

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4172/0100:0106, esančio Malūno vs., Nemenčinės sen., Vilniaus r. KPZP-120512 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, 2023 m. birželio 12 d., Nr. 48KPI-790-(14.48.124 E.)
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023 m. liepos 18 d. Nr. KPP-368.
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas 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 specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- 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;

Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną;

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 1,4730 ha. Žemės ūkio naudmenos: pieva – 0,7730 ha; miško žemės – 0,7000 ha.

Infrastruktūros objektai. Įvažiavimas numatytas į projektuojamą sklypą nuo esančio vietinės reikšmės kelio 8 metrų pločio.

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100369805
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos; 2005-02-15 Lietuvos geologijos tarnybos direktoriaus įsakymas Nr. 7363
Įregistravimo data: 2022-11-28
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 14730 kv. m. nuo 2023-01-05
2. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100795582
Įregistravimo pagrindas: 2026-01-05 Prašymas
Teritorijos nustatymo dokumentas: Aplinkos apsaugos agentūra; 2025-12-23 Ministro įsakymas AV-251
Įregistravimo data: 2026-01-06
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1538 kv. m. nuo 2026-01-06
3. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100845999
Įregistravimo pagrindas: 2026-01-07 Prašymas
Teritorijos nustatymo dokumentas: Aplinkos apsaugos agentūra; 2025-12-23 Ministro įsakymas AV-251
Įregistravimo data: 2026-01-08
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 14730 kv. m. nuo 2026-01-08
4. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)
Teritorijos unikalus numeris: 100768787
Įregistravimo pagrindas: 2025-12-12 Prašymas
Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2022-05-25 Ministro įsakymas D1-147
Įregistravimo data: 2025-12-12
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 316 kv. m. nuo 2025-12-13

5. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100766550

Įregistravimo pagrindas: 2025-12-11 Prašymas

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2022-05-25

Ministro įsakymas D1-147

Įregistravimo data: 2025-12-12

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 681 kv. m. nuo 2025-12-12

6. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100760944

Įregistravimo pagrindas: 2025-12-10 Prašymas

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija; 2022-05-25

Ministro įsakymas D1-147

Įregistravimo data: 2025-12-10

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1021 kv. m. nuo 2025-12-10

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

1. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4172-0100-0106, aprašytas p. 2.1.

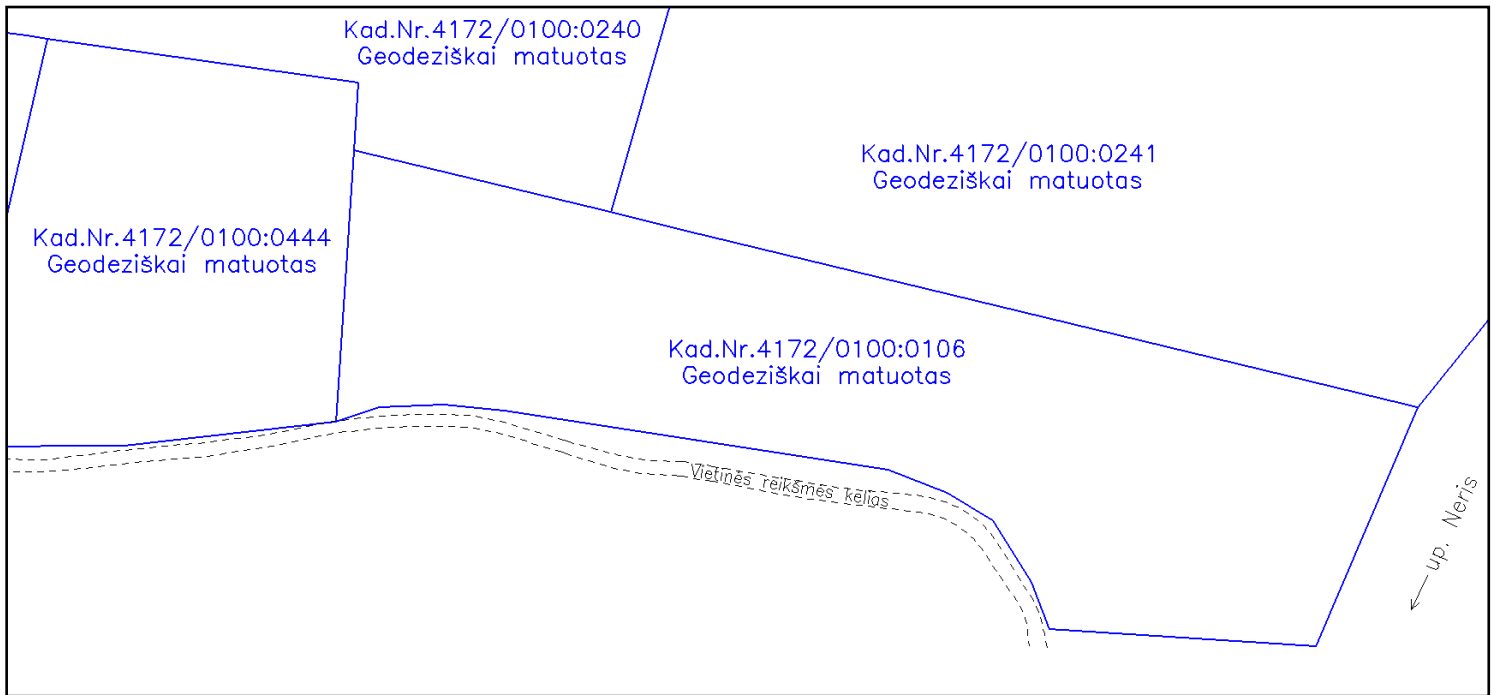
Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII – 2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas: 0,70 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Žemės sklypo gretimybės:



Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2024-2026), bei inžinerinis – topografinis planas M 1:500.

SPRENDINIAI

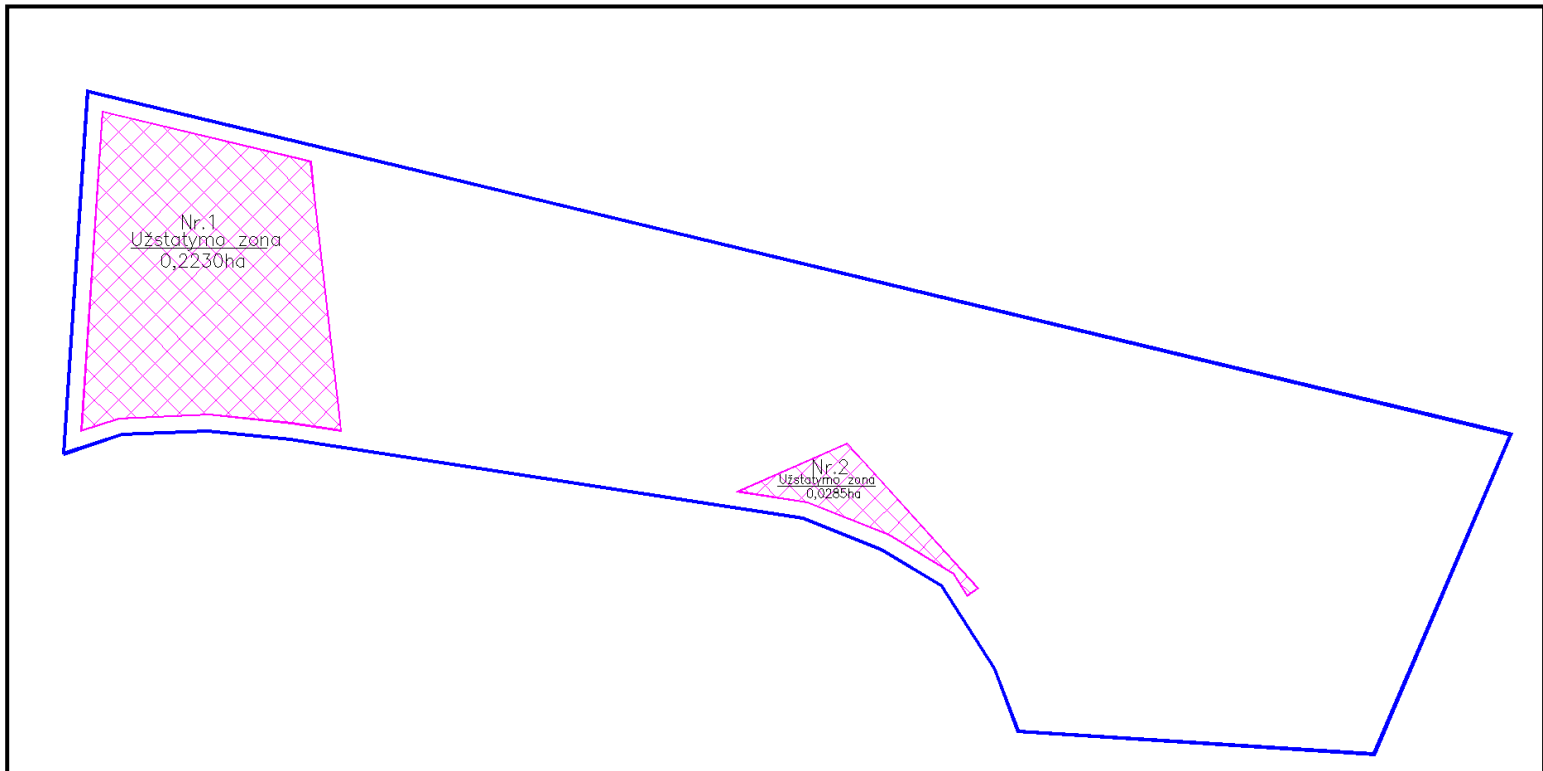
Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 5 m nuo miško ribos pagal miškų kadastro duomenis;
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.

Žemės sklypai suformuotos dvi užstatymo zonos:

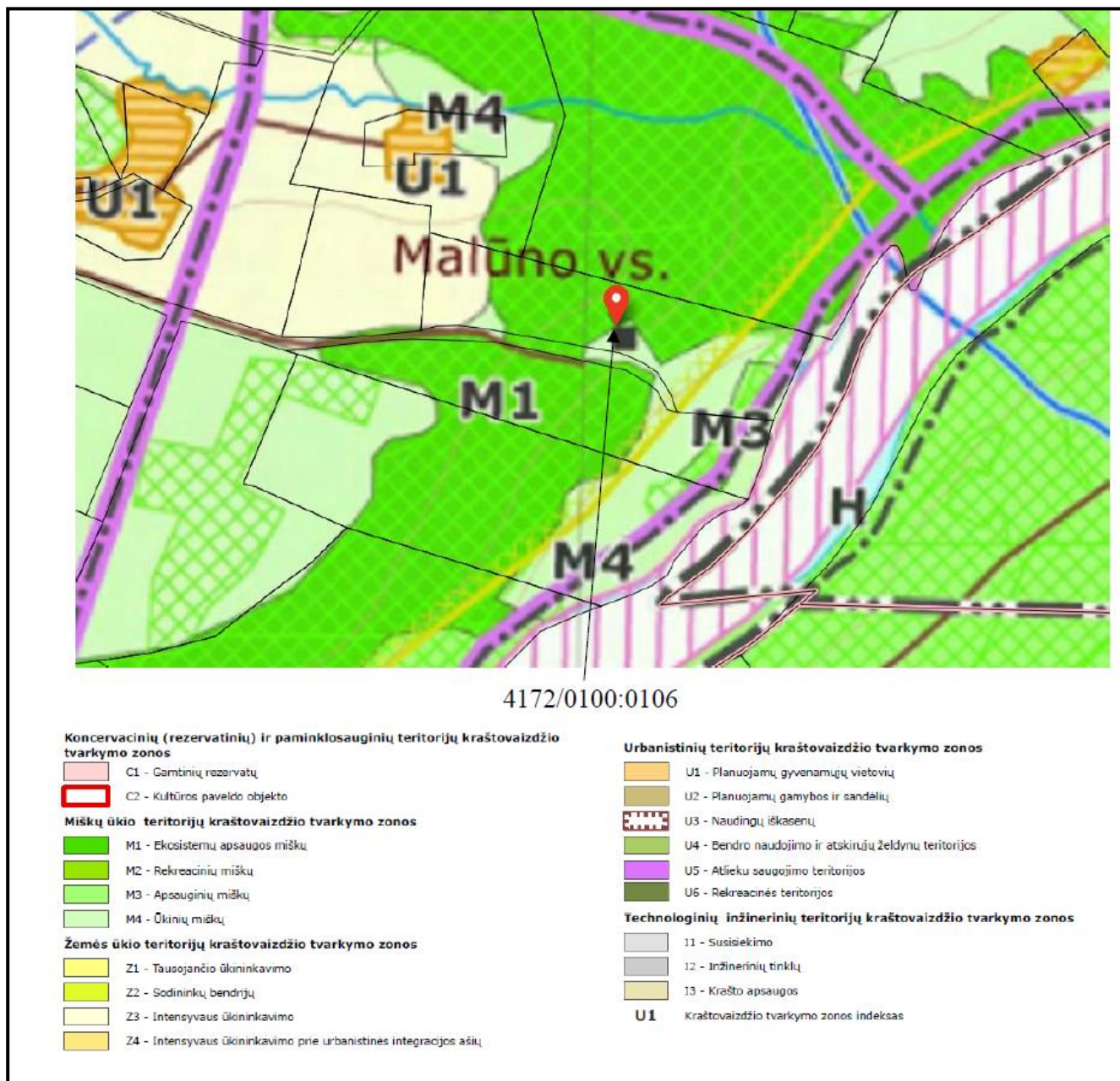
Užstatymo zona Nr.1: 0,2230 ha.

Užstatymo zona Nr.2: 0,0285 ha



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano: sklypas patenka į M1 (ekosisteminių apsaugos miškų), M3 (apsauginių miškų), M4 (ūkinių miškų) teritoriją ir Z3 (intensyvaus ūkininkavimo).

Vadovaujantis kraštovaizdžio specialiuoju planu, sluoksniu (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodomos šios zonos.



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	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,7730	-	-0,3258	0,4472
4.	Miškas	0,7000	-	+0,0743	0,7743
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,2515	0,2515
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Nusausinta žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,4730	-	-	1,4730

Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,0597 ha;
2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas – 1,4730 ha;
3. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) ; plotas – 0,7743 ha;
4. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ; plotas – 1,4730 ha;
5. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); plotas – 0,1538 ha;
6. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); plotas – 0,0316 ha;
7. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); plotas – 0,0681 ha;
8. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis); plotas – 0,1021 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 nustatčius, 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 - ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt). Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.