

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4147/0500:239, esančio Budninkų k., Maišiagalos sen., Vilniaus r. KPZP-120613 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu dėl kaimo plėtros (ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti) žemėtvarkos projekto rengimo, 2023 m. birželio 06 d., Nr. 48KPI-758-(14.48.124 E.).
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023 m. birželio 27 d. Nr. KPP-315.
- 2023-06-09 Lietuvos automobilių kelių direkcijos išduotomis planavimo sąlygomis Nr. (6.33)PS-394.
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429.
- 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;
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.
- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių 1995-05-11 įstatymu Nr. I-891.

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

Projekto 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, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti kelių išdėstymą;

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 5,3245 ha. Žemės ūkio naudmenos: pievų ir natūralių ganyklų plotas – 4,4799 ha; nusausintos žemės plotas – 0,8115 ha.

Infrastruktūros objektai. Įvažiavimas numatytas į projektuojamą sklypą iš pietinės pusės esančios nuvažos nuo rajoninio kelio Nr. 5214 Bukiškis-Maišiagala.

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo, pietinėje sklypo dalyje žemėja link esančio griovio.

Žemės sklypui ankščiau nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Nėra

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas – 0,0548 ha;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,3655 ha;

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); plotas – 0,0548 ha;

Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis); plotas – 0,1998 ha;

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); plotas – 5,0699 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,8115 ha;

Servitutai:

Nėra

Kartografinis pagrindas

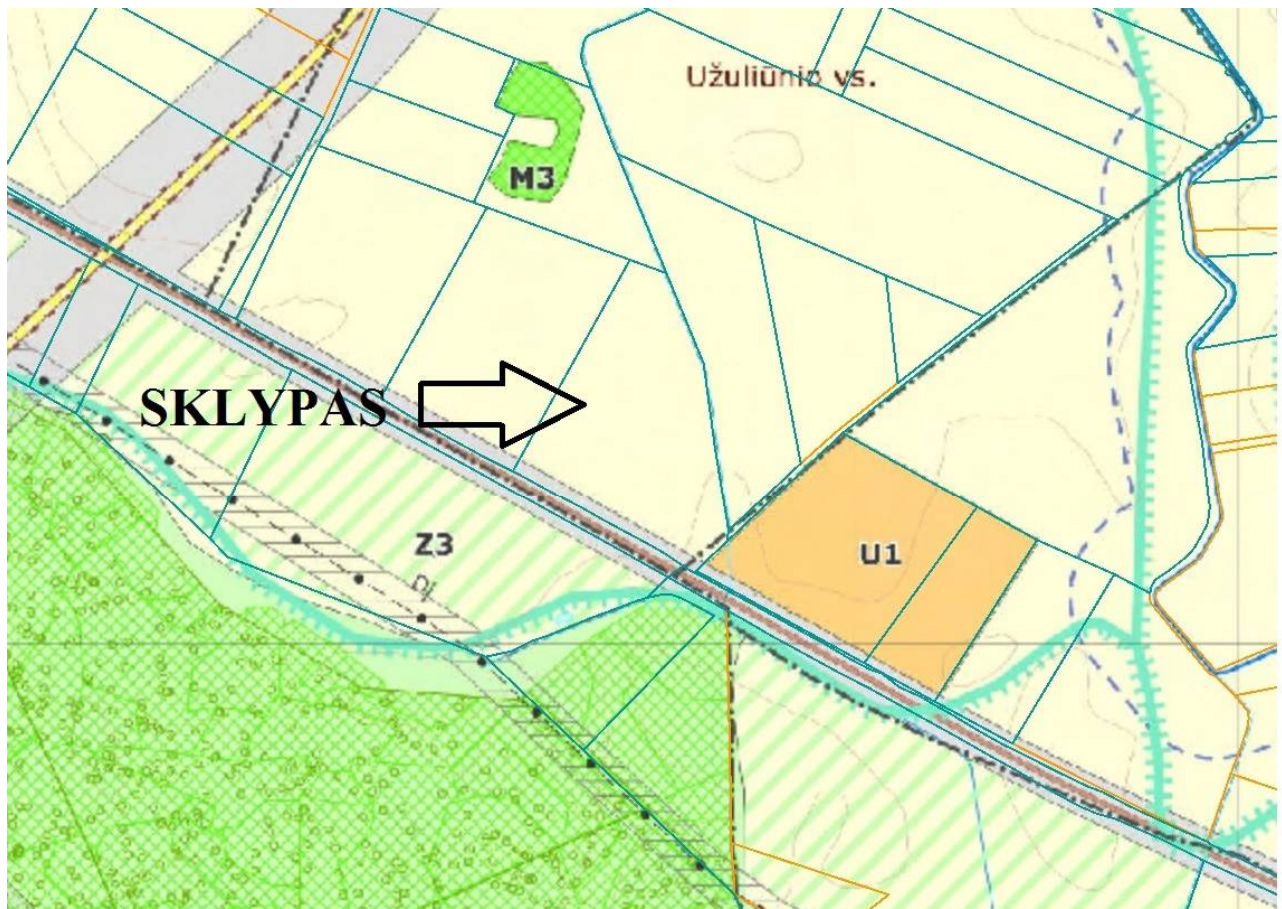
Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2018-2020), bei inžinerinis – topografinis planas M 1:500.

SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 5 m nuo saugotinių želdinių;
- Ūkininko sodybos riba planuota už Bukiškis-Maišiagala Nr. 5214 rajoninio kelio apsaugos zonos ribų (20m nuo kelio briaunos);
- Ūkininko sodybos riba planuota už melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (15m nuo melioracijos griovio šlaito briaunos);

Ištrauka iš kraštovaizdžio specialiojo plano: sklypas patenka II (susisiekimo) teritoriją – 0,3540 ha ploto ir į Z3 (intensyvaus ūkininkavimo) teritoriją – 4,9705 ha. Atskyrėme dvi reglamentines zonas su skirtingais atitinkamai naudojimo tipais – TK (Inžinerinės infrastruktūros koridorius) ir ZU (Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija).



Suformuota trys statybų zonos: 1-oji pagrindinė – 0,4005 ha (bus projektuojamas gyvenamasis namas); 2-oji pagalbinė – 0,4267 ha; 3-ioji pagalbinė – 0,1726 ha. Privažiavimo kelias prie statybos zonos – 0,1125 ha ploto. Melioracijos griovių užimamas plotas – 0,1823+0,0731=0,2554 ha. Bendras užstatytas plotas – 1,3677 ha. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus parengtomis planavimo sąlygomis, bendras užstymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.

Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	4,4799	4,4341	-0,9998	3,4343
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	0,1125	-	0,1125
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vieta)	0,3011	0,2554	+0,9998	1,2552
7.	Vandens telkiniai	0,1998	0,2254	-	0,2254
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,3437	0,2973	-	0,2973
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Nusausinta žemė	0,8115	-	-0,0139	0,7976
	Iš viso:	5,3245	5,3245	-	5,3245

Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,3448 ha; (20m nuo rajoninio kelio briaunos)

Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis); plotas – 0,2067 ha; (Kūdra didesnė nei 10 arų)

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); plotas – 3,4343 ha;

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,7976 ha; (15m nuo melioracijos griovio)

Servitutai:

nėra

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.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypų ribose. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustačius, 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 pastatų ir kiemų 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): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

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 prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslais. 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.“

Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti - ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E. Romanovas

2024 m. sausio mėn 22 d.

