

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4184/0200:0059, esančio Prapuolų k., Zujūnų sen., Vilniaus r. S-VT-41-24-1352 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, 2024 m. spalio 14 d., Nr. 5KPI-50-(15.5.3 E.) ir 2024 m. spalio 14 d., Nr. 1SD-75240-(15.2.48 E).
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. sausio 14 d. Nr. REG28649106.
- Vadovaujantis AB,, Energijos skirstymo operatorius“ , 2024 gruodžio 13 d. Nr. REG27444495, parengtomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-05-06 sprendimu Nr. T00075779.
- 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166
- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32d.

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai;

Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 1,0600 ha. Žemės ūkio naudmenos: sodas – 0,1125 ha; pieva – 0,9475 ha.

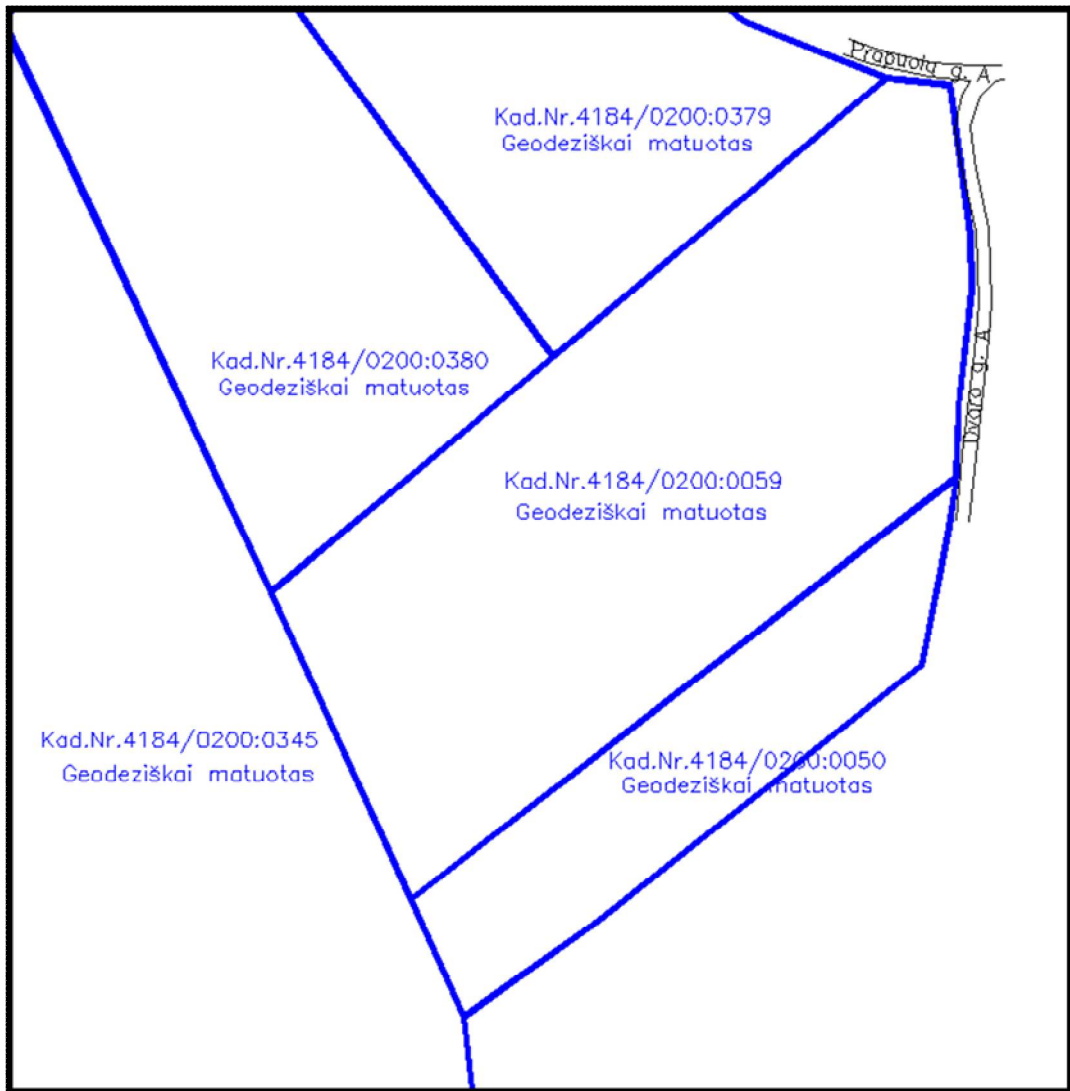
Infrastruktūros objektai. Įvažiavimas numatytas į projektuojamą sklypą nuo esančios Dvaro gatvės.

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:
Nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:
Nėra.

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.

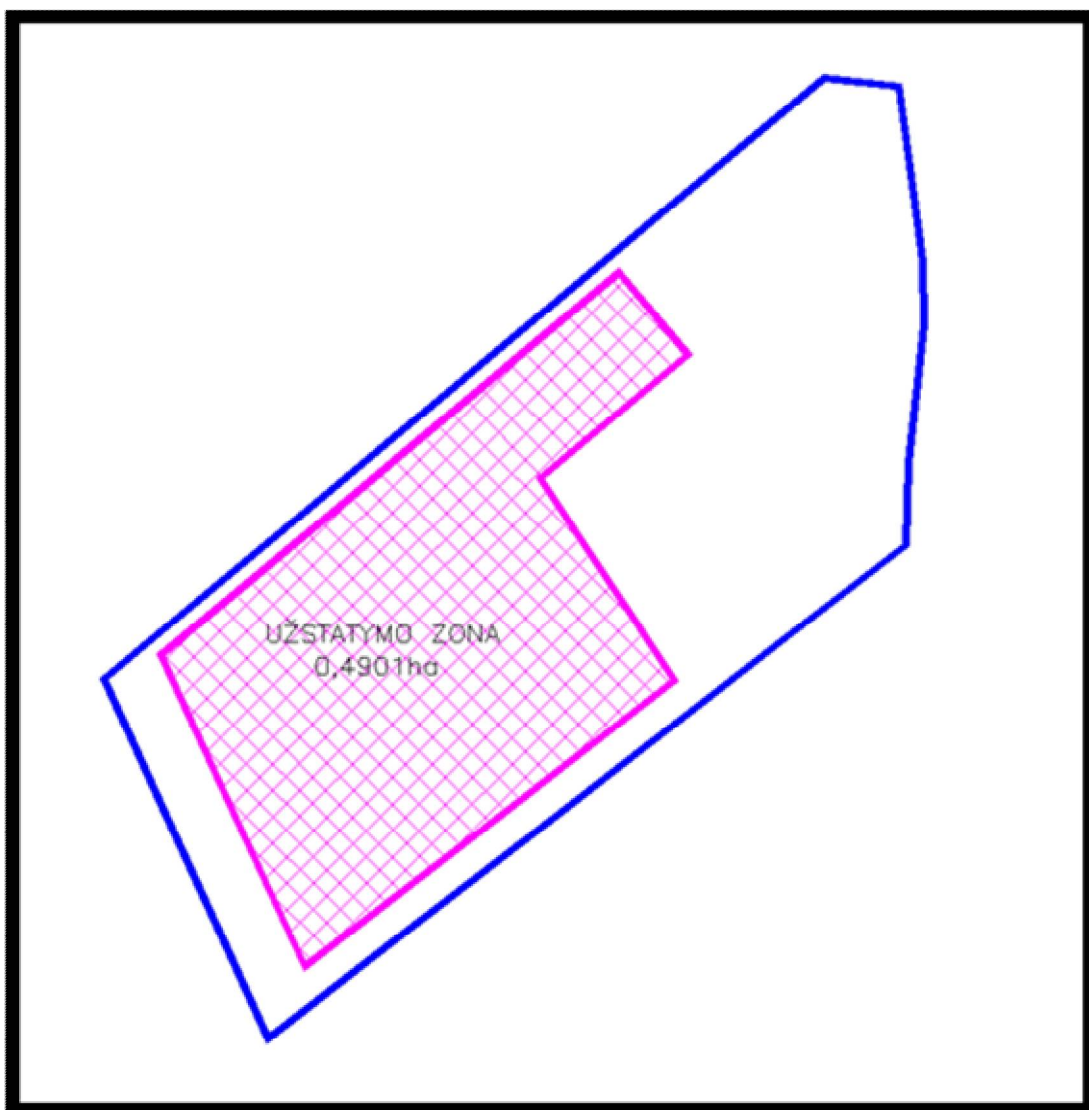
SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių 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 m², o bendras užstatymo tankis 50 %.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.

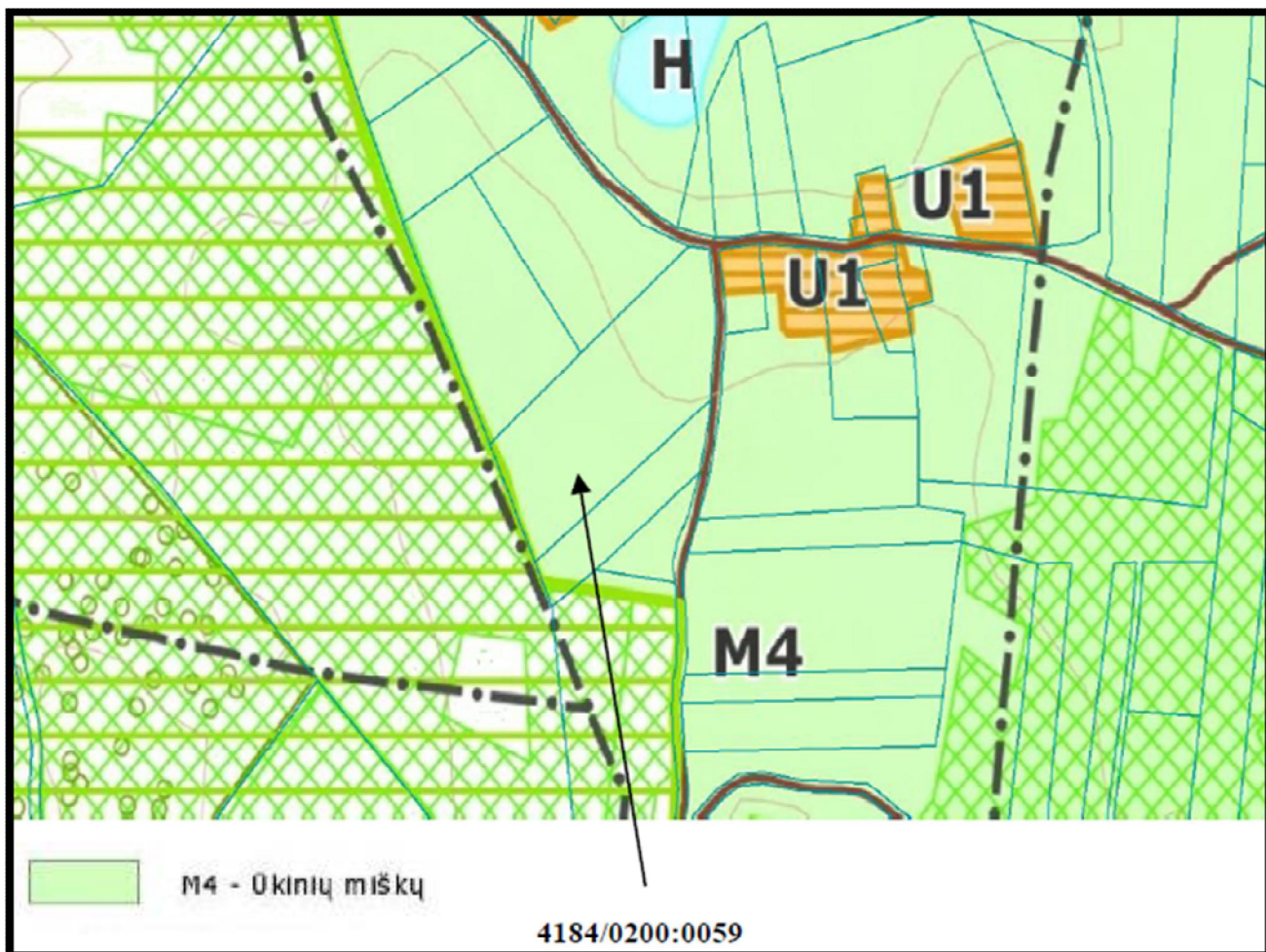
Žemės sklypui suformuota užstatymo zona:

Užstatymo zona: 0,4901 ha



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano: sklypas patenka į M4 zoną – 1,0600 ha.

Pagal kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius, žemės sklypas patenka į M4 (ūkinių miškų zoną). Vadovaujantis šia zona, sluoksniu (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodoma zona.



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	-	-	-	-
2.	Sodai	0,1125	-	-0,0030	0,1095
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,9475	-	-0,5404	0,4071
4.	Miškas	-	-	+0,0034	0,0034
5.	Keliai	-	-	+0,0499	0,0499
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,4901	0,4901
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Nusausinta žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,0600 ha	-	-	1,0600 ha

Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,0034 ha;

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0279 ha; (10m. nuo IIIv kat. ir 3 m nuo IVv kat.. vietinės reikšmės kelių)

Žemės sklypui nustatomi projektuojami servitutai:

1. S1 – (214) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), plotas – 0,0145 ha.
2. S2- (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0145 ha;

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 išvalytą nuotekų kaupimo rezervuarus V-6 m³. 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. 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 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 – planuojustatau.lt interneto svetainėje. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba planuojustatau.lt interneto svetainėje.

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E. Romanovas

2025 m. birželio 27 d.

