

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4167/0300:0994, esančio Tarnėnų k., Pagirių sen., Vilniaus r. TPD Nr. S-VT-41-25-1515 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, 2025 m. lapkričio 20 d., Nr. 6KPI-68-(15.6.3 E.)
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. gruodžio 10 d. Nr. REG45972092.
- Vadovaujantis AB,, Energijos skirstymo operatorius“ , 2025 lapkričio 27 d. Nr. REG45308971, 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

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 1,7681 ha. Žemės ūkio naudmenos: sodas – 0,0928 ha; pieva – 1,6628 ha; užstatyta teritorija – 0,0125 ha.

Žemės sklype yra du neregistruoti statiniai: ūkinis pastatas – N; pamatai.

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

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo.

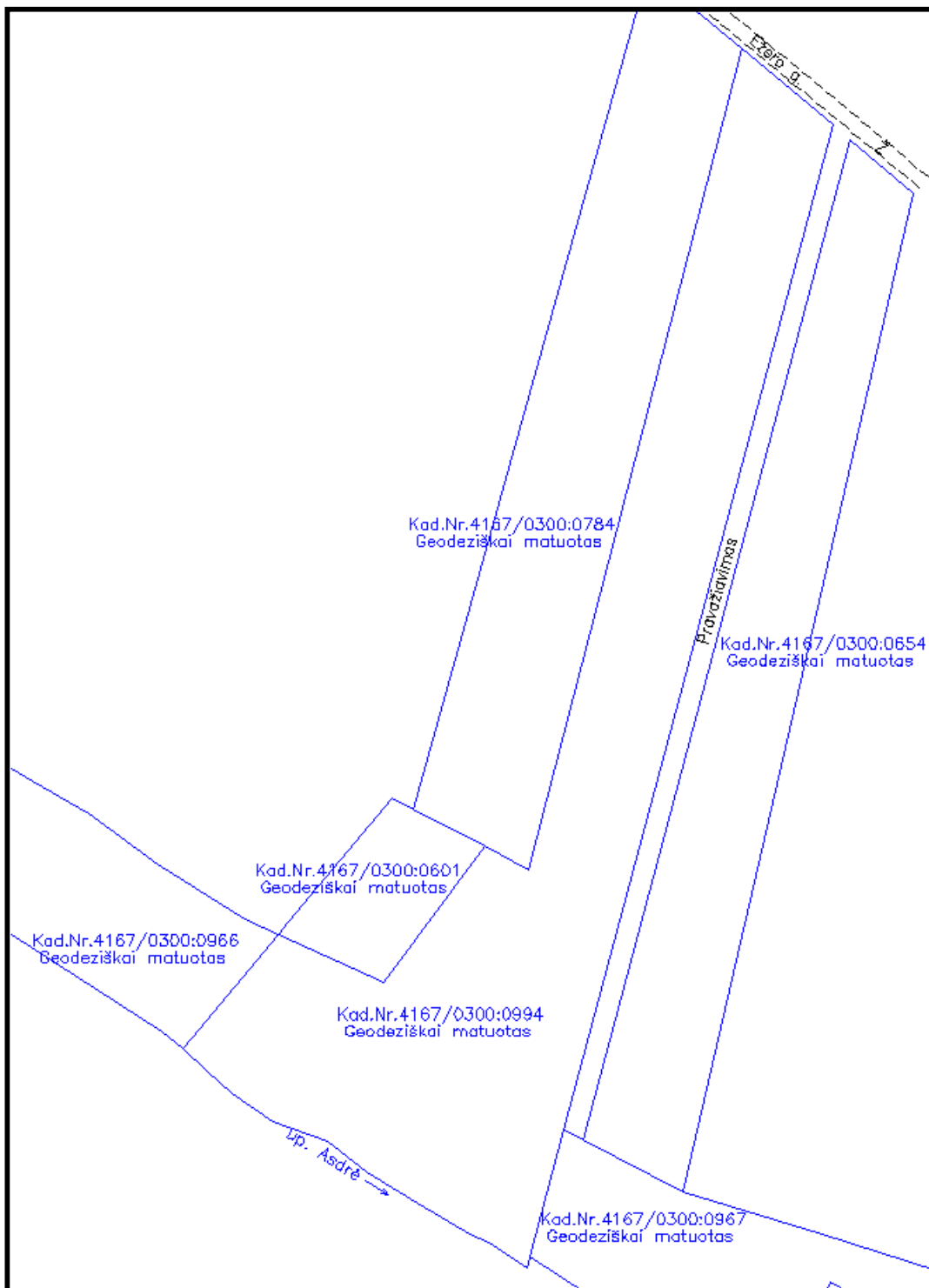
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:

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, 2024-2026).

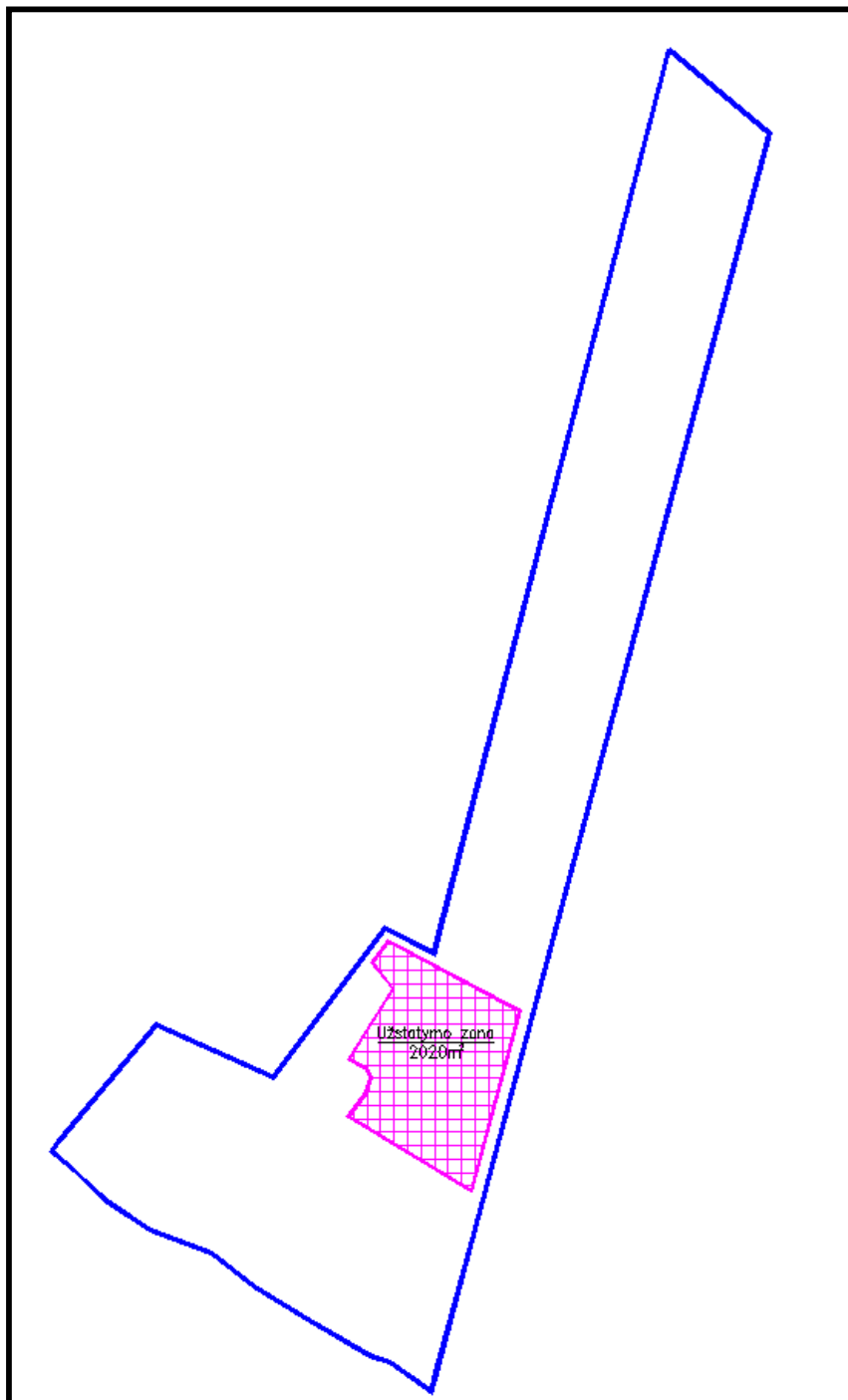
SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.

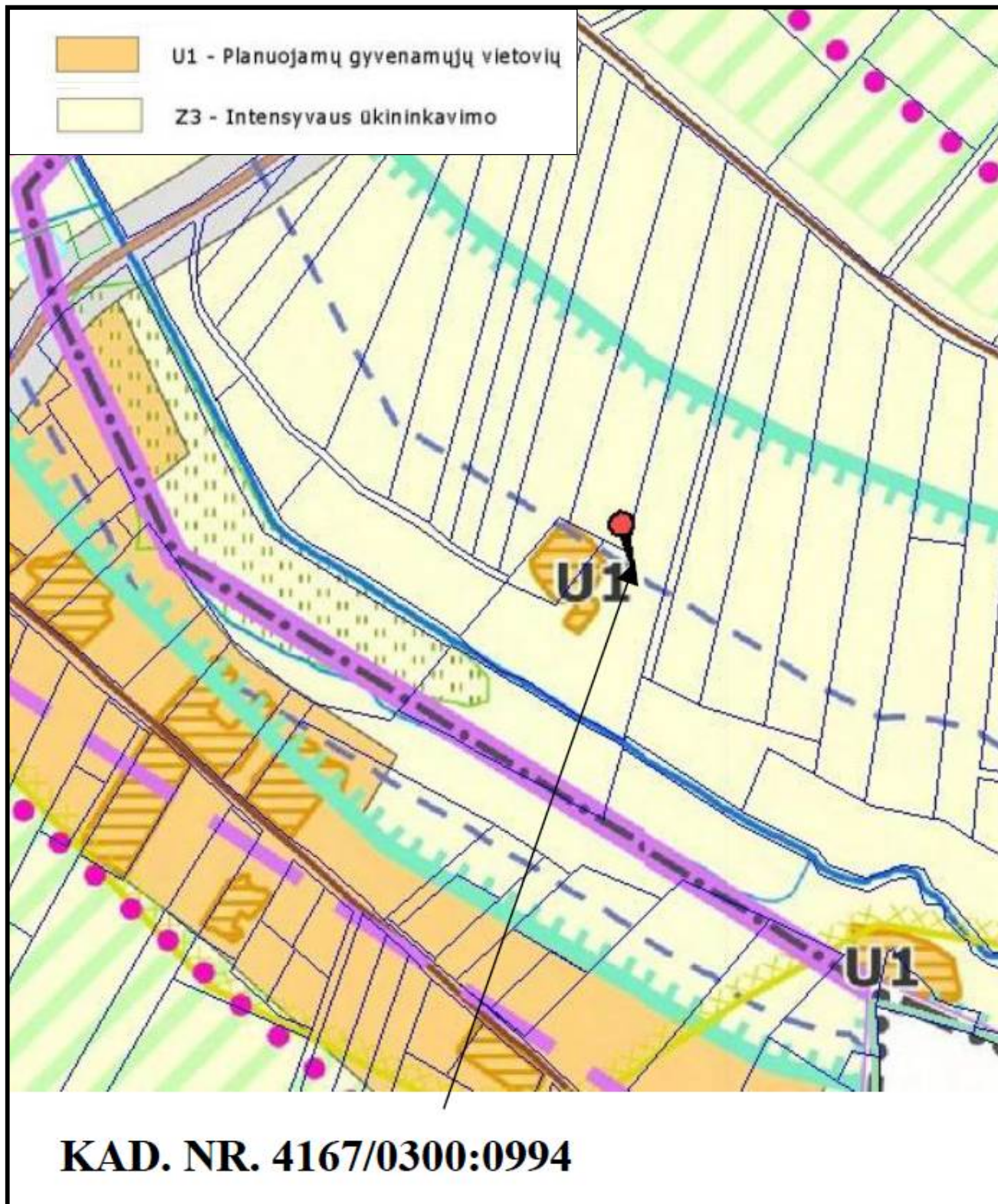
Žemės sklypui suformuota užstatymo zona:

Užstatymo zona: 0,2020 ha

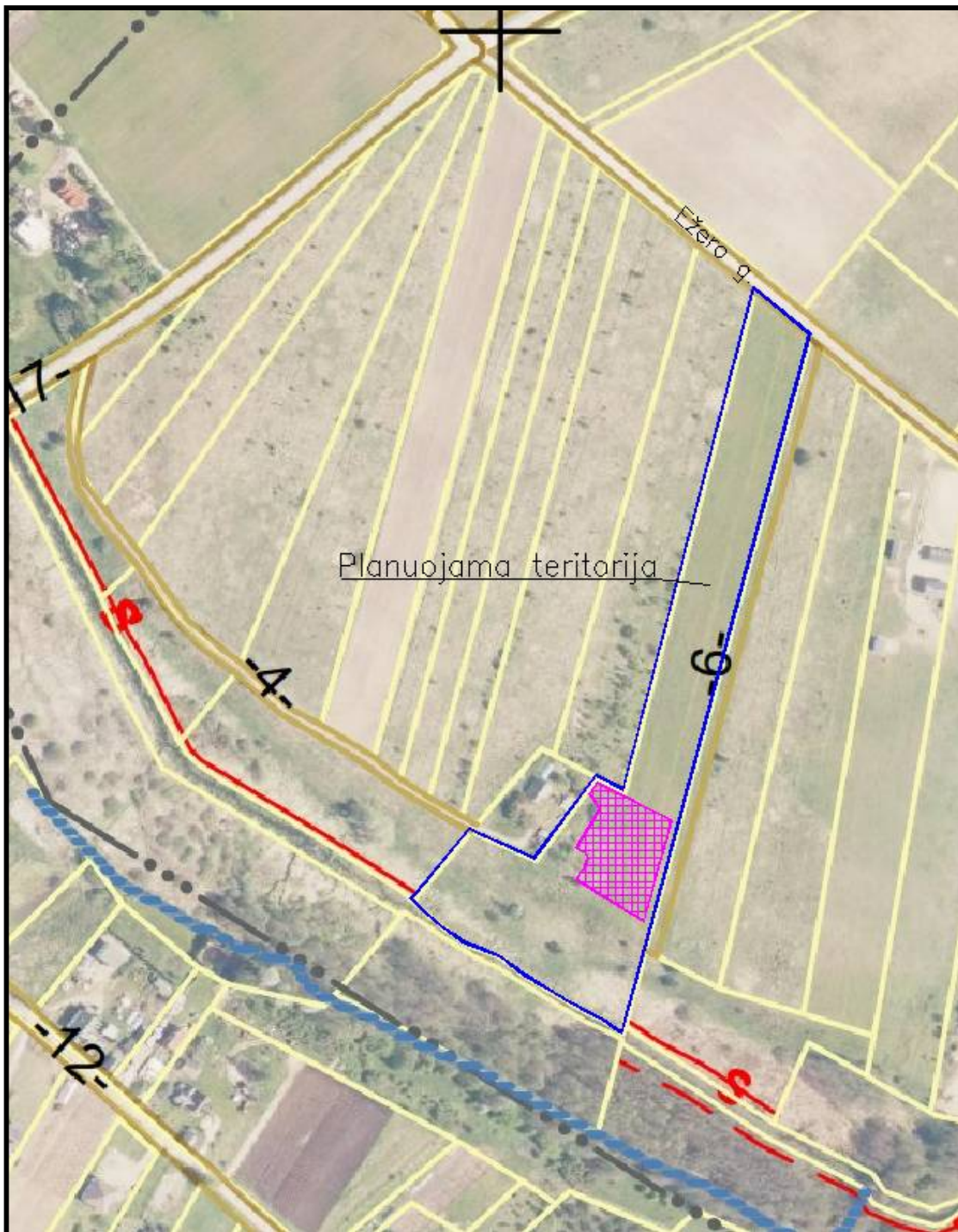


Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano: sklypas patenka į U1 ir Z3 zonas – 1,7681 ha.

Pagal kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius, žemės sklypas patenka į U1 (planuojamų gyvenamųjų vietovių zoną) ir Z3 (intensyvaus ūkininkavimo zoną). Vadovaujantis šiomis zonomis, sluoksnių (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodomos zonos.



Remiantis NŽT prie AP Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu 2025-11-24 Nr. 2RKĮ-650-(15.2.6 E.), kuriuo patvirtintas Vilniaus apskrities Vilniaus rajono Pagirių seniūnijos Pagirių kadastro vietovės laisvos žemės fondo žemės planas ir žemės plotų žiniaraštis, planuojamos teritorijos žemės sklypo kad. Nr. 4167/0300:0994 gretimybėje Nr. 2-3 (pagal sprendinių brėžinį) numatytas 6 metrų pločio pravažiavimas. Pravažiavimas nustatomas siekiant užtikrinti teisėtą ir saugų privažiavimą prie planuojamos teritorijos bei gretimų žemės sklypų, taip pat galimybę naudotis susisiekimo infrastruktūra ir vykdyti inžinerinių tinklų eksploatavimą.



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	0,0928	-	-0,0239	0,0689
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,6628	-	-0,1781	1,4847
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0,0125	-	+0,2020	0,2145
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Nusausinta žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,7681 ha	-	-	1,7681 ha

Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); plotas – 0,0208 ha;
2. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,0408 ha;
3. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas – 0,8782 ha;
4. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); plotas – 0,0373 ha;
5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas – 1,7681 ha;

Žemės sklypui nustatomi projektuojami servitutai:

1. S1 – (214) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis), plotas – 0,0454 ha.
2. S2- (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0454 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 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.

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 – Teritorijų planavimo ir statybos vartuose (www.planuojustatau.lt, TPD Nr. S-VT-41-25-1515), 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 (www.planuojustatau.lt) interneto svetainėje.

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E. Romanovas

2026 m. sausio 21 d.

