

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**  
**ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAJAI**  
**PARINKTI**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Žemės sklypo kadastro Nr.:** 4134/0500:0351

**Žemės sklypo adresas:** Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Versminės k.

**Matavimų tipas:** Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

**Žemės sklypo plotas, ha:** 3,4319 ha.

**Planavimo organizatorius (inic.):** *privatus asmuo*.

**Projekto rengėjas:** MB „Geolitis“, Neries krantinė 16-447, Kaunas, LT-48402, tel. (8 681 62849). Eimantas Plavinskas, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-677.

**Planavimo lygmuo:** vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

**ŽPDRIS paslaugos Nr.:** KPZP-127610.

**II. TEKSTINĖ DALIS**

**1. Planavimo pagrindas**

1. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429.
2. Vilniaus rajono savivaldybės 2024-02-08 planavimo sąlygos „Planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. (KPP-8).
3. Telia Lietuva, Resursų 1 komanda 2024-02-02 planavimo sąlygos „Pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. 24/02-02-01.
4. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas 2024-01-25 planavimo sąlygos „Apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“ Nr. 127610/01-25;

Taip pat teritorija buvo planuojama atsižvelgiant į kitus teisės aktus, nuostatas, planavimo darbų programą, tikslus bei planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

Planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti išdavė: Vilniaus rajono savivaldybė; Telia Lietuva Resursų 1 komanda; AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas.

Planavimo sąlygų išdavimas neaktualus: NVSC Vilniaus departamentas.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį - vietovės lygmens, pagal tvirtinančią instituciją - savivaldybės lygmens.

Informacija apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa paskelbta Paberžės seniūnijos skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliekamas nebuvo, nes parengiamajame etape organizatorius nustatė, kad šiam kaimo plėtros žemėtvarkos projektui, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti SPAV atlikti neprivailoma ir nereikalinga. Vadovautasi Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo 1996m. rugpjūčio 15d. įstatymu Nr. I-1495 ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004m. rugpjūčio 19d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Planavimo organizatorius turi tik teritorijos plėtojimo idėją, kuri nebūtinai bus įgyvendinta ir gali keistis, todėl ateityje rengiant techninį projektą jau konkreiems pastatams ir žinant konkrečias statinių statybos vietas, bus reikalinga iš naujo įvertinti SPAV arba atrankos atlikimo reikalingumą.

## **2. Planavimo tikslai ir uždaviniai**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas/uždaviniai:

- Parinkti ūkininko sodybos vietą;
  - suplanuoti kelių išdėstymą
  - nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas
  - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną
- Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą
  - 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

### 3. Esamos būklės analizė.

Žemės sklypas suformuotas atliekant *kadastrinius matavimus*.

**Žemės naudmenos.** Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą, žemės sklypo plotas – 3,4319 ha.

- Žemės ūkio naudmenų plotas – 2,3302 ha.
- Miškas – 0,5378 ha.
- Keliai - 0,0300 ha.
- Kitos žemės plotai - 0,5339 ha.

*Dirvožemis.* Teritorijoje vyrauja keletas dirvožemių tipų: *išplautžemiai (ID/LV)*, *slynžemiai (GL/Gl)*; dirvodarinė granuliometrinė sudėtis: *smėlingas lengvas priemolis (sp)*, *vidutinio sunkumo priemolis (p1)*; paviršiaus granuliometrinė sudėtis: *priesmėlis (ps)*, *durpė (d)*.

*Našumo balas.* Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38.4.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė:

- 8 punkte nurodytos šios „Žymos“:
  - Įrašų nėra
- 11 punkte nurodytos įregistruotos teritorijos, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0299 ha.) (2023-04-28)

#### 4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (Patvirtintas 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323), TPDR dokumento Nr. T00049272 (pav. 1). Teritorija patenka į miškų ūkio zoną (M1) ir žemės ūkio zoną (Zg).



1 pav. Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano ištrauka

#### Teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentai:

Miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu. Prioritetas suteikiamas žemės ūkio paskirties žemės vystymui. Numatomas tiek intensyvus, tiek ir tausojantis žemės ūkis. Prioritetas suteikiamas tausojančio ir intensyvaus miškų ūkio vystymui, miškų plėtrai susietai su Vilniaus rajono teritorijos gamtinio karkaso stiprinimu ir Vilniaus miesto žaliojo žiedo miškų vystymu, ekstensyvios rekreacijos juose vystymu, vykdant dalinę žemės ūkio paskirties žemės konversiją į miškų ūkio paskirties žemę. Įsiterpę agrariniai naudmenys, palankūs kaimo turizmo vystymui. Skatinama kaimo gyvenviečių rekreacinės krypties renovacija, intensyvios rekreacijos objektų kūrimas jose.

Įsiterpusios žemės ūkio paskirties žemės vystymo kryptis - tausojančiam žemės ūkiui, rekreacijai (kaimo turizmui, ekstensyviai ir dalinai intensyviai rekreacijai). Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai:

- Rekreacinio naudojimo žemės sklypams

- Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams

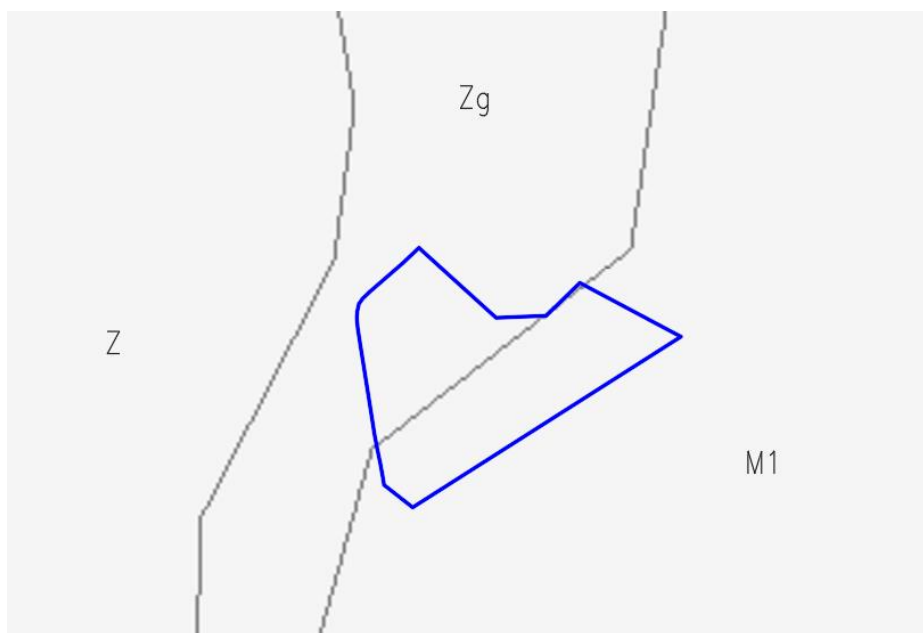
Žemės ūkio zona - pirmoje eilėje priemiestinio žemės ūkio vystymo zonos, ir kaimo verslų, t.t. nesusijusių su žemės ūkio veikla įvairovės plėtros zonos. Prioritetas suteikiamas žemės ūkio paskirties žemės vystymui. Numatomas tiek intensyvus, tiek ir tausojantis žemės ūkis.

Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai:

- Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių
- Rekreacinio naudojimo žemės sklypams
- Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams

Zg - zonų kaimo gyvenvietės plečiamos tiek žemės ūkio paskirties, tiek ir kitos paskirties žemėje. Gali būti steigiamos kaimo turizmo sodybos, golfo sodybos ir kita stacionari rekreacinė infrastruktūra. Z zonos gamtinio karkaso pazonėse Zg veikla vystoma papildomai atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui.

Vektoriniai bendrojo plano sprendiniai (pav. 2).



2 pav. Vektoriniai sprendiniai

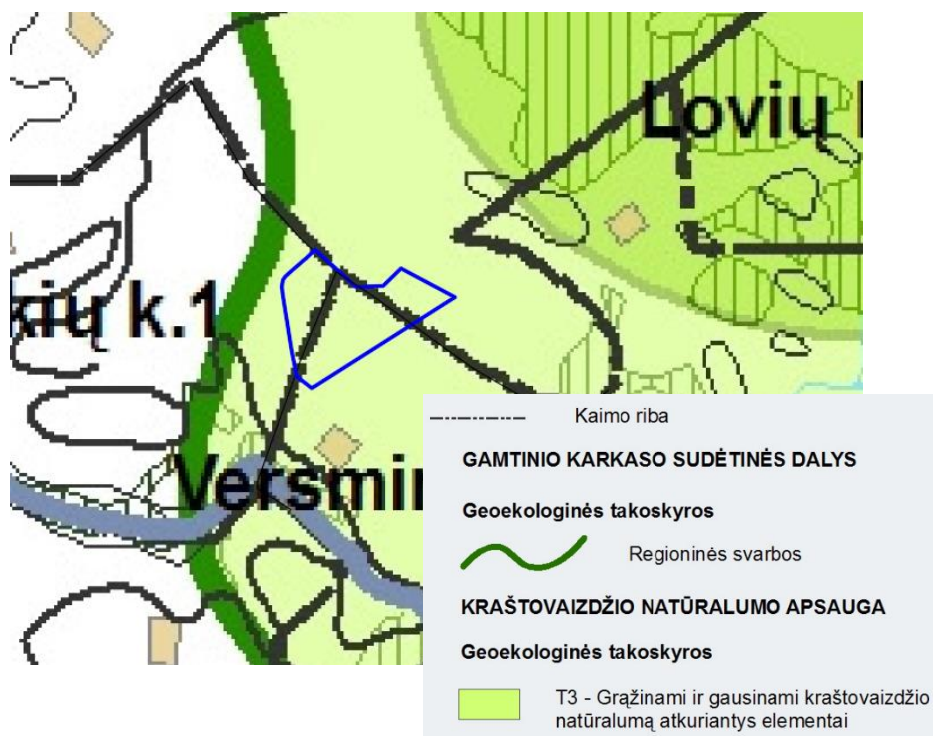
Pateikiami papildomi Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniai:

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Urbanistinis karkasas su socialine infrastruktūra brėžinys (pav.3).



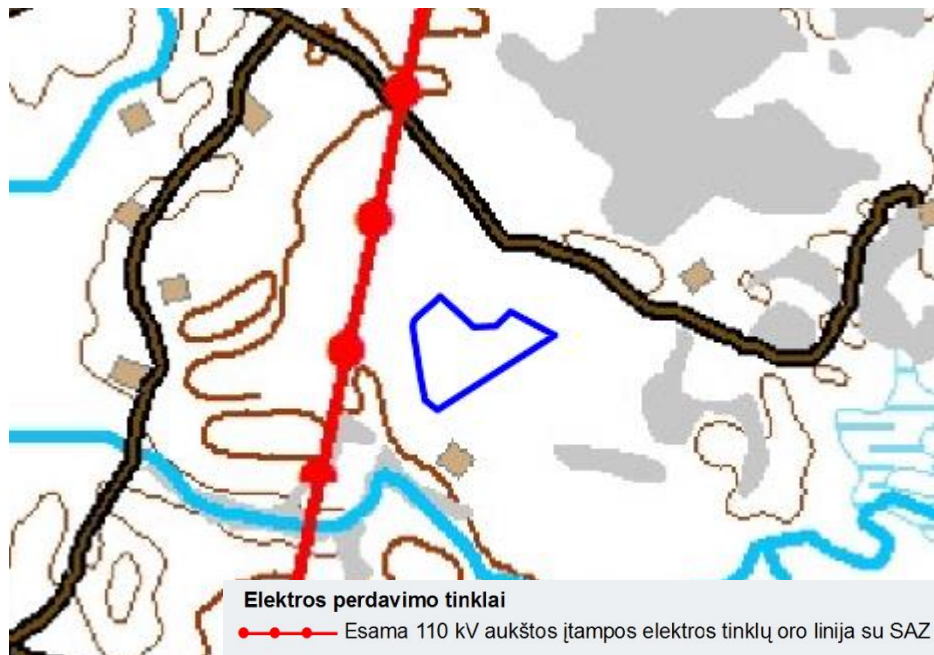
3 pav. Urbanistinio karkaso su socialine infrastruktūra brėžinio ištrauka

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinis karkasas ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinys (pav. 4)



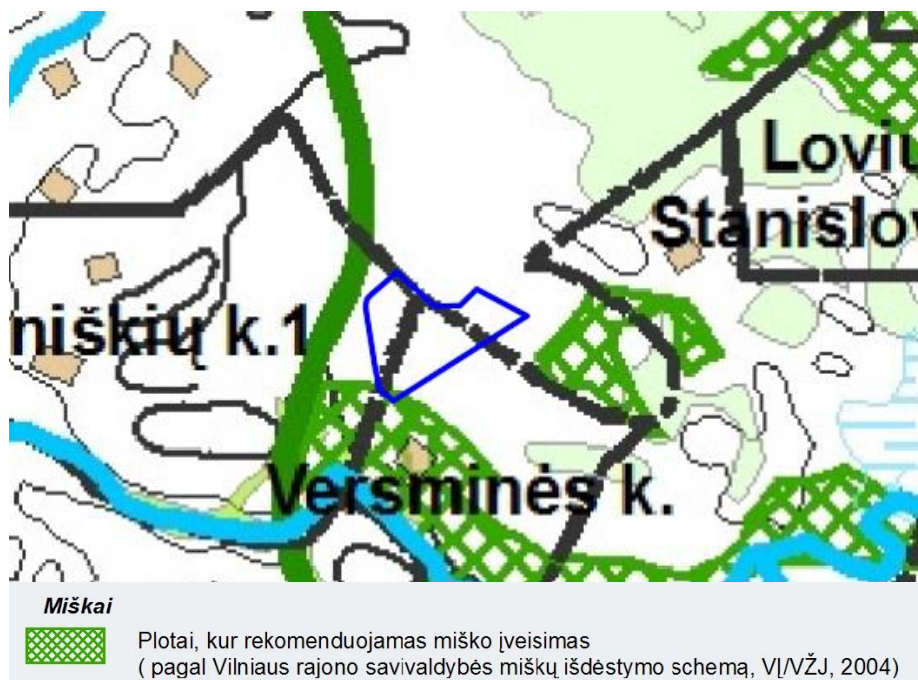
4 pav. Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinio ištrauka

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Inžinerinė infrastruktūra ir susisiekimas brėžinys (pav. 5)



5 pav. Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinio ištrauka

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Miškų išdėstymo brėžinys (pav. 6)



6 pav. Miškų išdėstymo brėžinio ištrauka

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ribas. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014-12-17, sprendimo Nr. T3-571, TPDR dokumento Nr. T00075779. Planuojama teritorija patenka į Z3 - intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną (pav.7).

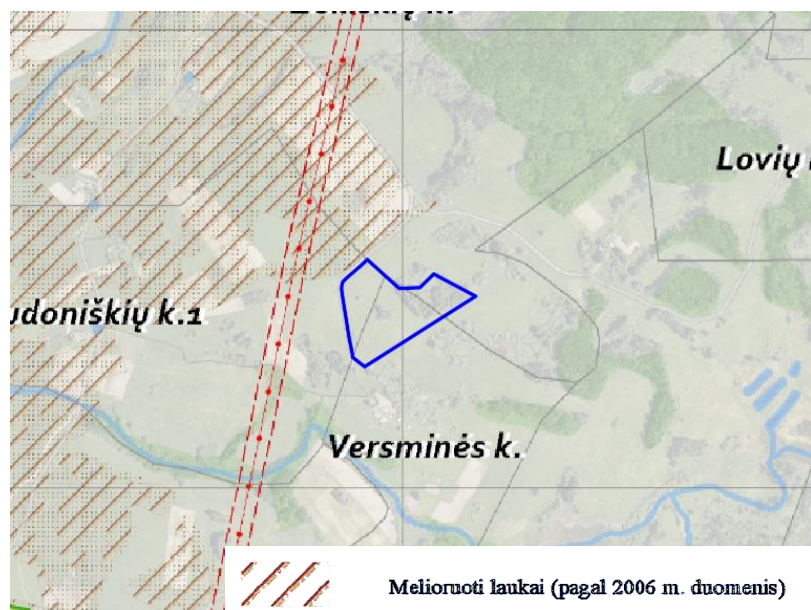


7 pav. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ištrauka

Z3 - Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

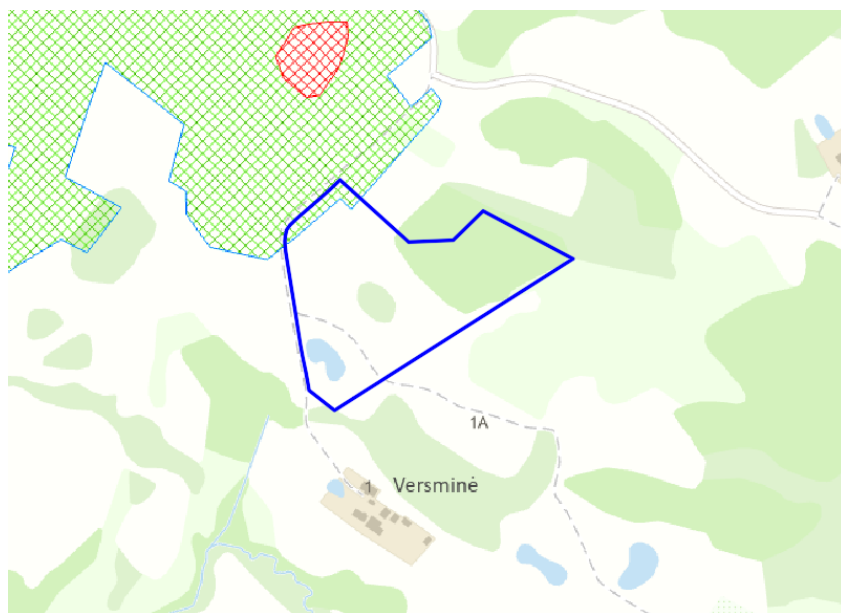
M4 - Ūkinių miškų grupė, joje vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai – visi kiti miškai, nepriskirti I–III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2011-05-27, sprendimo Nr. T3-193, TPDR dokumento Nr. T00049273. Planuojama teritorija nepatenka į vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros zonas (pav. 8):



8 pav. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano ištrauka

Pagal erdviųjų duomenų rinkinį: „Mel\_DR10LT - LR teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdviųjų duomenų rinkinys“, tik šiaurinės planuojamos teritorijos dalis patenka į melioruotos žemės plotus (pav. 9).



9 pav. Melioruota žemė ( šaltinis: [www.geoportal.lt/map/](http://www.geoportal.lt/map/))

Apibendrinant, galiojantys teritorijų planavimo dokumentai, įstatymai ir kiti nuostatai neprieštarauja ūkininko sodybos formavimui, tačiau savininkui reikalinga vadovautis galiojančiais reglamentais.

Kartografinis pagrindas: projektavimui panaudoti naujausias Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos parengtas Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys GDR10LT, UAB „Netkada“ 2023-02-17 parengta kadastrinių matavimų byla, MB „Geolitis“ 2023-12-11 parengtas topografinis planas, TIIS sistemoje prašymo numeris: TIIS1-20231211-086410.

## 5. Sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant tikslingai nustatyti ūkininko sodybos statybos zoną ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, nekeičiant žemės naudojimo paskirties.

Statinių statybos vieta suprojektuota atsižvelgiant į 1 dalyje „Planavimo pagrindas“ nurodytus dokumentus, 4 dalyje „Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais“ nurodytus reglamentus, įstatymus bei nuostatas, pateiktas planavimo sąlygas, taip pat žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pasiūlymus. Ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50 %.

Suprojektuota statinių statybos zona:

- Nr.1 zona sudaro 1,3900 ha.

Statybos zona sudaro ~41 % viso žemės sklypo ploto, taip organizatoriui paliekant laisvę tvarkingai ir racionaliai išdėstyti pastatus. Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta, tai tik zona, kurioje bus galima statyba, tačiau pabrėžtina, kad užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu, nuo ko priklausys statinių buvimo vieta, dydis ir kt.

Pagal organizatoriaus pageidavimą projektuojama kuo didesnė statybos zona, nepažeidžiant teisės aktų nuostatų ir taip paliekant ūkininkui galimybę racionaliai vystyti ūkį bei racionaliai išdėstyti pastatus.

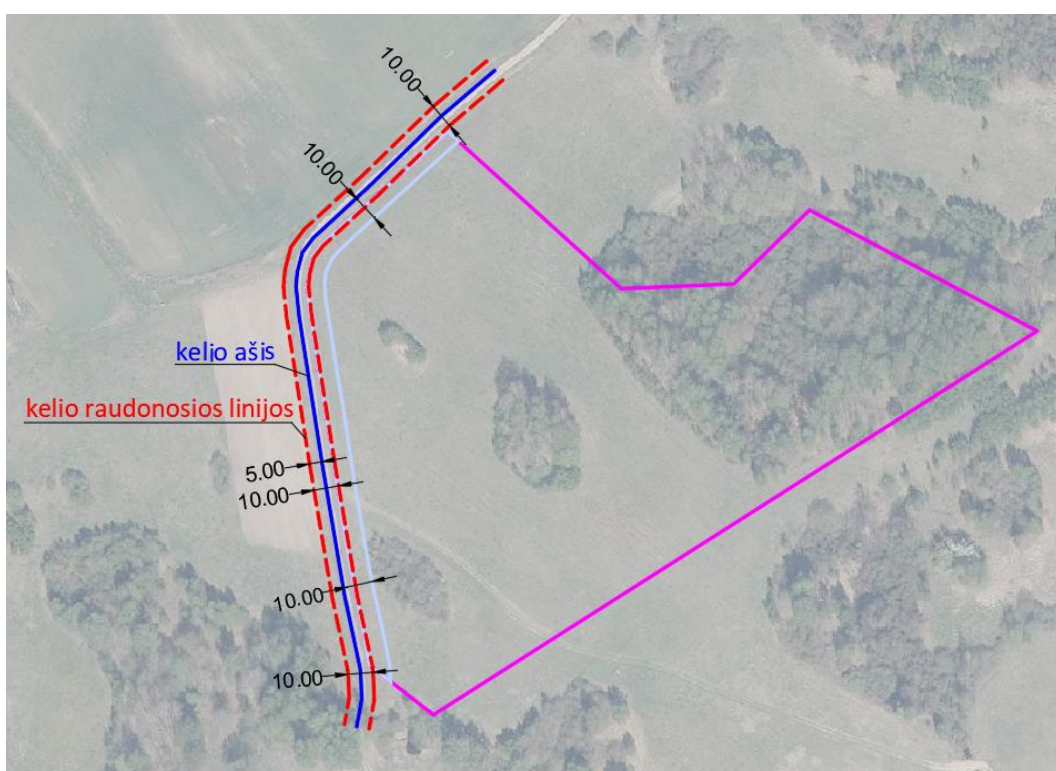
Projektuojamoje statybos zonoje numatoma statyti gyvenamąjį namą ir pagalbinio ūkio bei kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, reikalingus ūkininko veiklai vykdyti. Sklypą naudoti pagal sklypo paskirtį, atsižvelgiant į reglamentines tvarkos zonas.

Teritorijos veiklos pobūdis: planuojama ūkinė veikla – mišrus žemės ūkis. Smulkus ūkininkavimas nesispecializuojant į konkrečią ūkininkavimo šaką ir neplečiant veiklos apimčių. Planuojama, kad organizatorius teritoriją naudos savo smulkioms, ūkinėms reikmėms. Planuojama statyti ūkinius pastatus, reikalingus smulkiam ūkiui vystyti. Likusi sklypo dalis bus naudojama žemės ūkiui. Vykdyti veiklos, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos – neplanuojama.

Su planuojamu žemės sklypu (kadastro Nr. 4134/0500:0351) ribojasi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti sklypai:

- Šiaurės pusėje:
  - žemės sklypas kad. Nr. 4134/0500:0352;
- Rytinėje pusėje:
  - žemės sklypas kad. Nr. 4134/0500:0055.
- Pietinėje pusėje:
  - žemės sklypas kad. Nr. 4134/0500:0161
- Vakarinėje pusėje:
  - vietinės reikšmės kelias 10m.pl.

Vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje yra vietinės reikšmės kelias (Nr. VL0312) (pav.10)



Nr.	Kelio Nr.	Pavadinimas	Gyvenvietė	Ilgis, km	Kategorija	Juostos/ Raudonųjų linijų plotis, m	Teisinė registracija	Pastabos
13	VL0312	Privažiuojamasis kelias prie sodybos nuo kelio VL0303 Glitiškės-Loviai		0.408	IIIv	10	4400-5481-1679	

10 pav. Žemėtvarkos projekto ištrauka

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos informaciją, greta esantis kelias priskiriamas prie IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (10 m pločio kelio juosta). Išlaikant 10 metru pločio kelio juostą planuojamoje teritorijoje projektuojami kelio servitutai:

- Projektuojamas servitutas – S2:
  - Servituto tipas: 214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas).
  - Servitutas skirtas visiems suinteresuotiems asmenims vietinės reikšmės kelio eksploatacijai.
  - Servituto plotas 0,0116 ha.
- Projektuojamas servitutas – S3:
  - Servituto tipas: 222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).
  - Servitutas skirtas institucijoms, kurios gali tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas.
  - Servituto plotas 0,0116 ha.

Dėl IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio yra nustatomos kelių apsaugos zonos. Vietinės reikšmės IIIv kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrus į abi puses nuo kelio briaunų. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotas planavimo sąlygas pažymima, kad projekte privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruotas kelio servitutas:

- Kelio servitutas – S:
  - Servituto tipas: 214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis daiktas).
  - Servituto plotas 0,0300ha.
  - Plotis 5,5 m.
  - Sklypas, kuris nustatomas kaip viešpataujantysis - 4134/0500:0161.

Teritorijoje, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žymos):

- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (0,5378 ha.)

Pagal 2023-12-11 įmonės MB „Geolitis“ parengtą topografinį sklypo planą ir nustatytus duomenis, nustatomi esami SŽNS žymų plotai:

- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0,1658 ha.)
- 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (0,0603 ha. + 2,0096 ha. =2,0699 ha. )

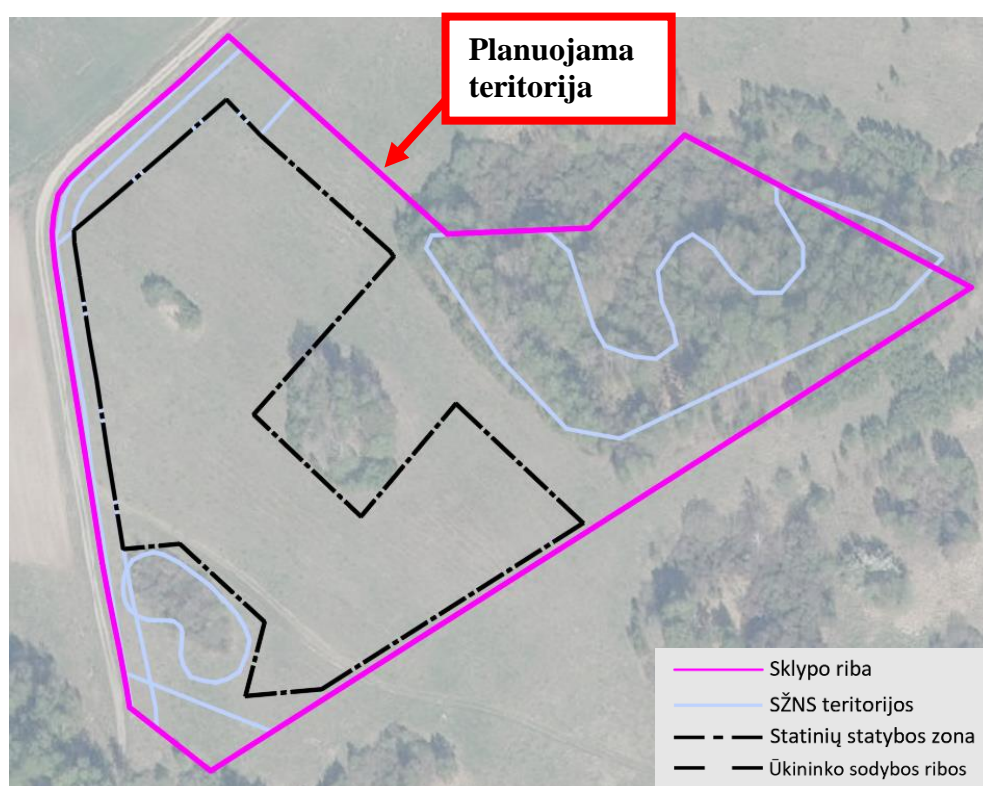
- 163 - Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (0,0904 ha.)
- 164 - Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius , aštuntasis skirsnis) (0,0904 ha.)
- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (0,1368 ha.)

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos teritorijoje ir įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0,0299 ha.)

Visos minėtos SŽNS teritorijos atvaizduojamos sprendinių brėžinyje kaip esamos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygų teritorijos, nes ŽPDRIS sistemoje techniškai neįmanoma pasirinkti, kad tai yra projektuojamos.

Statinių statybos zonos (Nr.1) suprojektuotos taip, kad nepatektų į Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonas ir kitų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, kuriose draudžiama statyba, taip pat 3 metrai nuo sklypo ribos, 3 metrai nuo projektuojamų/esamų servitūtų. Atstumai pažymėti sprendinių brėžinyje sluoksnyje „Matmenys“. Pateikiama schema kurioje atvaizduojamos visos statinių statybos zonai įtakos turinčios teritorijos (pav. 11).



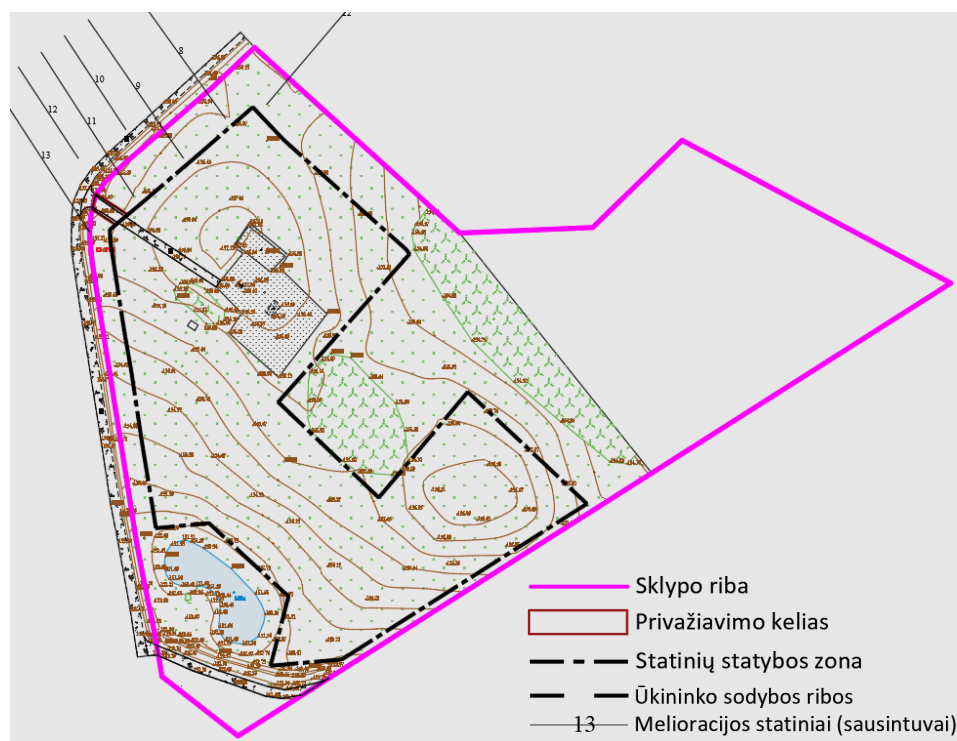
11 pav. Suprojektuota statybos zona

Privažiavimas į projektuojamą statinių statybos zoną galimas nuo vietinės reikšmės kelio per esamą nuovažą (pav. 12). Paminėtina, kad privažiavimo kelias nepatenka ant melioracijos statinių.



12 pav. Įvažiavimo-išvažiavimo į sklypą schema

2023-12-11 įmonės MB „Geolitis“ parengtas topografinis planas su projekto sprendiniais, detalizuojantis situaciją (pav. 13).



13 pav. Topografinio sklypo plano ištrauka ir projekto sprendiniai

Pagal vietovėje atliktus matavimus, statinių statybos zonoje nustatyti keli augantys krūmai ir kelios jaunos pušys. Vadovaujantis 2008-03-12 vyriausybės Nr. 206 nutarimo prieduose pateiktos lentelės 7.2 punktu, privačioje žemėje saugomi medžiai ir krūmai: „ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens“. Statinių statybos zonoje esantys krūmai/pušys nenustatomi kaip saugotini želdiniai.

Sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimams, tačiau rengiant techninį projektą (jeigu jo prireiks) ir projektuojant konkrečius pastatus, reikės iš naujo įvertinti žemės tvarkymo priemones.

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama statybos teritorijos riba. Tiksliai pastatų vieta ir jų užimamas plotas nenumatyti, todėl užstatymo tankis skaičiuojamas nebuvo. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus (jeigu tai bus privaloma) bei gavus statybos leidimą (jeigu privaloma), bus galima statyba. Iki 8,5m. aukščio pastatų, priestatų atstumas iki ribos – ne mažesnis kaip 3,0m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5m. kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Pastatai projektuojami išlaikant tradicines architektūros formas ir naudojant tradicines statybos medžiagas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą galima rasti <http://www.vtpsi.lt/STRRS>, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytą informaciją, šiame projekte nenurodomos buitinių nuotekų surinkimo sistemos, nepateikiami inžinerinių įrenginių ir tinklų išplanavimai. Tai bus sprendžiama techninio projekto stadijoje (jeigu jis bus rengiamas). Vykdamas visus darbus reikia vadovautis Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu. Prieš pradėdamas statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Rekomenduojama teritoriją plėtoti su naujais želdiniais. Padidėjus želdinių plotams pagerės kraštovaizdžio estetika, oro kokybės parametrai, sumažės aplinkos keliamas triukšmas. Įgyvendinant sprendinius reikia taip pat kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygą. Taip pat turi būti užtikrinama patalpose esančių asmenų sauga šiomis priemonėmis: jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas; pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis; sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas; teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija; natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas; gyvenamųjų patalpų ir/ar ūkinių patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras; kitos priemonės. Projekto organizatorius su šiomis priemonėmis susipažinęs, todėl vystant darbus jos pažeidžiamos nebus, o galimos neigiamos įtakos nenumatoma.

Organizatorius privalo užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose; įvertinti planuojamos ūkinės veiklos poveikį (triukšmo ir oro taršos) gretimybėje esančioms gyvenamosios ir visuomeninės paskirties teritorijoms besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius; užtikrinti, kad dėl planuojamos ir esamos ūkinės veiklos gyvenamųjų, visuomeninių ir rekreacinių teritorijų bei žemės ūkiui naudojamame dirvožemyje nebūtų viršijamos Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje patvirtinimo“, reglamentuojamos pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės; atsižvelgti į triukšmo prevencijos klausimus vadovaujantis „Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymu“ patvirtintu 2004-10-26 įsakymu Nr. IX-2499. Gaminant, vežant, saugant ir naudojant įrangą, prietaisus, kurie gamybos, paskirstymo, saugojimo ar naudojimo metu kelia triukšmą, privaloma pasirinkti tokį būdą, kuris sudarytų galimybę neviršyti triukšmo ribinių dydžių, naudoti tik tokius judrius triukšmo šaltinius, kurie neviršija kompetentingų valstybės institucijų nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai; įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Užtikrinti, kad iš planuojamos ar esamos ūkinės veiklos objektų kylančio kvapo koncentracija gyvenamosiose ir visuomeninės paskirties pastatų patalpose ir teritorijose neviršytų Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ patvirtinimo“, reglamentuojamos ribinės vertės. Geriamojo vandens tiekimui numatomą šaltinį ir buitinių nuotekų surinkimo bei apvalymo būdą pateikti techniniame projekte (jeigu bus rengiamas), nurodant inžinerinių įrenginių tipus ir pajėgumus.

1 lentelė. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte+-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	2,3302	2,1262	-1,3956	0,7306*
4.	Miškas	0,5378	0,5378	-	0,5378*
5.	Keliai	0,0300	0,0300	+0,0056	0,0356*
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1,3900	1,3900*
7.	Vandens telkiniai	-	0,1118	-	0,1118*
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,4926	0,5848	-	0,5848*
9.	Pelkės	0,0413	0,0413	-	0,0413*
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	<b>3,4319</b>	<b>3,4319</b>		<b>3,4319</b>

\*Numatomi plotų pokyčiai projekte yra projektiniai. Projekte užstatytos teritorijos plotas atitinka statybos zonos plotą, tačiau tikslus užstatytos teritorijos plotas bus nustatomas tik pastačius konkrečius pastatus ir kitą infrastruktūrą bei kai bus galima aiškiai identifikuoti šį plotą.

**Išvados:** Suprojektuota ūkininko sodyba: 1,3900 ha. Suprojektuota statybos zona Nr.1: 1,3900 ha.

Tinkamai įgyvendinus kaimo plėtros projektą teritorija įgaus teigiamą ilgalaikį poveikį vystymo darnos, ekonominiu, socialinės aplinkos, gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio aspektais, o neigiamas trumpalaikis poveikis galimas tik statybos laikotarpiu ir greitai išnyks.

## 6. Projekto svarstymas ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas ir viešinamas per ŽPDRIS. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus - nėra.

MB „Geolitis“ projekto rengėjas Eimantas Plavinskas