

Aiškinamasis raštas

Ivadas

Žemės sklypo Nr. 4184/0100:1496, esančio Dambriškių k., Sudervės sen., Vilniaus r. sav. kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (žin. 2004, Nr. 127-4581) (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2022 m. birželio 3 d. įsakymu Nr. 48KPI-327-(14.48.124 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus 2022 m. rugsėjo 22 d. planavimo sąlygomis Nr. KPP-228 (toliau – Planavimo sąlygos) kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

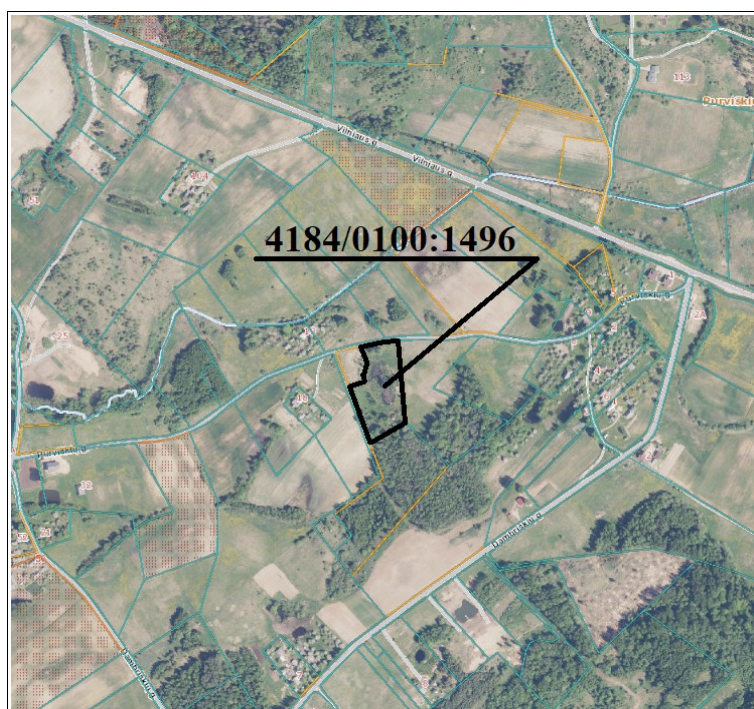
Planavimo tikslai ir uždaviniai:

- Parinkti ūkininko sodybos vietą
- Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kadastrinis 4184/0100:1496, esančio Dambriškių k., Sudervės sen., Vilniaus r. sav. (žr. 1 pav.). Sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypo plotas 1,0383 ha. Žemės sklypo žemės naudmenų plotai bei numatomas jų pokytis po kaimo plėtros žemėtvarkos projekto pateikiami 1 lentelėje.

Vidutinis žemės našumo balas – 30,5.



1 pav. Situacijos schema (ištrauka iš regia.lt)

Infrastruktūros objektai. Pateikimas į žemės sklypą kad. Nr. 4184/0100:1496 galimas nuo 6 metrų kelio, esančio vakarinėje sklypo pusėje, kuris jungiasi su Purviškių gatve, esančią šiaurinėje sklypo pusėje.

Privažiavimo galimybė iki planuojamos užstatymo teritorijos numatoma aiškinamojo rašto prieduose pateikiamoje eismo organizavimo schemeje, parengtoje pagal žemėtvarkos projekte numatytus privažiavimus bei servitutus.

Žemės sklype esantis ir Nekilnojamojo turto registro kadastro žemėlapyje pavaizduotas statinys – laikinas statinys – vagonėlis, kuris Nekilnojamojo turto registre neįregistruotas.

Reljefas. Ties viduriu ir šiek tiek šiauriau driekiasi pelkė, kuri yra žemiausia žemės sklypo vieta. Nagrinėjamas žemė sklypas, nuo esančios pelkės, pietvakarine kryptimi aukštėja, kur aukščių skirtumas siekia apie tris metrus. Sklypo šiaurės-rytinė dalis aukštėja nuo pelkės link sklypo ribų, kur aukščių skirtumas siekia apie pusantro metro. Žemės sklypo paviršiaus aukščiai skirtingose vietose vidutiniškai skiriasi apie du metrus ir galima sakyti, kad nagrinėjama teritorija yra įvairi ir pakankamai vidutinio lygumo.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), P=0,0620 ha
- 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), P=0,8375 ha.
- 130. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), P=0,1864 ha;
- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), P=0,8375 ha.

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

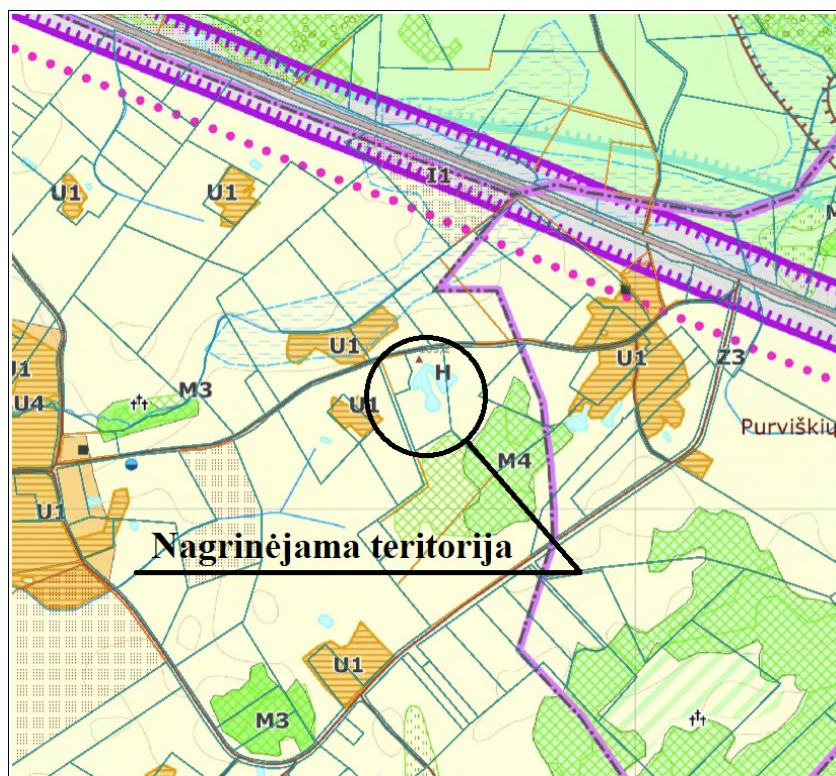
Nėra

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

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), P=0,0051 ha;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), P=0,0096 ha.

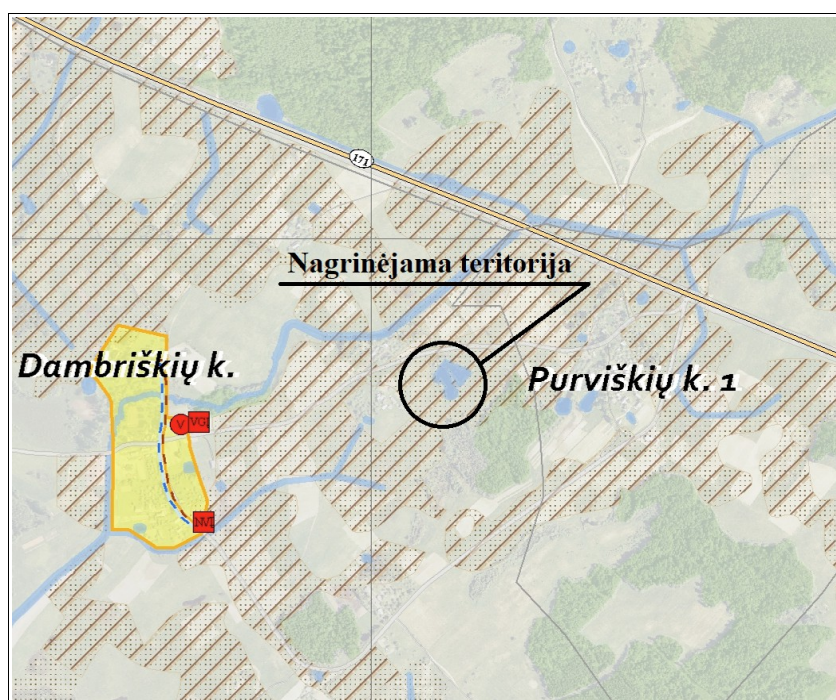
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, kuris patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3- 571, nagrinėjamas žemės sklypas patenka į Z3 – intensyvaus ūkininkavimo teritoriją ir dalis žemės sklypo patenka į H – vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zona (žr. 2 pav.). Z3 zonoje - intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama. Gyvenvietes galima plėsti tik bemiškėje kitos paskirties ir žemės ūkio paskirties žemėje nuo 0 iki 10 proc. kaimo teritorijos, priklausomai nuo gyvenvietės vystymo galimybių tipo. Galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai. H - Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zona - Intensyvus ir tausojantis vandens bei miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, ekstensyvi rekreacija, kaimo gyvenviečių renovacija ir konservacija. Įsiterpusiai miškų ūkio paskirties žemei prioritetas suteikiamas intensyviai miškų ūkio vystymui. Gyvenvietes

galima plėsti tik bemiškėje Kitos paskirties ir Žemės ūkio paskirties žemėje nuo 0 iki 5 proc. kaimo teritorijos, priklausomai nuo gyvenvietės vystymo galimybių tipo. Galimi Kitos paskirties žemės naudojimo būdai: G, V, K, I, R, B. Minimalus žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,2000 ha, o gamtiniame karkase – 0,2500 ha. Gali būti steigiamos kaimo turizmo sodybos ir kita stacionari rekreacinė infrastruktūra.



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

Remiantis Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, žemės sklypas Nr. 4184/0100:1496 patenka į melioruotos žemės plotus, tačiau nepatenka į vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritoriją (žr. 3 pav.).



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2016), Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 georeferencinis duomenų rinkinys GDR10LT, Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinis duomenų rinkinys SŽNS_DR10LT bei inžinerinis – topografinis planas M1:500. Taip pat projekte naudojami: Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas ir Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.

Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- bendras užstatymo plotas planuojamas ne didesnis kaip 50%;
- išlaikomas 3 m atstumas nuo sklypo ribų;
- ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3 m nuo servituto ribos.

Kaimo plėtros projekte pagal esamą padėtį patikslintos ir taikomos specialiosios žemės ir naudojimo sąlygos, nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166:

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), P=0,0620 ha
102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), P=0,0296 ha
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), P=0,0051 ha;
106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), P=0,0096 ha;
121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), P=0,8080 ha;
130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), P=0,1257 ha;
130. Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis), P=0,0607 ha;
152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), P=0,8080 ha.

Servitutai:

Užtikrinant sklandų įvažiavimą šiaurinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantis kelias – Purviškių gatvė, (VL9152) planuojamas kaip IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias (12 m pločio kelio juosta), o vakarinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantis kelias planuojamas kaip IVv kategorijos vietinės reikšmės kelią (8 m pločio kelio juosta) vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170 ir Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str. Teritorijoms, patenkančioms į kelio juostos plotį, numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai:

214. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (tarnaujantis daiktas), P=0,0220 ha; (siūlomas nustatyti servitutas), (pažymėjimas plane – S1);

214. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti gyvulius (tarnaujantis daiktas), P=0,0099 ha; (siūlomas nustatyti servitutas), (pažymėjimas plane – S2);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), P=0,0220 ha; (siūlomas nustatyti servitutas), (pažymėjimas plane – S1);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), P=0,0099 ha; (siūlomas nustatyti servitutas), (pažymėjimas plane – S2).

Su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybos vietai parinkti, visuomenė supažindinama supaprastinta tvarka, vadovaujantis LR Vyriausybės 1996 m. rugšėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“.

Ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų statybos vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus, parinkta vidutiniškai lygi ir aukštesnė pagal reljefą žemės sklypo dalis. Parinkta sodybos statybos vieta sudaro **0,2170 ha** ir yra ne didesnis kaip **50 %** nuo bendro sklypo ploto. Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingi statiniai bei būtų užtikrintas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimas.

Tikslios numatomų pastatų statymo, įrenginių įrengimo vietos, sodybos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekiu, nuotėkų bei kitų tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas parengtame statybos techniniame projekte.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus 2023-09-13 apžiūros aktą Nr. ŽŪ8-65-(4.3.) atliktas drenažo rinktuvo Nr. 2'a 150mm tikslieji matavimai, dėl kurių sumažėja melioracijos statinio apsaugos zona. Dėl šios priežasties projekto sprendiniuose nurodomas nusausintos žemės pokytis.

Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pieva	0,4277	-0,1082	0,3195
4.	Miškas	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	0,0822	+0,1348	0,2170
7.	Vandens telkiniai	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,3420	-0,0266	0,3154
9.	Pelkės	0,1864	-	0,1864
10.	Pažeista žemė	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-

	Nusausinta žemė	0,8375	-0,0295	0,8080
	Iš viso:	1,0383		1,0383

Inžinerinių tinklų sprendiniai

Vandens tiekimas ir nuotekynė sistema

Vandens gręžinio ir nuotėkų valymo įrenginių vieta bus nurodoma techninio projekto metu.

Planuojamas vietinis vandens tiekimas ir nuotėkų šalinimas. Planuojamo bendro artezinio vandens gręžinio apsaugos zona yra 5 m. Planuojamas biologinis nuotėkų valymo įrenginys (VNV - vietinė nuotėkų valykla). Techninio projekto stadijoje, nustačius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotėkų tvarkymo būdas ir vieta. Nuosavame sklype atstumas nuo gyvenamojo pastato iki nenormuojamas, bet privalo būti išlaikytas mažiausias leistinas sanitarinis atstumas iki kaimyninio sklypo užstatymo (8 m nuo VNV). Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotėkų tinklus, prisijungti prie jų.

Paviršinės lietaus nuotėkos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, nagrinėjama teritorija nepatenka į vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros teritoriją.

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 leidžiamą I atsparumo ugniai laipsnį (žr. 2 lentelę):

2 lentelė. 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

Nagrinėjamo sklypo numatytai užstatymo zonai pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis ir atstumas tarp pastatų 6 m.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 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 įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

Išvados

1. Žemės ūkio paskirties žemėje, ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai bei reikalingų komunikacijų projektavimui parinkta vieta (teritorija) sudaro – **0,2170 ha – iki 50 %** nuo bendro sklypo ploto.
2. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta suformuota laikantis:
 - 2.1 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti. Išduota 2022 m. rugsėjo 22 d., Nr. KPP-228.
 - 2.2 Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patikslintu kraštovaizdžio specialiuoju planu.
 - 2.3 Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu.
 - 2.4 Specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, patvirtintomis pagal Lietuvos Respublikos įstatymą 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166.

Projekto autorius

Justina Simonaitytė
(kval. paž. Nr. 2R-KP-686)

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

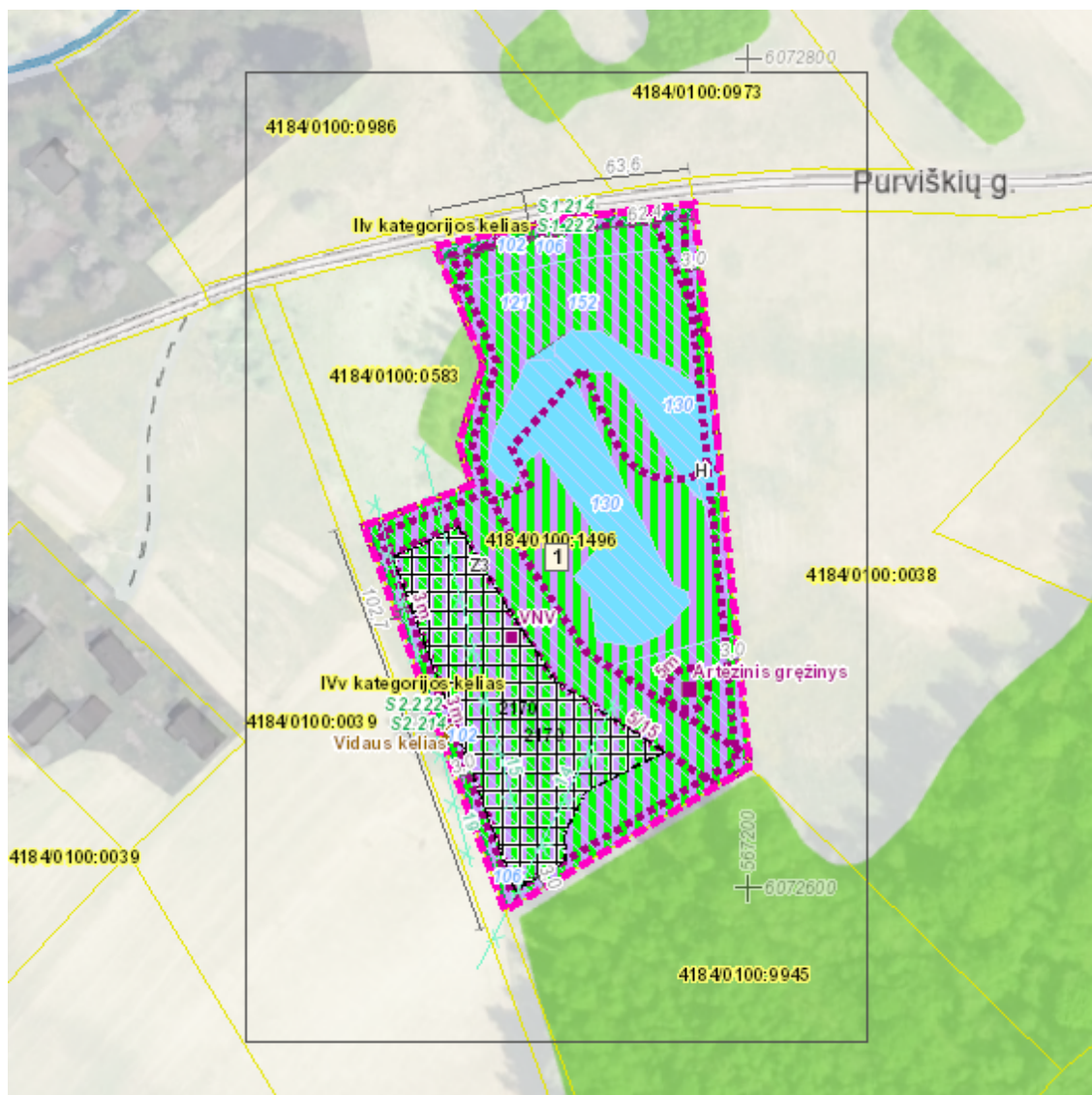
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus rajono sav., Sudervės sen., Dambriškių k.

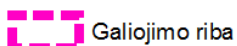
Žemės sklypo (sklypų) 4184/0100:1496 (1,0383ha)
kadastro Nr.(plotas,ha):

Brėžinys sugeneruotas: 2024-08-07

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 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

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

1 Lapas. M 1:1000

