623 kv.m. Ir 1989 kv.m. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo 2001 m. lapkričio 7 d. Nr.540, 3 punktu paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos nenustatomos prie pramoninės žuvininkystės tvenkinių, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas – iki 0,1 ha, laikinų dirbtinių vandens telkinių, įrengiamų statybos laikotarpiui, bei griovių. Pakrantės apsaugos juosta ir zona nustatoma tik prie kūdras kurios plotas yra 1989 kv.m. Kūdras apsaugos juosta yra 2.5 m. (pagal aprašo 5.1.1.; 5.2 punktus) - pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas yra iki 5 laipsnių.

Sklype esančios kūdras apsaugos zonos plotis yra lygus 2.5 m. (pagal aprašo 10 punktą).

**130 Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) - 16752 kv.m.**

Sklype esančiai pelkei nustatoma pelkės ir šaltiniai apribojimas.

**101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 341 kv.m.**

Dalis sklypo ploto patenka į MD ryšio (telekomunikacijų) požeminio kabelio apsaugos zoną. Požeminio kabelio apsaugos zona nustatyta vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. XIII-2166 45 straipsnio 1 punktu. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų

laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

### ***106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 234 kv.m.***

Pro žemės sklypą praeina požeminis elektros kabelis, kuriam apsaugos zona nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. XIII-2166 24 straipsnio 3 ir 7 punktais.

### ***107 Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius, penktasis skirsnis) – 10236 kv.m.***

Dalis sklypo patenka į gamtinių dujų perdavimo sistemą – 54 bar projekcinio slėgio magistralinį dujotiekį bei greta jo esančias teritorijas:

- MD Minkas–Vilnius–Vievis, unikalus Nr. 4400-2527-5976 (toliau – MD);
- MD ryšio (telekomunikacijų) požeminį kabelį, nutiestą apie 7 m atstumu (šiaurės vakarų kryptimi) nuo MD;
- dalis Sklypo ploto patenka į MD apsaugos zoną (reglamentuota LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) III skyriaus penktajame skirsnyje „Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“);
- dalis Sklypo ploto patenka į MD ryšio (telekomunikacijų) požeminio kabelio apsaugos zoną (reglamentuota SŽNSĮ III skyriaus vienuoliktajame skirsnyje „Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“);
- dalis sklypo ploto patenka į MD vietovės klasės teritoriją, kurios sąvoka ir dydis apibrėžti LR gamtinių dujų įstatymo (toliau – GDI) 2 str. 46 d., LR energetikos ministro 2014-0128 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169) patvirtintų Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių (toliau – Įrengimo ir plėtros taisyklės) 7.3 p., ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) 33 str.

Žemės sklypui yra nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – 171 Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) - 57547 kv. m.

Teisės aktuose dėl MD nustatyti užstatymo normatyvai bei kiti ūkinės veiklos ribojimai netaikomi sklypo dalyje, esančioje už MD pirmos vietovės klasės teritorijos ribų.

- Rengiant šį projektą vadovautasi GDI, SŽNSĮ, LR Energetikos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. 1-213 (įsakymo 2019-12-18 redakcija Nr. 1-332) patvirtintų Magistralinių dujotiekių apsaugos taisyklių (toliau – Apsaugos taisyklės) reikalavimais, įrengimo ir plėtros taisyklių reikalavimais, įvertinant (bet neapsiribojant), kad:
- MD bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo šio vamzdžio ašies, vadovaujantis Įrengimo ir plėtros taisyklių 14 p., yra priskiriami pirmai vietovės klasei;

- MD pirmos vietovės klasės teritorijoje yra taikomi užstatymo normatyvai, nurodyti šių taisyklių 17 p.
- MD pirmos vietovės klasės vienete (vietovės klasės vieneto sąvoka apibrėžta GDĮ 2 str. 47 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 7.4 p.) leidžiama ne daugiau kaip 10 žmonėms būti skirtų pastatų, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 (įskaitant pastogę / mansardą), o mažiausias leistinas atstumas nuo MD vamzdyno iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių – 90 m;
- tuo atveju, jeigu MD pirmos vietovės klasės teritorijoje bus numatomi kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatai, būtina įvertinti taisyklių 16.1 p. nuostatas, nurodančias, kad bet kuris negyvenamosios paskirties pastatas, išskyrus pagalbinio ūkio paskirties pastatus (apibrėžti Įrengimo ir plėtros taisyklių 1 priedo 12 p. nurodytame teisės akte), yra laikomas mažiausiai vienu pastatu, o taip pat nuostatas dėl pastatų skaičiavimo, atsižvelgiant į juose vienu būnančių ar galinčių būti žmonių skaičių;
- vertinant, ar dėl numatomos veiklos (veiksmų) sklype nebus viršytas didžiausias leistinas pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius MD pirmos vietovės klasės vienete, vertintina teritorija yra nustatoma pagal Įrengimo ir plėtros taisyklių 26.3 p., reikalavimus;
- įvertinti III skyriaus trečiojo skirsnio reikalavimus dėl norminių atstumų nuo MD vamzdyno iki planuojamų statinių, inžinerinių tinklų bei kitų objektų;
- mažiausias leistinas horizontalusis atstumas nuo MD Minkas–Vilnius–Vievis vamzdyno ašies iki pastatų – 72 m (apskaičiuojama pagal 35 p. reikalavimus);
- mažiausias leistinas horizontalusis atstumas nuo MD vamzdyno iki medžių ir krūmų yra 6 m (37 p.).

Sklypui dėl jo teritorijoje esančio MD turi būti:

- taikomos (suprojektuotos) specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (SŽNSĮ III skyrius, penktasis skirsnis);
- taikomos (suprojektuotos) specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNSĮ III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- nustatytas (suprojektuotas) servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222. Projektuojamo servituto ribos – po 10 m į abi puses nuo MD vamzdyno ašies.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2016-12-12 įsakymu Nr. D1-878 patvirtinto statybos techninio reglamento 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“ 3 priedo 1.4, 6 priedo 11 p., Įrengimo ir plėtros taisyklių 2, 18,

19 p., Apsaugos taisyklių 8 p. nuostatomis, įgyvendinant šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, t. y., rengiantis Sklype statyti statinius, įrenginius ar kitus objektus, taip pat planuojant kitą, Įrengimo ir plėtros taisyklių 18, 19 p. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą);

- kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmai) būtinas atskiras MD savininko sutikimas (pritarimas);

MD pirmos vietovės klasės teritorijoje yra taikomi užstatymo normatyvai – didžiausias leistinas pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius pirmos vietovės klasės vienetė (ne daugiau kaip 10 Įrengimo ir plėtros taisyklių 7.1, 16. 1 p. nurodytų pastatų), didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius (ne daugiau kaip 3 aukštai, įskaitant pastogę / mansardą) ir mažiausias leistinas atstumas nuo MD vamzdyno iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių (90 m)

### **Žemės sklypui projektuojami - esami servitutai:**

**222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 123 kv.m. ESAMAS**

Servituto įregistravimo pagrindas Servituto sutartis Nr.SK-10598, 2022-11-08. Servitutas išlieka.

**222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 4223 kv.m. TIKSLINAMAS**

Žemės sklypui yra nustatytas servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0800 ha. servituto įregistravimo pagrindas yra Apskritis viršininko sprendimas Nr.2.5-41-28993, 2008-11-28, servitutas buvo nustatytas esamam magistraliniam dujotiekiui. Servitutas vadovaujantis AMBERGrid išduotais 2021 m. gegužės 25 d. reikalavimais Nr.7-214-672 nustatomas (tikslinamas) (suprojektuotas) servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222. Projektuojamo servituto ribos – po 10 m į abi puses nuo MD vamzdyno ašies.

**214 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas) – 1060 kv.m. TIKSLINAMAS**

Sklypui yra nustatytas servitutas, kurio įregistravimo pagrindas yra Apskritis viršininko sprendimas Nr.2.5-41-28993, 2008-11-28. Vadovaujantis kadastrinių matavimų planu, kuris yra parengtas 2022-06-10, servituto plotas yra 1060 kv.m. (pagal nurodytas servituto koordinates). Todėl rengiant projektą yra tikslinamas esamo registruoto servituto plotas, vieta servituto nekeičiama.

**222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 432 kv.m. PROJEKTUOJAMAS**

**215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 432 kv.m. PROJEKTUOJAMAS**

Servitutai (222 ir 215) projektuojami teritorijai, kuri patenka į IIIv kategorijos kelio juostos plotį. IIIv kategorijos minimalus kelio juostos plotis yra 10 m.

#### **Kartografinis pagrindas**

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10 000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT 10LT ( 2018-2019 metų ), Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenų bazė M 1:10000 GDB10LT, žemės sklypo topografinis planas.

#### **Sprendiniai**

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, ūkininko ūkio sodybos vieta ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

- Užstatymo riba formuojama 3 m. atstumu nuo sklypo ribos;
- Užstatymo riba numatoma už 10 m. nuo kelio (III<sup>v</sup> kategorijos) sankasos briaunos.
- Užstatymas numatomas už projektuojamų servitutų (S222, S214 ir S215) išorinių ribų.
- Užstatymas planuojamas 7 m. atstumu nuo miško ribos;

*Miško riba žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje pažymėta vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų kadastro žemėlapiu (2022-12-20 duomenimis).*

- Užstatymas neplanuojamas naudingųjų iškasenų teritorijoje;
- Užstatymas planuojamas toliau kaip 5 m. atstumu nuo sklype esančios kūdros;
- Užstatymas neplanuojamas esančios pelkės teritorijoje;
- **mažiausias leistinas atstumas nuo MD vamzdyno iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių – 90 m.**

*Įvažiavimas į sklypą numatomas nuo III<sup>v</sup> kategorijos kelio, įvažiavimas numatomas esamais keliais t.y. privažiavimo kelias iki žemės sklypo bei ūkininko sodybos ribos nėra projektuojamas kitose privačiuose ar valstybiniuose žemės sklypuose.*

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

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Ūkininko sodybos teritorija sudaro 0,1950 ha, ūkininko sodybos statinių statybos riba ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinių statybos zona žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0,0421 ha. (teritorija pažymėta Nr.1-1). Projekte pastatų vieta ir skaičius nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Taip pat projekte nėra konkrečiai išskiriamos teritorijos kuriose ūkininkas planuoja statyti gyvenamąjį namą ir kurioje teritorijoje ūkininkas planuoja statyti kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinius.

Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje, kitos paskirties statinių statybos vietose namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 kv.m.

Žemės sklype ūkininko sodybos statinių užstatymo plotas yra 0,0421 ha t.y. 0,65 %.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	2,2917	1,2609	-0,0421	1,2188
4	Miškas	1,2598	3,2111	-	3,2111
5	Keliai	0,0800	0,1060	-	0,1060
6	Užstatyta teritorija	0,2781	-	+0,0421	0,0421
7	Vandens telkiniai	-	0,3445	-	0,3445
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0,7667	0,2269	-	0,2269
9	Pelkės	1,8737	1,4006	-	1,4006
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Viso:	6,5500	6,5500	0,0000	6,5500

#### Išvados:

Ūkininko sodybos teritorija sudaro 0,1950 ha, ūkininko sodybos statinių statybos riba ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinių statybos zona žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0,0421 ha. (teritorija pažymėta Nr.1-1).

- Užstatymo riba formuojama 3 m. atstumu nuo sklypo ribos;
- Užstatymo riba numatoma už 10 m. nuo kelio (III<sup>v</sup> kategorijos) sankasos briaunos.
- Užstatymas numatomas už projektuojamų servitutų (S222, S214 ir S215) išorinių ribų.
- Užstatymas planuojamas 7 m. atstumu nuo miško ribos;
- *Miško riba žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje pažymėta vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų kadastro žemėlapiu (2022-12-20 duomenimis).*
- Užstatymas neplanuojamas naudingųjų iškasenų teritorijoje;
- Užstatymas planuojamas toliau kaip 5 m. atstumu nuo sklype esančios kūdros;
- Užstatymas neplanuojamas esančios pelkės teritorijoje;
- *mažiausias leistinas atstumas nuo MD vamzdyno iki viešam žmonių susibūrimui skirtų statinių ir įrenginių – 90 m.*
- *Įvažiavimas į sklypą numatomas nuo III<sup>v</sup> kategorijos kelio, įvažiavimas numatomas esamais keliais t.y. privažiavimo kelias iki žemės sklypo bei ūkininko sodybos ribos nėra projektuojamas kitose privačiuose ar valstybiniuose žemės sklypuose.*
- **Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.**

### **Viešas svarstymas su visuomene**

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. Supaprastinta projektų svarstymo procedūra taikoma teritorijų planavimo dokumentams, kurių planavimo organizatoriai yra žemės savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai, ir jei projekto sprendinių brėžinys buvo suderintas be pastabų. Supaprastinta [visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese](#) tvarka – tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė (apie specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas). Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai gali tai padaryti [www.ZPDRIS.lt](http://www.ZPDRIS.lt) sistemoje.

***Rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui planavimo organizatoriai yra žemės savininkas, todėl projekto svarstymui taikoma supaprastinta svarstymo procedūra. Taip pat su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis gali susipažinti pas specialiojo plano rengėją: UAB „Virilina“ Lukšio g.7, Vilnius, projekto vadovas Lina Stankienė tel.8 610 29610, el. p-tas projektailina@gmail.com.***

***Inžinerinis aprūpinimas***

***Vandens tiekimas ir nuotekų sistema***

Žemės sklypui, kuro kadastrinis Nr.4127/0300:284, vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais kol gretimose teritorijose nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, planuojamoje teritorijoje laikinai numatomi vietiniai vandentiekio tinklai, kurie bus projektuojami nuo artezinio vandens gręžinio.

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 20 žmonių apie 3,35 m<sup>3</sup>/p, o vidutinis metinis kiekis 1552 m<sup>3</sup> / per metus.

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 m<sup>3</sup>. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m. Išvalytas vanduo kadangi nėra galimybės nuleisti jį į griovį bus išvežamas į miesto valymo įrenginius, sudarius sutartį su komunaline įmone, išvežančia nuotekas į miesto valymo įrenginius.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į prioritetinę viešo vandens tiekimo teritoriją. Tačiau paklojus centralizuotus Vilniaus miesto nuotekynės inžinerinius tinklus būtina prie jų prisijungti, vietiniai anksčiau aprašyti tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui.

### ***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 pastatų ir kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypų 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):  $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$ .

### ***Priešgaisrinė sauga***

Projektas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo

dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Pastatų atsparumas ugniai nustatomas II laipsnio. Būtina išlaikyti norminius atstumus nuo kitų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype 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 ir gaisrinio hidranto. Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių. Prie natūralių vandens telkinių ir vandens šulinių turi būti įrengta 12×12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 10 l/s. Gaisrui gesinti vandens tiekimas numatomas iš projektuojamos kūdros žemės sklype, kurios plotas mažesnis kaip 10 arų. Prie kūdros numatomas privažiavimas ir 12x12 m apsisukimo aikštelė gaisriniams automobiliams.

### **Papildoma informacija**

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietos pasirenkamos laisvai. Pagal ekologinę specializaciją, atliekos turi būti rūšiuojamos. Konteineriai bus ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Kadangi didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai projekto sprendiniai įtakai gyvenamajai zonai neturės. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių:

3 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6–18 18–22 22–6	45 40 35	55 50 45

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Neigiamas poveikis kraštovaizdžio kokybei ir aplinkos apsaugai nenumatomas. Dirvožemio tarša nenumatoma. Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali. Apsauga nuo gaisrų atitinka Lietuvos Respublikos normas.