
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIAI

BENDRIEJI DUOMENYS

Organizatorius:

Privatus asmuo (V. A.).

Projekto pavadinimas:

Žemės sklypo (kadastro Nr. 4132/0400:0034), esančio Melkio k., Maišiagalos sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Projekto rengėjas:

Matininkas Rytis Grigas. Kvalifikacijos paž. Nr. 2R-KP-200.

Projekto tikslai:

- Parinkti ūkininko sodybos vietą;
- Parinkti 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 vandens tvenkinio įrengimo vietą.

Privalomieji dokumentai:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023-05-11 įsakymas Nr. 48KPI-572-(14.48.124 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos architektūros ir teritorijų planavimo (vyr. architekto) skyriaus planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2023-12-14, Nr. KPP-495;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2023-11-30, Nr. 118949/11-30;
- Valstybinės miškų tarnybos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2023-11-30, Nr. R2-4559;
- Planavimo darbų programa, patvirtinta 2023 m. lapkričio 28 d.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti panaudota kartografinė, planavimo ir tyrimų medžiaga:

- Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis;
- Inžinerinis topografinis planas M 1:1000;
- Žemės sklypo planas M 1:2000.

ŽPDRIS sistemos priskirtas paslaugos numeris - **KPZP-118949**.

ESAMOS TERITORIJOS BŪKLĖS APŽVALGA IR CHARAKTERISTIKA

Nagrinėjamas žemės sklypas, kad. Nr. 4132/0400:34, esantis Melkio k., Maišiagalos sen., Vilniaus r. sav., yra suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklypo plotas pagal Nekilnojamojo turto registro (toliau – NTR) duomenis – 2,8000 ha. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – nenustatytas.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis sklypo savininkui V. A. nuosavybės teise priklauso 2,8000 ha ploto sklypas. Tai atitinka LR Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų LR Žemės ūkio ir LR Aplinkos ministrų 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (redakcija Nr. 3D-438/D1-614), 52 p. nustatytas ūkininko sodybos statybos sąlygas.

Šiaurinėje pusėje nagrinėjamas sklypas ribojasi su IIv kat. vietinės reikšmės keliu (Sabutos g.),

pietų pusėje – su valstybine žeme, o kitose pusėse - su NTR įregistruotais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 4132/0400:162, 4132/0400:745 ir 4132/0400:746.

Saugomos gamtos ir kultūros vertybės į nagrinėjamą sklypą nepatenka.

Pagal LR Miškų valstybės kadastro duomenis, į nagrinėjamo sklypo ribas patenka 0,0967 ha miško žemės plotas.

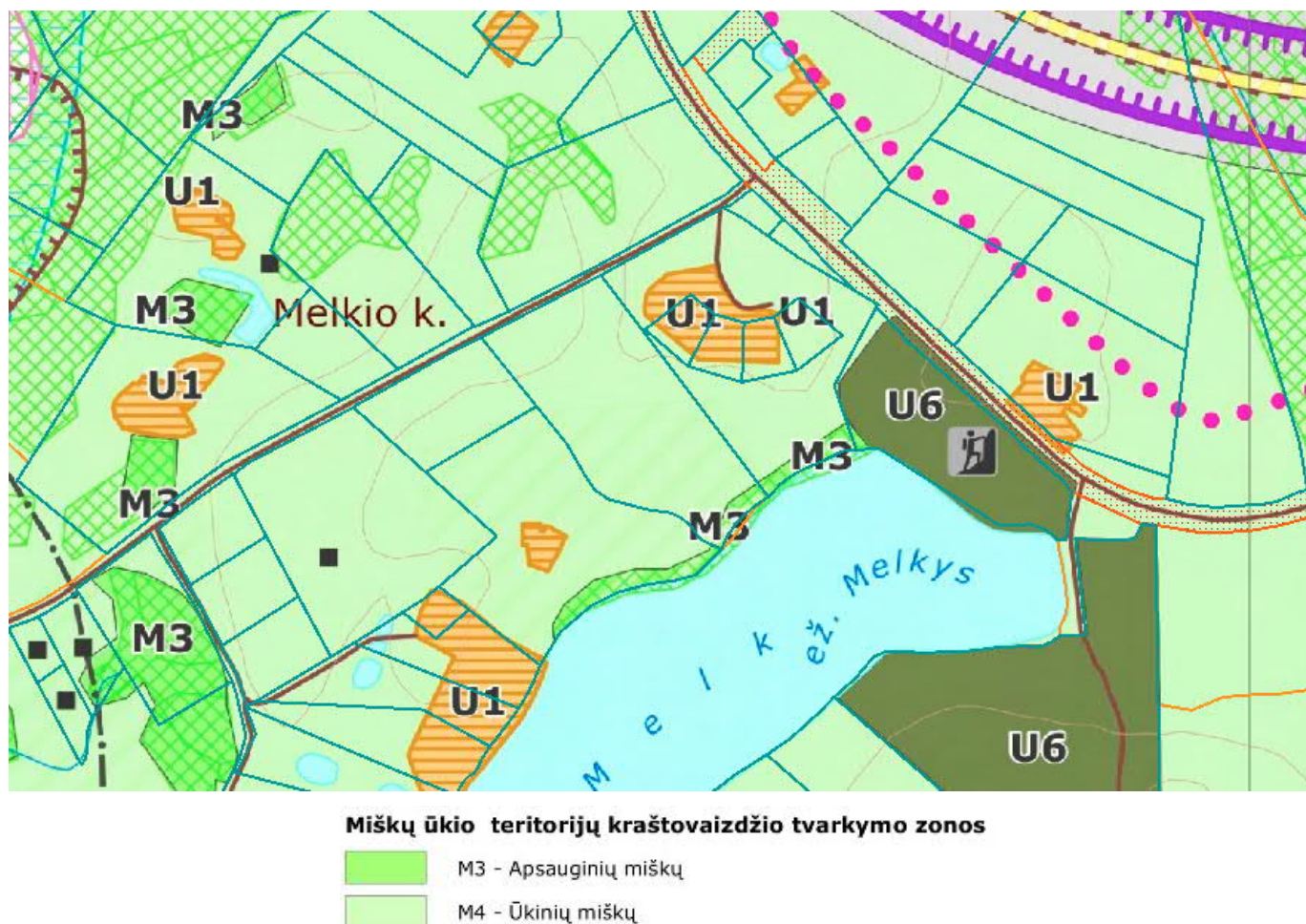
Žemės sklype esamų statinių nėra.

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571 (TPD reg. Nr. T00075779) (žr. Pav. 1).

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano (toliau – Specialusis planas), patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendinius, didžioji nagrinėjamo sklypo dalis patenka į miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos ūkinių miškų (M4) pozonį. Pietinė sklypo dalis patenka į apsauginių miškų (M3) pozonį. Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pav. 1.



PROJEKTO SPRENDINIAI

Įvertinus žemės sklype esančius apribojimus, ūkininko sodybos statinių ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai parinkta 1,3836 ha statybos zona. Kartu su projektuojamu keliu (0,0164 ha) tai sudaro 1,4000 ha arba 50,0% viso žemės sklypo ploto. Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi statiniai, reikalingi ūkininko ūkiui funkcionuoti ir užtikrintų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimą. Ūkininko sodyboje namo užimamas plotas neturi viršyti 1000 m².

Statybos zonos ribos numatytos vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, institucijų išduotomis planavimo sąlygomis bei kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais. Statybos zona planuojama atitraukiant ją ne mažiau kaip 3 m nuo sklypo ir servitutų ribų ir 50 m nuo

Melkio ežero pakrantės apsaugos juostos. Siūloma vieta tvenkiniui parinkta žemiausioje sklypo reljefo vietoje. Tvenkinio vieta gali būti tikslinama techninio projekto stadijoje.

Melkio ežero plotas - 14,47 ha, todėl vadovaujantis LR aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 patvirtinto Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 5.2. p. ir 9.3. p., Melkio ežero apsaugos zonos dydis - 200 m, o pakrantės apsaugos juostos dydis - 10 m. Nustatant paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną ir pakranės apsaugos juostą, jų šorinė riba matuojama nuo Georeferencinio pagrindo kadastre (toliau – GRPK) nustatytos paviršinio vandens telkinio ribos (kranto linijos). Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus įregistruotos Nekilnojamojo turto registre parengus planą, žemėlapi ir (ar) schemą, vadovaujantis 2023-01-01 įsigaliojusia Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinto, LR aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. Nr. 540 įsakymu Nr. 540, nauja redakcija.

Tikslios ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos nustatymo, sodybos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotekų bei kitų tinklų įrengimo, priešgaisriniai klausimai bus sprendžiami pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788, 2001, Nr. 101-3597 (2001-11-30)) ir jį lydinių teisės aktų nuostatas parengtame statybos techniniame projekte.

Projektuojamo sklypo dalyje, patenkančioje į šiaurinėje pusėje besiribojančio IIv kategorijos kelio juostos ribas yra projektuojami kelio servitutas S1 (kodas 215) ir inžinerinių tinklų servitutas S2 (kodas 222).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre iki projektavimo:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0960 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1300 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,3000 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 2,0300 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 2,0300 ha.

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

- Įrašų nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1378 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0002 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0231 ha.

Esami servitutai:

- Nėra.

Esamų apribojimų dydžiai yra tikslinami pagal esamą situaciją.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos po projektavimo:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1379 ha
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,1378 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,0967 ha;
- Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0,0177 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,8869 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 2,1218 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0682 ha.

Planuojami servitutai:

- **S1** – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215 – 0,0169 ha;
- **S2** – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222 – 0,0169 ha.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, nurodyti 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	2,4020	2,2360	-1,3491	0,8869
4.	Miškas	0,3000	0,0967	-	0,0967
5.	Keliai	-	-	+0,0164	0,0164
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1,3836	1,3836
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0980	0,4673	-0,0509	0,4164
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2,8000	2,8000	-	2,8000

Pastaba: Tiksliai tvenkinio vieta ir jo parametrai nėra žinomi, bus tikslinami techninio projekto stadijoje, todėl vandenų naudmenos nėra įtraukiamos į žemės naudmenų lentelę.

3.4. Inžinerinė infrastruktūra

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas

Sklypo vandens poreikiui patenkinti numatomas vietinis vandentiekio gręžinys (VG), o nuotekų šalinimui numatyti biologiniai nuotekų valymo įrenginiai (NVI). Inžinerinių tinklų įrengimo vietos sprendinių brėžinyje pažymėtos preliminariniai, gali būti tikslinamos nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Įrengus vandens gręžinį, sklypui turi būti nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)“, vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Prognozinis vandens poreikis įvertintas pagal RSN 26-90. Vidutinis vandens suvartojimas buitiniams reikmėms 4 žmonėms apie 0,8 m³/p, o vidutinis metinis kiekis 292 m³/per metus.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius nuotekų valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypo ribose. Nuotekų kiekiai sudaro: Q=0,6 m³/h, Q=0,8 m³/p. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus.

Paviršinių lietaus nuotekų tvarkymas sprendžiamas techninio projekto metu.

Transporto sprendiniai

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš besiribojančio IIv kat. vietinės reikšmės kelio (Sabutos g.). Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pravažiuojančio transporto keliamo triukšmo sumažinimas sprendžiamas apželdinant teritoriją.

Oro taršos ir triukšmo mažinimas sprendžiamas apželdinant teritoriją, sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Gaisrinė sauga.

Pastatai projektuojami I atsparumo ugniai laipsnio (gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas).

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatyti priešgaisrinių užtvartų įrengimą. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ patvirtintais 2010-12-07

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis“, patvirtintomis 2011-02-22 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-64, bei kitais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse esamų įrengtų priešgaisrinių hidrantų nėra. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus PVG 3-oji komanda, esanti Ateities g. 17, Vilniaus m. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 20 km). Esant poreikiui TP numatyti priešgaisrinio paviršinio vandens telkinio ar priešgaisrinių rezervuarų įrengiamą, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį ir parametrus.

Prie pastatų užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.
- aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

3.5. Papildoma informacija

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietos pasirenkamos laisvai. Pagal ekologinę specializaciją, atliekos turi būti rūšiuojamos. Konteineriai bus ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarių likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Dirvožemio tarša nenumatoma.

Projekto sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Matininkas

Rytis Grigas
(kval. paž. Nr. 2R-KP-200)

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

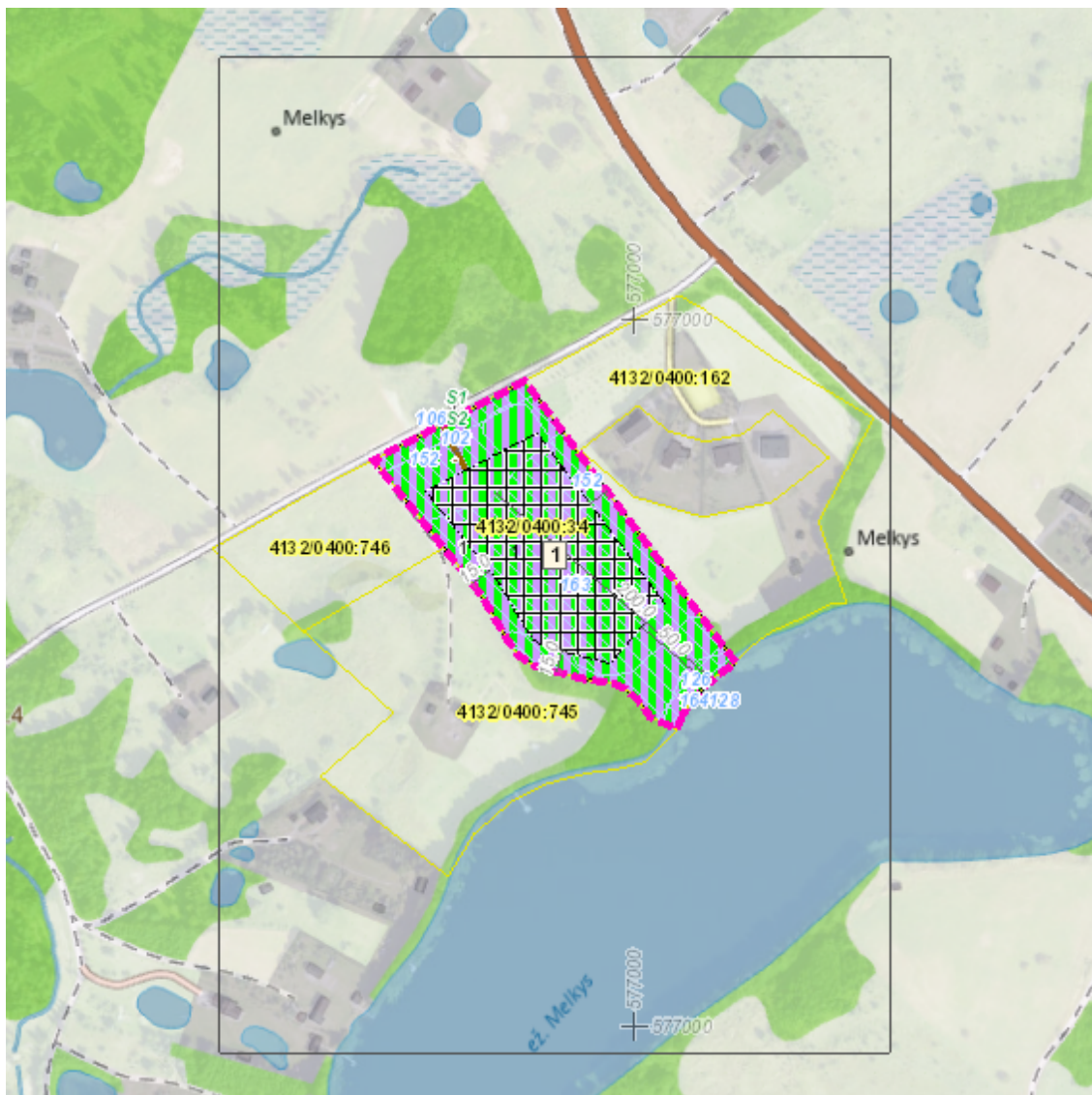
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Melkio k.

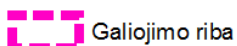
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4132/0400:0034 (2,8000ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-06-20

Situacijos schema, lapų išdėstymas



Sutartiniai ženklai



Galiojimo riba



Servitutai



Statybos zona

Reglamentinė zona



Kitos reikšmės

Teritorijos naudojimo tipas



Mišakai 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 koridoriai



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 sprendinių brėžinys

1 Lapas. M 1:2000

