

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendroji dalis

Projekto rengėjas: UAB "Topokada" projekto autorius – Romas Filipavičius.

Paslaugos Nr. ZPDRIS sistemoje: KPZP-65474.

Vietovės adresas: Varniškių k., Riešės sen., Vilniaus r. sav.

Sklypo kadastrinis Nr.: 4170/0800:0314.

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).

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).

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju 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 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

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

Projekto rengimo pagrindas

Projektas parengtas vadovaujantis NŽT prie Žemės ūkio Ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2019 m. lapkričio mėn. 13 d. įsakymu Nr. 48KPI-405-(14.48.124 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo. Atsižvelgiant į išduotus reikalavimus Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2019 m. gruodžio mėn. 19 d. planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-281-19, Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2019 m. gruodžio mėn. 10 d. techninės sąlygos statiniams melioruotoje žemėje projektuoti Nr. ŽŪ13-223 (4.7). Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2024-10-08 dėl planavimo sąlygų kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti pratęsimo Nr. A33(1)-11624.

Projekto rengimo tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas institucijoms pateikusioms planavimo sąlygas.

Projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo 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.

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

Objekto charakteristika

Planuojama teritorija:

Sklypo kadastro Nr. 4170/3987:0314 Pikeliškių k. v.;

Adresas – Varniškių k., Riešės sen., Vilniaus r. sav.;

Plotas – 4,3900 ha;

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

Žemės sklype esantys statiniai: Nėra.

Žemės našumo balas – 35,0;

Žemės ūkio naudmenų plotas 3,9529 ha., iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas 3,9529 ha. Kelių plotas - 0,1100 ha., Vandens telkinių plotas - 0,3271.

Duomenys apie įregistruotas ir neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašo 8 ir 11 punktus:

Įregistruotos: Nėra

Neįregistruotos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0474 ha ;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 2,0536 ha.
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 3,0111 ha.

Žemės sklype esami servitutai:

- 202 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0474 ha.
- 214 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) – 0,1100 ha.

Žemės sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, ribojasi su šiais žemės sklypais: kad. Nr. 4170/0900:0042, 4170/0900:0041, 4170/0900:0397, 4170/0900:0003, 4170/0900:0197, 4170/0900:0188, 4170/0900:0154.

PASTABA:

Tarp žemės sklypo, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, ir žemės sklypų, kad. Nr. 4170/0900:0042 bei 4170/0900:0041, yra upė “Girija”.

Tarp žemės sklypo, kuriam rengiamas projektas, ir žemės sklypų, kad. Nr. 4170/0900:0003, 4170/0900:0197, 4170/0900:0188 bei 4170/0900:0154, yra melioracijos griovys.

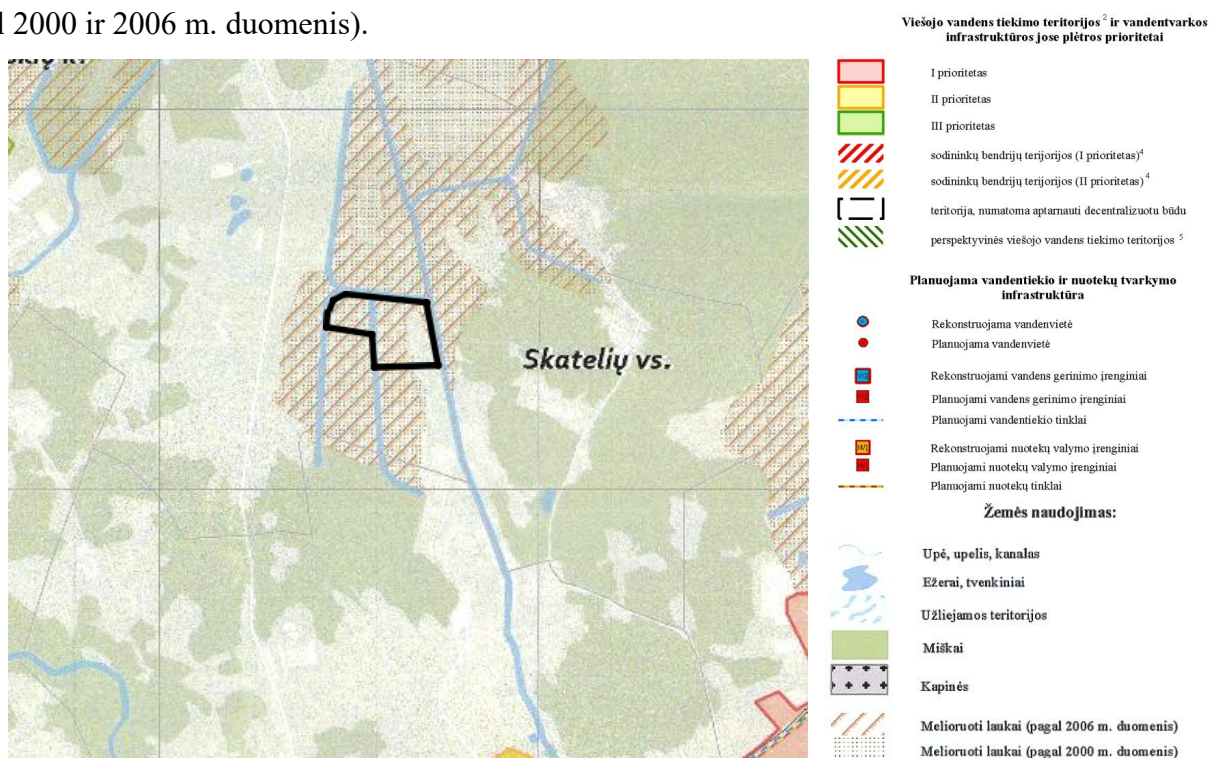
Kartografinis pagrindas

Projektas rengiamas naudojant ORT10LT (2021-2023 m.) ortofotografinį žemėlapi. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija patvirtinta Lietuvos Respublikos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009.

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis galiojančiu Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju 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 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

Pagal vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros sprendinių brėžinį planuojama teritorija nepatenka į tinklų tvarkymo teritorijas. Vietovėje nėra įrengtų ar numatytų įrengti vandenviečių ir nuotekų valymo įrenginių. Tuo metu dalys sklypo patenka į melioruotų laukų teritorijas (pagal 2000 ir 2006 m. duomenis).



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

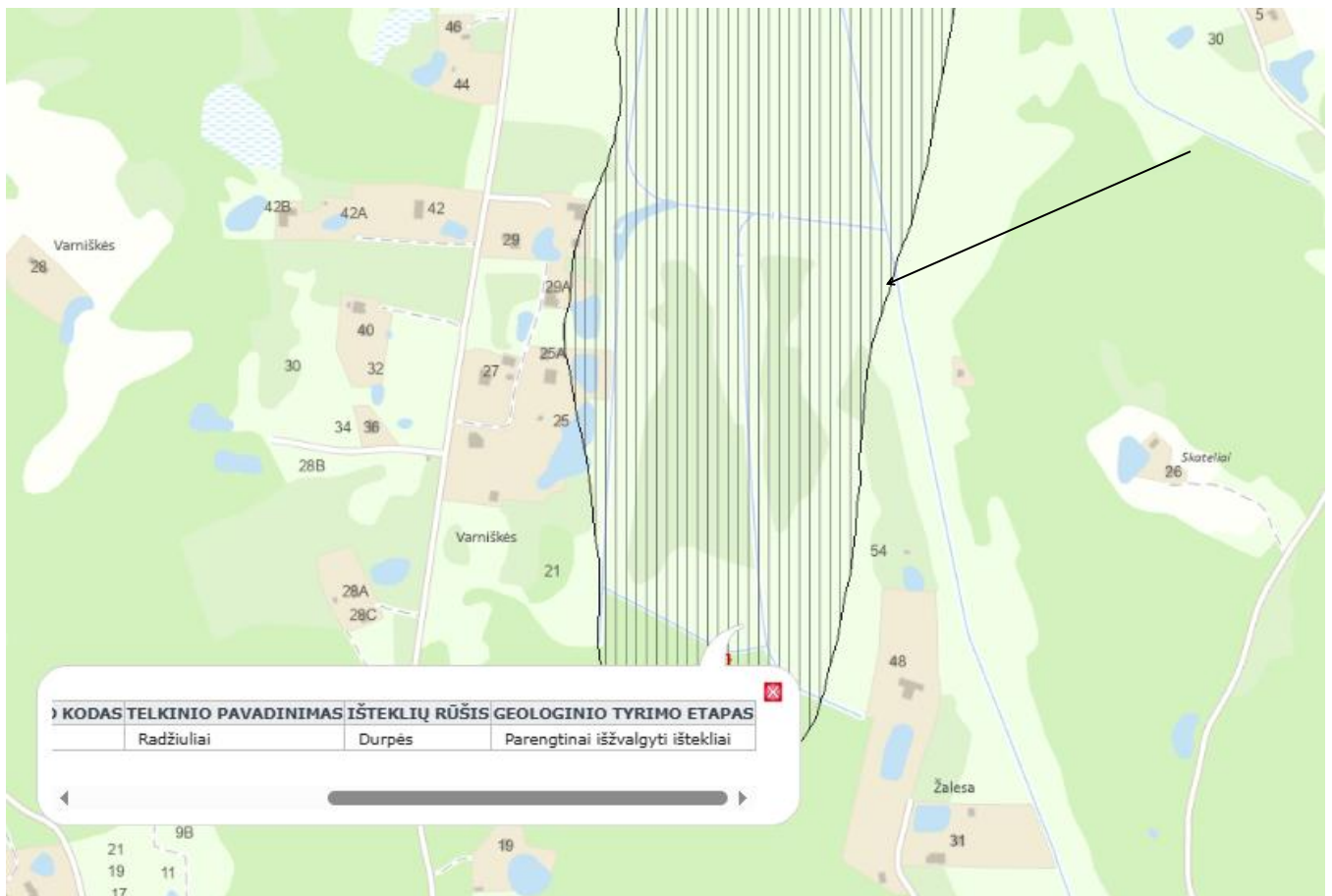
Pagal kraštovaizdžio specialųjį planą dalis pertvarkomos teritorijos patenka į **M4** indeksu pažymėtą zoną – Ūkinių miškų grupė. Vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai – visi kiti miškai, nepriskirti I–III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmui vystymui su intensyvios rekreacijos objektais. Pertvarkomas žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Kita dalis pervarkomos teritorijos patenka į **Z3** indeksu pažymėtą zoną – Intensyvaus ūkininkavimo grupė. Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Be to, didžioji dalis pertvarkomos teritorijos patenka į **U3-'23'** indeksu pažymėtą zoną – Naudingųjų iškasenų grupė. Naudingųjų iškasenų eksploatavimui skirtos teritorijos. Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, tausojantis iškasenų naudojimo būdas su rekultivacija į miškų ūkio žemės vyraujančią paskirtį, ekstensyvi rekreacija, kaimo gyvenviečių konservacija. Kitos paskirties žemė neplečiama. Kaimų gyvenvietės renovuojamos savo ribose.

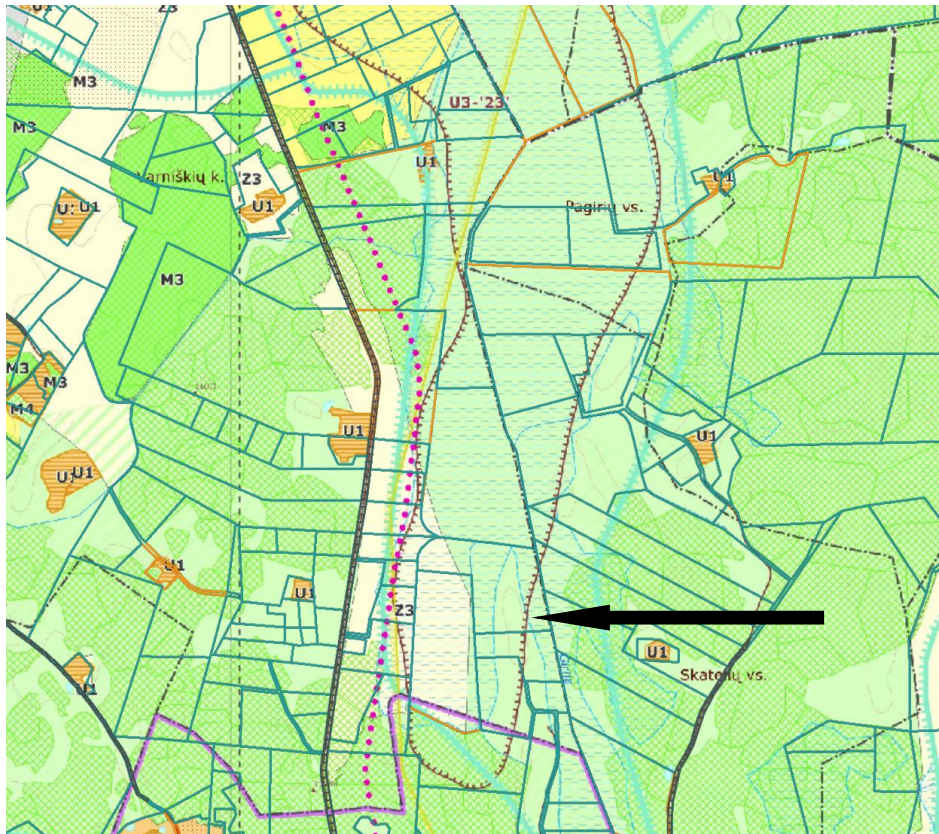
Gavus Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – LGT) raštą dėl esamos naudingųjų iškasenų teritorijos reikalavimų, pažymėta, kad dalis pertvarkomo žemės sklypo patenka į parengtinai išžvalgytą Radžiulių durpių telkinį. Nurodyta, jog tokiems žemės sklypams šio straipsnio nuostatos netaikomos, kai jie patenka į parengtinai išžvalgytus naudingųjų iškasenų telkinius ar prognozinis naudingųjų iškasenų plotus (žr. LGT priedą).

Atsižvelgiant į LGT rašte pateiktas sąlygas ir reikalavimus, **U3-'23'** zonai šie apribojimai netaikomi, todėl rengiant projektą į juos neatsižvelgiama.



2 pav. Lietuvos geologijos tarnybos naudingųjų iškasenų telkinių (su ribomis) žemėlapis ištrauka

Visas sklypas, patenka į gamtinio karkaso teritorijas, dėl to žemės sklypui turi būti taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti 2007-02-14 įsakymu Nr.D1-96 (galiojanti redakcija).



Pasiūlymai turizmo ir aktyvaus poilsio plėtrai

	Nacionalinės svarbos turizmo centras
	Bendrasis lokalinės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras
	Specializuotas lokalinės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras
	Kempingas
	Sporto centras
	Bendro naudojimo ir rekreacijos objektas
	Estrada
	Priepilauka
	Gražus vaizdas
	Turistinis maršrutas
	Rekreacinis takas
	Vandens turizmo trasa
	Resursinio rekreacinio arealo riba
	Plietotina turizmo ir poilsio paslaugų vietovė
Kiti	
	Technologinis inžinerinis objektas
	Mokykla
	Paminklas
	Gamtinio karkaso teritorijos riba
	Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas
	Geotopas
	Ūkininko sodyba
	Naudingųjų iškasenų telkinio / durpyno numeris
	Sandėlis

Koncervacinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

	C1 - Gamtinių rezervatų
	C2 - Kultūros paveldo objektų
Miško ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos	
	M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
	M2 - Rekreacinių miškų
	M3 - Apsauginių miškų
	M4 - Ūkiniu miškų
Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos	
	Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
	Z2 - Sodinių bendrijų
	Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
	Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašį
Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos	
	H - Vandens telkiniai
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 - Atliekų saugojimo teritorijos
	U6 - Rekreacines teritorijos

3 pav. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ištrauka

Projekto sprendiniai

Projekto sprendinius lemia esama žemės sklypo padėtis bei forma. Planiniai sprendiniai formuojami atsižvelgiant į sklypo reljefo ypatumus, planavimo organizatorių pageidavimus, sklypo geometriją bei išduotas planavimo sąlygas. Pastarosios taip pat nustato leistinos užstatymo teritorijos dydį ir konfigūraciją – teritoriją, reikalingą ūkininko sodybai bei žemės ūkio veiklai reikalingų statinių ir įrenginių įrengimui.

Užstatymo teritorija planuojama, laikantis šių reikalavimų:

- nuo kaimyninių žemės sklypų ribų paliekamas ne mažesnis kaip 3 m. atstumas;
- statybos riba planuojama ne arčiau kaip 3 m. nuo servituto ribos;
- nuo upės „Girija“ paliekama 3 m. pločio paviršinio vandens telkinio apsaugos juosta;
- nuo vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išlaikomas 50 m. atstumas;
- nuo melioracijos statinių ir melioracijos griovio paliekama 15 m. nestatymo zona;
- iki statybos zonos numatytas 6 m pločio privažiavimas (vidinis kelias).

Galimo užstatymo teritorija žemės sklype, kad. Nr. 4170/0800:0314, nustatyta atsižvelgiant į aukščiau nurodytus reikalavimus. Ji susideda iš trijų dalių: I dalis – 0,7098 ha, II dalis – 0,4079 ha, III dalis – 0,3746 ha. Bendra galimos užstatymo teritorijos dalis sudaro 1,4923 ha. Ūkininko sodyba bus projektuojama tik vienoje iš šių teritorijos dalių – sprendimas bus priimamas rengiant techninį projektą. Statiniai, planuojami šioje teritorijoje, užims tik dalį bendro galimo užstatymo ploto ir bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį. Pagal galiojančius teisės aktus, žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodybos gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis (įskaitant melioracijos griovius, sureguliuotas upes ir kelius) negali viršyti 50 % ir ne didesnis kaip 1.0 ha.. Sprendinių brėžinyje pažymėta užstatymo teritorija nebus užstatyta 100 %, nes projektavimo ir statybos sprendiniai turės atitikti visus teisės aktų reikalavimus, neviršijant nustatytų parametrų ir leidžiamo užstatymo tankio.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama nebus.

Planuojama ūkinė veikla – daugiamečių augalų (vaiskrūmių) auginimas - šilauogės, gevuogės, juodieji serbentai. Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr. 84-3105) 1 arba 2 priedo sąrašus šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Planuojamiems statiniams, SAZ nenustatomos.

Vandens tiekimui, buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Įrenginių tipas ir statybos vieta bus projektuojama atlikus grunto geologinius tyrinėjimus bei detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į 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.

Prie sklypo privažiuojama iš Girijos gatvės, toliau per 6 m pločio kelią, o vėliau per gretimą žemės sklypą, kad. Nr. 4170/0800:0397, kuriame yra esamas 5 m pločio kelio servitutas (kodas 214), įvažiuojama į projektuojamą teritoriją.

Tiksli įvažiavimo į planuojamą sklypą vieta bus nustatyta techninio projekto rengimo metu. Transporto sprendiniai ir gatvių parametrai už sklypo ribų yra rekomendacinio pobūdžio. Privažiavimo ir vidaus keliai nuo esamų vietinės ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi ir prižiūrimi žemės

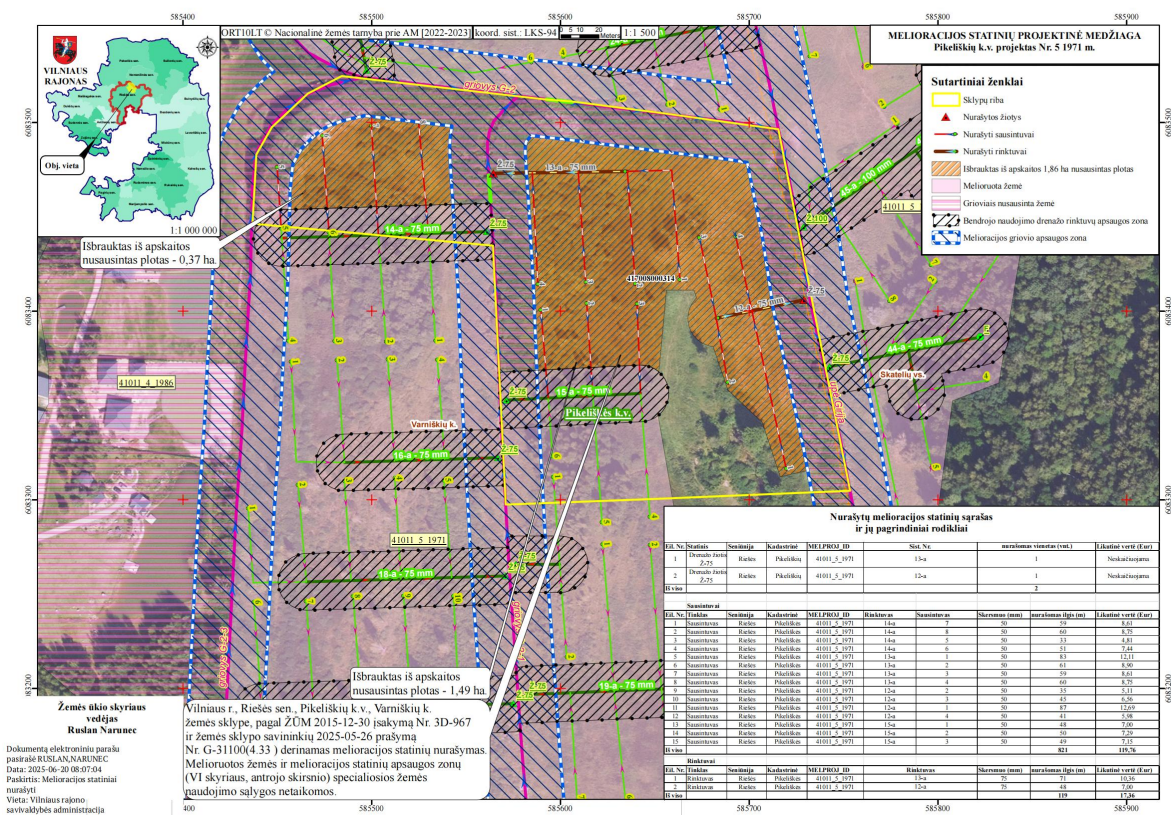
sklypų savininkų lėšomis. Gatvių detalizavimas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Eismas esama gatve iki sklypo yra neintensyvus.

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: *ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens.*

Pertvarkomuose žemės sklypuose esančių medžių/krūmų (kurie neįtraukti į miškų kadastro duomenis/teritorijas) kamieno skersmuo 1,3 aukštyje nesiekia 30cm.

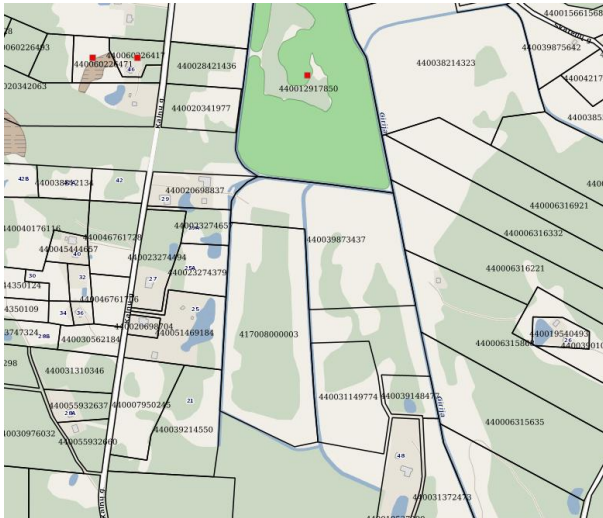
Vadovaujantis aukščiau minėtu nutarimu nutarimu žemės sklype bei parinktoje užstatymui teritorijoje esantys pavieniai medžiai ir krūmai, kurių skersmuo iki 30 cm, nėra priskiriami saugotiniams želdiniams, todėl gali būti tvarkomi pagal poreikį.

Žemės sklype esantys grioviai yra melioracijos statiniai, taip pat į pertvarkomą teritoriją patenka melioracijos tinklai (drenažai). Prieš rengiant kaimo plėtros projektą, dalis melioracijos statinių buvo nurašyta, vadovaujantis prašymu Nr. G-31100 (4.33) dėl melioracijos statinių nurašymo ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos.







4 pav. Nurašomo nusasinto ploto plano ištrauka

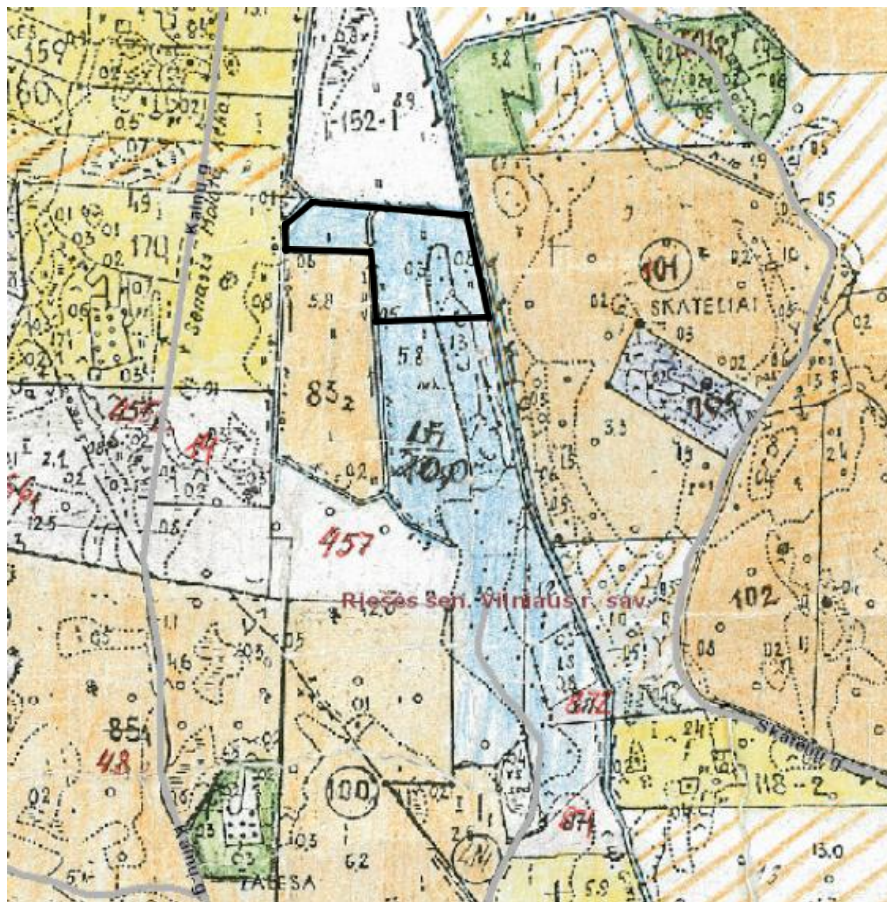
Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos, atsakingos už natūralių pievų ir ganyklų, pelkių bei šaltynų žemėlapių sudarymą ir tvirtinimą, parengtais natūralių pievų ir ganyklų, pelkių bei šaltynų žemėlapių projektais, aptariamame žemės sklype natūralių pievų ir ganyklų nėra.



Legenda

-  Natūralios pievos ir ganyklos
-  Pelkės
-  Šaltiniai
-  Nekilnojamojo turto sklypas

5 pav. Ištrauka iš natūralių pievų ir ganyklų, pelkių bei šaltinynų žemėlapis



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus apskr. Vilniaus raj., Pikeliškių k.v., Žemės reformos žemėtvarkos projekto 2000-09-25

Planuojama veikla sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėse reglamentuojamos taršos nesukelia, todėl sanitarinė apsaugos zona nereikalinga (nenustatoma) bei nepažeis trečiųjų šalių interesų. Tinkamai parinkta užstatymo teritorijos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymui darnai, ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Žemės sklypo kad. Nr. 4170/0800:0314

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	3.9529	3.9474	-1.5205	2.4269
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai (vidaus keliai)	0.1100	-	+0.0282	0.0282
6.	Servitutiniai Keliai	-	0.1574	-	0.1574
7.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas ir upė "Girija" ir melioracijos griovai)	-	0.2852	+1.4923	1.7775
8.	Vandens telkiniai	0.3271	-	-	-
9.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
10.	Pelkės	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	4.3900	4.3900		4.3900

Rengiant žemės sklypo projektą, naudmenos nustatytos kartografuojant vietovėje: pievos ir natūralios ganyklos, servitutiniai keliai ir užstatyta teritorija (upė "Girija" ir melioracijos griovai).

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:

121. *Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2,0514 ha.;*

152. *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 2,4269 ha;*

163. *Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 2,0558 ha;*

164. *Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0589 ha.*

• **Servitutai**

(Esamas) 202 – S1 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - 474 kv.m.;

(Esamas) 214 – S2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) - 1100 kv. m.;

Žemės naudmenų plotai tikslinami atlikus kadastrinius matavimus. Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

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 ūkinė veikla – daugiamečių augalų (vaiskrūmių) auginimas - šilauogės, gevuogės, juodieji serbentai. 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.

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 sodybai bei žemės ūkio veiklai reikalingų 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 vandenis 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 specialiųjų 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 nesprendžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų įrenginių statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, 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.

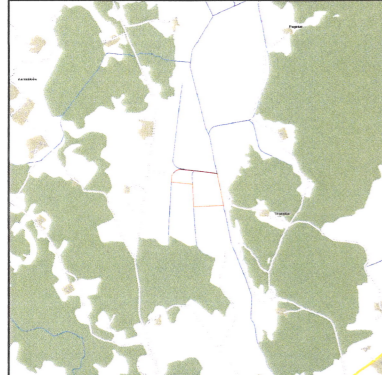
Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

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

Informacija apie parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbiama zpdris.lt interneto svetainėje, Nr. ZPDRIS sistemoje: KPZP-65474. Taip pat informacija apie parengtą projektą, viešą ekspoziciją bei viešo svarstymo datą paskelbiama seniūnijos skelbimų lentoje bei NŽT prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje.

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

Žemės sklypo išdėstymo schema



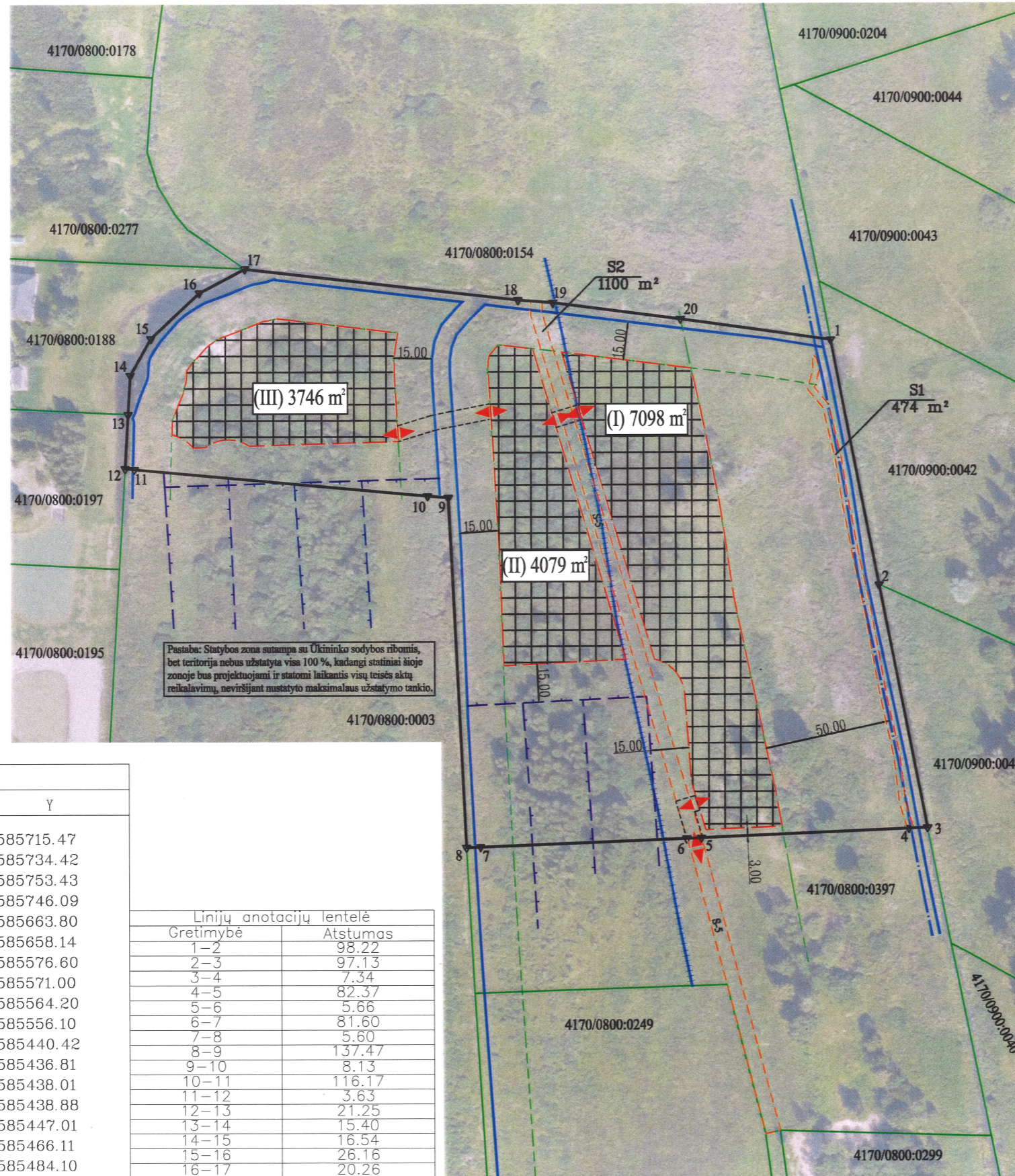
KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:2000

Sklypo plotas 4 3900 m²

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

	Gretimų žemės sklypų ribos
	Sklypo riba
	Ūkininko sodybos pastatų teritorija
	Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona
	Projektuojama užstatymo teritorija
	Ivažiavimas - išvažiavimas
	Nestatymo zona
	Melioracijos statiniai
	Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta
	Vandens telkinių georeferencinio pagrindo kadastro riba
	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zona
	Siūlomi servitutai
	- 6 - m. privažiavimas prie statybos zonos
	Esami servitutai



Pastaba: Statybos zona sutampa su Ūkininko sodybos ribomis, bet teritorija nebus užstatyta visa 100%, kadangi statiniai šioje zonoje bus projektuojami ir statomi laikantis visų teisės aktų reikalavimų, neviršijant nustatyto maksimalaus užstatymo tankio.

Koordinacių sistema LKS-94

Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6083496.39	585715.47
2	R	6083400.02	585734.42
3	R	6083304.77	585753.43
4	R	6083304.53	585746.09
5	R	6083301.01	585663.80
6	R	6083300.78	585658.14
7	R	6083297.67	585576.60
8	R	6083297.48	585571.00
9	R	6083434.78	585564.20
10	R	6083435.42	585556.10
11	R	6083446.03	585440.42
12	R	6083446.40	585436.81
13	R	6083467.62	585438.01
14	R	6083483.00	585438.88
15	R	6083497.40	585447.01
16	R	6083515.27	585466.11
17	R	6083524.59	585484.10
18	R	6083512.24	585591.92
19	R	6083511.16	585605.77
20	R	6083504.68	585656.10

Linijų anotacijų lentelė

Gretimybė	Atstumas
1-2	98.22
2-3	97.13
3-4	7.34
4-5	82.37
5-6	5.66
6-7	81.60
7-8	5.60
8-9	137.47
9-10	8.13
10-11	116.17
11-12	3.63
12-13	21.25
13-14	15.40
14-15	16.54
15-16	26.16
16-17	20.26
17-18	108.52
18-19	13.89
17-18	50.75
18-19	59.95

Kadastras:	vietovė	Pikeliškių	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastras Nr.		4 1 7 0 0 8 0 0 0 3 1 4		

Gatvė, namo Nr.	
Kaimas (miestelis)	Varniškių k.
Seniūnija	Riešės
Miestas (rajonas)	Vilniaus r.

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastras Nr.	Pastabos
1-2	4170/0900:0042	Kadastriniai matavimai (up. Girija)
2-3	4170/0900:0041	Kadastriniai matavimai (up. Girija)
3-8	4170/0900:0397	Kadastriniai matavimai
8-9	4170/0900:0003	Kadastriniai matavimai (Griovys)
9-12		Kadastriniai matavimai
12-13	4170/0900:0197	Kadastriniai matavimai (Griovys)
13-17	4170/0900:0188	Kadastriniai matavimai (Griovys)
17-20-1	4170/0900:0154	Kadastriniai matavimai (Griovys)

Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus

Eil. Nr.	Kodas	Apribojimai	Žemės plotas, m²
1	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	2 0514
2	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	2 4269
3	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	2 0568
4	164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	589

ESAMI SERVITUTAI PRIEŠ PROJEKTĄ

Eil. Nr.	Kodas	Servituto rūšis	Plotas, m²
S1	202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsciūjų taku (tarnaujantis)	474
S2	214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsciūjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	1100

SERVITUTAI PO PROJEKTO

Eil. Nr.	Kodas	Servituto rūšis	Plotas, m²
S1	202	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsciūjų taku (tarnaujantis)	474
S2	214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsciūjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	1100

UAB "TOPOKADA"

P.Luksio g. 7, Vilnius. Tel 867855903 / info@topokada.lt

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Projekto rengėjas		Romas Filipavičius 2R-KP-506	2026-03-26

