

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## **Įvadas**

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4180/0300:0795, esančio Kryžkelio k., Rukainių sen., Vilniaus r. KPZP-116809 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

*Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:*

- Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, 2023 m. kovo 20 d., Nr. 48KPI-380-(14.48.124 E.).
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023 m. balandžio 25 d. Nr. KPP-149.
- Vadovaujantis AB,, Energijos skirstymo operatorius“, inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas 2023 balandžio 3 d. parengta pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.
- Vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcija 2023 balandžio 6 d. parengta pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.
- 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;
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166

## **Projekto tikslai ir uždaviniai**

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

## ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 0,5133 ha. Žemės ūkio naudmenos: ariama – 0,2722 ha; kitos žemės – 0,2411 ha.

*Infrastruktūros objektai.* Įvažiavimas numatytas į projektuojamą sklypą nuo esančios nuovažos nuo Vilniaus gatvės per privažiavimo kelią tarp gretimų sklypų kad.nr. 4180/0300:796 ir kad.nr. 4180/0300:831 ir kad.nr. 4180/0300:912.

*Reljefas.* Žemės sklypas tolygaus reljefo.

### **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:**

1. Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)  
Teritorijos unikalus numeris: 100282528  
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25  
Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38  
Įregistravimo data: 2022-02-11  
Duomenų pakeitimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2023-11-22  
Įsakymas dėl Energetikos ministro 2022 m. sausio 25 d. įsakymo Nr. 1-348 “Dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo“ pakeitimo Nr. 1-348  
Duomenų pakeitimo data: 2023-12-03  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 335 kv.m, nuo 2023-12-03.
2. Teritorijos pavadinimas: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)  
Teritorijos unikalus numeris: 100017961  
Įregistravimo pagrindas: AB “Energijos skirstymo operatorius“; 2021-03-26 Elektros tiekimas gyvenamajam namui, Vilniaus r.sav., Rukainių sen., Kryžkelio k., Vilniaus g. 60 Nr. E1N10B3751  
Įregistravimo data: 2021-03-30  
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 29 kv. m, nuo 2023-01-04

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

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)  
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2329-7696, aprašytas p. 2.1.  
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII – 2166  
2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711  
Plotas: 0,0301 ha  
Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2329-7696, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII – 2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0,0831 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-2329-7696, aprašytas p. 2.1.

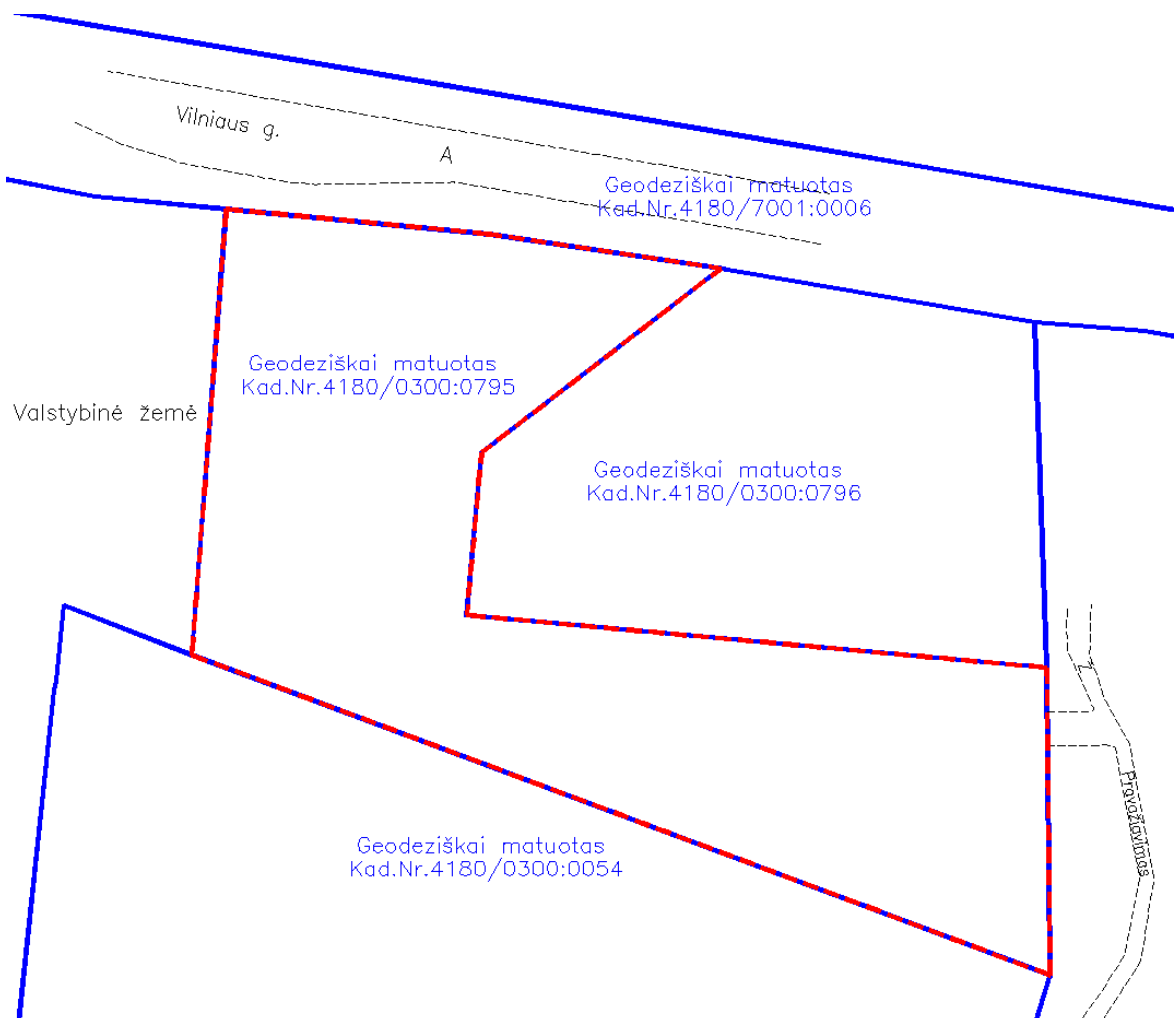
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII – 2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0,0127 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

**Žemės sklypo gretimybės:**



## Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2021-2023), bei inžinerinis – topografinis planas M 1:500.

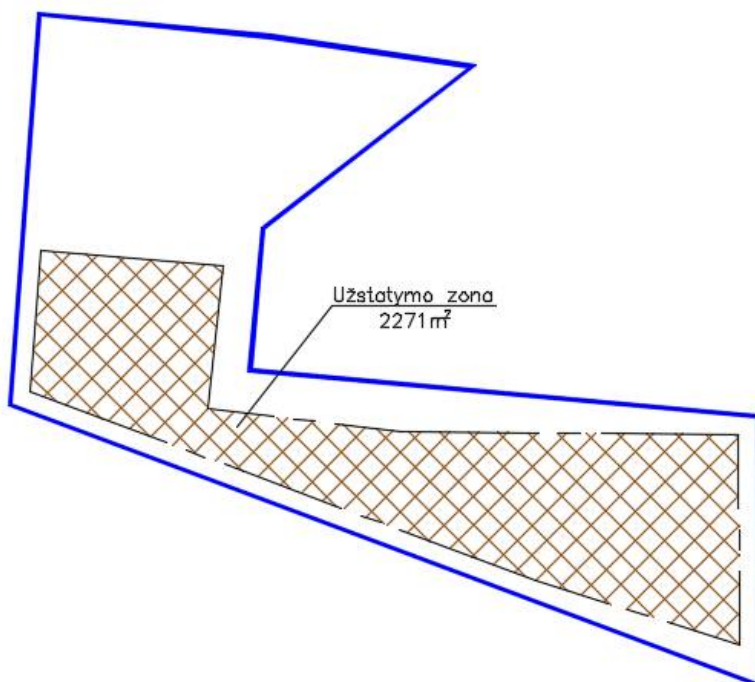
## SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

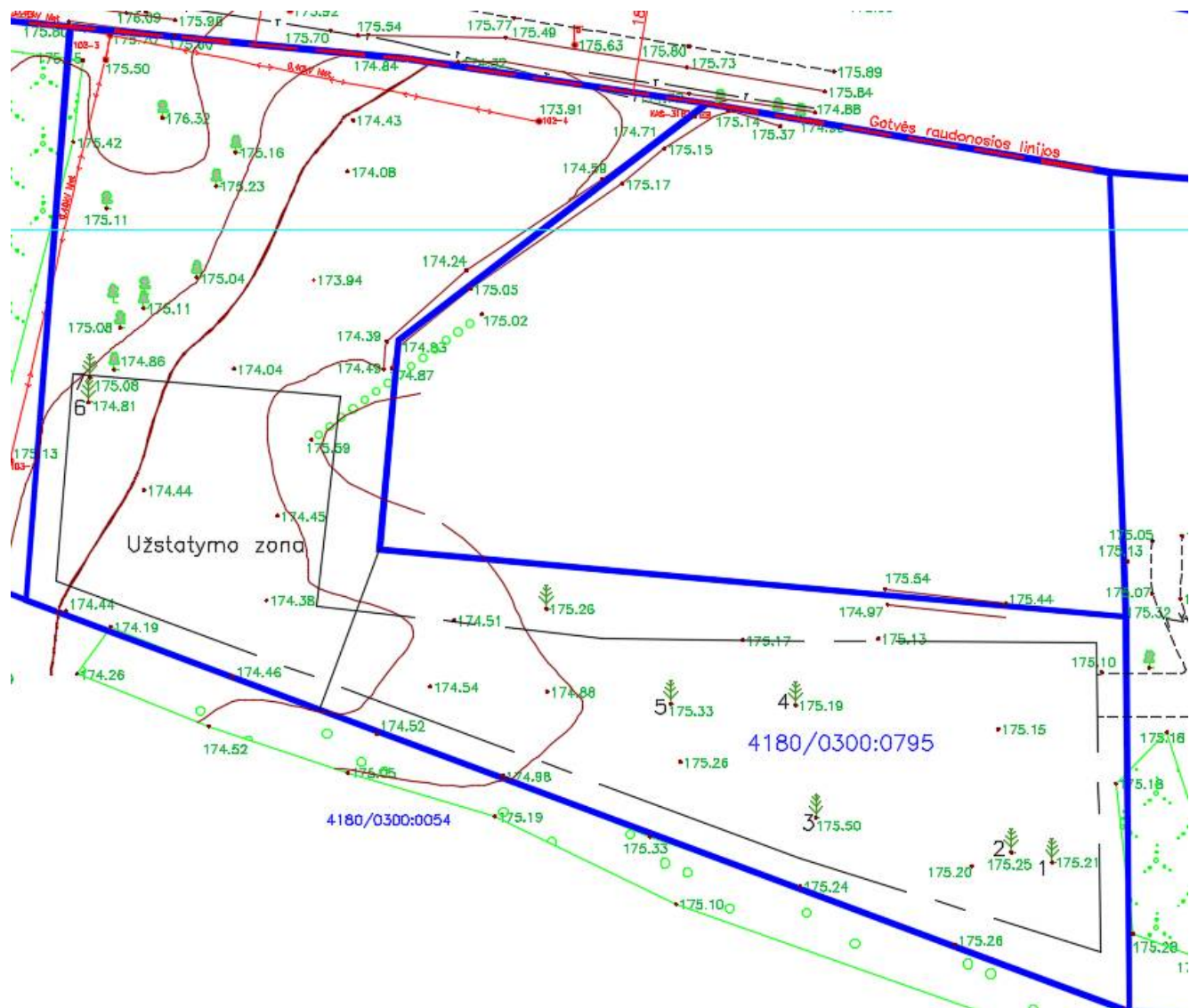
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 5 m nuo miško ribos pagal miškų kadastro duomenis;
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis 50 %.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota 10 m nuo esamo gyvenamojo pastato, esančio gretimame žemės sklype kad.nr. 4180/0300:0796

### Žemės sklypui suformuota užstatymo zona:

Užstatymo zona: 0,2271 ha.



Žemės sklypo užstatymo zonoje yra medžių, kurie aprašomi lentelėje:

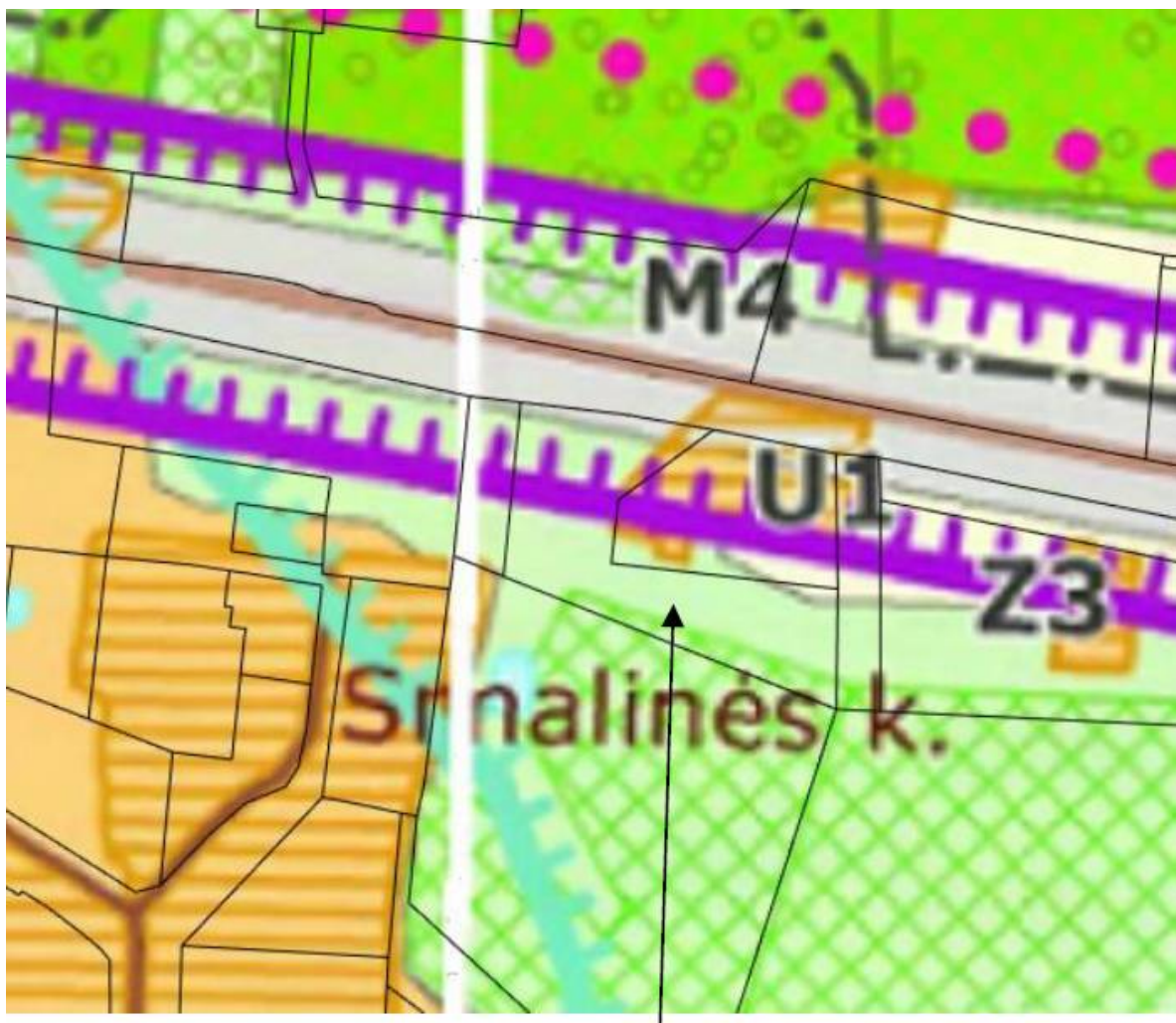


Medžių taksoraštis

Nr.	Rūšis	Skersmuo(m)	Saugotinas/Nesaugotinas
1	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas
2	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas
3	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas
4	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas
5	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas
6	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas
7	Pušis	0.20–0.25	Nesaugotinas

**Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano:** sklypas patenka į I1 (susisiekimo) – 0,0861 ha, Z3 (intensyvaus ūkininkavimo) – 0,0424 ha, U1 (planuojamųjų gyvenamųjų vietovių) – 0,0107ha, M4 (ūkinių miškų) – 0,3742 ha, teritoriją.

Vadovaujantis kraštovaizdžio specialiuoju planu, sluoksniu (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodomos šios zonos.



4180/0300:0795

**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 - Planuojamųjų gyvenamųjų vietovių

**Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

- I1 - Susisiekimo

Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,2722	0,5133	-	0,5133
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	-	-
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	0,2411	-	-	-
	Nusausinta žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,5133	0,5133	-	0,5133

### **Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

1. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0026 ha;
2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,1017 ha; (Vilniaus g./Rajoninis kelias Nr. 5258)
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0364 ha; (0,4kV oro linija/0,4kV požeminis kabelis) Teritorijos unikalus numeris: 100282528/ Teritorijos unikalus numeris: 100017961

### **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.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypų ribose. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustačius, 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 pastatų ir kiemų organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypų 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):  $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$ .

### **Gaisrinė sauga**

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju 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 prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslais. 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.“

### **Viešas svarstymas su visuomene**

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti - ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E. Romanovas

2025 m. gegužės 26 d.

