

## KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

### ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKT

#### **Projektuojama teritorija:**

0,5024ha ploto žemės valda

Vilniaus rajono savivaldybė

Avižienių seniūnija, Aukštųjų Rusokų vs., Slėnio g.6B

Žemės sklypas Nr. 4174/0300:0877

Riešės kadastro vietovė

## I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Ivadas

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1- 614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 pakeitimu ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

### 1. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - ūkininko sodybos vietai parinkti ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių zoną, suplanuoti kelių išdėstymą;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas koreguojamas, bus keičiama užstatymo teritorija parengtame kaimo plėtros projekte (TPDR registracijos Nr. T00089739), kuris patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu Nr. 48KPI-1047-(14.48.124 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto patvirtinimo“, (Paslaugos bylos Nr. KPZP-117349).

### 2. Esamos būklės analizė

*Žemės naudmenos.* Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 0,5024ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima: Ariamos žemės plotas – 0,5024 ha.

Vidutinis žemės našumo balas –35,8

### 3. Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1) **bendrujų planų:** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas 2015-05-06 Nr.T00075779

2) **specialiųjų planų:** Žemės sklypo (kadastro Nr.4174/0300:0877), esančio Aukštųjų Rusokų vs., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti) patvirtintas 2023-08-11 Nr.T00089739

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.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



4174/0300:0877

#### **Sklypas patenka į M4 zoną:**

**M4-ūkininkų miškų grupė-** Vyraujantys ūkininkų miškai (IV grupė) tai –visi kiti miškai, nepriskirti I-III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplingosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

## Ištrauka iš Riešės kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto



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

Vadovaujantis LRV 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, žemės sklypui nustatytos specialiosios ir miško naudojimo sąlygos: Nėra.

Žemės sklypui siūlomi servitutai: 115-S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) -0,0855ha, 115-S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) -0,0781ha, 114-S2- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) -0,0637ha, 114-S3- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) -0,0700ha, 115-S4 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) - 0,0830ha, 114-S5- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) -0,0794ha.

## 5. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2015 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT bei 2015 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT, 2023m. topografinė nuotrauka.

## 6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2024-10-29 REG25303758, ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

1. Nuo gretimo sklypo ribos paliekama ne mažiau kaip 3 m (šiam sklypui atlikti kadastriniai matavimai);

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 d. įsakymu Nr. D1-338 “Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 ”Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” patvirtinimo, gyvenamosios paskirties pastato ir pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti vieta suprojektuota paliekant 3m ruožą iki kaimyninio žemės sklypo ribų.

Pagal 1996 m. rugpjūčio 15 d. Nr. I-1495 LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą, ūkininko sodybos statinių – vieno buto gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties statiniais statybos zonos nustatymą SPAV neprivalomas.

Žemės sklype planuojama statyti statinius vadovaujantis Lietuvos Respublikos ministro įsakymu “Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas” punktu 7.19. kitos (ūkio) paskirties pastatai – žemės ūkiui tvarkyti skirti pastatai (svirnai, angarai, garažai ir kita);

Ūkininko sodybos statinių statybos zona sutampa su ūkininko sodybos vieta. Žemės sklype nustatyta atsižvelgiant aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro **0,3169ha**. Projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

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	0,5024	0,5024	0,3169	0,1855
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	0,3169	0,3169
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,5024	0,5024	-	0,5024

## **II. GRAFINÉ DALIS**

## **IV.VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ**

### **1. Viešo svarstymo eiga**

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.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą . Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra

Praėjus susipažinimo su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu terminui, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka įvyksta viešas svarstymas (Taisyklių 72 punktas). Su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis galėjo susipažinti pas specialiojo plano rengėją: UAB „BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA“. Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai galėjo tai padaryti [www.tpdris.lt](http://www.tpdris.lt) sistemoje.

Viešo svarstymo dalyvavimo ataskaita ir svarstymo protokolas pridedamas.

## **Inžinerinis aprūpinimas.**

### Vandens tiekimas ir nuotekynė sistema

Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai sklype projektuojami vietiniai, numatomas vietinis vandentiekio gręžinys ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai.

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 4 žmonių apie 0.67 m<sup>3</sup>/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m<sup>3</sup> / per metus.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypo ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: Q=0,6 m<sup>3</sup>/h, Q=0,8 m<sup>3</sup>/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

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

### **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 pastato ir kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo 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):  $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$ .

### **Poveikio aplinkai vertinimas**

Nagrinėjamas sklypas randasi mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojama statyti ūkininko sodybai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsiančių gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiantis gyvenamasis namas ir kiti ūkiniai pastatai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai

nedarys. Numatomas užstatymo tankis ir atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki vieno aukšto su mansarda, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nepadarys.

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteneriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Prie įvažiavimų servitutinėse teritorijose numatomos bendrosios atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelės. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, vandentiekio bei elektros įvadai.

Patekimas į projektuojamą sklypą numatomas per esančius servitutus nuo Slėnio g. Kaimynų sklypų planai pridedami. Galimam dulkėtumui, dėl transporto judėjimo, mažinti projektuojama buferinė želdinių juosta.

**Gaisrinė sauga.** Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų gaisrinių rezervuarų (minimalus projektuojamų rezervuarų kiekis – 2). Atstumas nuo privažiavimo prie vandens paėmimo iki tolimiausios užstatymo zonos – ne didesnis nei 200 m. Vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui ir jų projektas rengiamas ir derinamas kartu su gyvenamojo namo projektu, kai bus žinomas pastatų išdėstymas sklypuose. Numatoma, kad projektuojami pastatai bus I arba II atsparumo ugniai laipsnio.

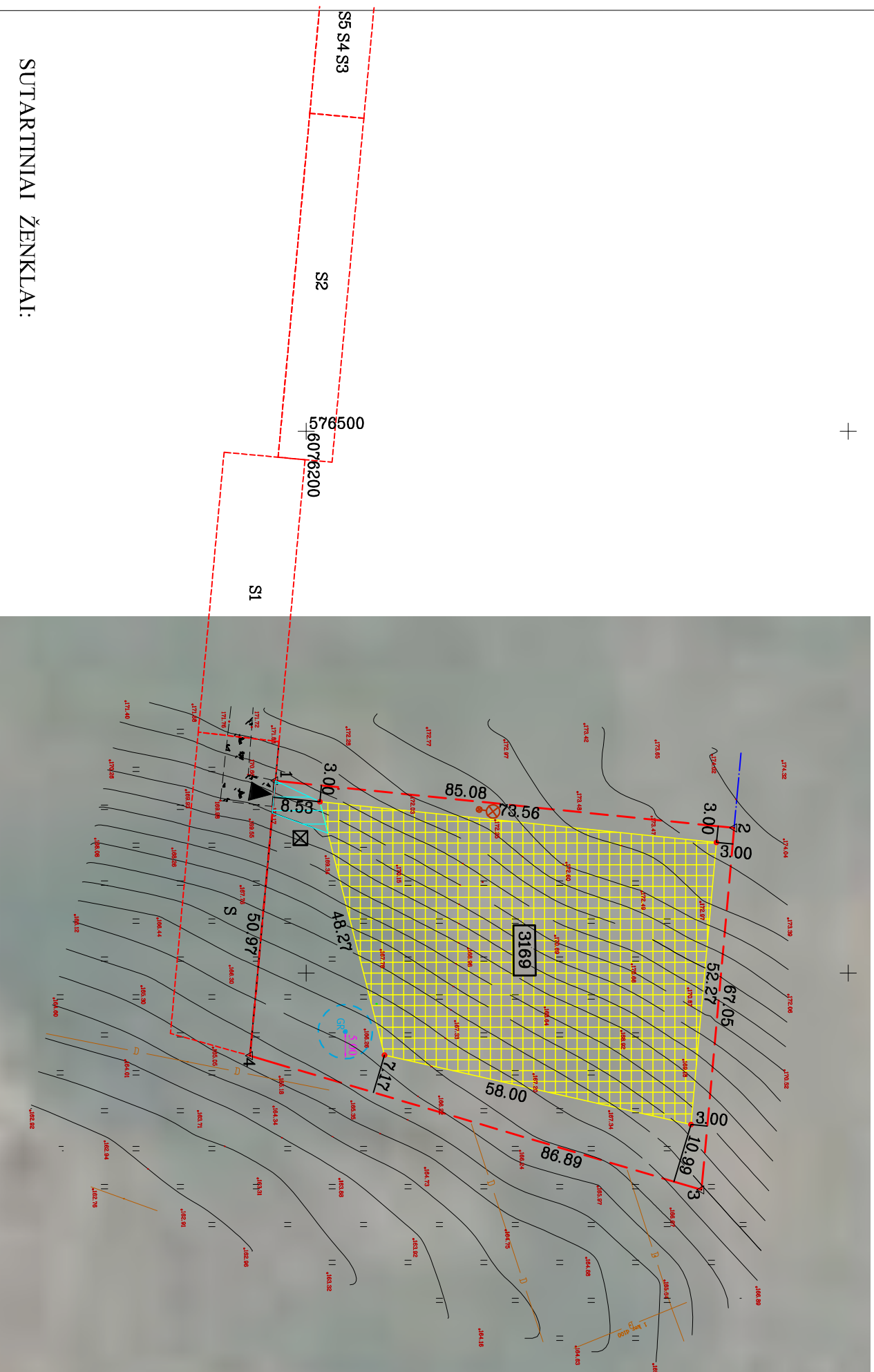
Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti vienas gaisras. Pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisykles jo gesinimui reikės 10 l/s vandens. Valandinis vandens kiekis išorės gaisro gesinimui yra 36 m<sup>3</sup>/val.

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAJAI PARINKTI

SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:1000  
SKLYPO PLOTAS 0,5024 ha

+

+



## SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- Projekto ribos
- Įvažiavimas
- Servituto ribos
- Privaziavimas
- Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnaminių, kaimo turizmo) pastatų teritorija
- S Kelio servitutas
- Vieta rušiuojamų atliekų surinkimo konteineriams
- Plan. biologinio valymo įrenginiai su infiltracija į gruntą
- Planuojamo artoz. gręžinio griebto režimo SAZ=5.0m, 79kv.m.
- Planuojamas artozinis gręžinys

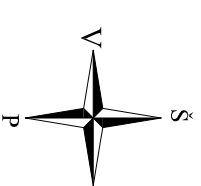
### Pastaba:

- Privaziavimo keliai įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji sklypų savininkai.
- Planuojamų vietinių inžinerinių tinklų vieta yra preliminari ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.
- Planuojama įvažiavimo vieta į sklypą yra preliminari ir gali būti tikslinama techninio projekto metu.

Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10 000 skaitmeninis rastinis ortofotografinis žemėlapis  
ORTIOLT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2015

Greitybės žemėlapyje	Sklypo numeris kadastro žemėlapyje	Pastabos
1-2	4174/0300:0876	Po kadastrinių matavimų
2-3	4174/0300:0206	Po kadastrinių matavimų
3-4	4174/0300:0880	Po kadastrinių matavimų
4-1	4174/0300:0878	Po kadastrinių matavimų

## Žemės sklypo išsidėstymo vieta



Gate, namo Nr.	Slėnio g.6B
Kaimas (miestelis)	Aukštųjų Rusokų vs.
Senūnija	Aviženių
Rajonas	Vilniaus
Apskritis	Vilniaus
Riešės 4174	
Kadastrinis numeris	bloko Nr. sklypo Nr.
Kadastro vietovė	0300 0877

## SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS

Žemės sklype taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Kodas	aprašymas	plotas, ha
-	-	-

kodas	Servituto rėšis	Plotas m <sup>2</sup>
115	S - Kelio servitutas – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); (Štūlomas)	855
115	S1 - Kelio servitutas – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); (Štūlomas)	781
114	S2 - Kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis); (Štūlomas)	637
114	S3 - Kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis); (Štūlomas)	700
115	S4 - Kelio servitutas – teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); (Štūlomas)	830
114	S5 - Kelio servitutas - teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis); (Štūlomas)	794

### Žemės savininkai:

M.J. (Vardas, pavardė, parašas)  
Vilniaus rajono savivaldybės administracija (Pareigos, vardas, pavardė, parašas)

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos

Vilniaus rajono skyriaus vedėjas

### PRITARTA

Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos

### PATVIRTINTA

Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos

Vilniaus rajono skyriaus sprendimas ir jo priėmimo data

UAB "BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA"



LIČENZIJOS NR.2R-KP-523

pareigos	V., pavardė	parašas	data
Matininkė	J.Grauzinienė		2025.05.05
Matininkas	S.Valalis		2025.05.05

A.V.