

## OBJEKTAS:

Žemės sklypas:

- Kad. Nr. 4196/0500:292 , plotas 1,2176 ha;


Sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Visalaukės I k.

**PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI:** parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta;

Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

**TPD Nr. S-VT-41-24-1290**

**PROJEKTO RENGĖJAS:** MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“ projektuotojas/direktorius Albinas Ginaitas Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-573, tel.: 0 64550551.

MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“			
			
L. Baliukevičiaus Dzūko 70-45 , Vilnius, Tel. 064550551, įmonės kodas 304353449			
Pareigos	Parašas	Vardas Pavardė	
Projektuotojas		Albinas Ginaitas	
		Paž. Nr. 2R-KP-573	

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis

Vilniaus r. sav., Paberžės sen., Visalaukės I k. rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4196/0500:292 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti. Planavimo tikslas: parinkti vietą naujai ūkininko sodybai.

Planavimo organizatorius: DIANA UTKINIENĖ

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024-11-26 įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-308-(15.2.3 E.)

### 2. Projekto tikslai ir uždaviniai

parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą; suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną. Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris, atlikus visas procedūras (viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo) teikiamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinimui.

### 3. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Sklypo kadastrinis Nr. 4196/0500:292 Sklypo plotas pagal kadastrinių matavimų duomenis – 1,2176 ha.

Tarp sklypo posūkio taškų Nr. 1-5 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4196/0500:0002 , tarp sklypo posūkio taškų 5-6 gretimybė – LVŽ , tarp posūkio taškų 6-9 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4196/0500:0238 , tarp taškų 9-10 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4196/0100:0129, tarp taškų 10-14 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4196/0500:0277, tarp taškų 14-1 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4196/0500:0054.

Projekto organizatoriui priklausančio žemės sklypo plotas kadastrinių matavimų duomenimis – 1,2176 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pažymėjimą, žemės ūkio naudmenos – pievos ir natūralios ganyklos užima 1,0766 ha, Miško žemės plotas – 0,0382 ha, užstatyta -0,0140 ha, Kitos žemės plotas (krūmai ir kiti želdiniai) – 0,0596 ha.

Vidutinis sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 30,7.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

**106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)**

### 4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

**Bendrieji planai.** T00075779 VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO  
SPECIALUSIS PLANAS 2015-05-06.

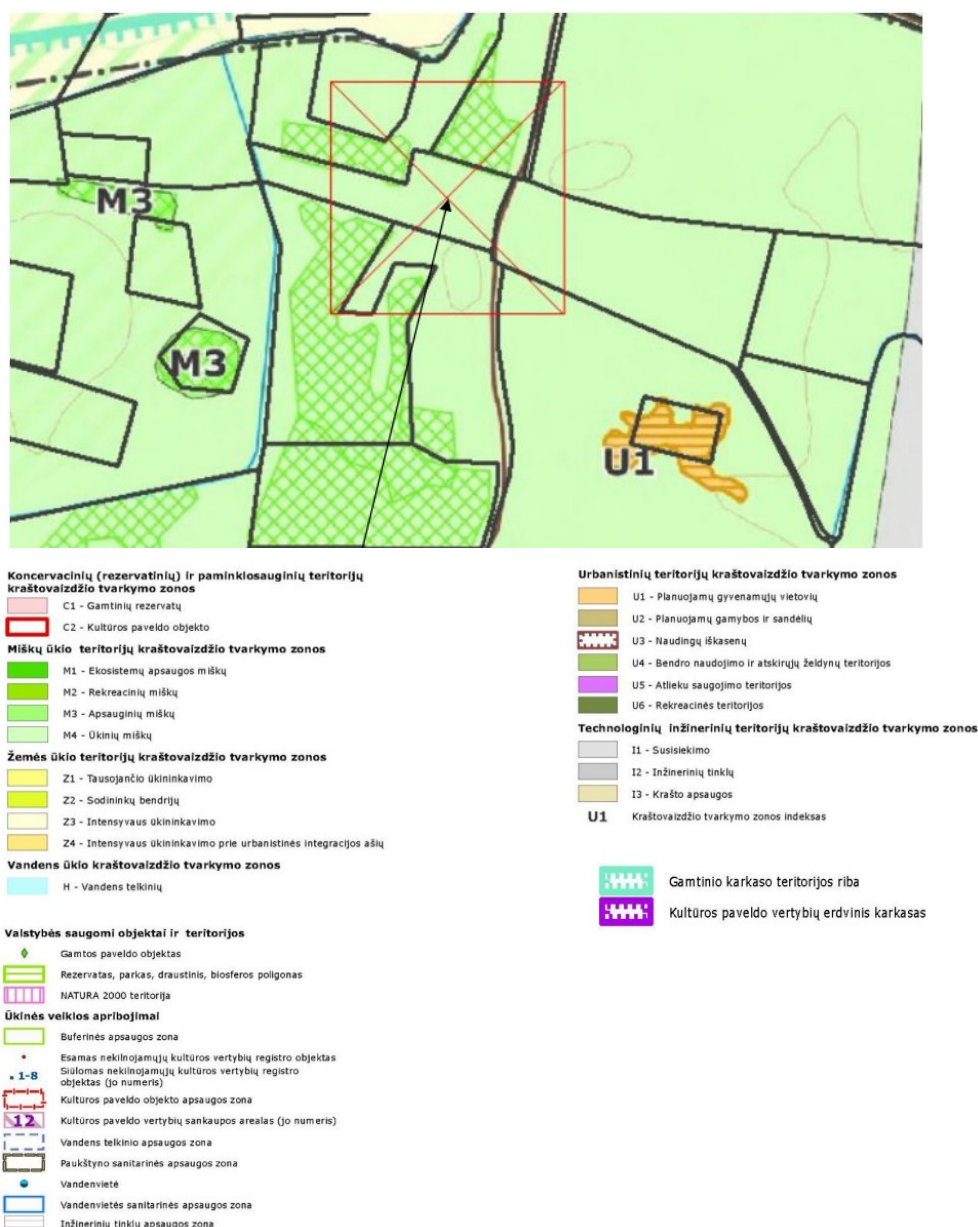
**Detalieji planai.** Nėra.

**Specialieji planai:** Nėra.

## VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO SPECIALUSIS PLANAS

Vadovaujantis šio plano pagrindinių sprendinių brėžiniu nustatyta, kad žemės sklypas patenka į miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną M4 (Ūkinių miškų). sklypo ploto, tokia sklype pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą gali būti rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Sklypas patenka į gamtinio karkaso zoną. Priimta, kad rajono savivaldybės ekologiškai pusiausvyrai palaikyti svarbūs gamtinio karkaso ir urbanistinio karkaso susikirtimo mazgų detalūs sprendiniai. Juose komercinę ūkinę veiklą siūloma riboti, numatant gamtinio karkaso ir ekotinklo rišlumą užtikrinančias priemones.



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

## 5. Projektiniai sprendiniai

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Planavimo organizatoriui išduotos sąlygos diktuoja ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydį bei formą - ūkininko sodybai reikalingų statinių ir įrenginių užimamos teritorijos nustatymą.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos (A ir B) planuojamos pagal galimybes, atsižvelgiant į sklype esančius ir planuojamus servitutus atsižvelgiant į nuotolius nuo jų ir gretimų sklypų . Paliekama mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, ne mažiau 3 m nuo servitutų ribų, taip pat paliekamas ne mažesnis nei 5 m nuotolis nuo Lietuvos respublikos miškų kadastrė esančios miško ribos . Užstatymo teritorijos yra dvi: A , B. A zonos plotas 0,4887 ha, B – 0,2178 ha.

Projekto metu sklypo paskirtis ir būdas nekeičiami.

### Privažiavimas

Į užstatymo zoną (preliminariai nurodytoje vietoje) planuojama įvažiuoti per rytinėje sklypo dalyje esantį sklypą Kad. 4196/0500:0002 per jame esantį 6 m pločio servitutinį kelią . Vėliau šis servitutinis kelias jungiasi su esamu 6 m pločio vietinės reikšmės keliu. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašą šio kelio (VL0410 ) juostos plotis 8 m.

### *Planuojamoje teritorijoje numatytos specialiosios žemės sąlygos:*

- 1)106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 190m<sup>2</sup> (esama) ,*
- 2)126- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 382 m<sup>2</sup> (projektuojama) ,*
- 3) 102 -Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 263m<sup>2</sup> (projektuojama) .*

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių pastatų aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu (jei to reikėtų) ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Šiuo metu prisijungimas prie minėtų tinklų įmanomas tik įrengus šioje vietoje visas komunikacijas. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas.

Įvažiavimas tik per sklypo rytinėje pusėje sklype Kad. Nr. 4196/0500:0002 esantį 6 m pločio servitutinį kelią preliminariai nurodytoje vietoje, kuri gali būti tikslinama techninio projekto metu, jei tas bus būtina padaryti atsižvelgiant gamtines sąlygas, bei kitas objektyvias priežastis dėl optimalaus techninio projekto išpildymo ir patogaus teritorijos naudojimo.

### Servitutai

Paliekamas esamas kelio servitutas - S Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S 1700 m<sup>2</sup> . Pagal savivaldybės reikalavimus (zonai patenkančiai į kelio VL0410 juostos (8m) plotį) projektuojami du nauji 2 m pločio servitutai: S1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) , S2 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (projektinis) .

### Pastabos:

**Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.**

**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 %**

## 6.Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

## 7.Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų departamento įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148 punktu reikalinga įrengti kelius, skirtus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažuoti, pagal šiuos projektavimo reikalavimus:

- 148.1. privažuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus [10.10] ir pritaikytos kelio dangos [10.14];

- 148.2. kelias privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;

- 148.3. keliai privažuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;

- 148.4. keliai privažuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;

- 148.5. turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždara kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;
- 148.6. kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- 148.7. ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikšte, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikšte;
- 148.8. automobalinėms kopėčioms ir (arba) automobilingiems keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilingių kopėčių ir (arba) automobilingių keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilingių kopėčių ir (arba) automobilingių keltuvų technines galimybes;
- 148.9. tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
- 148.10. aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemones statyti draudžiančius kelio ženklus [10.15] ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);
- 148.11. gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukliamą apkrovą.
- 149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilinges kopėčias ir (arba) automobilingius keltuvus, operacijų rajone. Šio punkto nuostatos netaikomos pastatams, kuriuose įrengiami ugniagesių liftai pagal LST EN 81-72 serijos standartų reikalavimus.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytais reglamentais, įstatymais ir taisyklėmis, planuojant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą būtina aptarti:

- Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas – vadovaujantis lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių IV skyriaus 15-19 punktais.
- Numatomų kelių gaisrų gesinimo prie gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas – žiūrėti eismo organizavimo schemą. Šio projekto iniciatorius turi užtikrinti, jog vykdant gyvenamojo namo (ar kitų statinių) statybas turi būti įrengtas tvirto pagrindo privažiavimas iki būsimų statinių taip, jog būtų galima netrukdomai privažiuoti iki statinių ne didesniu atstumu nei 25 metrų. Taip pat reikalinga įrengti apsisukimo aikštelę.
- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas – tai bus numatoma ir planuojama pagal visus gaisrinės saugos reikalavimus kituose techniniuose dokumentuose, kai bus rengiamas gyvenamojo namo (ir kitų statinių) techninis projektas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 2 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

2 lentelė.

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona. Planuojamų statinių konkretūs parametrai (aukštingumas, dydis, tūris ir kt.) ir konkrečios statybos vietos nežinomi. Šitie aspektai bus sprendžiami vykdant techninį projektą ir tuo pačiu bus sprendžiami su gaisrine sauga susiję konkretūs klausimai, kurie teisės aktų tvarka jei to reikės bus derinami su Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentu prie Vidaus reikalų ministerijos.

## 8. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą ir informuojant visuomenę su numatytais sprendiniais vadovautasi Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581), kur numatyta, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens. Supaprastinta projektų svarstymo procedūra taikoma teritorijų planavimo dokumentams, kurių planavimo organizatoriai yra žemės savininkai arba valstybinės žemės patikėtiniai, ir jei projekto sprendinių brėžinys buvo suderintas be pastabų. Supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka - tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė (iki 10 dienų) (apie specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas).

### Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta ūkininko sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant sodybos įkūrimui reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.