

# 1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1 Įvadas

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 Straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatytas Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270 ).

## 1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai – ūkininkui A.M. nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties 1.6100 ha ploto žemės sklype, kad. Nr. 4192/0200:145, Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Stakinių k., parinkti ūkininko sodybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, nustatyti vandens tvenkinio įrengimo vietą, suplanuoti kelių išdėstymą.

Galimoje užstatymo teritorijoje planuojama statyti gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio pastatais, įrengti inžinerinius statinius ir kūdras. Sklypo dalis, kur užstatymas nenumatomas, bus naudojama pagal tiesioginę žemės sklypo naudojimo paskirtį.

Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nurodoma galima pastatais užstatyti teritorija, privažiavimai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos tvirtinimui.

### 1.3 Esamos būklės analizė

*Žemės naudmenos.* Projekto organizatoriui nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas yra 1.6100 ha. Sklypo naudmenų sudėtis: žemės ūkio naudmenos (ariama žemė) užima 1.2933 ha plotą, pievos – 0.0000 ha, užstatyta teritorija – 0.0000 ha, kita žemė – 0.0000 ha, vandenys – 0.0867 ha, keliai – 0.0000 ha (iš jų servitutiniai 0.0000 ha), miškas – 0.2300 ha. Žemės naudmenų sudėties ir numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

*Infrastruktūros objektai.* Infrastruktūros objektų sklype nėra.

*Dirvožemiai.* Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 36.0. Žemės sklype yra valstybei priklausančių melioracijos sistemų bei įrenginių, kurie užima 0.1209 ha plotą.

*Gamtinis karkasas.* Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio sprendinius, sklypas patenka į geoekologinės takoskyros T2 funkcinę zoną - Palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.



1 pav. Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio sprendinių fragmentas

*Gretimybės.* Sklypas ribojasi su 4 m. pl. vietinės reikšmės keliu ir registruotais privačios nuosavybės žemės sklypais.

*Saugomos teritorijos.* Žemės sklypas nėra saugomoje ir ekologinio tinklo Natūra 2000 teritorijose, nėra Nekilnojamojo kultūros paveldo erdviniam karkase bei nepatenka į saugomų teritorijų valstybės kadastrę įrašytų objektų teritoriją.

## 1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius, žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorijos ribas. Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona M4 – Ūkinių miškų.

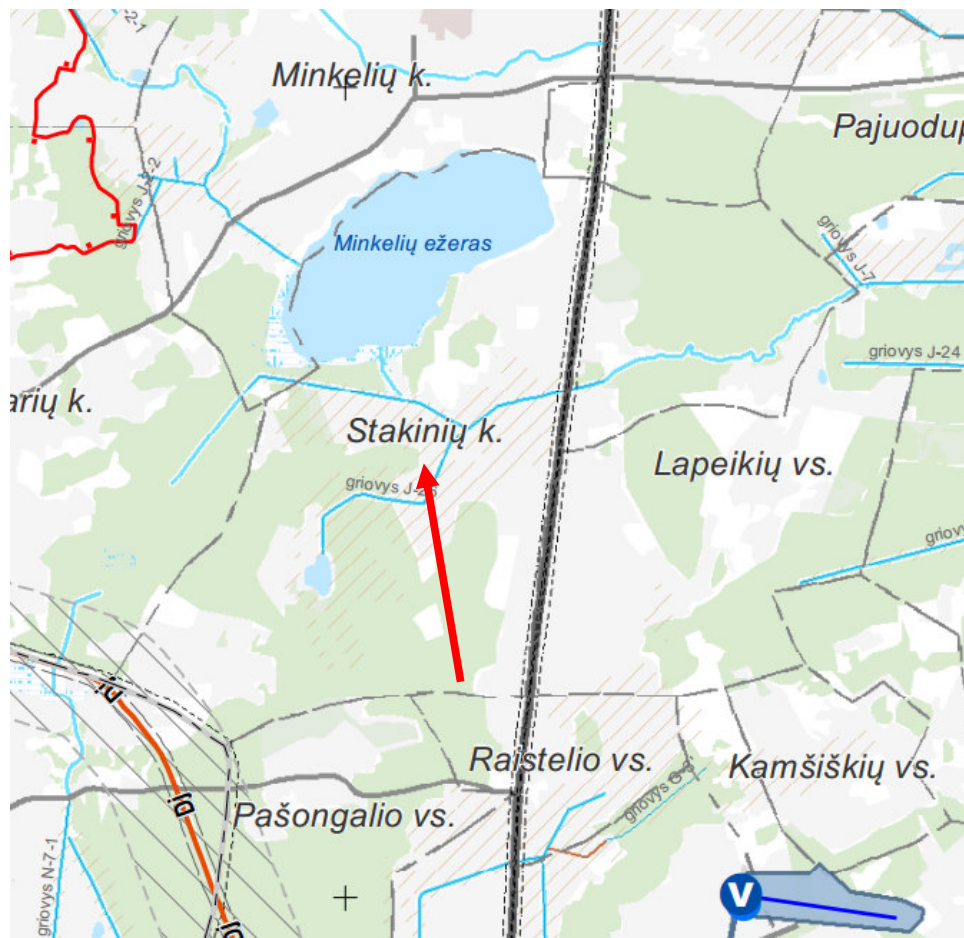


4192/0200:0145



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, žemės sklypas nepatenka į esamą ar planuojamą vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros teritoriją.



3 pav. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano sprendinių fragmentas

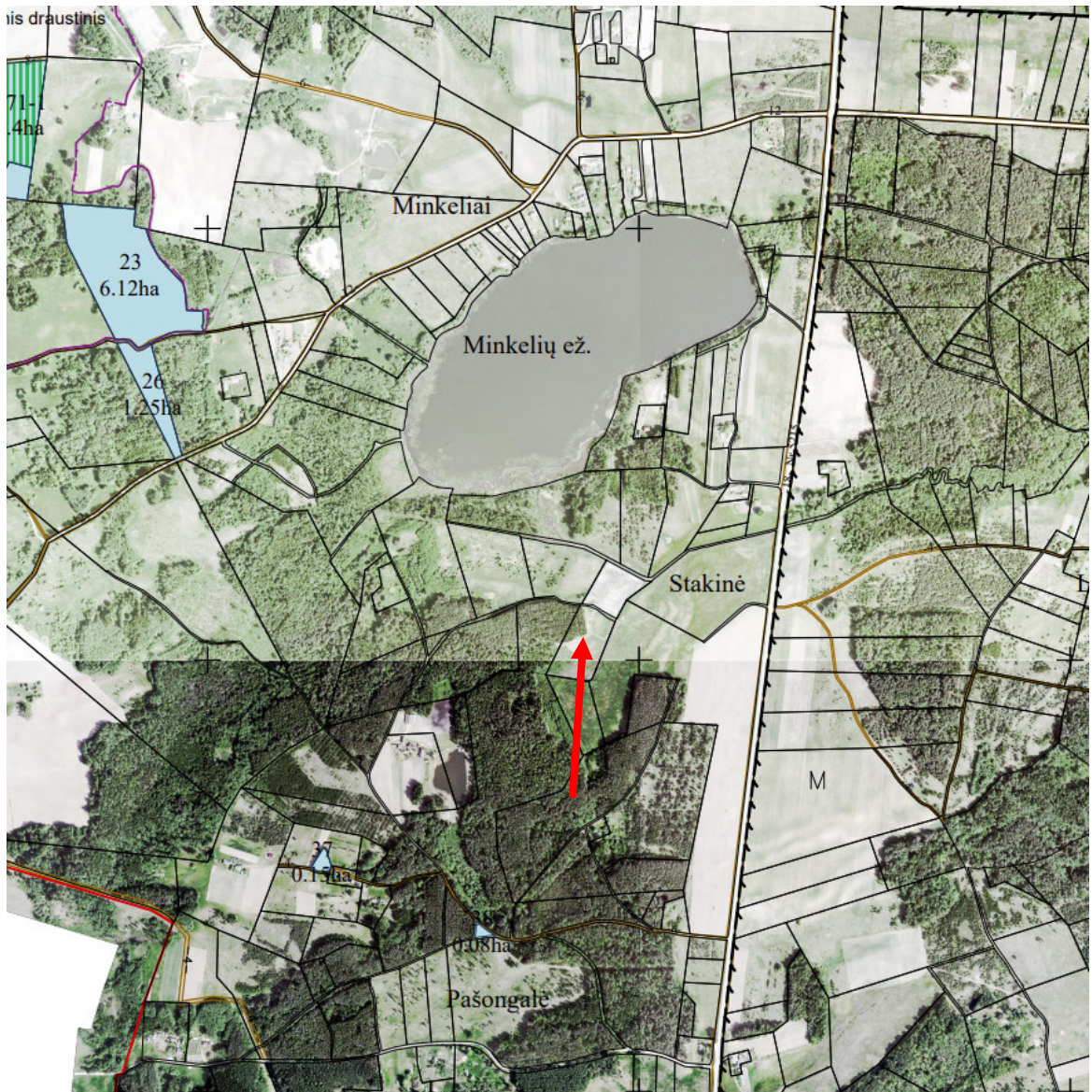
#### **Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra**

- Esami vandentiekio tinklai
- - - - Kitais projektais numatyti įgyvendinti vandentiekio tinklai
- - - - Planuojami vandentiekio tinklai
- Esami nuotekų tinklai
- - - - Kitais projektais numatyti įgyvendinti nuotekų tinklai
- - - - Planuojami nuotekų tinklai
- Esami paviršinių nuotekų tinklai
- - - - Kitais teritorijų planavimo dokumentais suplanuoti paviršinių nuotekų tinklai

#### **Melioruotos žemės ir melioracijos statiniai**

- Esamas melioracijos kolektorius
- Melioracijos griovys /sureguliuotas upelis
- /// Melioruotos žemės plotai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštaruja Vėriškių kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės plano sprendiniams.



4 pav. Vėriškių kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės plano fragmentas

## 1.5 Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei servitutai

*Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:*

- įrašų nėra

*Žymos: teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

- 106 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis). Plotas: 2300 kv.m.
- 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). Plotas: 492 kv.m.
- 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). Plotas: 492 kv.m.
- 128 – Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis). Plotas: 867 kv.m.
- 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Plotas: 15200 kv.m.

*Teritorijos, kuriose **taikytinos** SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:*

- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Plotas: 1209 kv.m.
- 106 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis). Plotas: 1849 kv.m.
- 128 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis). Plotas: 867 kv.m.
- 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis). Plotas: 13384 kv.m.

*Sklypui nustatyti servitutai:*

- Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Plotas: 867 kv. m.

*Siūlomi servitutai:*

- nėra.

Servitutai privačioje žemėje nustatomi notarinio sandoriu.

## **1.6 Kartografinis pagrindas**

Projektavimui panaudoti

- Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM).
- Geoportal.lt viešai platinami duomenys.
- Tpd.lt viešai platinami duomenys.
- VĮ „Registrų centras“ GIS duomenų bazės medžiaga.
- Kultūros vertybių registro duomenys.
- Žemės sklypo kadastriniai ir topografiniai matavimai.

## **1.7 Sprendiniai**

Ūkininko ūkio sodybos parinkimo vieta suformuota laikantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2023 m. gegužės 17 d. išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-203;

Atsižvelgianti į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išdėstymą, žemės sklypui taikomas specialiasis žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- 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 ne mažiau kaip 3 m. pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribų, 5 m. pločio ruožą iki miško žemės ir 15 m. iki griovio J-26.
- Įvažiavimas į sklypą numatomas esamu vietinės reikšmės keliu.
- Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Įvažiavimai tikslinami ir parenkami techninio projekto metu projektuojant pastatus bei inžinerinius įrenginius.

- Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo plotas (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius), turi būti ne didesnis kaip 50 proc. Šiuo projektu pagalbinių ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi.

Ūkininko sodybos vieta statyboms žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0.7100 ha. Tai sudaro apie 44 % bendro sklypo ploto ir 44 % ūkininko sodybos ploto. Statybų zona tik nurodo galimų statinių vietą teritorijoje.

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	1.2933	1.2619	-0.7121	0.5498
2.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
3.	Miškas	0.2300	0.1849	-	0.1849
4.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.7100	0.7100
5.	Keliai	-	-	+0.0021	0.0021
6.	Kita žemė	-	0.0445	-	0.0445
7.	Vandenys	0.0867	0.1187	-	0.1187
	Viso:	1.6100	1.6100	-	1.6100

## 1.8 Inžinerinis aprūpinimas

**Vandens tiekimas ir nuotekinė sistema.** Nagrinėjamam žemės sklypui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais kol gretimose teritorijose nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų.

Nagrinėjamoje teritorijoje laikinai numatomi vietiniai vandentiekio tinklai, kurie bus projektuojami nuo artezinio vandens gręžinio.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie bus projektuojami sklypo ribose.

**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 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 infiltracinės savybės lietaus vandeniui

gertis į gruntą geros. Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos):  $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$ .

### 1.9 Poveikio aplinkai vertinimas.

**Galimas poveikis gamtinės aplinkos kokybei.** Nagrinėjamas sklypas randasi neurbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybos pastatus. Sodybinio užstatymo sklypai nepatenka į SAZ, todėl būsiančių gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiantys gyvenamieji namai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Numatomas užstatymo tankis atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus.

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje išskiriama vieta konteineriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, vandentiekio bei elektros įvadai. Patekimas į sklypą numatomas esamais ir naujai įrengiamais keliais. Transporto judėjimas yra nereikšmingas, nedidina dulcėtumo laipsnio, nekenkia žmonių sveikatai.

**Galimas poveikis kraštovaizdžio struktūrai ir ekologinei pusiausvyrai.** Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio struktūrai ir ekologinei pusiausvyrai. Sklype nėra kraštovaizdžio draustinio bei kitų saugomų teritorijų, kurios turi būti griežtai saugomos ir apribojamos statybos.

Projekto sprendiniai parengti siekiant išsaugoti esamą natūralų kraštovaizdį ir gamtinę struktūrą. Sprendinių brėžinyje pažymėta ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų teritorija nustatyta atsižvelgiant į esamą kraštovaizdį ir gamtinį karkasą. Numatomas poveikis kraštovaizdžio struktūrai bus trumpalaikis, statybos metu.

**Galimas poveikis esančio gamtos ir kultūros paveldo išsaugojimui.** Planuojamoje teritorijoje gamtos ar kultūros paveldo objektų nėra. Dirvožemis bus išsaugotas, tokiu būdu bus išsaugota esama teritorijos gamtinė struktūra.

### 1.10 Visuomenės supažindinimas su projektu

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto viešinimo procedūra vykdoma 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“ ir Taisyklėmis.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

Projekto rengėjas: Nerijus Paukštis



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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

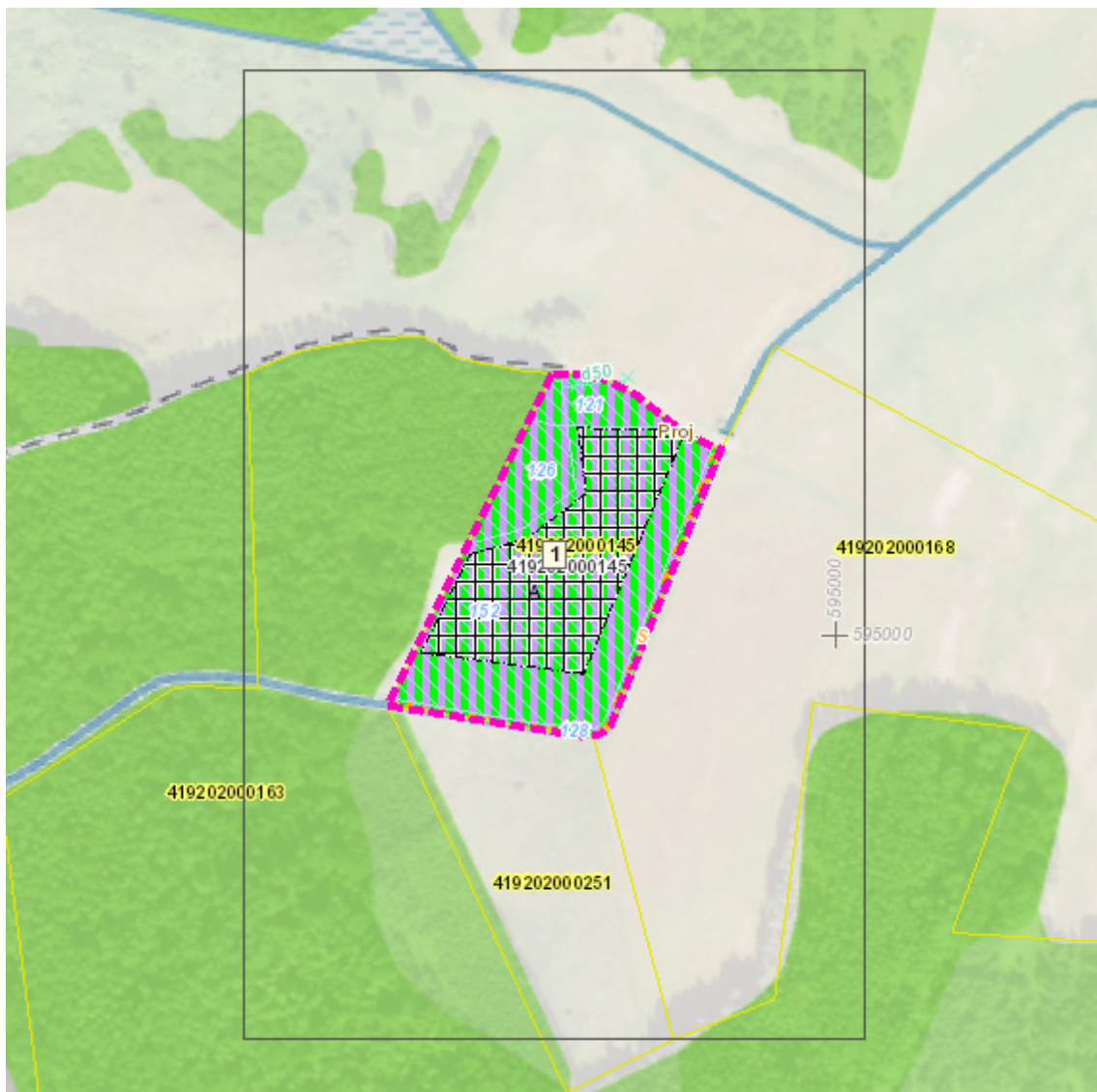
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Stakinių k.


Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4192/0200:0145 (1,6100ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-05-05


**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

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

1 Lapas. M 1:2000

