

# 1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

## 1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis TPDRIS sistema, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus tvirtinimui. Parinktoje vietoje ūkininkas planuoja statyti kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu

## 1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Stripūnų k., skl. kad. Nr. 4172/0100:0473. *Žemės naudmenos*. Žemės sklypo plotas 5.5500 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (ariama) užima 4.8540 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

*Infrastruktūros objektai*. Žemės sklype yra drenažas.

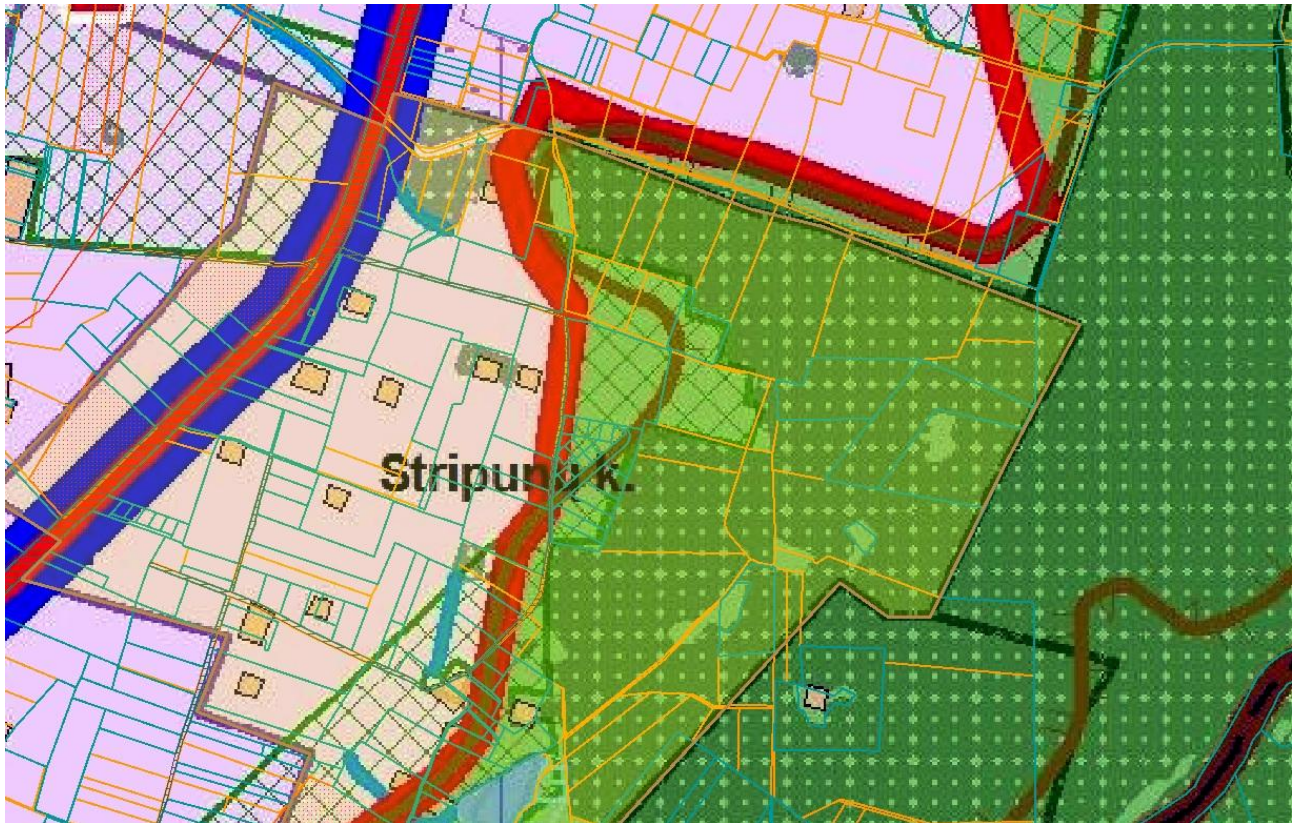
*Dirvožemiai.* Vidutinis žemes našumo balas – 29.2

*Reljefas.* Sklypo reljefas tolygus.

#### **1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.**

##### **Bendruoju planu:**

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323. Žemės sklypas patenka į miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekreaciniu potencialu teritoriją (M1).

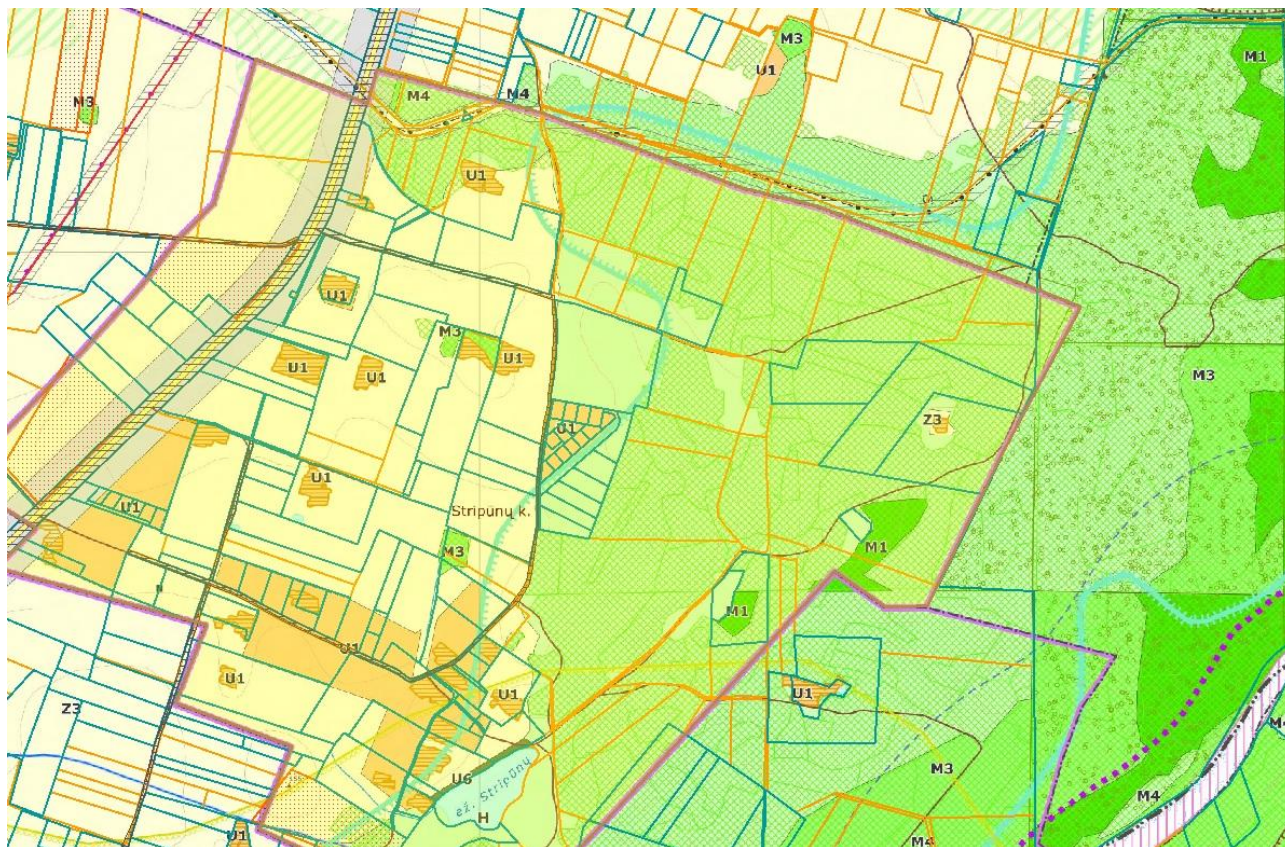


##### **Specialiųjų planų:**

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193. Teritoriją numatoma aptarnauti decentralizuotu būdu.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571. Žemės sklypas patenka ūkinių miškų

teritoriją (M4) ir intensyvaus ūkininkavimo teritoriją (Z3)



### 1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 4.8540 ha;**

Žemės ūkio naudmenos.

**149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ( II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0028 ha;**

Projektuojamas vandens gręžinys.

**102 – Kelių apsaugos zonos ( III skyrius, antrasis skirsnis) 0.2786 ha;**

D kategorijos vietinės reikšmės kelias 12 m. (VL7659), Stripūnų g. ir IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelias 10 m.

**121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)**

**0.4334 ha;**

Melioracijos įrenginiai, melioruota žemė.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei UAB „Geolimbos“ 2025-03-21 parengta žemės sklypo topografinė nuotrauka (derinimo Nr. TIIS1-20250321-018847).

## **1.6 Žemės sklype projektuojami ir esami servitutai**

**Servitutai projektuojami** atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės išduotas teritorijų planavimo sąlygas:

215 – S1 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0.1164 ha;

222 – S1 - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0. 1164 ha;

### **Esami Servitutai:**

206 – S - Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0. 2578 ha

Servitutai nustatomi remiantis Civilinio Kodekso 4.124 straipsniu:

- 1. Servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas.*
- 2. Iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai.*
- 3. Nustatant servitutus, visais atvejais turi būti ir dėl servitutų nustatymo viešpataujančiuoju tampančio daikto savininko valia, išskyrus atvejus, kai servitutą nustato įstatymai ar teismo sprendimas.*

## **1.7 Sprendiniai**

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, užstatymo zonos vietos parinktos vietose A – 1.0363 ha, B – 0.1046 ha, C – 0.2234 ha, D – 0.1737 ha, E – 0.2697 ha

A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama apie 52 – 58 metrus nuo C užstatymo zonos;
- Planuojama užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama apie 11 – 27 metrai nuo drenažo

rinktuvo apsaugos zonos, 33 – 57 metrai nuo E užstatymo zonos ir apie 48 metrai nuo sklypo ribos;

- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 3 metrai ir 31 metras nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama apie 35 metrus ir 55 – 64 metrus nuo sklypo ribos;

B - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama palei 10 metrų kelio apsaugos zoną ir ne arčiau kaip 3 metrai nuo suprojektuoto servituto;
- Planuojama užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama apie 34 metrai nuo C užstatymo zonos
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama apie 205 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama 3 metrai nuo suprojektuoto servituto

C - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama palei 10 metrų kelio apsaugos zoną ir ne arčiau kaip 3 metrai nuo suprojektuoto servituto;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama palei drenažo rinktuvo apsaugos zoną ir iki 16 metrų nuo apsaugos zonos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 53 - 58 metrai nuo A užstatymo zonos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama apie 34 metrai nuo B užstatymo zonos.

D - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama palei 10 metrų kelio apsaugos zoną ir ne arčiau kaip 3 metrai nuo suprojektuoto servituto;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 61 - 62 metrai nuo E užstatymo zonos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama apie 12 - 37 metrai nuo drenažo rinktuvo apsaugos zonos.

E - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 61 - 62 metrai nuo D užstatymo

zonos;

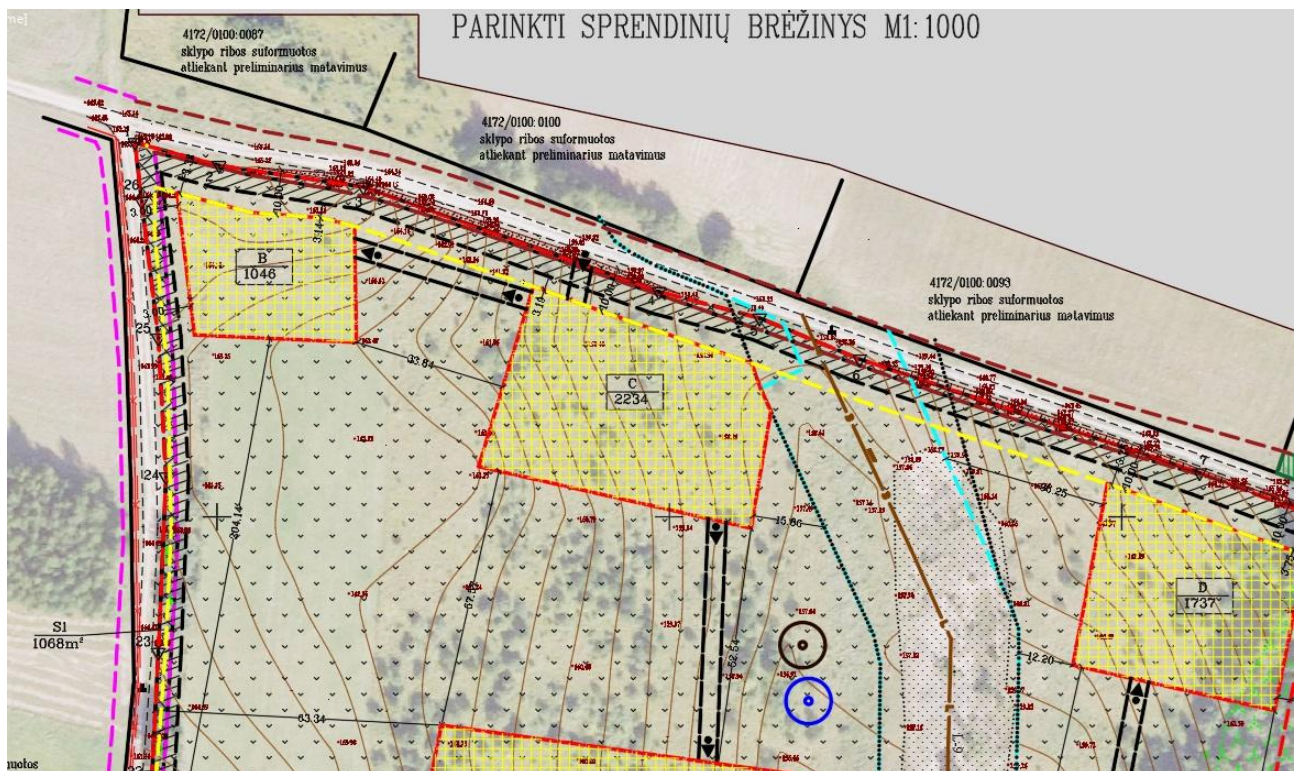
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 7 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama apie 57 - 33 metrai nuo A užstatymo zonos.

Planuojamų užstatymų zonų vietos neprojektuojamos kelio apsaugos zonoje, arčiau kaip 3 metrai nuo kelio servituto, planuojamoje vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonoje, drenažo rinktuvo apsaugos zonoje. Planuojamas sklype bendras užstatymo plotas 1.8884 ha, tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuoti 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%.

**Užstatymo vietos žemės sklype numatytos atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 1.8077 ha plotą.**

### 1.8 Planuojamas privažiavimas.

Prie projektuojamų ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietų planuojama privažiuoti nuo esamo vietinės reikšmės kelio, kuris per šalia esančias gatves jungiasi su bendru kelių tinklu.



Ištrauka iš sprendinių brėžinio.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	5.1531	4.8540	-1.5220	3.3320
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0.0807	0.0807
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.8077	1.8077
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.6960	-0.3664	0.3296
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	0.3969	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
	Viso:	5.5500	5.5500	-	5.5500

## 2.0

### Planuojamas inžinerinių tinklų sprendimas

Sklypą planuojama prijungti prie kvartalo elektros tinklų pagal technines sąlygas. Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra. Vandens tiekimui projektuojamas gręžtinis šulinys. Vandens suvartojimas skaičiuojamas 4 gyventojams:  $Q_d=0.8$  m<sup>3</sup>/d.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų nuotekų tiekimo tinklų nėra. Buitinių nuotekų surinkimui projektuojami biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustačius pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginio vietai geologiniai tyrinėjimai. Buitinių nuotekų būtų: po 0.8m<sup>3</sup>/d vienam sklypui.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama palei privažiavimą, šalia servitutinės zonos, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

## 2.1

### Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas pagal pastatams keliamus priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

#### Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Nagrinėjama sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimą leidžiama nenumatyti, jei gyvenvietėje yra iki 50 žmonių (Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymas Respublikinė statybos norma RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai. Priešgaisriniai reikalavimai“)

Vadovaujantis Nemenčinės seniūnijos vedama gyventojų apskaita, Stripūnų kaime gyvena 38 žmonės.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

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

### **1.1 Viešo svarstymo eiga**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo 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“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama TPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje, bei siunčia susipažinti seniūnui ir seniūnaičiui. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

### **3. PASTABOS**

Žemės sklype planuojama ūkinė veikla ir pastatai reikšmingo poveikio aplinkai neturės, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir atranka dėl poveikio aplinkai neatliekama. Remiantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (toliau įstatymas), planuojant teritorijoje veiklą, kuriai vertinimas ir atranka numatomi, atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) planuojamos ūkinės veiklos aplinkai vertinimo turi būti atlikti iki įstatymuose įtvirtinto leidimo (statybą leidžiančio dokumento, leidimo naudotis žemės gelmių išteklius arba ertmes, taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimo, taršos leidimo ir kitų leidimų, privalomų vykdant ūkinę veiklą, įrašytą į planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašus, nurodytus įstatyme 1 ir 2 prieduose) išdavimo. Jeigu atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir (ar) poveikio aplinkai vertinimas neatlikti, leidimas neišduodamas

Matininkas

D.Vaičiulis