

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas

Planavimo organizatorius: Fizinis asmuo.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti privačios žemės ūkio paskirties žemės sklype (kadastro Nr. 4117/0300:5270), esančiame Raudondvario kaime, Riešės seniūnijoje, Vilniaus r. sav. Vilniaus apsk. Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - **žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Melioracijos statinių techninėmis priežiūros taisyklėmis, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, Žemės fondo apskaitos taisyklėmis, LR Kelių įstatymu, Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai“.

Pagal asmens prašymą Nacionalinės žemės tarnybos prie AM Vilniaus apygardos Žemės tvarkymo ir administravimo skyrius 2024-06-03 įsakymu Nr. 1SD-32267-(15.2.48 E.) nustatė kaimo plėtros žemėtvarkos projekto pradžią ir planavimo tikslus. Planavimo organizatorius parengė ir patvirtino planavimo darbų programą ir apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtintą planavimo darbų programą paskelbė seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje.

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyrius parengė planavimo sąlygas 2024-10-08 Nr. REG24454671 Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Valstybinė miškų tarnyba taip pat išdavė planavimo sąlygas 2024-09-25, Nr. REG23970814.

Lietuvos geologijos tarnyba prie AM parengė planavimo sąlygas 2024-10-07, Nr. REG24434484.

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

Projektavimo uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis, kurioje galima numatoma statyba). Taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentų. Suplanuoti kelių išdėstymą, numatyti (patikslinti) specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

TPD paslauga Nr. S-VT-41-24-874.

2. Tikroji būklė

Esamos būklės analizė:

Sklypo vieta: žemės sklypas **kadastru Nr. (4117/0300:5270)**, esantis Raudondvario kaime, Riešės seniūnijoje, Vilniaus rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje.

Sklypo plotas atlikus kadastrinius matavimus: 2.8701 ha.

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės naudmenos pagal 2023-03-29 nustatytus kadastru duomenis:

Bendras plotas – 2,8701ha, iš jo: 0,2110ha pieva, 1,4049ha miško žemė ir 1,1901ha pelkė ir šaltinynai.

Pagal aktualius kartografinius duomenis bei LR miškų valstybės kadastrą ir patikslinamos žemės sklypo naudmenos (iki projekto rengimo) į:

Bendras plotas – 2,8701ha, iš jo: 0,3689ha pieva, 1,3111ha miško žemė ir 1,1901ha pelkė ir šaltinynai.

Žemės sklypo gretimybės:

gretimybėje 1-4 bendra riba (93,64m) su žemės sklypu, kadastru Nr. 4117/0300:0725;

gretimybėje 4-5 bendra riba (72,05m) su žemės sklypu, kadastru Nr. 4117/0200:5226;

gretimybėje 5-6 bendra riba (38,54m) su Paežerių ežeru;

gretimybėje 6-7 bendra riba (158,91m) su žemės sklypu, kadastru Nr. 4117/0300:0054;

gretimybėje 7-9 bendra riba (178,85m) su 4m pločio bendro naudojimo keliu;

gretimybėje 9-1 bendra riba (186,83m) su žemės sklypu, kadastru Nr. 4117/0300:0623.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 44,6.

2025-07-024 NTR išrašo (reg.Nr. 44/3221152) duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

130 – Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 14819m².

Prieš rengiant šį kaimo plėtros žemėtvarkos projektą specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra patikslintos pagal aktualius kartografinius duomenis, vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymų tvarkos aprašu, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastru (UETK), melioracijos geografinę sistema (MelGis), Žemės fondo apskaitos taisyklėmis, www.zis.lt bei www.geoportal.lt duomenimis, Valstybės miškų kadastru duomenimis (www.m-gis.lt) bei VĮ Registrų centro posistemės GeoMatininkas duomenų rinkiniu sklypas galimai patenka į įregistruotas ir neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

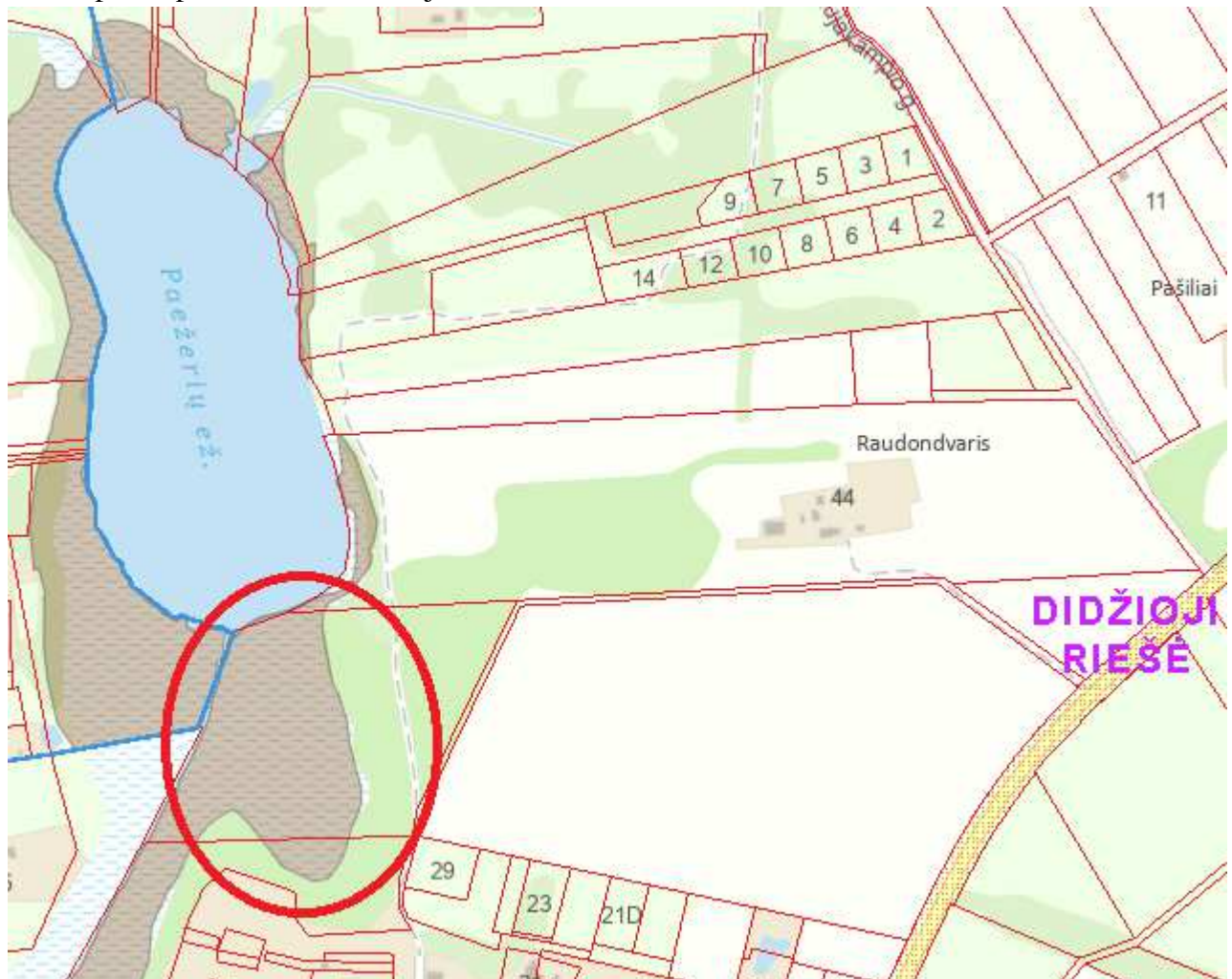
- **102 - Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) – 356m².**

Kelių įstatymas numato kelio apsaugos zonos nustatymą visiems valstybinės reikšmės ir vietinės reikšmės keliams, taip pat ir gatvėms. Kelių įstatymo 2 straipsnio 3 dalis nustato, kad **Kelias** – inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelią sudaro žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, skiriamoji juosta, kelio grioviai, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdynai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo bei kiti įrenginiai su šių objektų užimama žeme. Kelio apsaugos zona nustatoma nuo kelio briaunų į abi puses, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas. Šiuo atveju 4m pločio bendro naudojimo kelias yra IVv kategorijos vietinės reikšmės kelias ir taikoma 3m pločio apsaugos zona į abi puses nuo kelio briaunų.

Paežerių ežeras yra 5,2ha ploto paviršins vandens telkinys, todėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 5.3 punktą jam taikoma 100m pločio apsaugos zona ir 3m pločio pakrantės juosta (Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 9.2 punktas), todėl:

- **163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 10396 m².**
Pagrindas – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 5.2 punktas;
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastru (UETK), į nagrinėjamą sklypą patenka 0,0374ha plotas upelio R-3 (jungia Raudonojo Dvaro ir paežerių ežerus), todėl pakrantės apsaugos juosta yra nustatyta tiek nuo Paežerių ežero, tiek nuo upelio R-3:
- **164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 514m².**
- **130 – Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 14819m².**

Pelkės plotas patikslintas vadovaujantis GeoPortal duomenimis:



Skaičiuojant žemės naudmenas, pelkės plotas yra mažesnis, nei Geoportale, kadangi dalis kontūro dengiasi su miško valstybės kadastru nurodyta miško riba.

- **126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 13111m.**

Miško žemės plotas patikslintas pagal aktualų Lietuvos Respublikos miško valstybės kadastrą.

Upelio R-3, jungiančio Raudonojo Dvaro ežerą ir Paežerių ežerą į sklypą, kad. Nr. 4117/0300:5270, patenka 0,0374ha, todėl taikoma specialioji sąlyga:

- **128 – Paviršiniai vandens telkiniai** (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 374m².

Projektiniai sprendiniai

Ūkininko sodybos riba sutampa su sklypo riba.

Ūkininko sodybos statinių statybos zonos vieta nustatyta įvertinus miško žemės bei pelkės kontūrus ir 50m atstumą nuo ežero Paežeriai, nes pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punktą statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos yra draudžiama.

Taip pat įvertinau žemės sklypo geografinę padėtį, gamtinio karkaso ribą, kultūros paveldo vertybių erdvinio karkaso ribą, servitutų zonas bei atstumus nuo melioracijos įrenginių bei reljefo ypatumus ir privažiavimo kelių tinklą. Statinių statybos zona nuo miško žemės atitrukta 5m atstumu pagal Statybos techninio reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę: mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą. Kadangi medžiai nėra taksuoti, tai 5m atstumas yra taikomas nuo miško žemės ribos.

Remiantis aukščiau išdėstytu, ūkininko sodybos statinių statybos zona yra **0,1286ha** ploto ir yra pakankama, kad atitiktų pagrindinius ūkininko poreikius – pagrindiniu pastatu (ūkininko gyvenamuoju namu) ir pagalbiniais ūkio pastatais (pasirinktinai pagal ūkininkavimo rūšį) užstatyta žemė, priėjimai ir privažiavimai prie pastatų, automobilių statymo aikštelės, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, rekreacijos bei ramaus poilsio vietomis, dviračių saugykla, vieta buitiniams atliekoms laikinai sandėliuoti, inžinerinių įrenginių sistemos (gręžinys, valymo įrenginiai, lietaus vandens surinkimo šuliniai, transformatorinė, alternatyvūs energijos šaltiniai ir t.t.)

Tame pačiame sklype prie ūkininko sodybos statinių statybos zonos privažiuojama keliu, suprojektuotu parengus:

Apskritis Vilniaus apskr.
Savivaldybė Vilniaus r. sav.
Seniūnija Riešė
Kaimas Raudondvaris
Urėdija Šalčininkų RP, Neris gir.
gimininkija
Kadastriniai Didžiosios Riešės k.v. 4117/300:5270
sklypai

Savininkas:

Susiparšė 2020.01.30

MIŠKOTVARKOS PROJEKTAS

2025-2035 metams

Miško valdos ribas išmatavo: UAB "Brantas"

Miško valdą 2024 metais inventorizavo Ričardas Zaburas

Projekto autorius: Ričardas Zaburas

Projektą parengė: "Aukštaitijos šilas" MSK



[Signature]
(parašas)

(parašas)

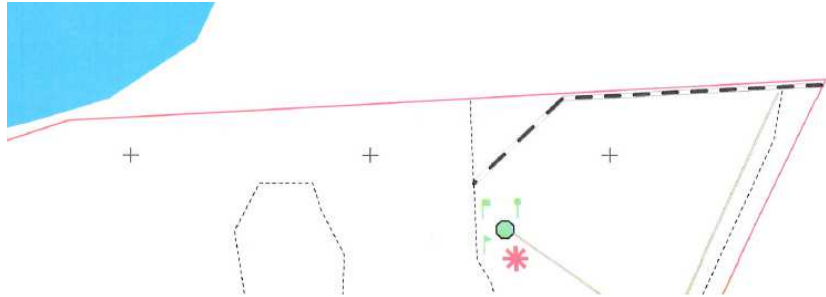
Saulius Terevičius

(vardas, pavardė)

Projektas suderintas:

(data) (parašas) (pareigos, vardas, pavardė)

Suprojektuota kelio vieta:



Sutartiniai ženklai:

	Stoginės
	Laužavietės
	Suolai
	Stalai
	Šiukšliadėžės
	Takai (su žvyro, smėlio ar medine danga)
	Numatomas įrengti miško kelias

Numato įrengti kelio aprašymas Miškotvarkos projekte:

Savininkė taip pat numato palei šiaurinę ribą įrengti miško kelią, kurį naudos miško ūkio reikmėms t. y. miško priežiūrai, tvarkymui ir naudojimui. Miško kelias bus įrengiamas 84A sklype.

Miškotvarkos projekte numatytas statinys (miško kelias) turi būti įrengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų įstatymų bei įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas numato tam tikrus atvejus, kada vidinės

miškotvarkos projekte suprojektuotiems statiniams įrengti yra reikalingi ir kiti dokumentai (statybą leidžiantis dokumentas, statinio projektas ir k.t.).

Iki ūkininko sodybos sklypo nuo rajoninės reikšmės kelio Raudondvaris – Pašiliai (5256) privažiuojama 6-4m pločio vietinės reikšmės VI kategorijos bendro naudojimo keliu, kuris ties 4m

pločiu iki 6m pločio platinamas gretimame žemės sklype, kadastro Nr. 4117/0300:5271, nustatant servitutus:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) S – 583m²;

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S – 583m².

Projektu nustatomi/siūdomi servitutai turi būti įteisinami sudarant notarinę Servitutų nustatymo sutartį.

Projekto sprendinių brėžinyje pažymėta, kad privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

Projekto organizatorius yra informuotas, kad nutiesus centralizuotus tinklus, bus privaloma prie jų prisijungti.

Atliekų surinkimo aikštelės vieta parinkta prie išvažiavimo/įvažiavimo keliuko, kad būtų patogų aptarnauti. Numatytas buitinių atliekų rūšiavimas į atskirus konteinerius surenkant popierių, plastiką, stiklą ir metalą bei likusias mišrias komunalines atliekas. Nebenaudojama tekstilė, elektronika ir elektrinė įranga, kitos buityje susidariusios pavojingos atliekos surenkamos ir saugojamos laikinai, kol bus galimybė perduoti įmonėms, turinčioms teisę tokias atliekas tvarkyti.

Maisto atliekos, augalų, žolės liekanos bus kompostuojamos žemės sklype įrengiant tam specialią vietą – kompostinę.

Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, statybos zonoje yra būtina įrengti želdynų plotų. Privalomi želdynų plotų normos yra patvirtintos LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 ir bus suprojektuotos rengiant pastatų statybos techninį projektą.

Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai. Bus išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis (atliekant žemės kasybos darbus).

Atsižvelgiant į aukščiau išvardintus poreikius bei atitinkamų teisės aktų reikalavimus bei normas statybos zonos numatomas plotas **0,1286ha** ploto. Statybos zonos su keliu (kelio plotas yra 0,0431ha, tačiau tik 0,0033ha nepatinka į miško žemė pagal Miškų valstybės kadastrą) plotas yra **0,1717ha**, t.y. neviršija leidžiamo maksimalaus užstatymo ploto, kuris gali sudaryti 50 proc. bendro žemės sklypo ploto bei maksimalaus leidžiamo namo 1000m² užstatymo ploto.

Nustatau, kad statybos zona yra 0,1286ha ploto.

Planuojama viso žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis po projekto įgyvendinimo: **0,3538ha žemės ūkio žemė (iš jos 0,3538ha pieva), 0,0033ha kelias, 0,0374ha vandenys, 1,3111ha miškas, 1,0359ha pelkė ir šaltinynai ir 0,1286ha užstatyta teritorija. Nusausintos žemės nėra.**

Būsimų naudmenų sudėtis pateikiama ir sprendinių brėžinyje.

Žemės sklypui Projektu patikslinamos esamos ir nustatomos naujos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 128 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 374m;
- 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 10396 m²;
- 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 529m²;
- 130 – Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 14819m²;

- 102 - Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) – 356m²;
- 126 – Miško žemė ((VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 13111m²

Nustatomi/siūdomi nauji servitutai:

218-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) S – 583m²;

115-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) S – 583m².

Tarnaujantys servitutai yra nustatomi/siūdomi gretimame žemės sklype, kadastro Nr. 4117/0300:5271:

222- Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) S – 583m²;

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas) S – 583m².

Projekto sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijos planavimo dokumentams:

Saugomos teritorijos.

Žemės sklypas nepatenka į valstybės saugomas gamtines teritorijas (botaninis draustinis), nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų teritorijas.

Bendrieji planai:

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d sprendimu Nr. T3-323, patikslintą Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu (Reg.Nr. T00075779), nagrinėjama teritorija patenka:



Sklypas patenka į Z3 zoną:

Z3 – intensyvaus ūkininkavimo - žemės ūkio teritorijos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, natūralaus gamtinio kraštovaizdžio palaikymo zonas ir kultūros paveldo objektų vizualines apsaugos zonas, kuriose ūkininkaujama nepažeidžiant bendrųjų gamtinio karkaso teritorijų apsaugos interesų, išlaikant produktyvias agroekosistemas, užtikrinant gamtinio kraštovaizdžio stabilumą ir ekologinės kompensacijos galimybes.

Taip pat patenka į gamtinio karkaso teritoriją:

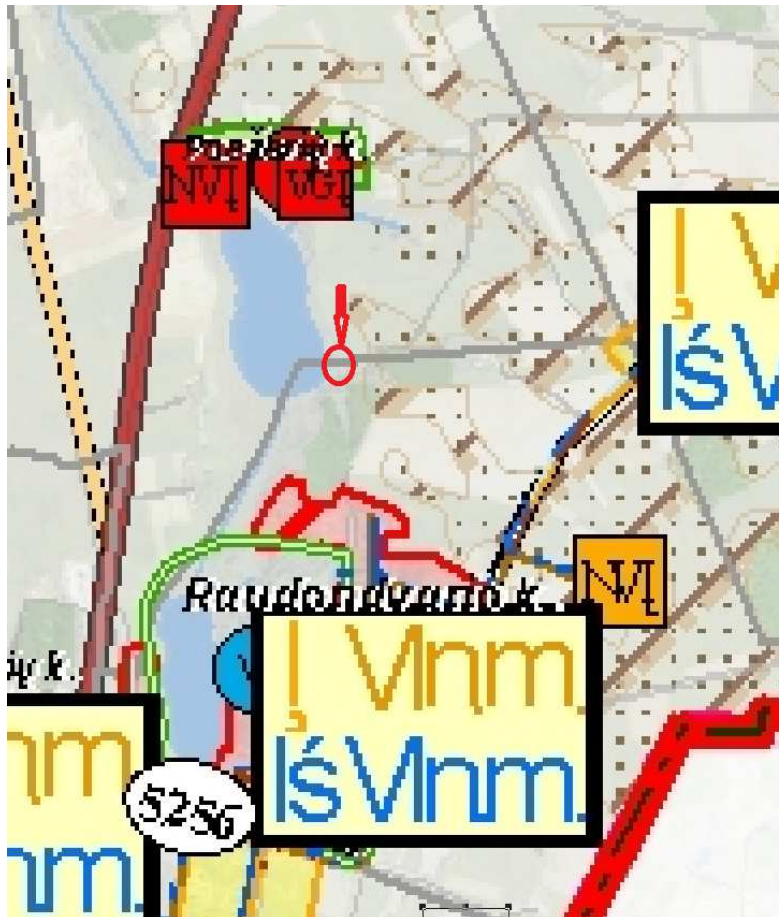


Gamtinio karkaso zona neturi koordinuotos ribos, tai yra sąlyginė zona, sukurianti struktūrų samplaiką tarp urbanizuojamos ir gamtinės aplinkų. Gamtinio karkaso riba – tai sutartinė sąlyga, kurios gelmėje yra mūsų aplinkai ypač svarbios saugomos teritorijos: upės, upeliai, ežerai, tvenkiniai, pelkės, draustiniai, Natūra 2000 teritorijos, natūralios ir/ar užliejamos pievos, miškai, požeminių versmių ištakos, kurių apsauga ir buvimas išsaugo mūsų šalies ir rajono gamtinės aplinkos būdingą sandarą, švarą, pakankamai gerą hidrologinį režimą, biologinės įvairovės struktūros ir gausos išsaugojimą bei kraštovaizdžio vizualinę specifikaciją.

Šiuo metu sklypas, kadastro Nr. 4117/0300:5270, daro gan apleistos vietovės įspūdį ir atsiradus ūkininko sodybos moderniems pastatams, ši teritorija bus nuolat tvarkoma ir prižiūrima. Statybos zona numatoma nepažeidžiant miško, pelkės, ežero, upelio apsaugos zonų bei specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Specialieji planai:

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialius planą, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, nagrinėjama teritorija patenka:



Nagrinėjama teritorija nepatenka į perspektyvinę viešojo vandens teikimo teritoriją. Iki planuojamos teritorijos nėra atvesti vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo, šilumos ir dujų tiekimo tinklai, todėl 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 m³/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m³ / 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 m³/h, Q=0,8 m³/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m³/d. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatčius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus V-6 m³. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m. Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

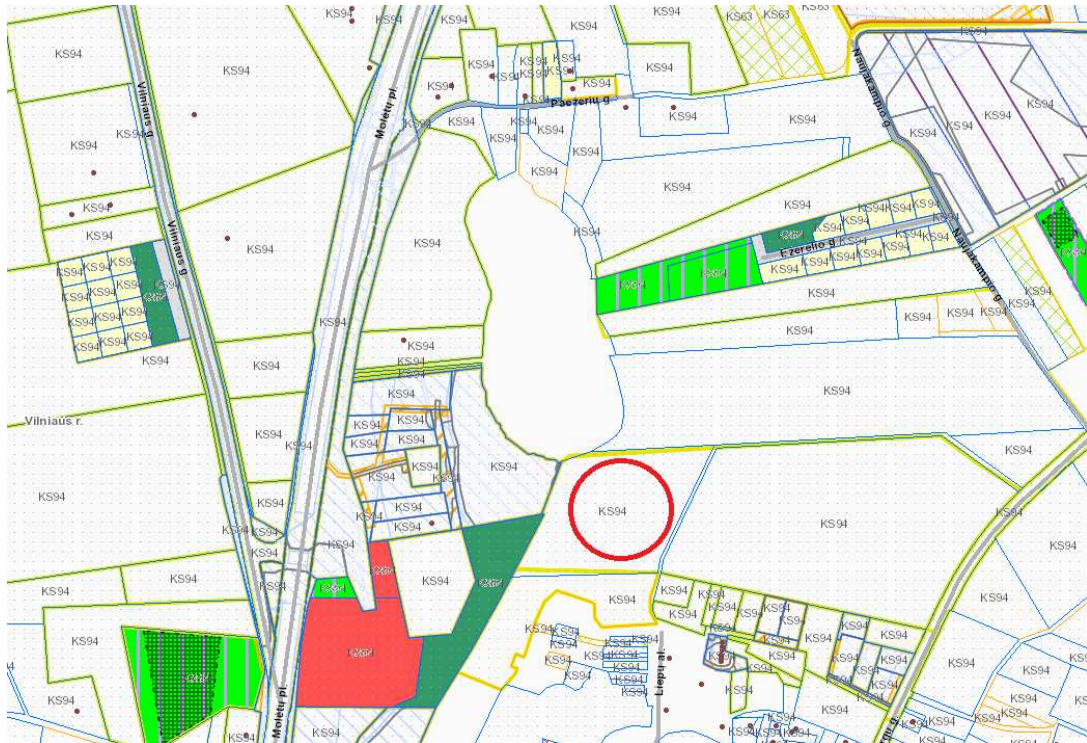
Vandens apsauga nuo galimo lietaus vandens neigiamos įtakos bei sklypo tvarkymo režimas

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 runtą 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): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

www.tpdris.lt, www.zpdris.lt ir NTR posistemės „GeoMatininkas“ duomenimis gretimuose žemės sklypuose parengti kaimo plėtros žemėtvarkos bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai:



Projekto sprendinių viešas svarstymas:

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 lygmenų. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas engiamas 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 priimančias sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka įvyksta viešas svarstymas (Taisyklių 72 punktą). Su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis galėjo susipažinti pas specialiojo plano rengėją: UAB „BRANTAS“. Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai galėjo tai padaryti www.tpdris.lt sistemoje.

Viešo svarstymo dalyvavimo ataskaita ir svarstymo protokolas pridedamas.

Projekto sprendinių vertinimas:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir dera su to paties lygmens galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Išvada:

Ūkininko sodybos riba sutampa su sklypo riba.

Žemės sklype ūkininko sodybai vieta nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir žemės naudojimo apribojimus, užstatymo teritorija sudaro **1286 kv.m.** Žemės sklypo pagrindinė paskirtis nekeičiama.

Kaimo plėtros projektu yra numatoma statybos zonos riba t.y. žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų (ūkininko ūkio sodybos) statybos teritorijos riba, o ne statybos linija t.y. pastatų, statinių fasadų linija. Tuomet rengiant techninį ūkininko sodybos ūkinių pastatų ir gyvenamojo namo projektą, sklypo gen. plane (bendrajame) numatant šių statinių paskirtį, turi būti vadovautasi statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ nuostatomis.

Statybos darbai turi būti vykdomi pagal parengtą pastatų statybos techninį projektą (tam reikia gauti projektavimo sąlygų sąvadą ir specialiąsias sąlygas projektavimui) ir leidimą statybai.

Projektavimui naudotas Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis 2020-2023 žemėlapis ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministrijos). Sprendinių brėžinys paruoštas **M 1:2000**. Mastelis parinktas atsižvelgus į projektuojamos teritorijos dydį.

3. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Poveikis teritorijos vystymo darnai

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. *Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:*

- Apleistas sklypas bus sutvarkytas;
- Padidės gretimų sklypų konkurencingumas;
- Pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė;
- Bus vykdoma subalansuota sodybos plėtra;
- Bus išsaugotas kraštovaizdis;
- Planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

Poveikis ekonominei aplinkai:

Tinkamai parinkus vieta sodybai, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio ir kaimo turizmo plėtrai. Bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė. Aplinka bus patrauklesnė investicijoms, pritrauks naujus gyventojus.

Poveikis socialinei aplinkai:

Pagerės darbo sąlygos, bus išspręsta gyvenamojo būsto problema, padaugės kaimo gyventojų skaičius.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Įkūrus ūkininko sodybą, bus išlaikytas vienkieminio kaimo vaizdas, laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža. Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingos kraštovaizdžio išsaugojimo,

sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Parinkus vietą sodybai bei joje tinkamai išdėsčius pastatus, vandens tiekimo ir susidariusių buitinių nuotekų šalinimą įrengus nuotekų valymo įrenginius, leis apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenius nuo užterštumo.

PASTABA: Žemės sklype gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio vieta bus tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Projekto autorė

Gitana Bieliūnienė