

Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4124/0400:0157,*
nuosavybės teise priklausantis A. M.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr.: 4124/0400:0157*

Savininkai: *A. M.*

Adresas: *Brinkiškių k., Dūkštų sen., Vilniaus r. sav.*

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: *A. M.*

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

Vilnius, 2025

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Brinkiškių kaime, Dūkštų seniūnijoje, Vilniaus r. sav. rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4124/0400:0157 specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas 2023 m. birželio 29 d Nr. 48KPI-971-(14.48.124 E.);
2. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono išduota pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2024-11-27 Nr. 121954/11-27;
3. Žemės ūkio skyriaus 2024-12-02 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. ŽŪ21-45(4.30);
4. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2024 m. gruodžio 05 d. Nr. KPP-49.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai - 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.

Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris, atlikus visas procedūras (viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo) teikiamas tvirtinimui.

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kadastro Nr. 4124/0400:0157 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 2,5013 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (pievų) plotas – 2,3453 ha, kitos žemės (želdynių) plotas – 0,1560 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas- 39.2

Gretimybės:

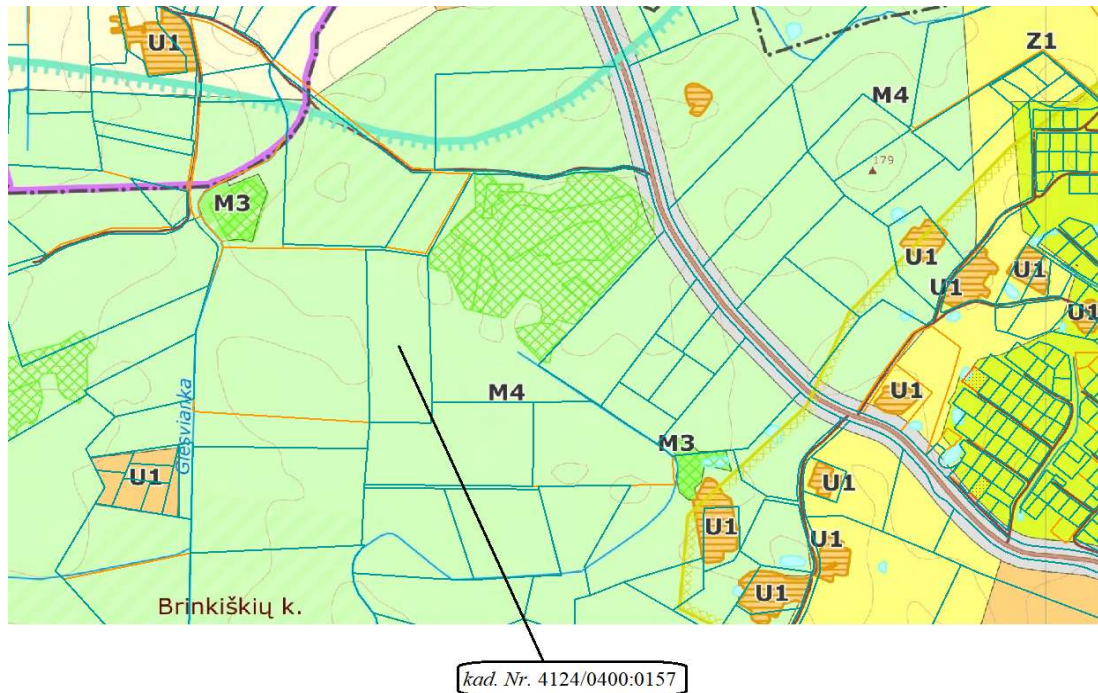
Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-4		IVv kategorijos kelias, 8m pločio
4-5	4124/0400:0169	kadastriniai matavimai, LKS94
5-7	4124/0400:0185	kadastriniai matavimai, LKS94
7-1	4124/0400:0212	

Duomenys apie žemės sklypui nustatytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 622 kv. m;
- 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 6304 kv. m.

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, nagrinėjamas žemės sklypas patenka į M4- ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

5. Projektiniai sprendiniai

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoni parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, išduotos planavimo sąlygos.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, 3 m nuo servituto ribų. Užstatymo teritorija (A)- 1,4830 ha. A- teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai.

Šiaurinėje pusėje esantis kelias planuojamas kaip IVv kategorijos vietinės reikšmės (8m pločio kelio juosta). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. teritorijai patenkančiai į kelio juostą numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1, S2:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (S1)– 0,0210 ha;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S2) – 0,0210 ha.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos šios specialiosios sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 488 kv. m;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 719 kv. m;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 6304 kv. m;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 2,4701 ha

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais turi būti taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo

110 straipsnyje. Todėl žemės sklypui žemės ūkio naudmenoms, papildomai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 152. *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)*. Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.)

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

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	2.3453	2.4701	-1.4584	1.0117
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.4830	1.4830
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.6304	0.0312	-0.0246	0.0066
9.	Užstatyta teritorija (grioviais)	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2.5013	2.5013	-	2.5013

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų šalinimo sistemos vietos yra preliminaros. Jos gali būti keičiamos atliekant techninį projektą.

Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2021-2023) 73/35;
2. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“; 2024-12-04);
3. Žemės sklypo planas M1:2000 (rengėjas UAB „Geodeziniai matavimai“ 2022-04-25).

6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4124/0400:0157. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu

„Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. 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.

1 lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

7. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

8. 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 ŽPDRIS 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 ŽPDRIS 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 ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

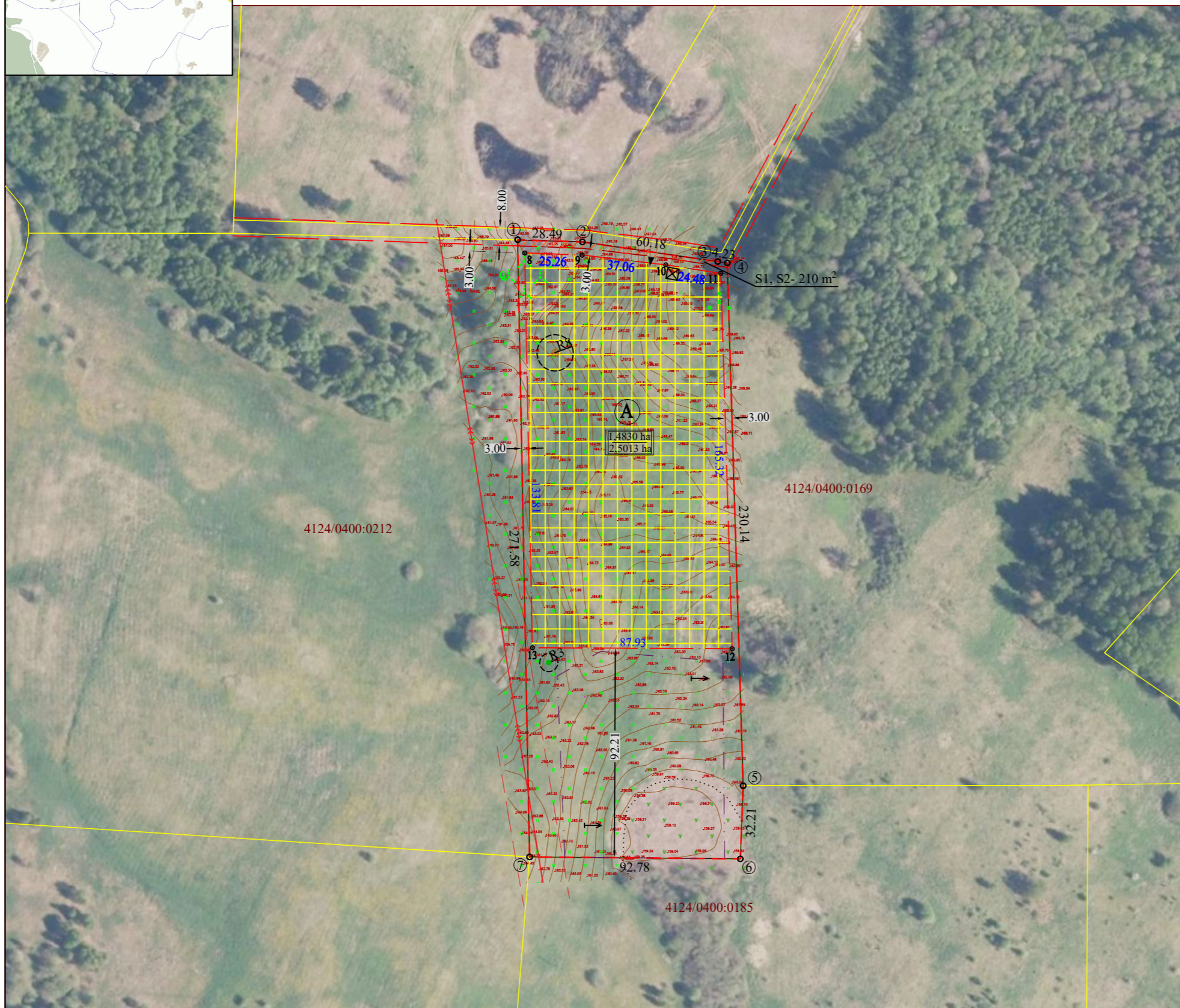
Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių be gyvenamo namo įkūrimui reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:2000

Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (BE GYVENAMO NAMO)



ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Savivaldybė	Vilniaus r.
Seniūnija	Dūkštų
Gyvenamoji vietovė	Brinkiškių k.
Savininkas	A. M.
Kadastro vietovė	Dūkštų k. v.
Kadastro Nr.	4124/0400:0157
Plotas, ha	2,5013 ha

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kad. Nr.	Pastabos
1 - 4		planuojamas IvV kategorijos kelias, 8m pločio
4 - 5	4124/0400:0169	kadastriniai matavimai, LKS94
5 - 7	4124/0400:0185	kadastriniai matavimai, LKS94
7 - 1	4124/0400:0212	

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0488
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0719
121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0,6304
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	2,5013

Servitutai

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (S1)	0,0210
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S2)	0,0210

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

	Planuojamo sklypo riba		Teritorija skirta žemės ūkio veiklai reikalingiems statiniams statyti
	Gretimų sklypų ribos		Planuojama užstatymo teritorija
	Planuojamos teritorijos riba		Planuojamas užstatymo plotas Žemės sklypo visas plotas
	Kelio juostos riba		Preliminari nuotekų surinkimo vieta
	Siūlomas servitutas		Preliminari gręžinio vieta
	Statybos ribojimo zona		Preliminari buitinių atliekų surinkimo vieta
	Kelio apsaugos zona		
	Elektros tinklų apsaugos zona		
	Nusausinta žemė		
	Įvažiavimas - išvažiavimas		

IĮ "Matavimų TRasa"

Laisvės pr. 58-410, Vilnius
tel. +37065594414, tomas@tikslusmatavimai.lt
www.tikslusmatavimai.lt

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius		Tomas Kazelskas	
Projektuotojas		Valentinas Kapleris 2R-KP-528	

A.V.

PASTABOS:

1. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
2. Įvažiavimo vieta yra preliminari- gali būti tikslinama rengiant techninį projektą.
3. Numatytos gręžinio ir nuotekų surinkimo vietos yra preliminarios - gali būti tikslinamos rengiant techninį projektą.