

OBJEKTAS:

Žemės sklypas:

- Kad. Nr. 4177/0300:1373 , plotas 0,5150 ha;

Sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Parapijoniškių k

PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI: ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;

Organizatorius - ONA PEČIULIENĖ

TPD Nr. S-VT-41-25-143

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

MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“			
			
Liongino Baliukevičiaus Dzūkų 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., Rudaminos sen., Parapijoniškių k. rengiamas žemės sklypo kadastro 4177/0300:1373 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti. Planavimo tikslas: parinkti vietą naujai ūkininko sodybai.

Planavimo organizatorius: ONA PEČIULIENĖ

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-01-31 įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-21-(15.2.3 E.)

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

planavimo tikslas (tikslai): ūkininko sodybos vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą

3. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Sklypo kadastrinis Nr. 4177/0300:1373 Sklypo plotas pagal kadastrinių matavimų duomenis – 0,5150 ha.

Tarp sklypo posūkio taškų Nr. 1-2 gretimybė – skl. Kad. Nr. 4177/0300:0697, tarp sklypo posūkio taškų 2-3 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4177/0300:1374 , tarp posūkio taškų 3-4 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4177/0300:1375 , tarp taškų 4-5 gretimybė - D kategorijos gatvė (numatomas plotis 15 m), tarp taškų 5-1 gretimybė - D kategorijos gatvė (numatoma 15 m pločio).

Projekto organizatoriui priklausančio žemės sklypo plotas kadastrinių matavimų duomenimis – 0,5150 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pažymėjimą, žemės ūkio naudmenos - ariama užima 0,5150 ha,

Vidutinis sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 27,5.

Žymos: Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis 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 intensyvaus ūkininkavimo zoną Z3 (**Z3 zona užima daugiau nei 50 arų.** sklypo ploto, tokiame sklype pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą gali būti rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Pagal šį planą sklypas patenka į kultūros paveldo sankaupos arealo zoną (Nr. 12). Pagal kultūros vertybių registrą sklypas **nepatenka į kultūros paveldo zoną.**

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą dalis sklypo pateka į vandenvietės 3 apsaugos zoną, kuri užstatymo zonos projektavimui įtakos neturi.



KAD. NR. 4177/0300:1373

Koncernacinių (rezervacinių) 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 - Tausojamo ūkininkavimo
- Z2 - Sodinių bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

- Gamtos paveldo objektas
- Rezervas, 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

- Gamtinio karkaso teritorijos riba
- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

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.

Ūkininko sodybos užstatymo zona ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona 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. Užstatymo teritorija yra viena – A. A teritorijoje planuojama gyvenamojo namo ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta. A zonos užstatymo plotas - 0,3907 ha, sklypo bendras plotas (0,5150 ha). Teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statoma gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai, galimas užstatymo tankis ne didesnis nei 50 proc.

Projekto metu sklypo paskirtis ir būdas nekeičiami.

Privažiavimas:

Į užstatymo zoną (preliminariai nurodytoje vietoje) planuojama įvažiuoti per Šiaurės rytinėje sklypo dalyje esančią esamą D kategorijos gatvę (numatomas gatvės plotis 15 m).

Servitutai: pagal Vilniaus rajono savivaldybės reikalavimus sklypo dalims patenkančioms į šiaurėje esančios D kategorijos gatvės (numatoma 15 m pločio) ir šiaurės rytuose esančios D kategorijos gatvės (numatoma 15 m pločio) raudonąsias linijas nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai:

S1-215-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) -423 m².

S2-222-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) -423 m².

Viešpataujantis daiktas šiems naujiems suprojektuotiems servitutams yra D kategorijos (Nr. VL0024) 15 m pločio gatvė.

Planuojamoje teritorijoje numatytos specialiosios žemės sąlygos:

1)165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) neįregistruota Nekilnojamojo turto registre 5150 m² ;

2)120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 1464 m²

Projektuojamos ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių pastatų aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Grėžinys su mažiausiai 3 m apsaugos zona ir vietinis nuotekų valymo įrenginys su mažiausiai 5 m apsaugos zona ir jų konkrečios vietos bus parenkamos techninio projekto metu, esant galimybei bus prisijungiama prie centralizuotų tinklų.

Įvažiavimas į sklypą tik per sklypo šiaurės rytinėje pusėje esančią D kategorijos gatvę 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.

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, 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 žemės sklype. 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 privažiuoti, pagal šiuos projektavimo reikalavimus:

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

- 148.4. keliai privažiuoti 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 aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;

- 148.8. automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis 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 automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis 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 (nulenkami 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 sukeltą apkrovą.

- 149. Naujai statomi pastatai, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti statomi priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, turinčios automobilineis kopėčias ir (arba) automobilineis 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 13.1 punktu vandens gaisrui gesinti tiekimo leidžiama nenumatyti: „gyvenamosioms vietovėms, turinčioms iki 50 gyventojų, ir atskiriems už miestų gyvenamųjų vietovių ribų statomiems gyvenamiesiems namams“ – šiuo projektu planuojama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta kaimo vietovėje.

- Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir 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

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 viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai).

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.