

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO  
ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**Sklypo kadastrinis Nr.:** 4112/0500:0428

**Projekto rengėjas:** UAB „Geodeziniai matavimai“ Arvydas Sabockis kvalifikacijos paž. Nr. 2R-KP-145

**Įvadas**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis :

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo ( Žin. 1995, Nr. 107-2391, <...> pakeitimas įsigaliojo 2008-03-01d.) 22 str. 5 dalies nuostatomis - „Kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoj detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir šio Įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose taisyklėse nustatyta tvarka.“

Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) bei kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi Vadovaujantis LR Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 dalies nuostatomis.

Vadovaujantis LR Žemės įstatymo 1 dalies punkto nuostatomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Kaimo žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai ir ( ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros projekto rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministro 2004-08-11d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (galiojančia redakcija).

Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymu;

Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu;

Lietuvos Respublikos miškų įstatymu;

Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymu;

Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu;

Lietuvos Respublikos statybos įstatymu;

2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu;

LR Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr.206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“;

Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 (galiojančia redakcija) „Dėl žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“;

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (galiojančia redakcija).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintos 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 ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

Statybos techninio reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu 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“;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010m. gruodžio mėn. 7d. įsakymu Nr.1-338 patvirtintų reikalavimų „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintu 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 specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024-03-29 sprendimu T3-74 “Dėl Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu T3-193 “Dėl Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo”;

Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170;

Patvirtintu Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu (ŽPDRIS paslaugos Nr.ZSFP-91381).

### **Projekto rengimo pagrindas**

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024 m. liepos 1 d. įsakymą Nr. 2KPI-148(15.2.3 E.);

- 2024-10-14 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG24704689;

- 2024-07-12 AB "Energijos skirstymo operatorius" planavimo sąlygos Nr. REG21039596;
- 2024-07-15 Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos Nr. REG21061934;
- 2024-11-05 Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos Teritorijos planavimo sąlygos Nr. REG25581828.

### **Projekto tikslai ir uždaviniai.**

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą.

Projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir sodybos statinių statybos zoną.

Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti ūkininko ūkio sodybą ir jos veiklai reikalingus statinius (gyvenamosios paskirties ir pagalbinius pastatus). Statiniai nurodytoje zonoje bus projektuojami ir statomi atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus.

### **Esamos būklės analizė.**

*Planuojama teritorija:*

Sklypo kadastro Nr. **4112/0500:428**;

Adresas – Vilkinės k., Buivydžių sen., Vilniaus r.;

Plotas – 1,0253 ha;

Žemės sklypo paskirtis / būdas – Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklype esantys statiniai: vadovaujantis parengta topografinė nuotrauka (TIIS1-20220517-035826) žemės sklype yra laikinas pastatas - pavėsinė.

Žemės našumo balas – 44,7;

Žemės sklypo naudmenų plotai – žemės ūkio naudmenos – 1,0253 ha. (pievos).

Servitutai: 202 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – S1e2 – 0,0097ha; S2e2 – 0,0642ha.

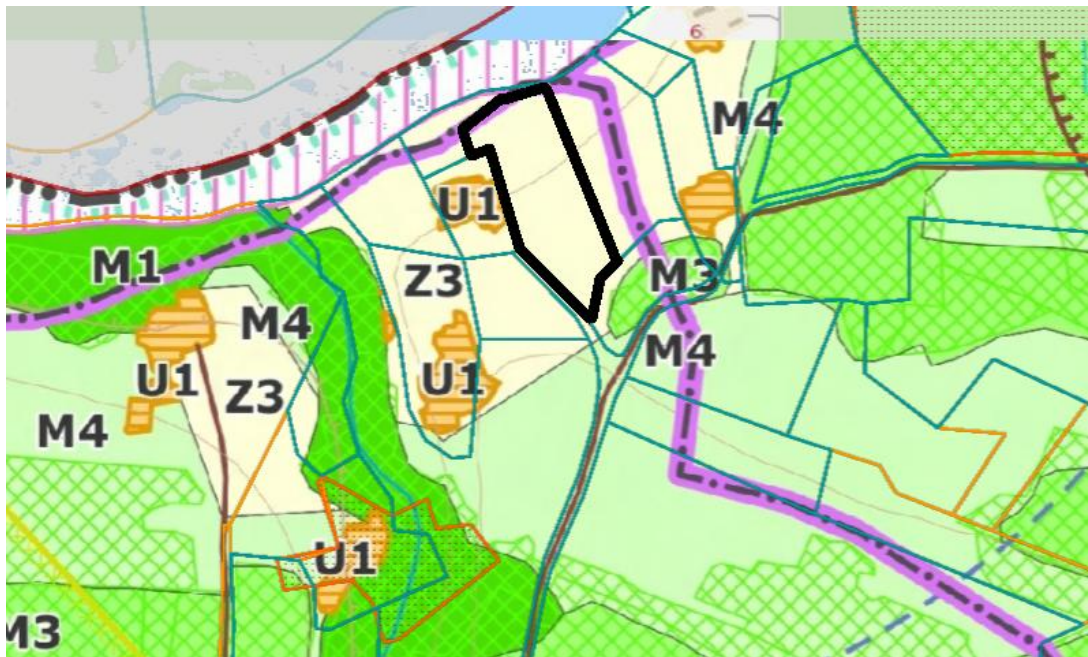
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Nėra

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Nėra

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į :

1. Z3 (Intensyvaus ūkininkavimo). Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama. Gyvenvietes galima plėsti tik bemiškėje Kitos paskirties ir Žemės ūkio paskirties žemėje nuo 0 iki 10 proc. kaimo teritorijos, priklausomai nuo gyvenvietės vystymo galimybių tipo. Galimi visi Kitos paskirties žemės naudojimo būdai.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės kraštovaizdžio specialiojo plano



Konkreciųjų (rezervatinių) 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 - Sodinių bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašiu

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poligonas
- NATURA 2000 teritorija

Ūkinės veiklos apribojimai

- Buferinės apsaugos zona
- Esamas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas
- Siūlomas nekilnojamojo kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
- 1-8 Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
- 12 Kultūros paveldo vertybių sankaupos arealas (jo numeris)
- Vandens telkinio apsaugos zona
- Paukštyno sanitarinės apsaugos zona
- Vandenvietė
- Vandenvietės sanitarinės apsaugos zona
- Inžinerinių tinklų apsaugos zona

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

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

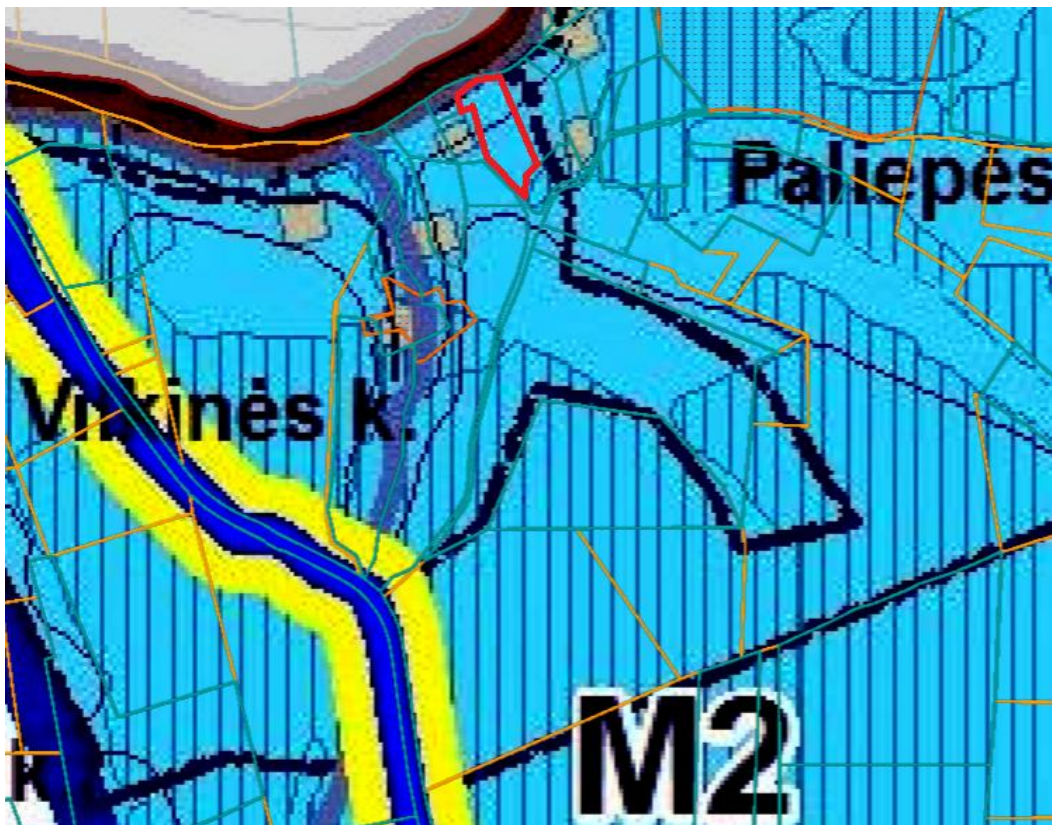
- I1 - Susisiekimo
- I2 - Inžinerinių tinklų
- I3 - Krašto apsaugos
- U1 Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

- Suplanuoto Vilniaus miesto vakarinio aplinkkelio teritorija, kurioje rengiant aplinkkelio techninį projektą būtina nagrinėti alternatyvas ir numatyti specialias kompensacines priemones.

- Gamtinio karkaso teritorijos riba
- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

Pertvarkomas žemės sklypas patenka į Gamtinio karkaso teritoriją. Gamtinio karkaso teritorijose būtina vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais (LR Aplinkos ministro 2007-02-14 įsak. Nr. D1-96). Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinio sprendiniuose planuojama teritorija patenka į M2 funkcinę zoną, kurioje palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinio



Migracijos koridoriai		Migracijos koridoriai	
	Nacionalinės svarbos		M1 - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
	Regioninės svarbos		M2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
	Rajoninės svarbos		M3 - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai

Išnagrinėjus Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, žemės sklypas nepatenka į Viešojo vandens tiekimo teritorijos ir vandentvarkos infrastruktūros jose plėtros prioritetus.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano



Planuojama teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo „NATURA 2000“ bei natūralių pievų ir ganyklų teritorijas.

### **Kartografinis pagrindas.**

Projektavimui naudojama Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, topografinė nuotrauka (TIIS1-20220517-035826) bei Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT □ Nacionalinė žemės tarnyba, 2009-2012m“. Mastelis parinktas atsižvelgus į projektuojamos teritorijos dydį.

### **Sprendiniai.**

Projekto sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis ir sklypo forma. Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Išduotos planavimo sąlygos diktuoja ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydį bei formą - ūkininko sodybai reikalingų statinių ir įrenginių užimamos teritorijos nustatymą. Žemės sklypas buvo suformuotas parengus Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (ŽPDRIS paslaugos Nr.ZSFP-91381), o taip pat buvo parengtas ir patvirtintas žemės sklypo perdalijimo projektas (*Toliau kartu – Projektas*). Projektuojant ūkininko sodybai reikalingų statinių ir įrenginių užimamos teritorijos zoną buvo atsižvelgiama į aukščiau minėtų *Projektų* sprendinius.

Projektuojama teritorija ribojasi su privačiais žemės sklypais bei vietinės reikšmės keliu.

Prie sklypo privažiuojama iš Kardinolo Henriko Romano Gulbinovičiaus gatvės (Nr. VL7773), toliau per IVv kategorijos vietinės reikšmės 8m pločio kelius įvažiuojama į projektuojamą teritoriją.

Su sklypu besiribojantis kelias planuojamas kaip IVv kategorijos vietinės reikšmės kelias (8m kelio juosta). Teritorijai, patenkančiai į kelio juostos plotį, numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, todėl projekto rengimo metu siūlomi servitutai: 215 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 3S2 - 74kv.m. bei 222 - Siūlomas Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 3S2 - 74kv.m. Tikslios įvažiavimo į planuojamą sklypą vietos bus sprendžiamos techninių projektų rengimo metu. Transporto sprendiniai, gatvių raudonosios linijos bei jų parametrai už sklypo ribų yra rekomendacinio pobūdžio. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Gatvių detalizacija bus sprendžiama techninio projekto sprendiniuose. Eismas nuolat naudojama gatve privažiuoti iki sklypo neintensyvus. Suformavus ūkininko sodybą, eismo intensyvumas nepakis.

Saugotiniams želdiniai (medžiai ir krūmai) priskiriami ir tvarkomi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nustatyta tvarka. Saugotini želdiniai – medžiai ir krūmai, atitinkantys Lietuvos

Respublikos Vyriausybės patvirtintus augimo vietas, rūšies ir matmenų kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems, ir (ar) savivaldybės atstovaujamosios institucijos sprendimu saugotinais paskelbti dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingi, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingi medžiai ir krūmai, kuriems kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti reikalingas leidimas ar sprendimas.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr.206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“ (galiojančia redakcija) (toliau – Nutarimas) Kriterijų priedu, 7.2 punkte nurodyta, kad Žemės ūkio paskirties žemėje (kituose žemės ūkio paskirties žemės sklypuose ir rekreacinio naudojimo žemės sklypuose) - privačioje žemėje saugotinais laikomi: *ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens.*

Pertvarkomame žemės sklype yra įvairių medžių/krūmų. Projektuojant statinius privaloma atsižvelgti į želdinių rūšies ir matmenų kriterijus. Želdinius, patenkančius į saugotinų medžių/krūmų sąvoką tvarkyti įstatymų nustatyta tvarka bei esant reikalui pašalinti/genėti saugotinus želdinius gauti atitinkamų įstaigų leidimus. Pavieniai medžiai ir krūmai, kurių skersmuo iki 30 cm ir nėra priskiriami saugotiniems želdiniams gali būti tvarkomi pagal poreikį.

Užstatymo teritorija planuojama:

- nuo kaimyninių žemės sklypų ribų paliekama ne mažiau kaip 3 m;
- su žemės sklypu besiribojantis kelias planuojamas kaip *IVv* kategorijos vietinės reikšmės kelias (8m kelio juosta). Teritorijai, patenkančiai į kelio juostos plotį, numatomas 215 (kelio) ir 222 (inžinerinių tinklų) servitutas. Statybos riba planuojama ne arčiau 3m nuo servituto ribos;
- nuo kelio briaunos paliekama 3m kelio apsaugos zona;
- statybos riba planuojama ne arčiau 3m nuo servitutų ribų;
- nuo vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išlaikomas 50m atstumas;
- iki statybos zonos numatytas 6 m pločio privažiavimas.

Galimo užstatymo teritorija **I** žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,4207 ha ploto. Ūkininko sodyba projektuojama tik šiame žemės sklype. Statiniai, kurie bus statomi teritorijoje, užims tik tam tikrą užstatomos teritorijos dalį ir bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50%. Sprendinių brėžinyje pažymėta užstatymo teritorija nebus užstatyta visa 100 %, kadangi statiniai nurodytoje zonoje turi būti projektuojami ir statomi atsižvelgiant į teisės aktų reikalavimus, neviršijant leidžiamo užstatymo tankio.

Jei užstatymo zonoje bus planuojama statyti potencialius taršos objektus, kuriems reikalinga nustatyti sanitarinės apsaugos zoną, tai tokių statinių projektai, kartu su sanitarinių apsaugos zonų planais, turės būti suderinti su atsakingu NVSC prie SAM skyriumi.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama nebus.

Vandens tiekimui, buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemeje nesprenžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Buitinių nuotekų įrenginių tipas ir statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą. Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į ūkininko sodybos teritoriją. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininkų ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių. Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus.

Rengiant Kaimo plėtros projektą, naudmenos nustatytos pagal parengtą topografinį planą (TIIS1-20220517-035826)(laikinas pastatas - pavėsinė į užstatymo plotą neįtraukiamas). Žemės sklype vaizduojamas privažiavimo kelias prie užstatymo zonos. Šis kelias nėra servitutinis, todėl jo padėtis gali būti keičiama pagal aplinkybes, bet visai atvejais teisės aktų nustatyta tvarka.

### **Žemės naudmenų ir sudėties pokyčių lentelė įgyvendinus projektą (ha).**

Eil.Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą (ha)	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis) (ha)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,0253	1,0253	-0,4207	0,6046
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,4207	0,4207
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,0253	1,0253		1,0253

Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakyme Nr. 302 (galiojanti redakcija) „Dėl žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“ (toliau Apskaitos taisyklės) 11.1.1 punkte teigiama, kad žemės plotas, kuris žemės apskaitos tikslais įtraukiamas į apskaitą kaip atskira žemės

naudmena, jei miškų, pelkių, želdinių (medžių ir krūmų) minimalus plotas yra 0,1 ha. Atsižvelgiant į tai, žemės sklype esantis želdinių plotas priskiriamas prie pievų naudmenos, kadangi esamas želdinių plotas nesiekia 0,1000ha.

Žemės sklypui po Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto numatomos specialios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu:

Sklypui taikytinos specialiosios žemės sąlygos bei apribojimai:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0087ha. (102);

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,0253ha. (152);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 1,0253ha. (163);

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1350ha. (164);

Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0429ha. (168).

Sklypui taikomos specialiosios žemės sąlygos bei apribojimai: Nėra

Žemės sklype įregistruoti servitutai:

202 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – S1e2 – 0,0097ha.;

202 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – S2e2 – 0,0642ha.

Žemės sklypui siūlomi servitutai

Servitutai siūlomi vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis bei jau patvirtintu Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu (ŽPDRIS paslaugos Nr.ZSFP-91381). Šiam nagrinėjamam žemės sklypui siūlomi šie servitutai:

215 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) S – 0,0114ha. (projektuojamas patekimui į žemės sklypą Kad.Nr.4112/0500:0427);

215 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 1S2 – 0,0415ha. (projektuojamas patekimui į žemės sklypą Kad.Nr.4112/0500:0427);

215 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 2S2 – 0,0217ha. (projektuojamas patekimui į žemės sklypą Kad.Nr.4112/0500:0429);

215 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 3S2 – 0,0074ha. (projektuojamas Teritorijai, patenkančiai į IVv vietinės reikšmės kelio juostą);

222 - Siūlomas Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 3S2 – 0,0074ha. (projektuojamas Teritorijai, patenkančiai į IVv vietinės reikšmės kelio juostą).

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bus taikomos nuo jų įregistravimo Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre.

Naudmenų bei servitutų pokyčius siūloma patikslinti po projekto ir statinių statybos atlikus naujus žemės sklypo kadastrinius matavimus.

### **Priešgaisrinės saugos reikalavimai**

Vadovaujantis 2010 m. gruodžio mėn. 7 d. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr.1-338 (Žin., 2010 Nr.146-7510) gaisro plitimas į gretimus pastatus turės būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Priešgaisrinis atstumas nustatomas pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo 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“

Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, pagal kurį minimalus išlaikomas atstumas tarp pastatų yra 6m. 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. Rengiant techninį projektą, turės būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis ir pagal jį tikslinamas minimalus išlaikomas atstumas, užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato.. 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.“

### **Sprendinių poveikio vertinimas**

Siekiant užtikrinti tinkamą teritorijų planavimą vietovės lygmeniu ir įvertinti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimą ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, yra atliekamas sprendinių poveikio vertinimas.

Planuojama ūkininko veiklos kryptis – augalų auginimas. Ūkininko sodyboje nenumatomos veiklos, dėl kurių turėtų būti atliekamas Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas. Taip pat nenumatomos kitos veiklos, kurioms reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai, ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Parinktoje teritorijoje neplanuojama statyti pastatų, kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai, atitinkantys kriterijus (žr. lentelę žemiau), todėl sklypui sanitarinė apsaugos zona pastatų, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai su prie jų esančiais mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų, nenustatoma. Planuojamame sklype aplinką teršianti veikla ar veikla, kuriai reikalingas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, nenumatoma. Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedo sąrašus poveikio aplinkai vertinimo procedūras neprivaloma atlikti. Tolimesniuose veiksmuose nusprendus, kad poveikio aplinkai vertinimas reikalingas – jis turi būti atliktas prieš techninio projekto rengimą.

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

- Bus užtikrintos palankios sąlygos ūkininkavimui;
- Padidės gretimų sklypų konkurencingumas;
- Pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė;
- Bus vykdoma subalansuota sodybos plėtra;
- Planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

*Poveikis ekonominei ir socialinei aplinkai*

Tinkamai parinkus vietą sodybos statinių statybos vietą, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai.

Bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerins gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė, pagerės darbo sąlygos, bus išspręsta gyvenamojo būsto problema, padaugės kaimo gyventojų skaičius. Statybos laikotarpiu bus sukuriamos papildomos darbo vietos.

*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 būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Parinkus vietą sodybai bei joje tinkamai išdėsčius pastatus ir įrengus nuotekų valymo įrenginius, leis apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenius nuo užterštumo. Parinkus statinių statybos vietą įtakos gamtinės aplinkos kokybei neturės, nes projekto sprendiniais parenkama tinkamiausia vieta statiniams. Statiniai bus įrengiami nepažeidžiant teisės aktų, taikomų specialiuųjų žemės naudojimo apribojimų bei nepažeidžiant planuojamo sklypo reljefo ir gamtinės struktūros.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neturės neigiamos įtakos kraštovaizdžio struktūrai ir ekologiniai pusiausvyrai.

Sprendinių brėžinyje pažymėta statybos teritorija nustatyta apsižvelgiant į esamą kraštovaizdį ir gamtinį karkasą. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemoje nesprenžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui bus numatomi vietiniai tinklai. Geriamo vandens

tiekimui ir buitinių nuotekų įrenginių statybos vieta bus parinkta atlikus grunto geologinius tyrinėjimus bei rengiant techninį projektą.

Tinkamai įgyvendinus parengto kaimo plėtros projekto tikslus bei tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

### **Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese**

Viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

Projekto rengėjas

Arvydas Sabockis 2R-KP-145