 PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

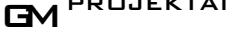
Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 4 dalies 1 punktą nustato, kad neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais planais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai), o detalieji planai nerengiami.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 straipsnio 1 dalies 1 punktą bei 2 dalies 2 punktą nustato, kad Specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentams priskiriami kaimo plėtros žemėtvarkos projektai.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalies 3 punktą nustato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami ūkininko sodybos vietai ir **(ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti**. To paties straipsnio 4 dalies 3 punktą nustato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte numatoma žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona.

Vadovaujantis nurodytu teisiniu reglamentavimu, parengėme kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona nustatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Planavimo organizatoriui *pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo)* vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) bei įsakymu Nr. 3D-513/D1-495, 2008-09-24, Žin., 2008, Nr. 112-4270 (2008-09-30).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nr. XIII-2166, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nauja redakcija nuo 2023-01-01: Nr. D1-293, 2022-09-02, paskelbta TAR 2022-09-02, i. k. 2022-18253 ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą,

 Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas siekiant suplanuoti žemės racionalaus naudojimo ir apsaugos žemės tvarkymo priemones.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau - Projektas) parengtas žemės sklypui kad. Nr. 4103/0200:1115, esančiam Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k. plotas 0,50 ha savininko prašymu. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio identifikavimo kodas 4689768.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis *savininkui priklauso* 0,50 ha ploto žemės sklypas. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 0,50 ha. Tai atitinka 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, 451 p. nustatytas ūkininko sodybos statybos sąlygas, tai yra <...> ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype ne mažesniame kaip 0,5 hektaro.

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ir kitų statinių statybos zoną. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono Žemėtvarkos skyriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti ūkininko ūkio sodybą su ūkiniai veiklai vykdyti reikalingais ūkio pastatais.

Kaimo plėtros projektas yra parengtas vadovaujantis išduotomis 2023 rugpjūčio 23 d. Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus planavimo sąlygomis nr. KPP-450.

NŽT prie ŽŪM Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų 2023 m. birželio mėn. 12 d. nr. 48KPĮ-783-(14.48.124E.)

Patvirtinus projektą numatoma gyvenamosios ir pagalbinio ūkio pastatų statyba, todėl projekte nustatomas privalomasis teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- Leistinas pastatų aukštis - 1 aukštas su mansarda;
- maksimalus galimas pastatų užimamas žemės sklypo plotas pagal projektą– 1671 m²;
- statinių statybos zona (tai yra pastatų teritorija) (sprendiniai pavaizduoti grafiškai sprendinių brėžinyje);
- servitutai (pavaizduoti grafiškai sprendinių brėžinyje);
- susisiekimo sistemos organizavimas (sprendiniai pavaizduoti grafiškai sprendinių brėžinyje).

Vadovaujantis STR Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, patvirtintu *LR Aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338, žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininku sodybose Namu užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas 50% ir turi būti ne idesnis*

GM PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

kaip 1 ha. Projekte bendras užstatymo plotas parinktas 0,1671 ha, tai yra 33,42 proc. nuo bendro ploto.

Vadovaujantis I-1120 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo **įstatymo apibrėžimu 40 p. Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu, keliai, grioviai, sureguliuotos upės į užstatymo tankį neįskaičiuojami. Bendras užstatymo tankis t.b. ne didesnis nei 50%.

Nagrinėjamam sklypui naudojimo būdas nekeičiamas. Pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo: reikalavimus (Žin. 1996, NR 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Planuojamai ūkininko ūkio sodybai bei daržovių auginimui atvira grunte SAZ nenustatomos.

Esamos būklės analizė



Žemės sklypas suformuotas atlikus kadastrinius matavimus padalijus sklypą unikalus nr. 4400-2057-5192. Formavimo ir pertvarkymo projektas patvirtintas 2013-06-10 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 48SK-(14.48.111.)-1748.

Sklypo planuojamą teritoriją pagal NTR išrašą sudaro 0,5000 ha, iš kurių žemės ūkio naudmenų plotas – 0,4176 ha, (iš jo: pievų ir natūralių ganyklų – 0,4176 ha, sodų – 0,00 ha, ariamos žemės plotas – 0,00 ha), miško – 0,0545¹ ha, užstatyta teritorija – 0,00 ha, kita žemė – 0,00 ha, kelių plotas – 0,0824 ha, vandens telkinių plotas – 0,00 ha; nusausintos žemės plotas – 0,00 ha.

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype infrastruktūros objektų -vandentiekio linijos, dujotiekio ir kt. nėra. Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais.

Gamtinis karkasas. Pagal Lietuvos gamtinio karkaso žemėlapi aprašomas žemės sklypas patenka į gamtinį karkasą.

Reljefas: banguota lyguma (žr. toponuotrauką).

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

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso zoną, nėra svarbi kraštovaizdžio apsaugos požiūriu. Sklypas nepatenka į Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijas ir jų apsaugos zoną.

¹ Miško plotas įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 0,0545 2022-03-23

GM PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

Projekto sprendinių brėžiniui rengti naudojama naujausia kartografinė medžiaga, žemės sklypo geodezinis planas M1:1000 ir žemės sklypo topografinė nuotrauka M1:500. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, projekto sprendinių brėžinio mastelis pasirenkamas M1:500.



Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

Nagrinėjamas sklypas pagal Vilniaus rajono savivaldybės kraštovaizdžio specialiojo plano (toliau- KSP), patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 ir pripažinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323 grafinę dalį patenka į M4 zoną. Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona (M) suskirstyta į keturias

grupes (M1, M2, M3, M4). Prioritetas teikiamas miškų plėtrai miškų ūkio paskirties žemėje ir nederlingoje žemės ūkio paskirties žemėje, vykdant žemės ūkio paskirties žemės dalinį keitimą į miškų ūkio paskirties žemę, ypač gamtinio karkaso teritorijoje ir Vilniaus miesto žaliojo žiedo zonoje bei ekstensyvios rekreacijos vystymui.

M4 - Ūkinių miškų grupė. 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.

Pikutiškių kaimas priskiriamas prie G1 tipo. G1- Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tįsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai. G1 tipo gyvenvietės užstatymas, patenkantis į gamtinį karkasą vystomas atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus. (žiūr. 2 skyrių Ug tipo zonas).

Avižienių seniūnijos plotas 5199 ha. Didžiausia seniūnijos teritorijos dalis tenka 4-Riešės ir 5-Sudervės geosistemoms su 11-Dūkštos ir 7-Neries geosistemų fragmentais; plyti moreninio kalvyno pereinančio į smėlingą banguotą plynaukštę zonoje; aukšto sukultūrinimo laipsnio didelėmis kaimo gyvenviečių vystymo galimybėmis, su mažomis miškingumo plėtros galimybėmis.

Avižienių seniūnijos Pikutiškių kaimas yra:

Kaimo gyvenvietės, kaimo	Kaimo plotas ha	Gyvenvietė ir kaimas yra geosistemoje	Gyvenvietė ir kaimas yra gamtiniame	Gyvenvietė ir kaimas yra žem. naud.	Gyvenvietės vystymo	Pastabos

GM PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

pavadinimas			karkase +, ne -	prioriteto zonoje	tipas
Pikutiškių k.	463,1	Sudervės, Riešės	+-	U, M1	G1

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nr. XIII-2166 nustatomos ir keičiamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) 110 straipsnyje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Įstatyme nėra išimčių, kokiems žemės sklypams Įstatymo 110 straipsnio nuostatos galėtų būti netaikomos. Į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.) **atitinkamai apribojimas nustatomas žemei be projektuojamos užstatymo zonos.**


Žemės sklypus nustatomos šios naudojimo sąlygos:

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0228 ha;
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik.nr. 100283731 (koreguojama) – 0,0615 ha;
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik.nr. 100299931–0,0153 ha;
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik.nr. 100280969–0,0250 ha;
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik.nr. 100260787– 0,0079 ha;
- 152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,2505 ha;



Aukštos įtampos elektros linijos, kurios SŽNS registre unikalus nr. 100283731, apsaugos zona neatitinka vietovėje nutiestos elektros linijos. Išmatavus elektros tinklus vietoje, buvo nustatyti neatitikimai. Fiksavus neatitikimus, elektros apsaugos zona projekte koreguojama ir tikslinama. Nuotraukoje matosi, kad 10000V elektros linija prjungta prie elektros stulpo nr. 1221/20, kuris nutolęs 8,4 m. nuo transformatorinės, o pagal esančius Eso duomenis, stulpas yra nutolęs 1,2 m. Tačiau atstumu 1,2 m. nuo 10000V elektros linijos jokio

elektros stulpo nėra.

 Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

Pagal Civilinio kodekso 4.119 str. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p., atsižvelgiant į VRS išduotų reikalavimų punktus sklypui taikomi anksčiau nustatyti servitutai ir projektuojami nauji:


- 92 Kiti servitutai (tarnaujantis) (S) (esamas) – 0,0169 ha;
- 203 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)(S1) (esamas) – 0,0824 ha;
- 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (S2)(projektuojamas) -0,1114 ha ;
- 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (S2)(projektuojamas)– 0,1114 ha.

5. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos sodybos teritorijos riba pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotas planavimo sąlygas turi būti projektuojama ne arčiau kaip 3 m nuo privačių žemės sklypų ribos, 3 m. nuo servituto ribos;
- Specialiausias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nr. XIII-2166;
- Išsaugoti esamus ir siūlyti naujus servitutus pagal Civilinio kodekso 4.119 str. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p. ;
- Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %, bet ne didesnis kaip 1,00 ha.
- 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;
- Privažiavimo keliai ar besiribojantys keliai, esantys laisvos valstybinės žemės teritorijoje, negali būti planuojami siauresni negu IVv kategorijos vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus;
- Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę;
- Miško ribą pažymėti pagal miškų kadastro duomenis.

Ūkininko ūkio sodybos su pagalbinio ūkio statiniais užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, institucijų išduotas

 PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488


planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zona - galimas užstatymo plotas yra 0,1671 ha. 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	Ariamoji žemė				
2	Sodai				
3	Pievos ir natūralios ganyklos	0,4176	0,4176	-0,1671	0,2505
4	Miškai	0,0545 ²	0,00		
5	Keliai	0,0824	0,0824		0,0824
6	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)			+0,1671	0,1671
7	Vandens telkiniai				
8	Medžių ir krūmų želdiniai				
9	Pelkės				
10	Pažeista žemė				
11	Kita nenaudojama žemė				
IŠ VISO:		0,5	0,5		0,5

IŠVADOS: Ūkininko sodybos statybos riba planuojama **ne mažesniu** kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų, **ne mažesniu** kaip 3 m. nuo projektuojamų ir esamų servitutų, **ne mažesniu** kaip 5 m. atstumu nuo miško ribos. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius), turi būti ne didesnis kaip 50 proc. Šiuo projektu pagalbinio ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi.

Planuojamoje teritorijoje nevykdoma ir neplanuojama vykdyti jokia galinti pakenkti žmogaus sveikatai veikla. Planuojama teritorija nesiriboja su jokiais viešos paskirties statiniais, su rekreacinėmis teritorijomis, ir kitais svarbiais objektais. Teritorija nepatenka į sanitarines apsaugos zonas. Inžinerinio teritorijos aprūpinimo klausimai sprendžiami, atsižvelgiant į gamtosauginius ir higieninius reikalavimus, perspektyvoje numatant pastatus prijungti prie centralizuotų vandentiekio, nuotekų tinklų pagal išduotas planavimo sąlygas.

 Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos numatytas sklypuose kadastro nr. 4103/0200:1220, 4103/0200:0405, 4103/0200:1271, 4103/0200:1115 įregistruotais kelio servitutais (pridedami išvardintų sklypų planai, RC išrašai).

Inžinerinis aprūpinimas

Projektuojamam sklypui **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 3,0 m VAZ griežto režimo juosta. Pagal Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro įsakymu (įsakymo redakcija), 3.1 p., aplink individualiai apsirūpinančiųjų geriamuoju vandeniu požeminio vandens vandenvietes (gręžinius), kai vandens ištekliams naudoti nereikalingas leidimas naudoti požeminio vandens išteklius, nepriklausomai nuo požeminio vandens vandenvietės grupės, vandenvietės apsaugos zona nustatoma 3 m. spinduliu.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypų ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{d}$.

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 m³. 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.

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): $Q_{\text{sek}} = 27 \text{ l/s}$. Paviršinio lietaus nuotekos organizuojamos taip, kad nepatektų į kaimyninius sklypus.

Inžineriniai tinklai, patenkantys po važiuojamąją dalimi, klojami apsauginiuose

² Miško plotas įregistruotas Miškų valstybės kadastrė – 0,0545 2022-03-23

GM PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488

vamzdžiuose. Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietos pasirenkamos laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis. Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas. Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus **leidžiama** I atsparumo ugniai laipsnį (žr. lentelę):

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Vadovaujantis 2011 m. balandžio 20 d. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66, pakeitimu, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Planuojamame žemės sklype siūloma įrengti gaisro gesinimui atvirą paviršinį vandens telkinį arba požeminį rezervuarą. Bet kuriuo atveju su kietos dangos keliu ir 12 x 12 m matmenų aikštele. Jei techninio projekto stadijoje neatsiras galimybė vandenį gaisrų gesinimui imti iš kitų šaltinių, esančių iki 1000 m atstumu bei pritaikytų priešgaisriniais tikslams, tuomet siūloma įrengti vieną iš planuojamų alternatyvų. Įrengiant vandens paėmimo vietą, turi būti išlaikyti minimalūs atstumai iki pastatų (iki I gr. – 10 m, II, III gr. – 30 m).

Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Visais atvejais vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ ir būtina užtikrinti minimalius reikalavimus.

GM PROJEKTAI Įm. k. 303013251, projektaigm@gmail.com	0.5000 ha ploto žemės sklypo kad. Nr. 4103/0200:1115 Avižienių k.v., esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas
Tel. +370 683 08 779	KPZP-120488



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS FORMAVIMUI

SPRENDIMŲ BRĖŽINYS M 1:500
Žemės sklypo plotas 0,5000 ha
Užstatymo plotas 0,1671 ha

OBJEKTO ADRESAS

Kadastras:	vietovė	Avižienių	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.	4	1	0	3
	0	2	0	0
	1	1	1	5

Gatvė, namo Nr.	-
Kaimas (miestelis)	PIKUTIŠKIŲ
Seniūnija	AVIŽIENIŲ
Miestas (rajonas)	VILNIAUS
Apskritis	VILNIAUS
PASLAUGOS NUMERIS:	KPZP-120488

SUDERINTA

Žemės sklypo savininkas

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

	Žemės sklypo ribos
	Gretimų žemės sklypų ribos
	Ūkininko sodybos teritorija
	Projektuojami vidaus keliai
	Statinių statybos zona
	Ivažiavimas į užstatymo teritoriją
	Ivažiavimo kelias
	Vieta rūšiuojamų atliekų surinkimo konteineriams
	Plan. biologinio valymo įrenginiai su infiltracija į gruntą
	Planuojamo artez. gręžinio griežto režimo VAZ=3,0m, 28kv.m.
	Planuojamas artezinis gręžinys
	Planuojamas vandentiekio tinklas
	Eismo kryptis
	Kelio ir inž. tinklų servitutas
	Esamas servitutas
	Proj. kelio ir inž. tinklų servitutas
	Projektuojamas servitutas
	Miško žemės riba
	Proj. kelio apsaugos zonos riba

Pastaba:

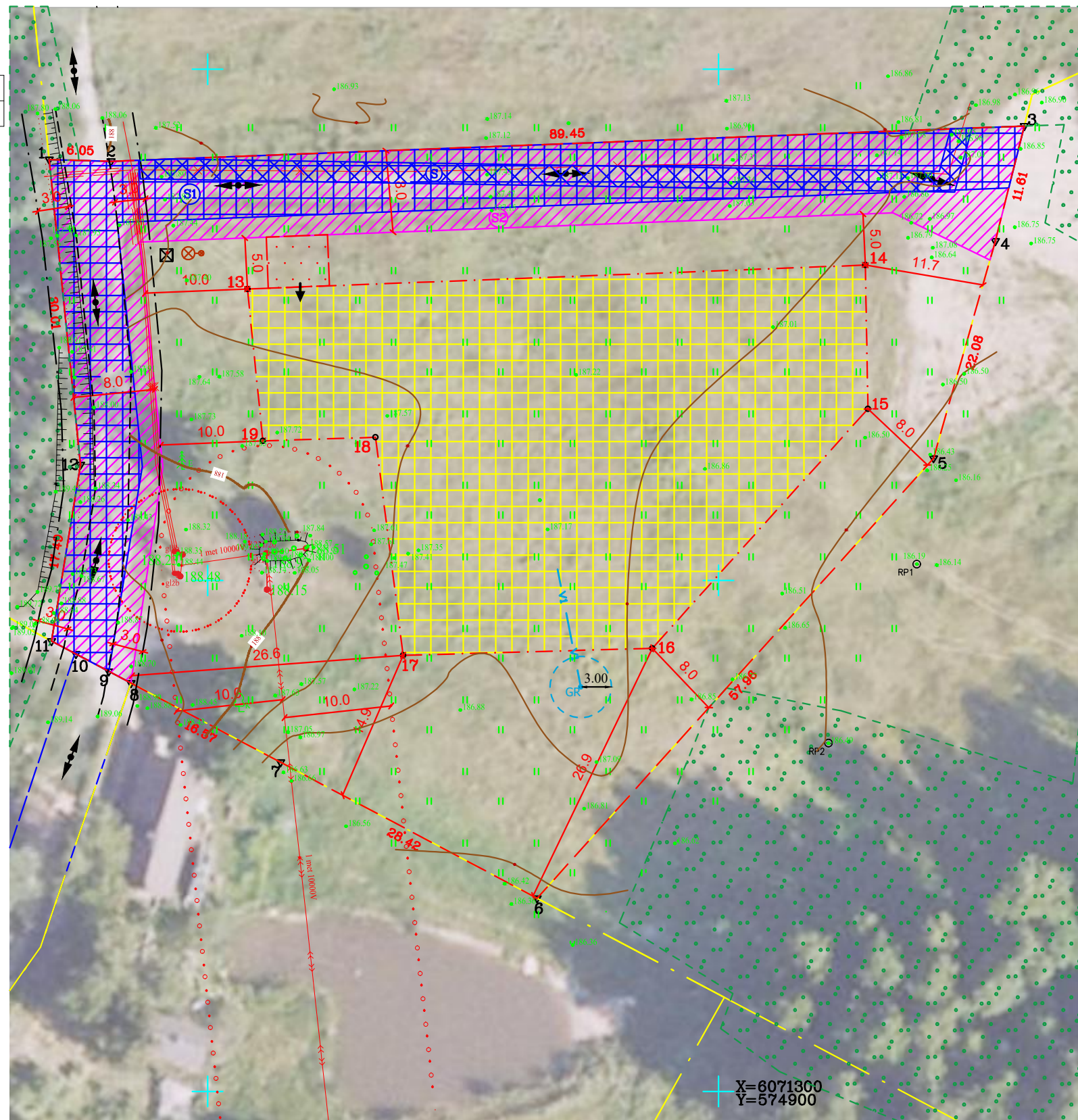
- 1) Privažiavimo keliai įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji sklypų savininkai.
- 2) Planuojamų vietinių inžinerinių tinklų vieta yra preliminarinė ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
- 3) Tvoras statyti neužveriant servitutinių teritorijų.

SKLYPO KOORDINATĖS (LKS-94 koordinatinių sistemoje)

Taško Nr.	X/Y
1	R 6071391.17 574834.50
2	R 6071391.00 574840.55
3	R 6071394.45 574929.93
4	R 6071383.19 574927.10
5	R 6071361.95 574921.06
6	R 6071318.90 574882.25
7	R 6071332.20 574857.14
8	R 6071339.95 574842.49
9	R 6071341.10 574840.33
10	R 6071342.80 574837.12
11	R 6071344.06 574834.73
12	R 6071361.32 574837.56
UŽSTATYMO ZONA	
13	R 6071378.51 574853.90
14	R 6071380.84 574914.37
15	R 6071366.77 574914.64
16	R 6071343.35 574893.52
17	R 6071342.66 574869.15
18	R 6071363.99 574866.44
19	R 6071363.65 574855.42

Kodas	Plotas, ha
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0,0228
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik. nr. 100283731 (koreguojama) 0,0615
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik. nr. 100299931 0,0153
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik. nr. 100280969 0,0250
106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) unik. nr. 100260787 0,0079
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 0,2505

Kodas	Plotas, ha
92	Kiti servitutai (tarnaujantis)(S) (esamas) 0,0169
203	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)(S1) (esmas) 0,0824
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)(S2) (projektuojamas) 0,1114
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)(S2) (projektuojamas) 0,1114



Gretimybė	Skł. kadastro Nr.
1-3	4103/0200: 1093
3-6	4103/0200: 1126
6-8	4103/0200: 2468
8-11	4103/0200: 1271
11-1	4103/0200: 2211

NŽT LR teritorijos ortofotografinis žemėlapis ORT10LT
© Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2023

GM

GEODEZIJOS IR MIŠKOTVARKOS PROJEKTAI

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė (pažymėjimo Nr.)	Data
Matininkė		Živilė Čepulė (2R-KP-614)	

A.V.