

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## **Įvadas**

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4132/0300:0139, esančio Daučionių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r. KPZP-122826 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. rugpjūčio 7 d., Nr. 48KPI-1057-(14.48.124 E.).
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023 m. spalio 23 d. Nr. KPP-477.
- Vadovaujantis AB,, Energijos skirstymo operatorius“ , 2023 spalio 10 d. parengta pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.
- 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. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166
- Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170, Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str.
- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32d.

## **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.

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 9,2812 ha. Žemės ūkio naudmenos: ariama – 5,6091 ha; pieva – 1,3083 ha; miškas – 2,2078 ha; kelias – 0,0835; užstatyta – 0,0725 ha; nusausintos žemės plotas – 6,0400 ha.

*Infrastruktūros objektai.* Įvažiavimas numatytas į projektuojamą sklypą nuo esančios Pakamšės gatvės.

*Reljefas.* Žemės sklypas tolygaus reljefo.

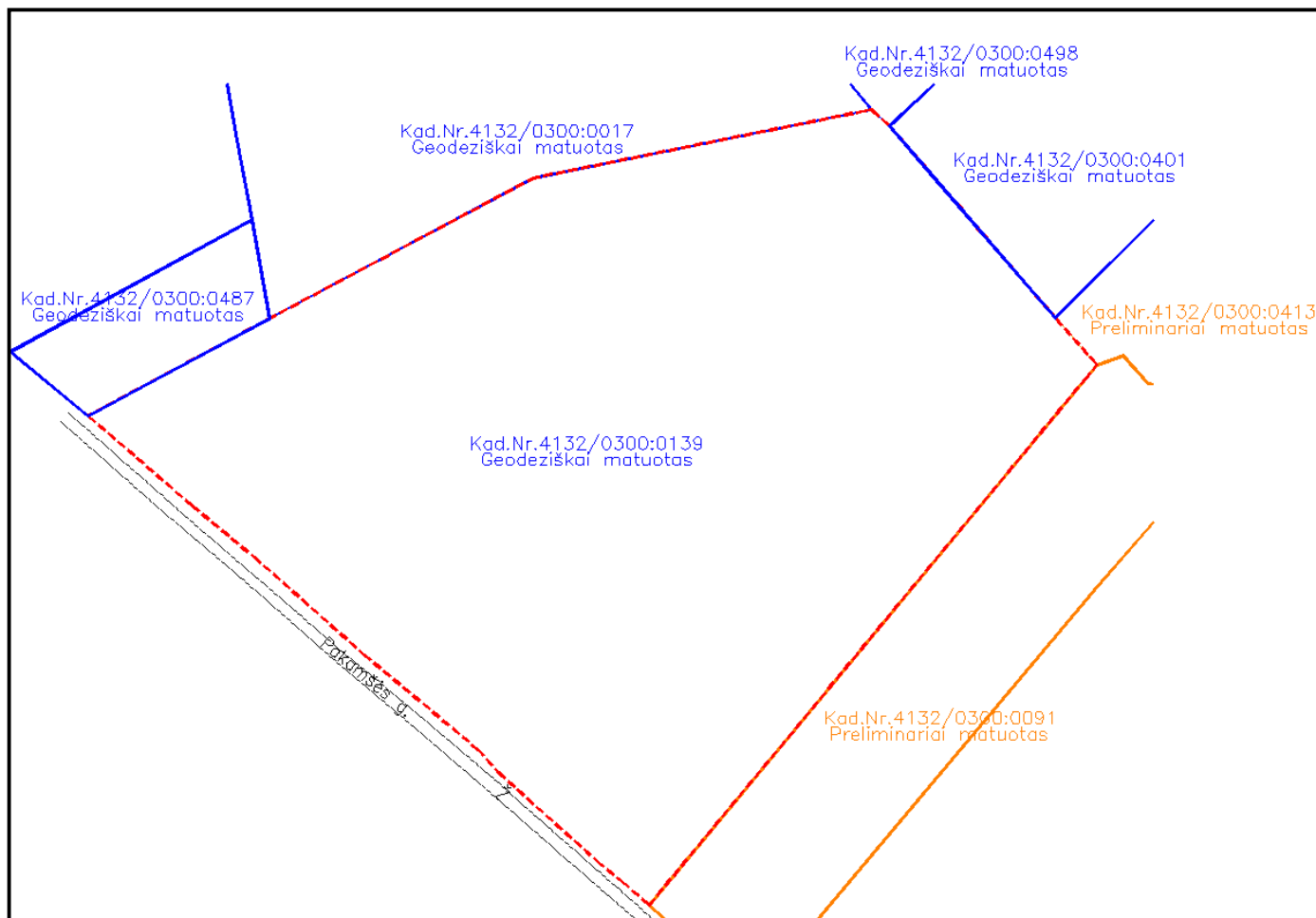
### **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:**

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0013 ha; (Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0086 ha; (Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38).
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,3968 ha; (Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38).
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0009 ha; (Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38).

### **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:**

1. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0600 ha; (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166; 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).
2. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 1,8000 ha; (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166; 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).
3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 6,6300 ha; (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166; 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).
4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0800 ha; (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166; 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711).

## Žemės sklypo gretimybės:



### Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2021-2023), bei inžinerinis – topografinis planas M 1:500.

## SPRENDINIAI

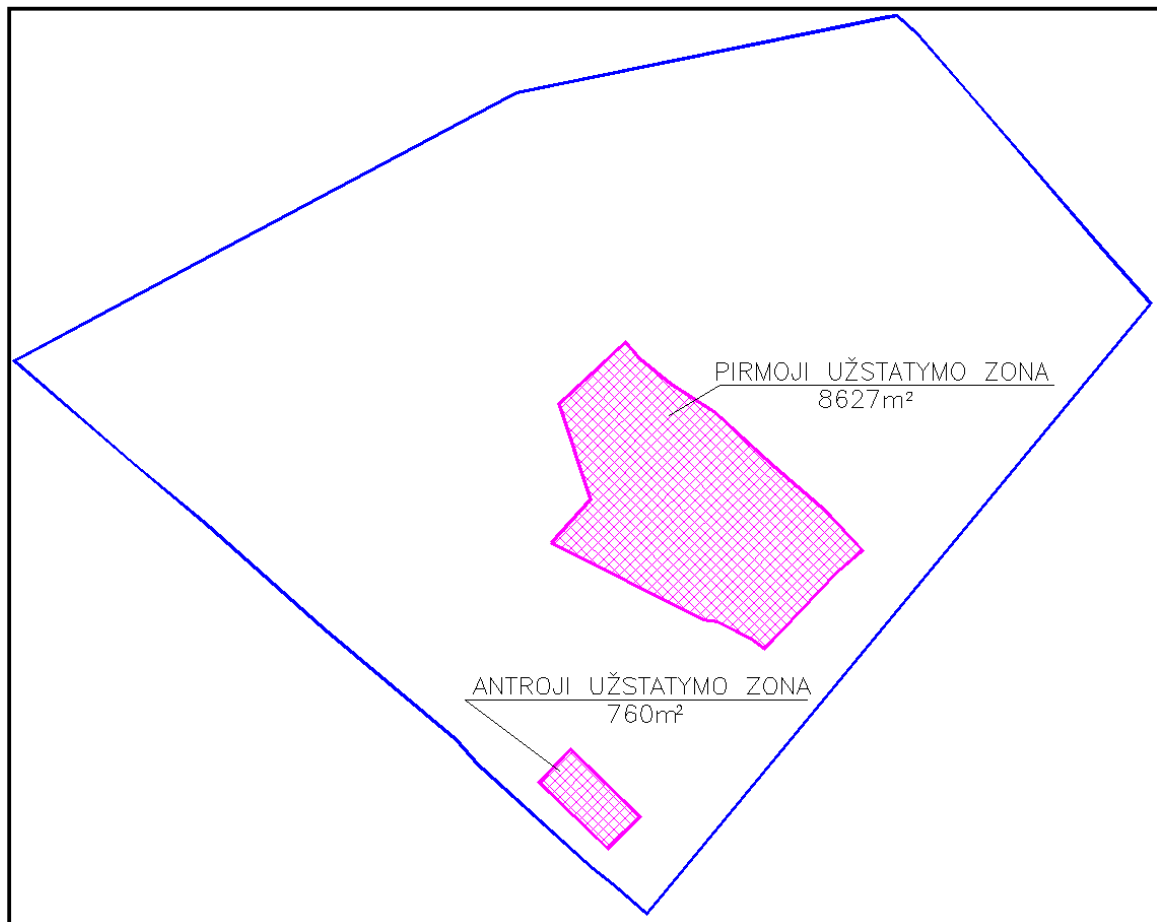
Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 5 m nuo miško ribos pagal miškų kadastro duomenis;
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50 %.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.

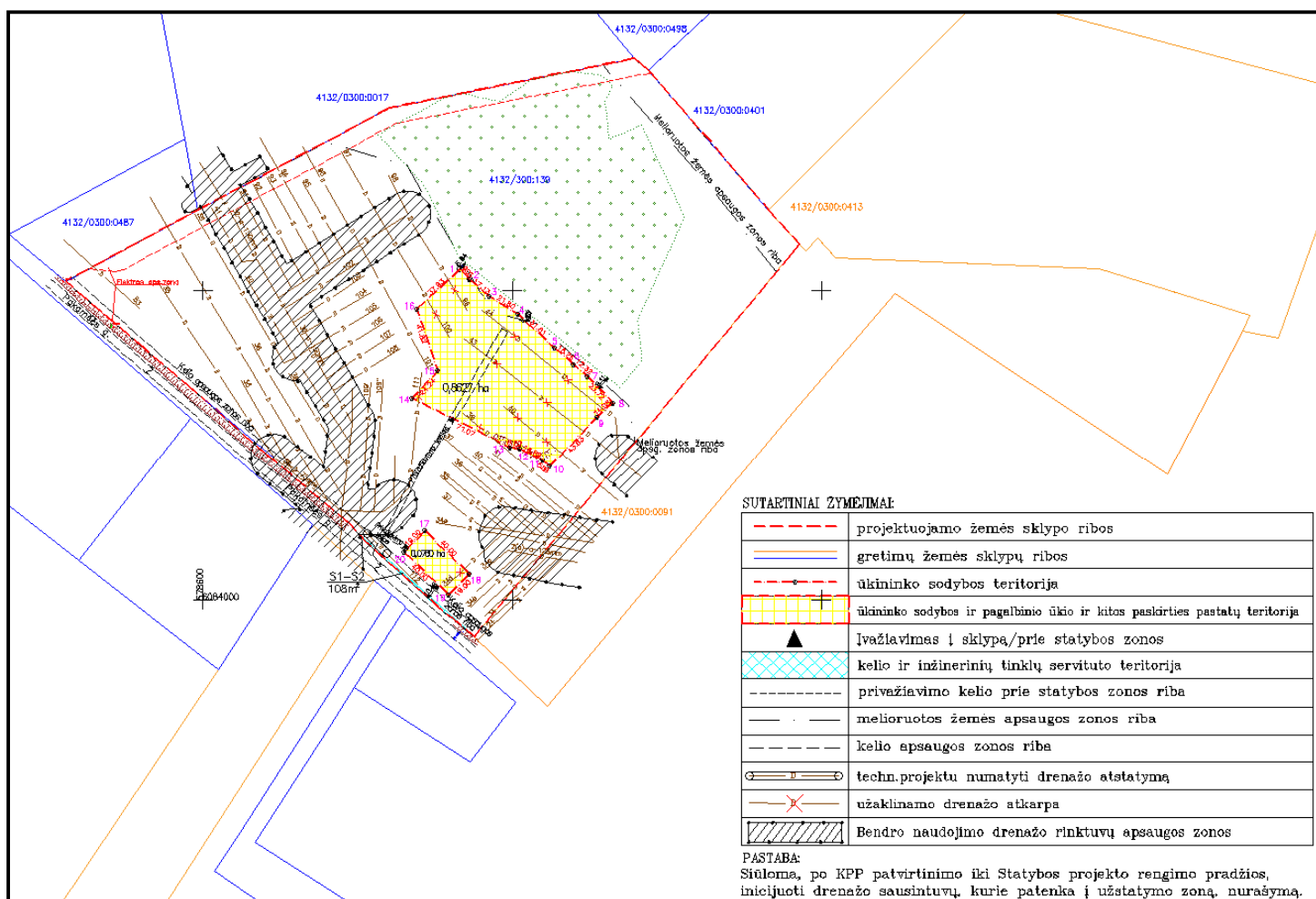
### Žemės sklypai suformuotos dvi užstatymo zonos:

Pirmoji užstatymo zona: 0,8627 ha.

Antroji užstatymo zona: 0,0760 ha.



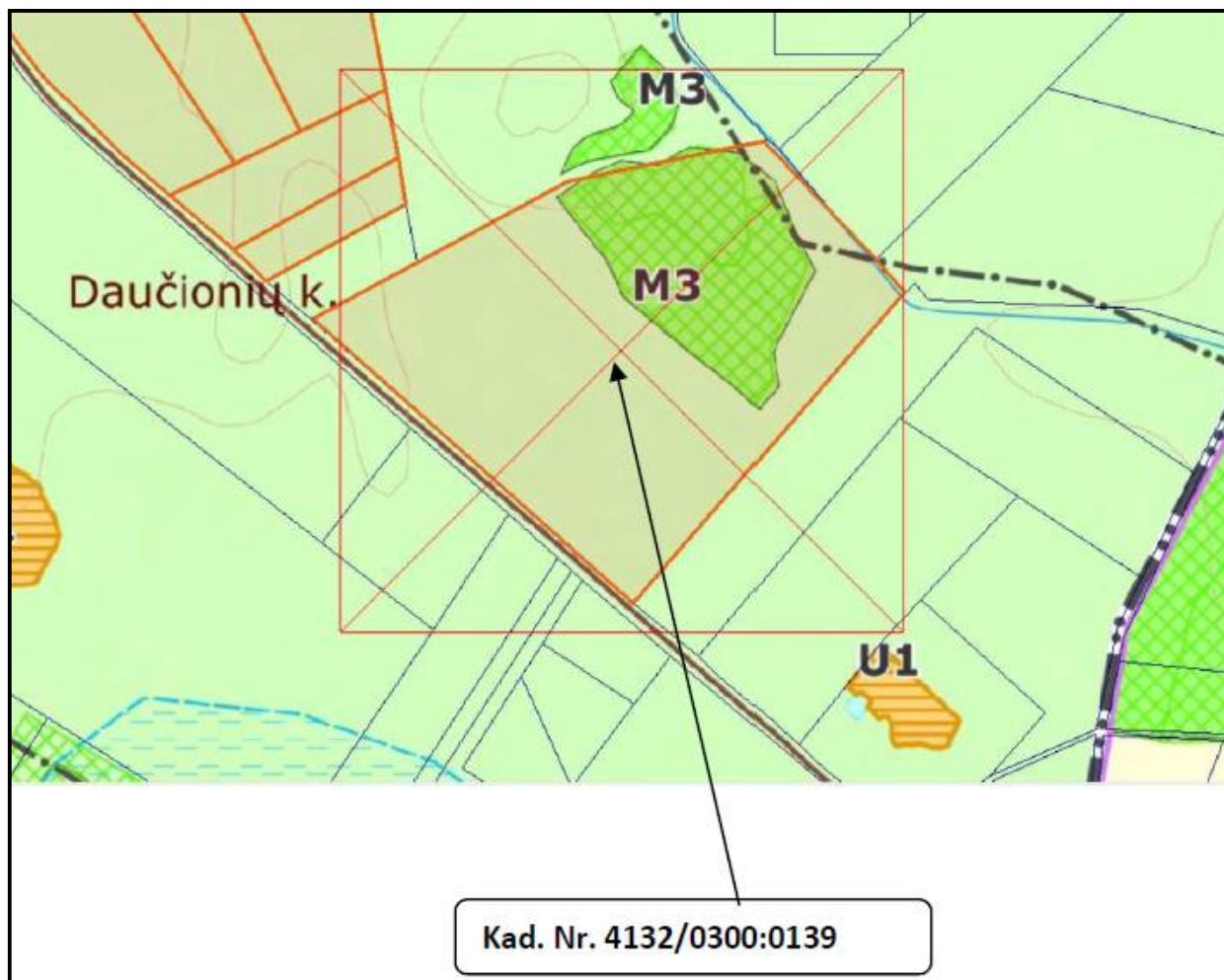
Planuojant žemės sklypo užstatymo zonas, kuriose patenka melioracijos statinių, numatyti priemonės jų išsaugojimui ar pertvarkymui. Siūloma, po KPP patvirtinimo iki Statybos projekto rengimo pradžios, inicijuoti drenažo sausintuvų, kurie patenka į užstatymo zoną, nurašymą. Pridedama melioracijos schema, kuriose vietose bus panaikintos drenažo atkarpos.







### Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano:

Pagal kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius, žemės sklypas patenka į dvi M3 (apsauginių miškų) plotas – 2,3708 ha ir M4 (ūkinųjų miškų zonas) plotas - 6,9104 ha.




Vadovaujantis šiomis zonomis, sluoksnio (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodomos šios zonos.



#### Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
-  M2 - Rekreacinių miškų
-  M3 - Apsauginių miškų
-  M4 - Ūkinų miškų

#### Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

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	5,6091	-	-0,8918	4,7173
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,3083	-	-	1,3083
4.	Miškas	2,2078	-	-	2,2078
5.	Keliai	0,0835	-	-0,0469	0,0366
6.	Užstatyta teritorija	0,0725	-	+0,9387	1,0112
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Nusausinta žemė	6,0400	-	-	-
	Iš viso:	9,2812	-	-	9,2812

**Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,4076 ha;
2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,1707 ha;
3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 6,0056 ha;
4. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 2,2078 ha.

**Žemės sklypui nustatomi projektuojami servitutai:**

1. S1 – (214) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas – 0,0108 ha.
2. S2- (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0108 ha;

**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 išvalytą

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 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**

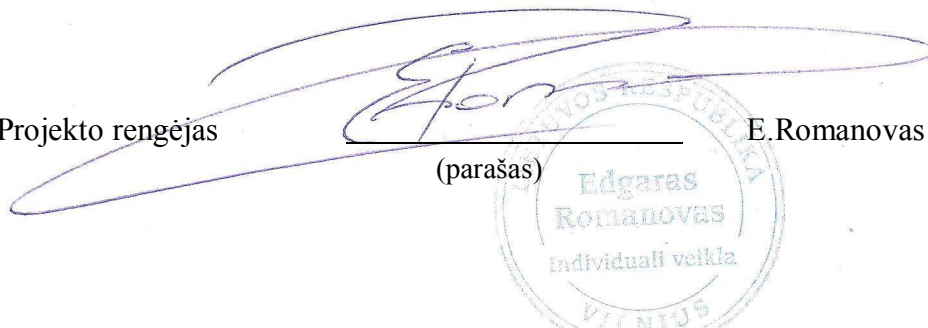
Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti - ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia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

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E. Romanovas



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Edgaras Romanovas". Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "EDGARAS ROMANOVAS" in the center, "Individuali veikla" at the bottom, and "VILNIUS" at the very bottom. The stamp is partially obscured by the signature and the text "E. Romanovas" to its right.

2024 m. liepos 24 d.

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

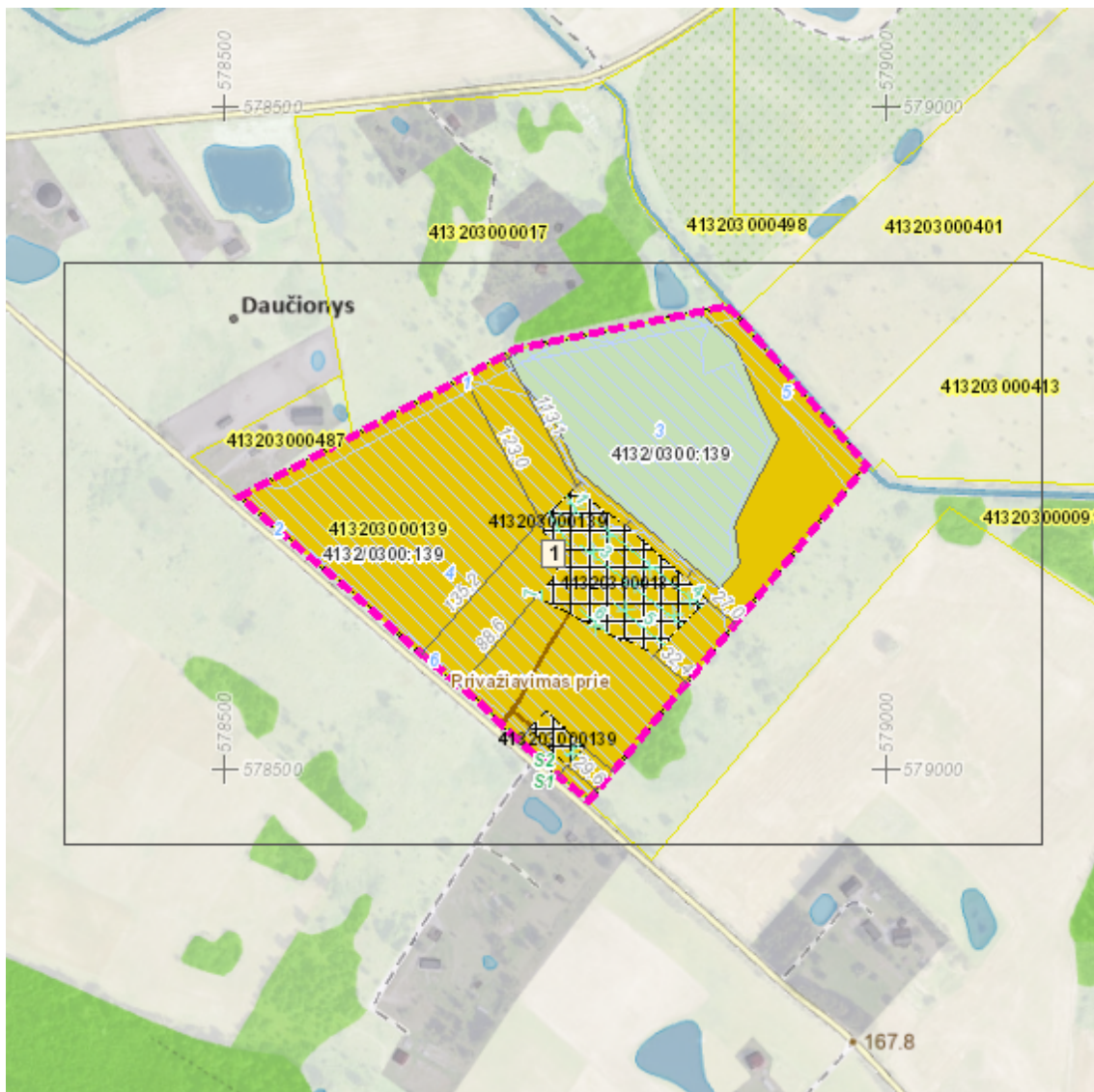
Projekto rengėjas: \*\*\*

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


Žemės sklypo (sklypų) 4132/0300:0139 (9,2812ha)  
kadastro Nr.(plotas,ha):

Brėžinys sugeneruotas: 2024-07-24


## 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

