

**Žemės sklypo (kadastro Nr.4154/1400:0573), esančio Naujųjų Piktakonių k.,  
Marijampolio sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos  
projektas**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**KPZP-67826**

**Planavimo organizatorius** – privatus asmuo.

**Projekto rengėjas** – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Tel.: +370 657 71999, el. p. info@geometra.lt, arch. Eglė Garnytė, tel. 8-628-01-048, el. p. : egle.garnyte@geometra.lt, www.geometra.lt.

**Planuojama teritorija** – žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr. 4154/1400:573), esantis Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Naujųjų Piktakonių k.

**Planuojamo žemės sklypo plotas:** 2,5788 ha

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

- Parinkti ūkininko sodybos vietą
  - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną

**Planavimo lygmuo ir dokumento rūšis:** vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

**Projekto rengimo etapai:** parengiamasis etapas, rengimo etapas, baigiamasis etapas (kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinimas bendraja tvarka, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikrinimas, tvirtinimas).

**Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:**

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymo;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymo;
- Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo pakeitimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų 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 taisyklių patvirtinimo, pakeitimo“;

- MTR 1.12.01:2008 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- STR 1.07.01:2010 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-826 „Statybą leidžiantys dokumentai“;
- STR 2.06.04:2014 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ Patvirtinimo pakeitimo“;

## **ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**

### **Žemės naudojimas.**

Žemės sklypo **proj. 1** Nr. 4154/1400:573, Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Naujųjų Piktakonių k. **plotas 1.8114 ha**

Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Matavimų tipas – žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

***Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:***

- **aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)**  
18114.00 kv. m
- **melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)** 18114.00 kv.

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

***Įregistruoti servitutai: -***

Planuojama teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo NATŪRA 2000 teritorijas,

kultūros paveldo objektų teritorijas ar jų apsaugos zonas, saugotinių vertybių ar jų fragmentų planuojamoje teritorijoje taip pat nėra.

**Gretimybės.** Planuojamą teritorija ribojasi:

Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Pastabos
4154/1400:188	<b>Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Naujųjų Piktakonių k.</b>
4154/1400:572	<b>Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Naujųjų Piktakonių k.</b>
4154/1400:571	<b>Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Naujųjų Piktakonių k., Piligrimų g. 8</b>
4154/1400:562	<b>Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Naujųjų Piktakonių k.</b>

*Žemės naudmenos:* Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės sklypo žemės naudmenos:

- ariamos žemės plotas: 0.0484 ha
- pievų ir natūralių ganyklų plotas: 1.5995 ha
- Kelių plotas: 0.0525 ha
- Užstatyta teritorija: 0.0383 ha
- Kitos žemės plotas: 0.0727 ha

Projektas rengiamas vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintas 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, kuris laikomas bendrojo plano sudedamąja dalimi.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



Kad. Nr. 4154/1400:0573

Koncervacinių (rezervacinių) 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 - Apsauginių miškų
- M4 - Ūkinių miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodininkų bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

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 - Atlieku saugojimo teritorijos
- U6 - Rekreacinės teritorijos

Žemės naudmenos

- Valstybinės reikšmės miškas
- Miško žemė
- Rekomenduojamas miškų įveisimas žemės ūkio paskirties žemėje
- Užliejama pieva
- Natūrali pieva
- Pelkė
- Esama užstatyta gamybinė ūkinė teritorija
- Esama užstatyta teritorija
- Kapinių teritorija
- Kapinės

Vilniaus rajono savivaldybės kraštovaizdžio specialiojo plano fragmentas

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, planuojama teritorija į Z3 zoną.

### III. SPRENDINIAI

Žemės sklypo proj. Nr. **1** žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, ribos ir plotas nekeičiami:

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, plotas 1,8114 ha

**Pastatų ir įrenginių išdėstymo teritorija.** Atsižvelgiant į žemės sklypo esamą situaciją, reljefą, dirvožemius, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas bei žemės sklypo savininko pageidavimą statinių statybos zona numatoma:

- Užstatymo teritorijoje pastatus ir statinius statyti :
  - ne arčiau kaip 3 m iki žemės sklypo ribos.
  - 5 m. nuo melioracijos rinktuvo atkastoje vietoje ir 15 m. neatkastoje.
  - Neplanuojam kelių apsaugos zonoje.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio mėn. 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos mėn. 1 d. įsakymu Nr. D1 – 338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ ūkininko ūkio pastatų statyba iki žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR nustatyta tvarka.

Planuojama ūkio pastatų statyba projektuojama paliekant neapsodintus 3 m. pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus.

Požeminių ir antžeminių komunikacijų inžineriniai tinklai bus numatomi atliekant statinio (-ių) techninį projektą. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 patvirtintais Nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimais.

**Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vieną gyvenamosios paskirties pastatą su priklausiniais bei ūkinei veiklai skirtus pastatus.**

Planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Nepažeis trečiųjų šalių interesų.

**Statant statinius privaloma laikytis insoliacijos reikalavimų, taip pat yra išlaikomi atstumai pagal normatyvus nuo žemės sklypų ribų. Aplink planuojamą teritoriją gamybinių teritorijų nėra, vyrauja gyvenamosios teritorijos. Planuojama užstatymo zona nepatenka į jokias sanitarines apsaugos zonas. Planuojama veikla nesukels triukšmo ar oro taršos, kadangi numatomi ūkinei veiklai skirti pastatai kuriems nenustatomos sanitarinės apsaugos zonos.**

Pastatų ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui ir jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 reikalavimus.

Nuo kaimyninių sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti:

- krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;
- žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m;
- kitų medžių – 3 m;
- Formuojant gyvatvorę, jos aukštis sklypo šiaurės, šiaurės rytų ar šiaurės vakarų pusėje turi būti ne didesnis kaip 1,3 m.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

**Elektros tiekimas bus planuojamas techninio projekto stadijoje pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas prisijungimo sąlygas. Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Sklype pagal poreikį galimas įrengiamas vandens grežinys ir nuotekų valymo įrenginiai, vieta sprendžiama rengiant techninį projektą.**

Žemės sklypui nustatomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos LIETUVOS RESPUBLIKOS 2019 m. birželio 6 d. SPECIALIŪJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMU Nr. XIII-2166:

**Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:**

- 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 18114.00 kv. m
- 121- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 18114.00 kv.
- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 270 kv.m.

**Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:**

Eil. Nr.	Pagal NT registro pažymėjimą, ha	Numatomi pokyčiai +/-, ha	Pagal projektą, ha
Ariama žemė	0.0484		0.0484
Sodai			
Pievos ir natūralios ganyklos	1.5995	-1,3038	0,2957
Miškai			
Keliai	0.0525		0.0525
Užstatyta teritorija	0.0383	+1,3038	1,3421
Vandens telkiniai			
Medžių ir krūmų želdiniai			
Pelkės			
Pažeista žemė			
Kitos žemės	0.0727		0.0727
Iš viso:	1,8114		1,8114

Žemės naudmenų plotai tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.

Projekto teritorijoje neplanuojama veikla, kuriai vykdyti pagal teisės aktus reikėtų nustatyti sanitarinės apsaugos zonos. Konkreti pastatų vieta nėra numatyta, tai bus apspręsta pastatų techninio projekto rengimo metu.

**Žemės sklypo proj. 1 kaimo plėtros žemėtvarkos projekte ūkininko sodybos vietai parinkti (toliau – Projektas) nustatyta statybos zona - žemės sklypo dalis kurioje**

**galima statyba, tačiau vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09.2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punkto nuostatais Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50 % .**

**Gyvenamas namas bus statomas užstatymo zonoje proj. Nr. A.**

Projekto teritorijoje neplanuojama veikla, kuriai vykdyti pagal teisės aktus reikėtų nustatyti sanitarinės apsaugos zonos. Konkreti pastatų vieta nėra numatyta, tai bus apspręsta pastatų techninio projekto rengimo metu.

**Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vieną gyvenamosios paskirties pastatą su priklausiniais bei ūkio veiklai reikalingus statinius. Planuojamoje teritorija bus vykdoma ūkinė ūkininko veikla pagal įregistravimą registre.**

Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR nustatyta tvarka. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

*Planuojama įvažė esama, nuo Piligrimų g. per esamą įregistruotą servitutą Nr. S žemės sklype kad. Nr. 4154/1400:572*

*Servitutai:*

*S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis ) žemės sklype Kad. Nr. 4154/1400:572 Plotas: 0.056 ha*

*S - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklype Kad. Nr. 4154/1400:572 Plotas: 0.056 ha*

**Numatoma užstatymo zona patenka d50 melioracijos sausintuvų. Rengiant techninį projektą ir numatant šioje vietoje pastatus ar statinius šis sausintuvas privalo būti užglušinamas (sprendžiama individualiai), kad nebūtų pažeistas melioracijos įrenginių tinklas, ir nebūtų pakenkta trečiųjų šalių interesams ir kaimyninėms teritorijoms. Sprendžiama rengiant techninį projektą konkrečiam statomam pastatui.**

Prieš rengiant Statybos projektą, privaloma gauti technines sąlygas statiniams melioruotoje žemėje projektuoti.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Projektas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Architektė



Eglė Garnytė