

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (1995m. gruodžio 12d. Nr. I-1120; Žin., 1995, nr. 107-2391) 22 straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008m. kovo 1d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995m. birželio 1d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5,6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Ūkininko ūkio įstatyme nurodytas pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoj detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai(projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo nurodytose taisyklėse nustatyta tvarka.

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

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo (1994m. balandžio 26d. Nr. I-446; Žin. 1994, Nr. 34-620) 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui), ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma rengiant – kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270).

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2022 m. birželio 20 d. įsakymą Nr. 48KPI-350-(14.48.124 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ ir pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2022 m. rugpjūčio 8 d. išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-188, pradėtas rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės sklypui kadastro Nr. 4112/0600:0148, esančiam Vilniaus r. sav., Buivydžių sen., Pilviškių k.

Projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo

plėtos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“. Projektui rengti buvo naudojami skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ir suderintas topografinis planas.

Kaimo plėtos (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektams, suformuojant ūkininko ūkio sodybą taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079. Žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai projektuojami nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

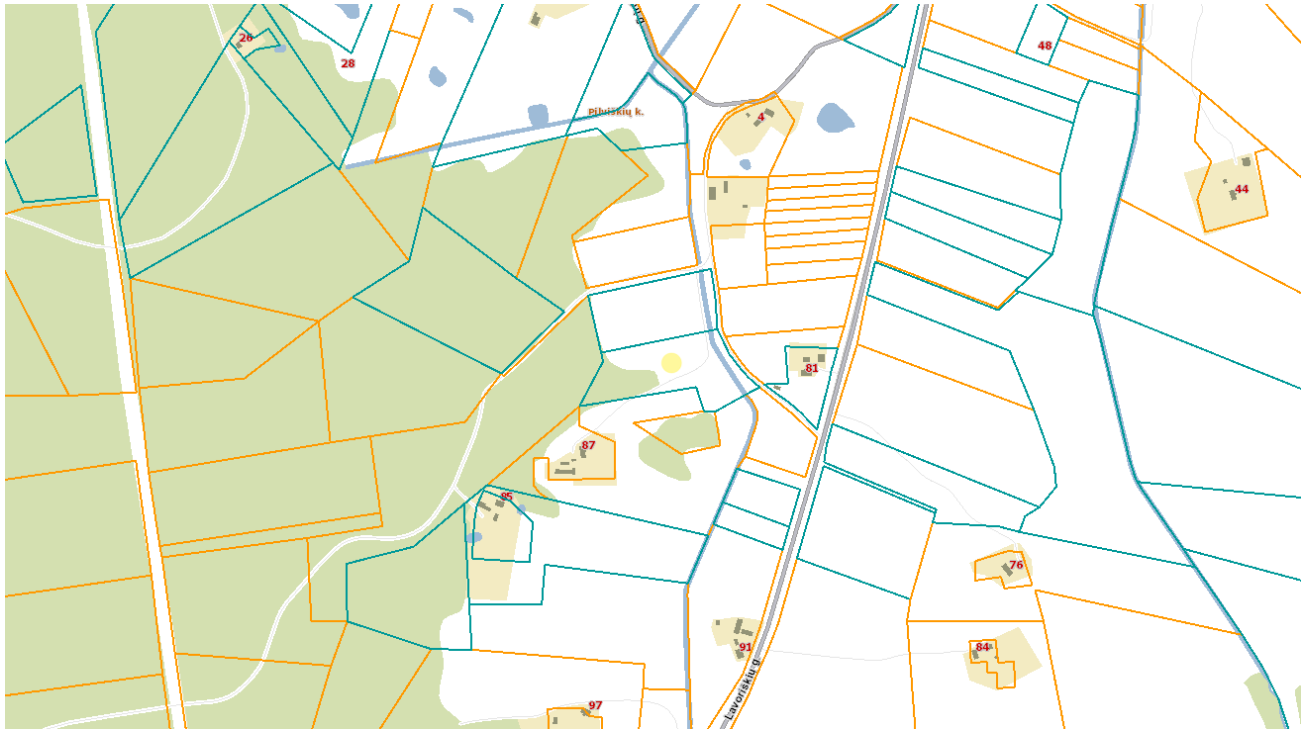
Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtos žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras naudojantis www.zpdri.lt, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui. Parinktoje statybos vietoje, ūkininkas planuoja statyti ūkininko sodyba bei ūkinius pastatus.

Planavimo organizatorius: privatus asmuo V. S.

Projekto rengėjas: UAB „GeoPaslaugos“, įmonės kodas 302664608, adresas Kalvarijų g. 124 (12kab.), Vilnius, tel. 860793010

I. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypas, kuriame parenkama ūkininko sodybos vieta yra Vilniaus r. sav., Buivydių sen., Pilviškių k. sklypo kadastro Nr. 4112/0600:0148. Planuojamas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso ūkininkui V. S. Ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo numeris Nr. 0192149. Bendras žemės sklypo plotas – 1.5042 ha. Pagal NTR duomenų bazės išrašą ariamos žemės plotas – 0.1093 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas sudaro – 0.6609 ha, miško žemės plotas – 0.2965 ha, kelių plotas – 0.0529 ha, vandens telkinių plotas – 0.0789 ha, kitos žemės plotas – 0.3057 ha.



1 pav. Esamos vietos situacijos ištrauka iš www.regia.lt skaitmeninio žemėlapio

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypo ribų posūkio taškai pažymėti riboženkliais. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 33.8.

Žemės sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, iš šiaurinės pusės ribojasi privačiu žemės sklypu, savininkas tas pats asmuo, rytinėje pusėje ribojasi su planuojamu IVv kategorijos vietinės reikšmės keliu, o iš pietinės ir vakarinės pusės ribojasi su žemės sklypais, kurių savininkai privatus asmenys.

Žemės sklype stovi laikini bemažpatiniai statiniai: mobilusis namas ant ratų, tvartas ir ūkinis pastatas naminiams ir laukiniams gyvūnams laikyti, šerti ir prižiūrėti.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

1. Bendrujų planų: 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.

2. Specialiųjų planų: Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

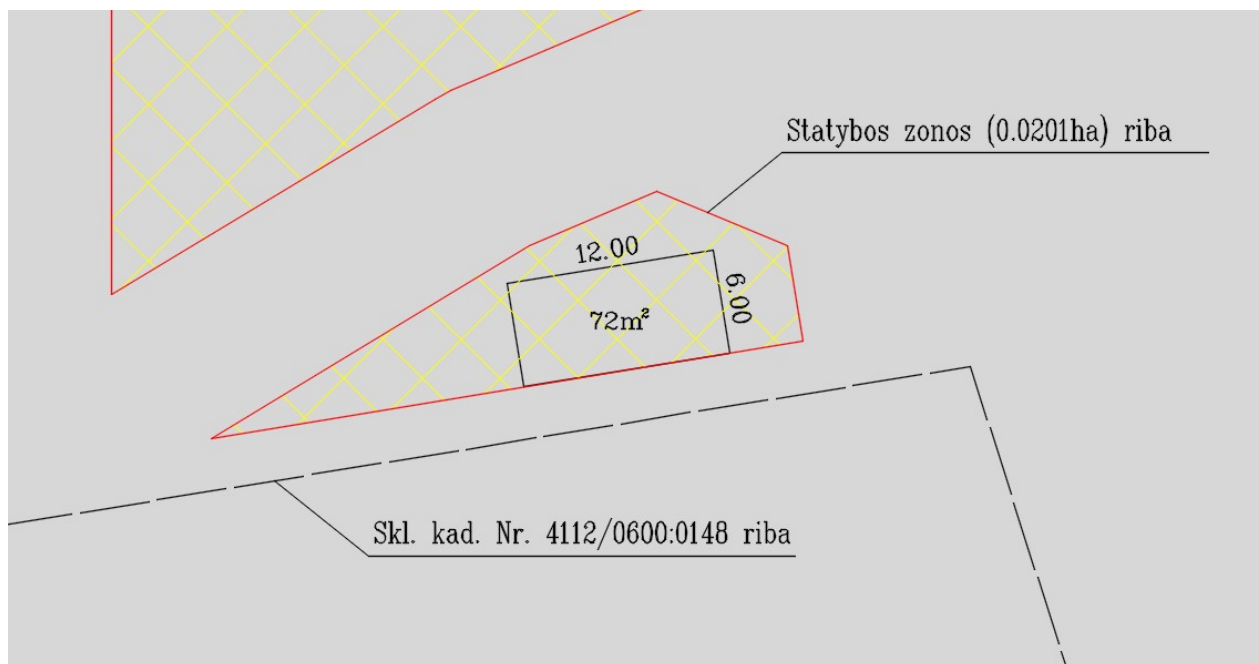
3. Detaliųjų planų : -

4. Ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos bei sąlygas išduodančių institucijų kompetencijai priskirti reikalavimai: jeigu numatomos ūkinės veiklos rūšis yra įrašyta į planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr. 84-3105) 1 arba 2 priedo sąrašus, pirmiausia reikia atlikti poveikio aplinkai vertinimo procedūras.



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

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą parinktos dvi statybos zonos, kurių plotai 0.3152 ha ir 0.0201 ha. Suprojektuotoje 0,0201 ha ploto statybos zonoje planuojama statyti ūkinį pastatą, plotas apie 72 kv. m. (išmatavimai – 12 x 6 m).



4 pav. Planuojamų statinių išsidėstymas užstatymo zonoje

Pagal nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašą sklypas patenka į teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0.2965 ha.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 06 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 žemės sklypui patikslinamos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0.0294 ha;

121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.3417 ha;

126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)– 0.3730 ha;

152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0.3417 ha;

163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.0408 ha;

164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0408 ha.

NTR įregistruoti servitutai:

214 Kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 0.0529 ha.

Pastaba: Dalis (0.0190 ha) servituto patenka į melioracijos griovio apsaugos zoną. Patvirtinus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą bus kreiptasi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos dėl minėto servituto dalies panaikinimo. Panaikinus minėtą servitutą privažiavimo užtikrinimui suprojektuotas servitutas (0.0185 ha) už melioracijos griovio apsaugos zonos ribų, toliau servitutas planuojamas žemės sklype kad. Nr. 4112/0600:0227.

Planuojami nauji servitutai:

214 Kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis) – 0.0185 ha (planuojamas naujas servitutas vietoje dalies (0.0190 ha), kuri planuojama panaikinti)

215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0.0098 ha, servitutas skirtas IVv kategorijos vietinės reikšmės kelio praplatinimui;

222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0098 ha, servitutas skirtas IVv kategorijos vietinės reikšmės kelio praplatinimui;

115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – 0.0365 ha, tarnaujantis servitutas planuojamas žemės sklype kad Nr. 4112/0600:0227, servitutas skirtas privažiuoti prie planuojamos ūkininko sodybos.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelė

	Žemės naudmenos	Pagal NT pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0.1093	0.7913	-0.3353	0.4560
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.6609	-	-	-
4.	Miškas	0.2965	0.3730	-	0.3730
5.	Keliai	0.0529	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	0.1183	+0.3353	0.4536
7.	Vandens telkiniai	0.0789	0.1572	-	0.1572
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.3057	0.0644	-	0.0644
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	0.6513	-	0.6513
	Viso:	1.5042	1.5042	0.0000	1.5042

III. INŽINERINIS APRŪPINIMAS

Sklypą planuojama prijungti prie gretimai esamų elektros tinklų pagal technines sąlygas.

Kadangi pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į prioritetinę viešo vandens tiekimo teritoriją, projektuojamoje užstatymo zonoje būsimiems statiniams vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti gręžinį ir vietinius vandentiekio inžinerinius tinklus. Planuojamas gręžinys turės būti įrengtas vadovaujantis LAND 4-99 „Dėl Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinio dokumento „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarkos aprašu“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 1999m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417 (Žin., 1999 Nr.112-3263). Numatoma, kad įrengtas gręžinys turės atitikti I grupės požeminio vandens vandenvietės reikalavimams, kaip jie aprašyti 2015m. gruodžio 14d. Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakyme „Dėl požeminio vandens vandentieklių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr.D1-912 (TAR 2015-12-14; į.k. 2015-19741). Vadovaujantis šio įsakymo nuostatomis aplink vandens gręžinį numatomas 5m. pločio griežto režimo juosta, kurioje neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu.

Įrengtas gręžinys turės pateikti prognozinį vandens poreikį, kuris apskaičiuojamas pagal 1991m. birželio 24d. Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos ir Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos departamento įsakymą „Vandens vartojimo normos RSN 26-90“ Nr.79/76.

Buitinių nuotekų surinkimui numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą. Nuotekų kiekiai (viena 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 nustatius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus $V=6 \text{ m}^3$. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5m.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui. Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama pagal privažiavimą, šalia servitutinės zonos, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

IV. 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 priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai		
	I	II	I
	6	8	1
I	8	8	1
II	10	10	1

Nagrinėjama sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

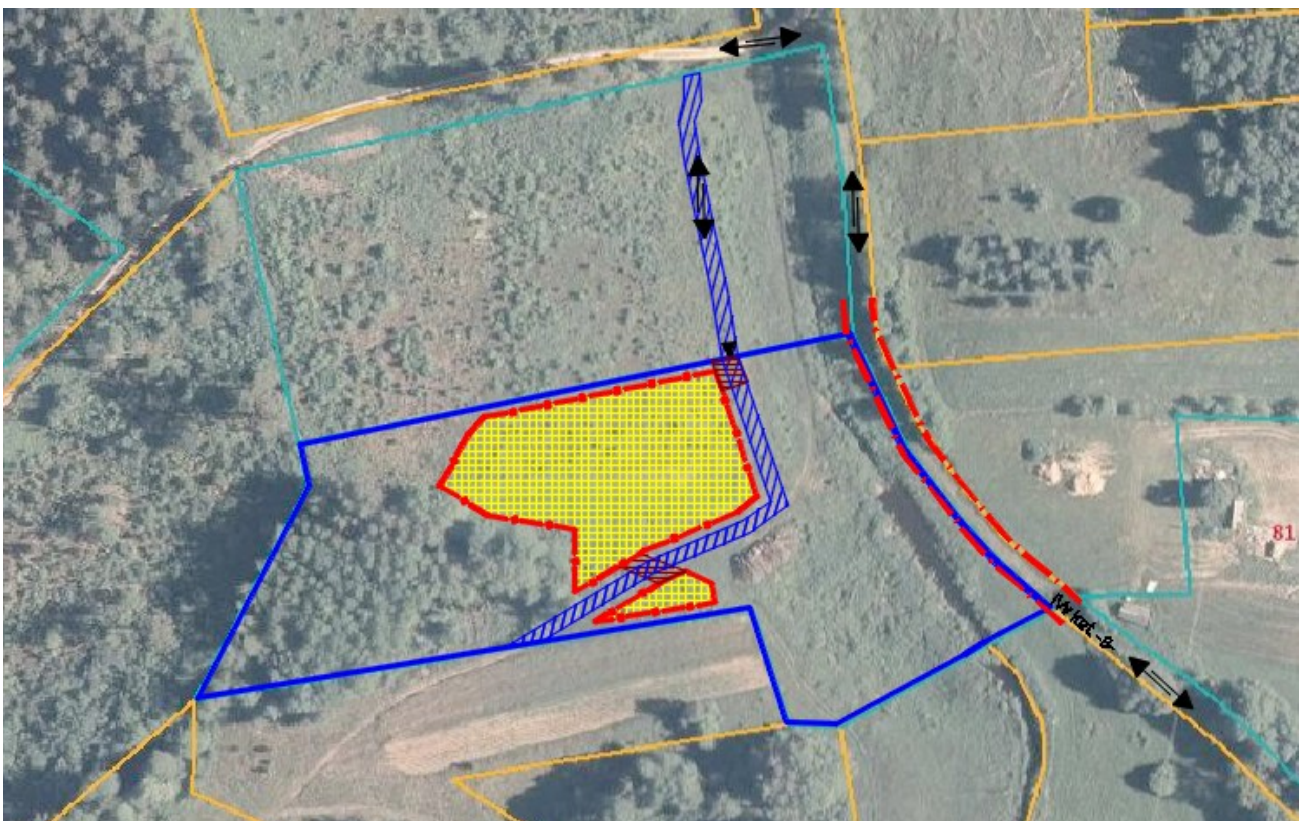
Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

V. TRANSPORTO SPRENDINIAI:

Įvažiavimas į planuojamą sklypą numatomas iš šiaurinėje pusėje esančio vietinės reikšmės kelio bei per žemės sklype kad. Nr. 4112/0600:0227 suprojektuotą servitutinį kelią. Minėto žemės sklypo savininkas yra tas pats asmuo kaip ir sklypo, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ir pasirašė sutikimą dėl privažiavimo kelio ir suprojektuoto servituto.

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



4 pav. Eismo organizavimo schema

VI. PROJEKTO SPRENDINIŲ VIEŠINIMAS

Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai ir aiškinamasis raštas teikiami visuomenei susipažinti per ŽPDRIS sistemą, paslaugos bylos **Nr. KPZP-107172**

Projekto rengėjas

Jaroslav Boravski