

# I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Ivadas

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr. 21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiuųjų planų rengimo 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.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Žemės ūkio ministerijos, Lietuvos Respublikos žemės ūkio įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą, Lietuvos Respublikos miškų įstatymą, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymą, Lietuvos Respublikos Specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

### 1. Projekto tikslai ir uždaviniai.

Projekto tikslas – parinkti vietą ūkininko ūkio sodybai. Planuojamas sklypas - žemės sklypas kad. Nr. 4154/1600:226, esantis Aklosios k., Marijampolio sen., Vilniaus r. sav. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas. Atlikus viešo svarstymo, derinimo procedūras, kaimo plėtros žemėtvarkos projektus Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas tvirtina po to, kai juos nustatyta tvarka patikrina valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą atliekanti institucija.

### 2. Esamos būklės analizė.

*Žemės naudmenos.* Planuojamo sklypo žemės sklypo plotas –0,5000 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima - 0,5000 ha (ariamą žemės plotas - 0,5000).

### 3. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



4154/1600:0226

Konkrecivinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objekto

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
- M2 - Rekreacinių miškų
- M3 - Apsaugos miškų
- M4 - Ūkinis miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojamo ūkininkavimo
- Z2 - Sodninkų bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos sąlygų

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinų

Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poligonas
- NATURA 2000 teritorija

Ūkinės veiklos apribojimai

- Bufėrinės apsaugos zona
- Esamas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas
- Siūlomas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
- Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- Kultūros paveldo vertybių sankaupos arealas (jo numeris)
- Vandens telkinio apsaugos zona
- Paukščių sanitarijos apsaugos zona
- Vandenvietė
- Vandenvietės sanitarijos apsaugos zona
- Inžinerinių tinklų apsaugos zona

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

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- T1 - Susisiekimo
- T2 - Inžinerinių tinklų
- T3 - Krašto apsaugos

U 1 Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

Suplanuota Vilniaus miesto vakarinio aplinkelio teritorija, kurioje rengiant aplinkinio techninį projektą būtina nagrinėti alternatyvas ir numatyti specialias kompensacines priemones.

- Gamtinio karkaso teritorijos riba
- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, teritorija patenka į gamtinio karkaso teritorijas (Zg), kurios vystomos papildomai atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus žemės naudojimui. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio. Kitos paskirties žemė gali būti vystoma plėtojamos ir renovuojamos kaimų gyvenvietėse. Pagal BP gamtinio karkaso dalį, sklypas patenka į geoekologines takoskyras (T2)- palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą, sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, intensyvaus ūkininkavimo grupę (Z3). Prioritetas suteikiamas žemės ūkio paskirties žemės vystymui. Numatoma rekreacinės paskirties statinių gyvenviečių plėtra žemės ūkio paskirties žemėje. Numatomas žemės ūkio paskirties žemės mažėjimas, tačiau ji išliks vyraujanti.

#### 4. Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 XIII-2166), sklypui taikomi šie apribojimai:

9.1.	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)
Daiktas:	žemės sklypas Nr. 4400-2287-0579, aprašytas p. 2.1. 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166
Įregistravimo pagrindas:	2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711
Plotas:	2022-06-30 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla 5000.00 kv. m
Įrašas galioja:	Nuo 2022-11-14

#### 3. Kartografinis pagrindas.

Projektavimui panaudoti 2019-2020 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT.

Žemės sklypo planas su ortofotografinė ištrauka paruoštas M1:2000. Mastelis pasirinktas atsižvelgiant į projektuojamos teritorijos dydį.

#### 4. Sprendiniai.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte numatoma žemės ūkio paskirties žemėje parinkti ūkininko sodybos pastatų (gyvenamojo namo ir ūkinių pastatų) statybos vietą. Ūkininko sodybos vieta apima 0,2500 ha plotą bendrame žemės sklype.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	<b>0,5000</b>	<b>0,5000</b>	<b>-0,2559</b>	<b>0,2441</b>
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	<b>+0,059</b>	<b>0,059</b>

6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	<b>+0,2500</b>	<b>0,2500</b>
7.	Nusausinta žemė	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	<b>0,5000</b>	<b>0,5000</b>	-	<b>0,5000</b>

Galimybės prijungti inžinerinius tinklus prie centralizuotos sistemos nėra.

- Ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vietoje numatomi saugūs geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo būdai iš vietinių inžinerinių tinklų ir įrenginių. Nustatomi šie pagrindiniai vandentvarkos įrenginių ir inžinerinių tinklų sprendiniai:

- Ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vietoje planuojamas vietinis vandentiekio įrenginys;  
- Arterinis gręžinys iki 10m<sup>3</sup>/d. Bendras ūkio veiklai vandens poreikis – 0,8 m<sup>3</sup>/parą. Numatomam gręžiniui bus nustatoma 3 metrų aplink gręžinį griežto režimo juosta, apribojimų juostos nenustatomos. Sanitarinė apsaugos zona nustatoma vadovaujantis dokumentu „Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai naudoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka“.

(Žin., 1999, Nr. 112-3263) VIII sk. reikalavimais. Vandens gręžinys ir sanitarinė apsaugos zona privalo būti projektuojama savo sklypo ribose, nepažeidžiant kitų asmenų interesų.

- Ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vietoje planuojamas vietinis buitinių nuotekų valymo įrenginys su išvalytų buitinių nuotekų infiltracija į gruntą. Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti, prieš rengiant pastatų ir nuotekų tvarkymo įrenginių techninį projektą, būtina atlikti grunto geologinius tyrimus ir, nustatius nepakankamas grunto filtracijos savybes, numatoma parinkti, koks bus išvalytų nuotekų utilizavimas, ar bus infiltracija į gruntą, ar išvalytos buitinės nuotekos bus kaupiamos rezervuare ir išvežamos pagal sutartis su specializuotomis tokias paslaugas teikiančiomis įmonėmis. Planuojamas buitinių nuotekų kiekis nagrinėjamai teritorijai esant planuojamai veiklai – neviršija vandens poreikio ir sudaro 0,8 m<sup>3</sup>/parą. Vietinė buitinių nuotekų valykla nuo kaimyniniuose sklypuose esamų gyvenamųjų pastatų privalo būti atitolinta ne mažiau kaip 8 m. Mažiausius leistinus sanitarinius atstumus tarp nuotekų tvarkymo įrenginių ir kitų statinių sklype tikslinti techninio projekto rengimo etape vadovaujantis STR2.02.09:2005, 2 priedo reikalavimais.

Detalūs ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vietoje inžinerinių tinklų ir įrenginių sprendiniai (tiksliai jų vieta) bus projektuojama pastatų techninio projekto rengimo metu.

Atsižvelgus į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2010 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. D1-425 (nuo 2010 m. gegužės 26 d.) (Žin., 2010, Nr. 60-2976) redakcija „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, „ūkininko sodybos vieta suprojektuota atsitarukiant nuo žemės sklypo ribos. Sklypas ribojasi su esamu lauko keliuku, kuris suformuotas kaip privažiavimo kelias, iš jo numatomas įvažiavimas į planuojamą teritoriją. Vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos numatomas tik savame žemės sklype. Įvažiavimas - išvažiavimas iš esamo lauko keliuko.

- Vadovautis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr.3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581)

- *Techninio projekto rengimo metu atstumas nuo projektuojamo ar statomo pastato iki sklypo ribos gali būti sumažintas, įstatymų numatyta tvarka gavus gretimo sklypo savininko raštišką sutikimą.*

- 

Pridedame:

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano.

Projekto autorius Ramunė Valančiūtė