

## KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

### ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKT

#### **Projektuojama teritorija:**

0,5500 ha ploto žemės valda

Vilniaus rajono savivaldybė

Riešės seniūnija, Tarpežerės kaimas

Žemės sklypas Nr.4170/0400:0113

Pikeliškių 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).

### 2. Esamos būklės analizė

*Žemės naudmenos.* Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 0,5500 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima: ariamos – 0,5500 ha;

Vidutinis žemės našumo balas – 40.4

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

#### 1) bendrieji planai:

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2015-05-06 Nr.T00075779

#### 2) specialiųjų planų:

4) planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai.



#### Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
-  Z2 - Sodininkų bendrijų
-  Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
-  Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašiu

#### Sklypas patenka į Z1 zoną:

**Z1 – tausojančio ūkininkavimo** - žemės ūkio teritorijos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, natūralaus gamtinio kraštovaizdžio palaikymo zonas ir kultūros paveldo objektų vizualines apsaugos zonas, kuriose ūkininkaujama nepažeidžiant bendrųjų gamtinio karkaso teritorijų apsaugos interesų, išlaikant produktyvias agroekosistemas, užtikrinant gamtinio kraštovaizdžio stabilumą ir ekologinės kompensacijos galimybes;

## Ištrauka iš 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) – 0,0491 ha, 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0014 ha. Žemės sklypui nustatyti servitutai: 206 - S - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) esamas - 0,0149 ha, 214 - S1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) proj. - 0,0016 ha, 222 - S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj. - 0,0016 ha

### 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, 2025 m. 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 2025 m. Nr.REG29030243, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

1. Nuo gretimo sklypo ribos ir nuo servituto paliekama ne mažiau kaip 3 m (šiam sklypui atlikti kadastriniai matavimai);
2. Į planuojamos sodybos teritorijos plotą neturi patekti kelių apsaugos zona, užimanti 0,0491 ha;

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 3 m 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, angariai, garažai ir kita);

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (aktualia redakcija).

Ūkininko sodybos riba sudaro **0,5500 ha**, o statinių statybos zona žemės sklype nustatyta atsižvelgiant aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro **0,4248 ha** Bendras **užstatymo plotas** negali viršyti  $5500/2 = 2750 \text{ m}^2$ .

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	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,5500	0,5500	- 0,4248	0,1252
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	0,4248	0,4248
7.	Užstatyta teritorija (naudmenom)	-	-	-	-
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,5500	0,5500	-	0,5500

## **II. GRAFINÉ DALIS**

## **IV.VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ**

### **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.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą. Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra

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.tpdris.lt](http://www.tpdris.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 buitiniams reikmėms 4 žmonių apie 0.67 m<sup>3</sup>/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m<sup>3</sup> / 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 m<sup>3</sup>/h, Q=0,8 m<sup>3</sup>/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m<sup>3</sup>/d. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatčius, 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.

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. Atsiriasiantis 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 konteineriams 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 iš pietinėje pusėje esančios bevardės gatvės.

**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.“

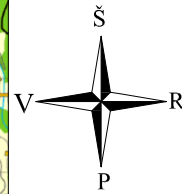
Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų gaisrinių rezervuarų (minimalus projektuojamų rezervuarų kiekis – 2). Atstumas nuo privažiavimo prie vandens paėmimo iki tolimiausios užstatymo zonos – ne didesnis nei 200 m. Vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui ir jų projektas rengiamas ir derinamas 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 m<sup>3</sup>/val.

Žemės sklypo išsidėstymo vieta



# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:1000 SKLYPO PLOTAS 0,5500 ha



**SUTARTINIAI ŽENKLAI:**

- Projektuojamos ribos
- Įvažiavimas
- Servituto riba
- Privažiavimas
- Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų teritorija
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

- 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

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

	Planuojamo žemės sklypo riba
	Projektuojamų sklypų ribos
	Geodezinės žemės sklypų ribos
	Preliminarios žemės sklypų ribos
	Eismo kryptis
	Planuojamos perspektyvinės gatvės raudonosios linijos

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

**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 preliminarai ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
- 3) Planuojama įvažiavimo vieta į sklypą yra preliminarai ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
- 4) Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Gretimybės	Sklypo numeris kadastro žemėlapyje	Pastabos
1-2	4170/0400:0112	Po kadastrinių matavimų
2-3	4170/0400:0114	Po kadastrinių matavimų
3-1		Gatvė

Gatvė, namo Nr.	-	
Kaimas (miestelis)	Tarpežerės	
Seniūnija	Riešės	
Rajonas	Vilniaus	
Apskritis	Vilniaus	
	Pikeliškių 4170	
Kadastrinis numeris	bloko Nr.	sklypo Nr.
Kadastro vietovė	0400	0113

**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)	0,0491
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0014

kodas	Servituto rūšis	Plotas m <sup>2</sup>
206	S - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) esamas	149
214	S1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) proj.	16
222	S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj.	16



UAB "BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA"  
LICENZIJOS NR.2R-KP-523

pareigos	v., pavardė	parašas	data
Matininkė	J.Graužiniene		2025-03-07

A.V.