

## I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Įvadas

Žemės sklypo, kurio kadastro Nr.4182/0400:478, Savičiūnų k.v., unikalus Nr. 4400-2328-7634, esančio Kūlių k., Rukainių sen, Vilniaus raj., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023 m. vasario 20 d. įsakymu Nr.48KPI-234-(14.48.124 E.) Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. Nr.3D-476/D1-429 patvirtintomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis bei kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

**Planavimo organizatorius – 4182/0400:478 sklypo savininkas.**

**Projekto rengėjas** – Agnės Volungevičienės individuali veikla, veiklos pažymėjimo Nr.745082, *matininkė Agnė Volungevičienė, kv.paž.Nr.2R-KP-577, buveinė Vasario 16-osios g.5, Varėnos m tel. 8-626 50593, el. paštas: [agne.dulinskaite1@gmail.com](mailto:agne.dulinskaite1@gmail.com).*

### Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai – suformuoti ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoną, žemės ūkio paskirties žemės sklype, šio tikslo uždavinys suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą šio tikslo uždavinys yra suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinių statybos zoną. Siekiant šių tikslų, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti vieną gyvenamąjį namą ir ūkinei veiklai reikalingus statinius.

## Esamos būklės analizė

*Žemės naudmenos.* nuosavybės teise priklauso 4182/0400:478 sklypo savininkui, žemės sklypo plotas 0,7173 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamo turto registro pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima 0,6688 ha, iš jo pievų užimamas žemės plotas 0,6688 ha, kelių plotas 0,0054 ha. ir vandens telkinių užimamas plotas 0,0431 ha. Žemės naudmenų sudėtis ir numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

### *Infrastruktūros objektai:*

Pro žemės sklypą praeina orinė elektros linija, kitų infrastruktūros objektų žemės sklype (transformatorinių, vandentiekio ir kt.) nėra.

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas –28,0

*Reljefas.* Žemės sklype vyrauja reljefas 1-2 m. nuolydžio.

*Požeminis vanduo.* Vandens apsaugotumo požiūriu sklypas yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

### *Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:*

*Ištrauka iš Vilniaus rajono bendrojo plano (žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys):*

#### *Nuotrauka 1*



**Z**

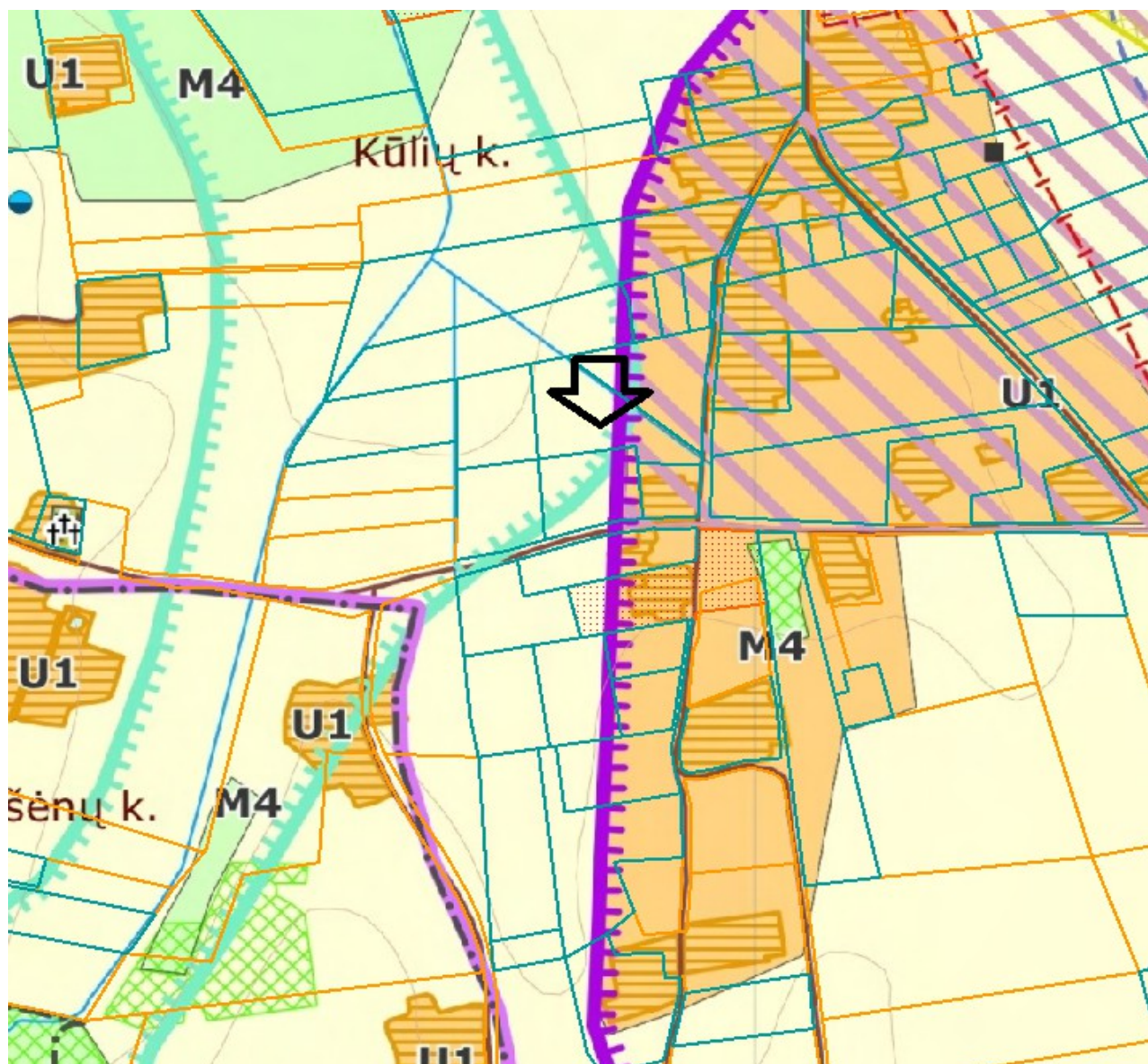
- žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties ;  
Z(z)m(M)G(g)R(r)c- Intensyvaus ir tausojantis žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2009 m. rugsėjo 30 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323. Planuojama teritorija dalinai patenka į Z – žemės ūkio žemės vyraujančios paskirties teritoriją (Intensyvaus ir tausojančio žemės ir miškų ūkis, kaimo gyvenviečių plėtojimas bei renovacija, intensyvi rekreacija ir konservacija).

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu T3-571 žemės sklypas dalinai patenka į žemės ūkio paskirties žemę (Z3 – intensyvaus ūkininkavimo) ir į urbanizuojamų teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną (U1-planuojamų gyvenamųjų vietovių). **Žiūrėti Nuotrauka 1.**

*Ištrauka iš kraštovaizdžio specialiojo plano*

*Nuotrauka 2*



**Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

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

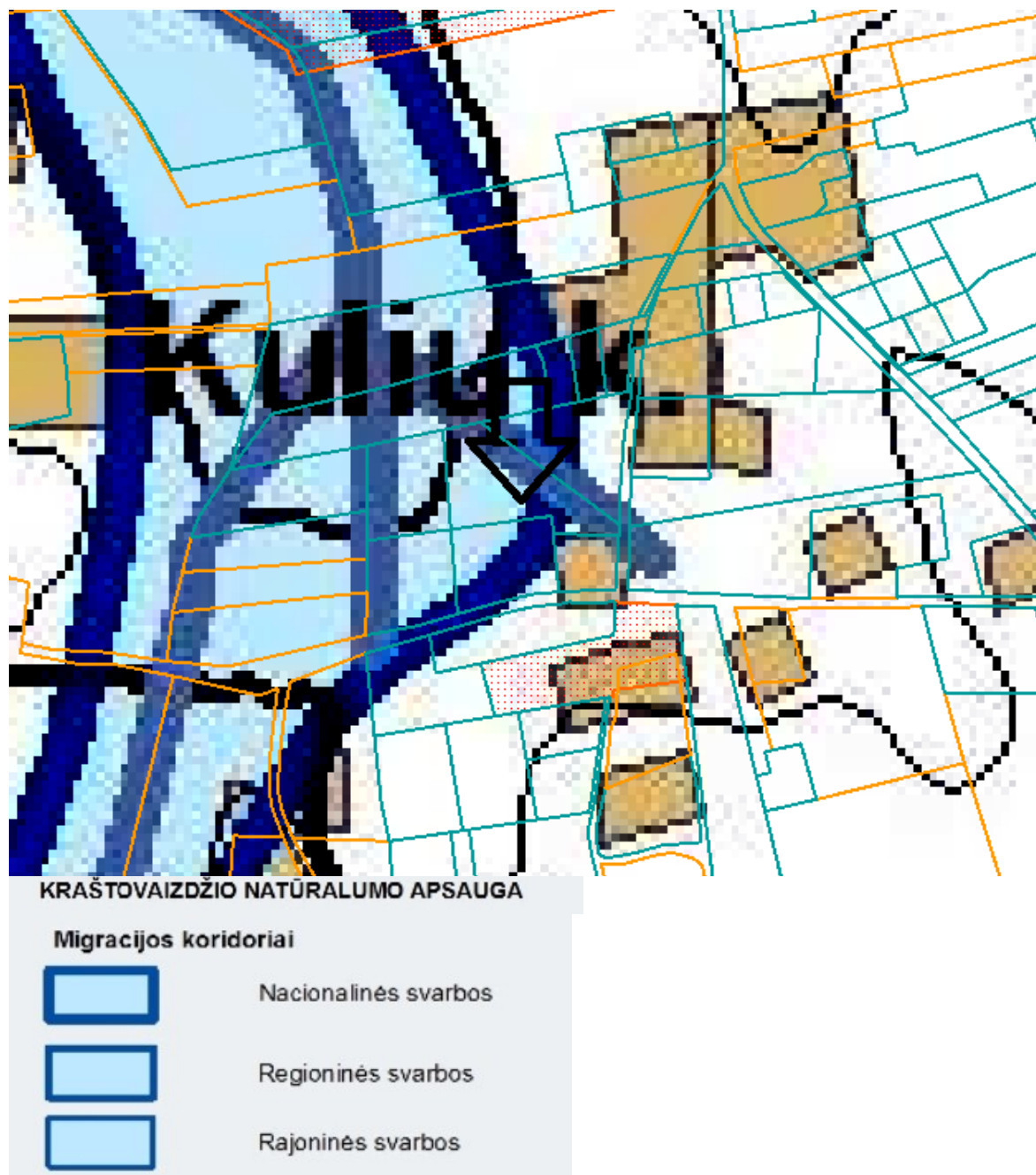
**Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

- U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
- U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
- U3 - Naudingų iškasenų
- U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
- U5 - Atliekų saugojimo teritorijos
- U6 - Rekreacinės teritorijos

Planuojama teritorija dalinai patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Taikoma kraštovaizdžio natūralumo apsauga - migracijos koridoriai – nacionalinės svarbos. **Žiūrėti Nuotrauka 3.**

**Ištrauka iš Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio brėžinio**

**Nuotrauka 3**



Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr.XIII-2166, žemės sklypui yra taikomos šios specialios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

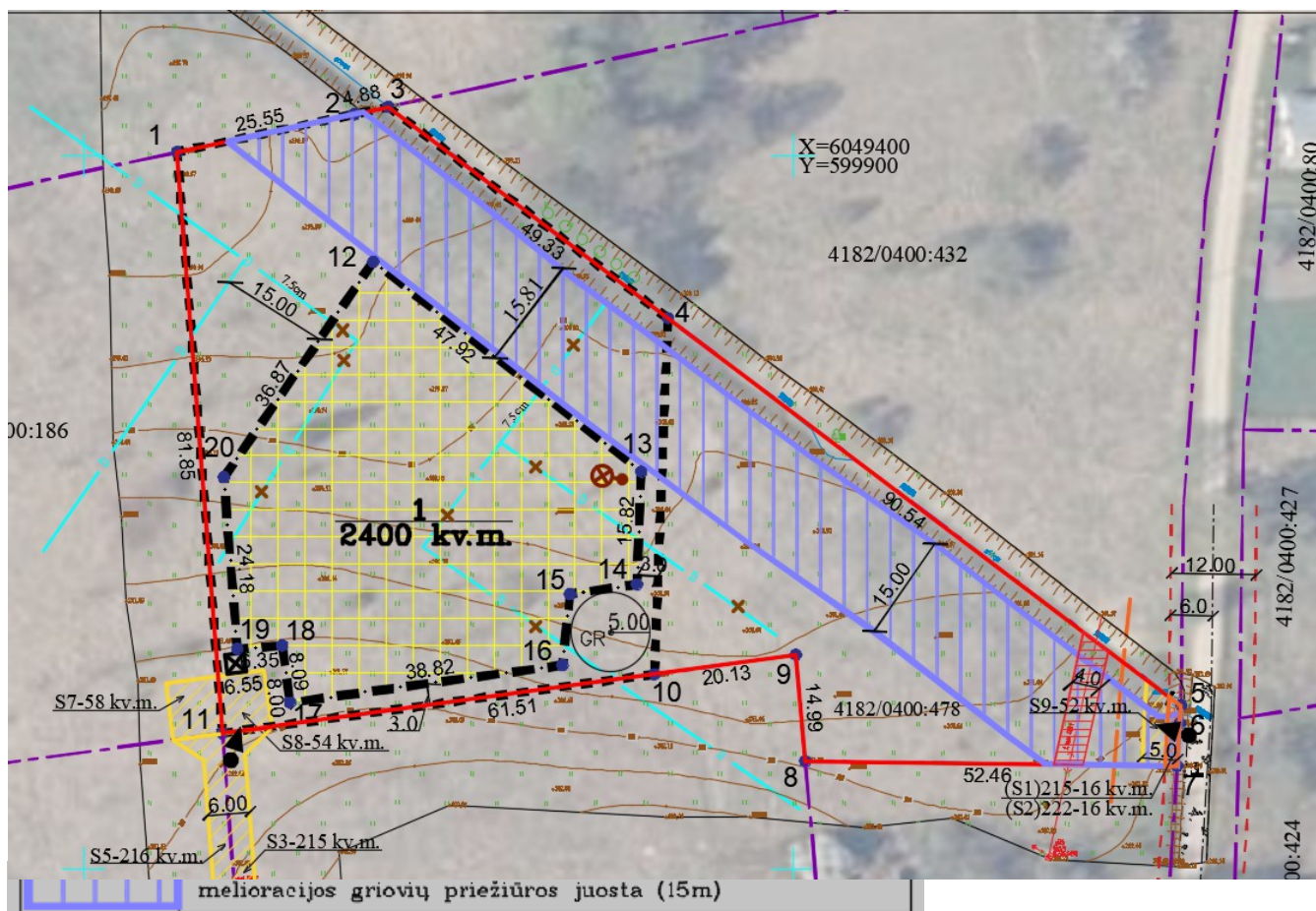
**Duomenys apie neįregistruotas teritorijas, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

**102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0102 ha.**

Nagrinėjamas žemės sklypas ribojasi su Ulėnų gatve, kuri priskiriama D kategorijai. Kelių apsaugos zonos plotis nustatytas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. XIII-2166 18 straipsnio 4 punktu. Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

**121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2214 ha.**

Žemės sklypas šiaurės rytinėje dalyje ribojasi su grioviu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. XIII-2166 93 straipsnio 1 punktu. Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos.



**Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

**106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)- 0,0072 ha.**

Elektros linijų apsaugos zonos plotis nustatytas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019 m. birželio 6 d. įsakymo Nr. XIII-2166 24 straipsnio 1 punktu. Oro linijos

*apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus.*

***Teritorijos unikalus numeris:100255409.***

**Žemės sklypui kurio kadastrinis Nr.4182/0400:478 nustatyti - esami ar projektuojami servitutai:**

215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (S8) (Registruotas) - 54 kv.m.

***Įregistravimo pagrindas - 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr.48VI-(14.48.2)-2877.***

206 Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (S9) (Registruotas) – 52 kv.m.

***Įregistravimo pagrindas - 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr.48VI-(14.48.2)-2877.***

115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (S3) (Registruotas) – 215 kv.m.

***Tarnaujantis daiktas yra gretimame žemės sklype, kurio kadastrinis Nr.4182/0400:477.***

***Įregistravimo pagrindas - 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr.48VI-(14.48.2)-2877.***

115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (S5) (Registruotas) – 216 kv.m.

***Tarnaujantis daiktas yra gretimame žemės sklype, kurio kadastrinis Nr.4182/0400:142.***

***Įregistravimo pagrindas - 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr.48VI-(14.48.2)-2877.***

115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (S7) (Registruotas) – 58 kv.m.

***Tarnaujantis daiktas yra gretimame žemės sklype, kurio kadastrinis Nr.4182/0400:186.***

***Įregistravimo pagrindas - 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr.48VI-(14.48.2)-2877.***

215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (S1) (Projektuojamas) – 16 kv.m.

222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (S2) (Projektuojamas) – 16 kv.m.

*Rytinėje dalyje su žemės sklypu ribojasi Ulėnų g-vė. Vadovaujantis VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS VIETINĖS REIKŠMĖS KELIŲ IR GATVIŲ SĄRAŠU besiribojantis kelias planuojamas kaip D kategorijos vietinės reikšmės kelias (12 m pločio kelio juosta). Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. Ir 12 str. Teritorijai patenkančiai į kelių juostos plotį, numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai (S1-215 ir S2-222).*

### **Kartografinis pagrindas**

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10 000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT 10LT ( 2018-2019 metų ) bei Lietuvos teritorijos georeferencinio pagrindo duomenų bazė M 1:10000 GDB10LT, topografinis planas (sudaryma data 2022-09-29);

### **Sprendiniai**

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

- Užstatymo riba formuojama 3 m. atstumu nuo sklypo ribos;
- Užstatymas neplanuojamas urbanizuojamoje U1 kraštovaizdžio tvarkymo zonoje (vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu);
- Užstatymas planuojamas 3 m. atstumu nuo esamų (registruotų) servitutų ribos;
- Užstatymas planuojamas daugiau kaip 15 m atstumu nuo melioracijos griovio t. y. užstatymas neplanuojamas melioracijos griovio priežiūros juostoje;
- **Užstatymas planuojamas ant dalies drenažo sausintuvų kurių diametras yra 7.5 cm. Rengiant kaimo plėtros projektą yra numatomas drenažo naikinimas ir užaklinimas, o drenažo atstatymo darbus atlikti Techninio projekto vykdymo metu. Projektiniai sprendiniai suderinti su suinteresuotais asmenimis (su gretimo žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr.4182/0400:477 savininku);**
- Užstatymas neplanuojamas elektros linijos apsaugos zonos ribose;
- Užstatymo riba numatoma daugiau kaip 10 m. nuo kelio (Ulėnų g-vės) sankasos briaunos.
- **Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorija todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr.D1-96 dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo, žemės sklype kurio kadastrinis Nr.4182/0400:478 planuojant ūkinę veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, atliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, numatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.**

Taip pat gamtinio karkaso teritorijoje draudžiama statyti pramonės įmonės, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

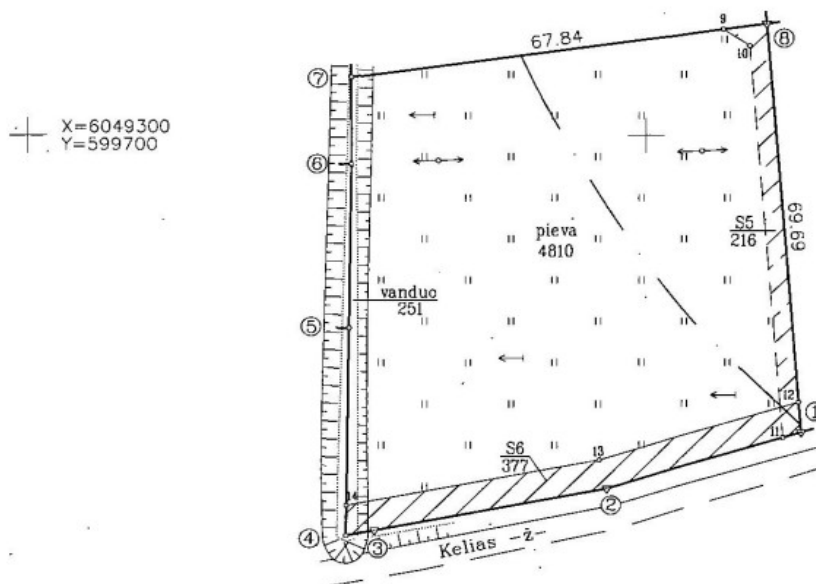
***Įvažiavimas į sklypą numatomas nuo Jukšėnų gatvės (D kategorijos) prasidedančiu servitutinio keliu esančiu gretimuose žemės sklypuose kurių kadastriniai Nr.4182/0400:142, 4182/0400:477, 4182/0400:186.***

***Taip pat prie sklypo galima privažiuoti ir nuo rytinėje dalyje esančios Ulėnų g-vės.***

***Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.***

Gretimame žemės sklype, kurio kad.Nr.4182/0400:142 yra registruotas (215-S5) kelio servitutas. Viešpataujantis daiktas šio servitutinio kelio yra nagrinėjamame žemės sklype, kurio kad.Nr.4182/0400:478. Servitutinis kelias yra naudojamas privažiavimui iki žemės sklypų.

***Ištrauka iš gretimo žemės sklypo, kurio kad.Nr.4182/0400:142 plano:***



**Ištrauka iš žemės sklypo, kurio kad. Nr.4182/0400:142 NTR duomenų bazės išrašo:**

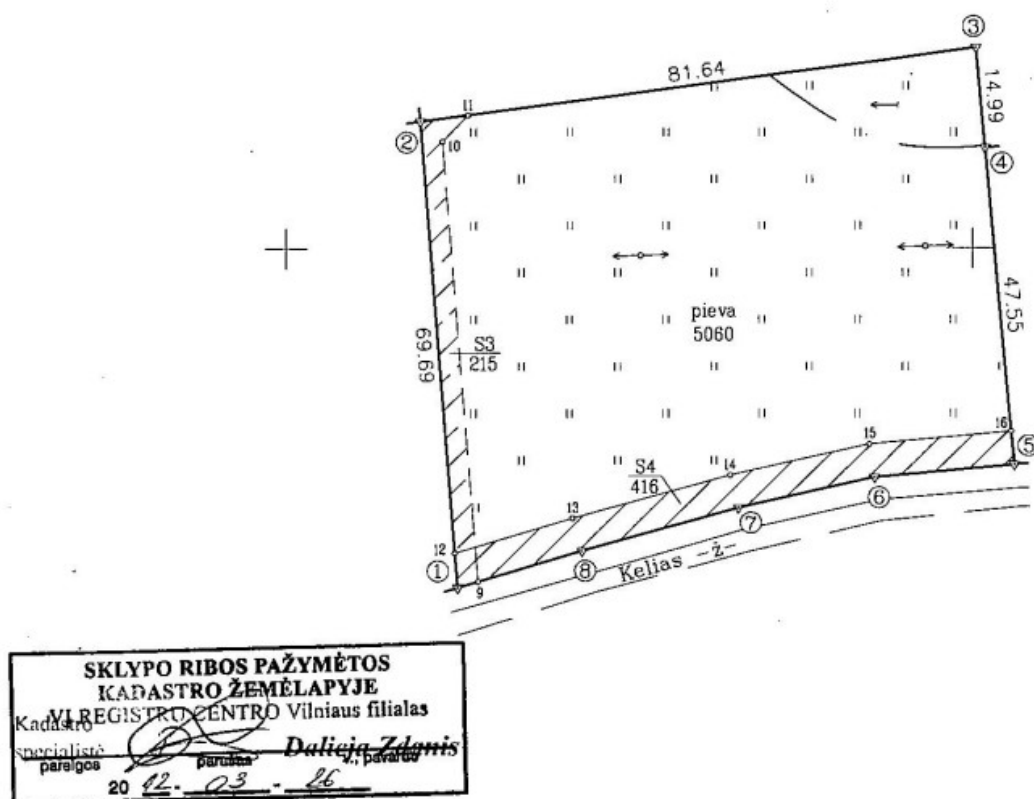
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5500, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V[-(14.48.2)-2877  
[rašas galioja: Nuo 2012-12-19

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5500, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V[-(14.48.2)-2877  
Plotas: 0.0377 ha  
[rašas galioja: Nuo 2012-12-19

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5500, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V[-(14.48.2)-2877  
Plotas: 0.0216 ha  
[rašas galioja: Nuo 2012-12-19

Gretimame žemės sklype, kurio kad.Nr.4182/0400:477 yra registruotas (215-S3) kelio servitutas. Viešpataujantis daiktas šio servitutinio kelio yra nagrinėjamame žemės sklype, kurio kad.Nr.4182/0400:478. Servitutinis kelias yra naudojamas privažiavimui iki žemės sklypų.

**Ištrauka iš gretimo žemės sklypo, kurio kad.Nr.4182/0400:477 plano:**



**Ištrauka iš žemės sklypo, kurio kad. Nr.4182/0400:477 NTR duomenų bazės išrašo:**

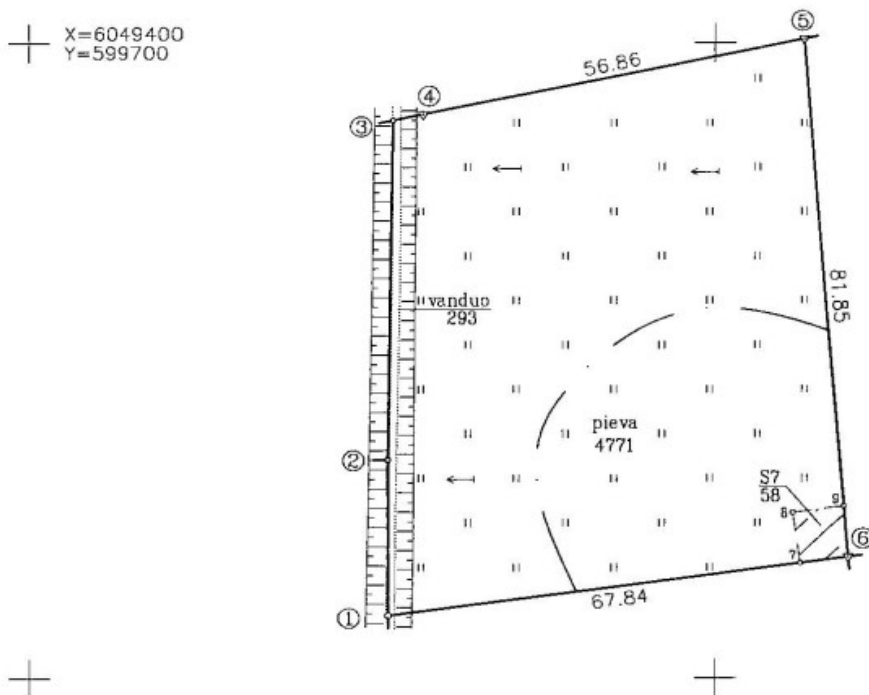
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2328-6748, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V[-(14.48.2)-2877  
[rašas galioja: Nuo 2012-03-28

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2328-6748, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V[-(14.48.2)-2877  
Plotas: 0.0416 ha  
[rašas galioja: Nuo 2012-03-28

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2328-6748, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V[-(14.48.2)-2877  
Plotas: 0.0215 ha  
[rašas galioja: Nuo 2012-03-28

Gretimame žemės sklype, kurio kad.Nr.4182/0400:186 yra registruotas (215-S7) kelio servitutas. Viešpataujantis daiktas šio servitutinio kelio yra nagrinėjamame žemės sklype, kurio kad.Nr.4182/0400:478. Servitutinis kelias yra naudojamas privažiavimui iki žemės sklypų.

**Ištrauka iš gretimo žemės sklypo, kurio kad.Nr.4182/0400:186 plano:**



**ŽEMĖS SKLYPO RIBOS  
PAŽYMĖTOS KADASTRO ŽEMĖLAPYJE**  
2020.01.15  
(data)  
VI Registrų centro turto registrų tvarkymo tarnybos  
Nekilnojamojo turto kadastro departamento  
Vilniaus skyrius

Kadastro specialistė  
(pareigos) *Karina Mikėnė* (parašas) (vardas, pavardė)

***Ištrauka iš žemės sklypo, kurio kad. Nr.4182/0400:186 NTR duomenų bazės išrašo:***

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5988, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V]-(14.48.2)-2877  
Plotas: 58.00 kv. m  
Aprašymas: (S7)  
[rašas galioja: Nuo 2020-01-16

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5988, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V]-(14.48.2)-2877  
Plotas: 215.00 kv. m  
Aprašymas: (S3)  
[rašas galioja: Nuo 2020-01-16

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5988, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V]-(14.48.2)-2877  
Plotas: 216.00 kv. m  
Aprašymas: (S5)  
[rašas galioja: Nuo 2020-01-16

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2518-5988, aprašytas p. 2.1.  
[registravimo pagrindas: 2011-07-20 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48V]-(14.48.2)-2877  
Plotas: 54.00 kv. m  
Aprašymas: (S8)  
[rašas galioja: Nuo 2020-01-16

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 neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Ūkininko sodyba sudaro 0,4830 ha, ūkininko sodybos statinių statybos riba ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinių statybos zona žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0,2400 ha. (teritorija pažymėta Nr.1). Projekte pastatų vieta ir skaičius nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Taip pat projekte nėra konkrečiai išskiriamos teritorijos kuriose ūkininkas planuoja statyti gyvenamąjį namą ir kurioje teritorijoje ūkininkas planuoja statyti kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo,) paskirties statinius.

Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje, kitos paskirties statinių statybos vietose namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 kv.m.

Žemės sklype ūkininko sodybos statinių užstatymo plotas yra 0,2400 ha t.y. 33,45 %.

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	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	0,6688	0,6688	-0,2400	0,4288
4	Miškas	-	-	-	-
5	Keliai	0,0054	0,0054	-	0,0054
6	Užstatyta teritorija	-	0,0431	+0,2400	0,2831
7	Vandens telkiniai	0,0431	-	-	-
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Viso:	0,7173	0,7173	0,0000	0,7173

**Išvados:**

- Užstatymo riba formuojama 3 m. atstumu nuo sklypo ribos;
- Užstatymas neplanuojamas urbanizuojamoje U1 kraštovaizdžio tvarkymo zonoje (vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu);
- Užstatymas planuojamas 3 m. atstumu nuo esamų (registruotų) servitutų ribos;
- Užstatymas planuojamas daugiau kaip 15 m atstumu nuo melioracijos griovio t. y. užstatymas neplanuojamas melioracijos griovio priežiūros juostoje;
- **Užstatymas planuojamas ant dalies drenažo sausintuvų kurių diametras yra 7.5 cm. Rengiant kaimo plėtros projektą yra numatomas drenažo naikinimas ir užaklinimas, o drenažo atstatymo darbus atlikti Techninio projekto vykdymo metu. Projektiniai sprendiniai suderinti su suinteresuotais asmenimis (su gretimo žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr.4182/0400:477 savininku);**
- Užstatymas neplanuojamas elektros linijos apsaugos zonos ribose;
- Užstatymo riba numatoma daugiau kaip 10 m. nuo kelio (Ulenų g-vės) sankasos briaunos.
- **Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorija todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr.D1-96 dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo, žemės sklype kurio kadastrinis Nr.4182/0400:478 planuojant ūkinę veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai**

**vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, atliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, numatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.**

Taip pat gamtinio karkaso teritorijoje draudžiama statyti pramonės įmonės, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

***Įvažiavimas į sklypą numatomas nuo Jukšėnų gatvės (D kategorijos) prasidedančiu servitutiniu keliu esančiu gretimuose žemės sklypuose kurių kadastriniai Nr.4182/0400:142, 4182/0400:477, 4182/0400:186.***

***Taip pat prie sklypo galima privažiuoti ir nuo rytinėje dalyje esančios Ulėnų g-vės.***

***Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.***

## **Viešas svarstymas su visuomene**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581) numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens. Supaprastinta projektų svarstymo procedūra taikoma teritorijų planavimo dokumentams, kurių planavimo organizatoriai yra žemės savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai, ir jei projekto sprendinių brėžinys buvo suderintas be pastabų. Supaprastinta [visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese](#) tvarka – tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė (apie specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas). Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai gali tai padaryti [www.ZPDRIS.lt](http://www.ZPDRIS.lt) sistemoje.

Rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos formavimui planavimo organizatoriai yra žemės savininkas, todėl projekto svarstymui taikoma supaprastinta svarstymo procedūra. Taip pat su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis gali susipažinti pas specialiojo plano rengėją: Agnė Volungevičienė, Vasario 16-osios g.5, Varėnos m, el.paštas: [agne.dulinskaitel@gmail.com](mailto:agne.dulinskaitel@gmail.com), tel.8 626 50593. ***Paslaugos Nr. ZPDRIS: KPZP-115589.***

## ***Inžinerinis aprūpinimas***

### ***Vandens tiekimas ir nuotekų sistema***

Žemės sklypui, kuro kadastrinis Nr.4182/0400:478, vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais kol gretimose teritorijose nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, planuojamoje teritorijoje laikinai numatomi vietiniai vandentiekio tinklai, kurie bus projektuojami nuo artezinio vandens gręžinio.

Aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Sutinkamai su galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos. Vandentiekio linija nuo gręžinio iki sklypų statinių klojama iš poliesterinių vamzdžių PN 10. Prognozinis vandens poreikis įvertintas pagal RSN 29-90. Vidutinis vandens suvartojimas buitinėms reikmėms 20 žmonių apie 3,35 m<sup>3</sup>/p, o vidutinis metinis kiekis 1552 m<sup>3</sup> / per metus.

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 m<sup>3</sup>. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m. Išvalytas vanduo kadangi nėra galimybės nuleisti jį į griovį bus išvežamas į miesto valymo įrenginius, sudarius sutartį su komunaline įmone, išvežančia nuotekas į miesto valymo įrenginius.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į prioritetinę viešo vandens tiekimo teritoriją. Tačiau paklojus centralizuotus Vilniaus miesto nuotekynės inžinerinius tinklus būtina prie jų prisijungti, vietiniai ankščiau aprašyti tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui.

### ***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 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):  $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$ .

### ***Priešgaisrinė sauga***

Projektas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312. Pastatų atsparumas ugniai nustatomas II laipsnio. Būtina išlaikyti norminius atstumus nuo kitų pastatų. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių. Prie natūralių vandens telkinių ir vandens šulinių turi būti įrengta 12×12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta. Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 10 l/s.

### ***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.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti tik automobiliai. Kadangi didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai projekto sprendiniai įtakai gyvenamajai zonai neturės. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių:

3 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	6–18 18–22 22–6	45 40 35	55 50 45

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Neigiamas poveikis kraštovaizdžio kokybei ir aplinkos apsaugai nenumatomas. Dirvožemio tarša nenumatoma. Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali. Apsauga nuo gaisrų atitinka Lietuvos Respublikos normas.

**Žemės sklypo esančio Kūlių k, Rukainių sen, Vilniaus raj. kadastrinis Nr.4182/0400:478 Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys**

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

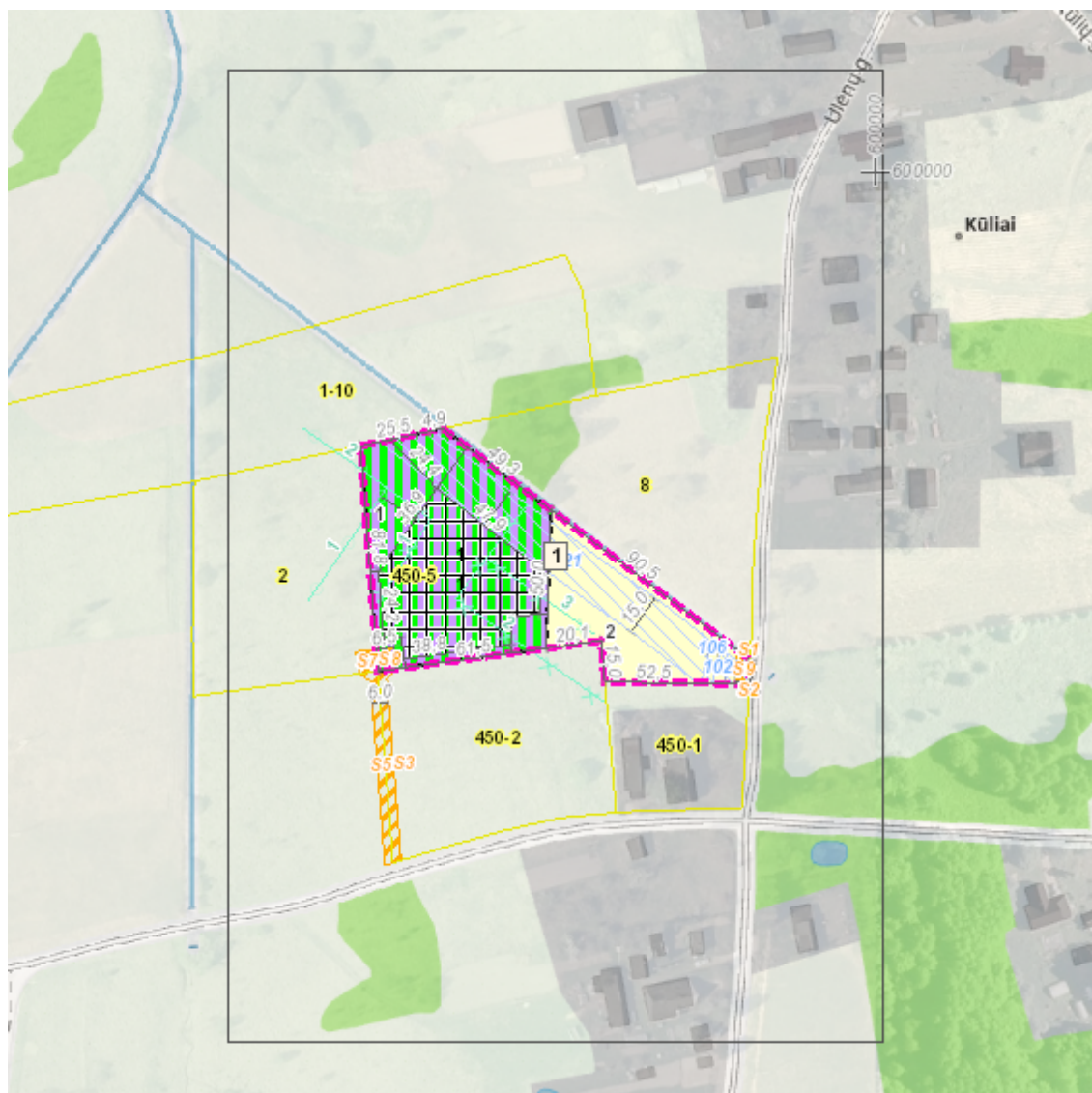
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Kūlių k.

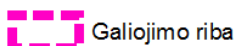
Žemės sklypo (sklypų) 4182/0400:0478 (0,7173ha)  
kadastro Nr.(plotas,ha):

Brėžinys sugeneruotas: 2024-04-08

**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

