

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 4132/0300:0508, esančio Daučionių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r., TPD Nr. S-VT-41-25-1557, kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto Vilniaus r.sav., Maišiagalos sen., Daučionių k. rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2025 m. gruodžio 19 d., Nr. 2KPI-271-(15.2.3 E.).
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2026 m. sausio 21 d. Nr. REG47885801.
- Vadovaujantis AB, „Energijos skirstymo operatorius“, 2026 sausio 8 d. Nr. REG47173538 parengtomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu 2015-06-06.
- Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2025-08-22 sprendimu T3-258(1.6 E), Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str.
- Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta;

Projekto uždaviniai - 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 – 0,6666 ha. Žemės ūkio naudmenos: pieva – 0,5669 ha; kita žemė – 0,0997 ha; nusausintos žemės plotas – 0,6666 ha.

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

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100263785

Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2022-01-25 Įsakymas dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-38

Įregistravimo data: 2022-02-09

Duomenų pakeitimo pagrindas: 2025-04-22 Prašymas

Teritorijos nustatymo dokumentas: AB “Energijos skirstymo operatorius”; 2024-09-04 0.4 kV kabelinės linijos ir komercinės apskaitos spintos statybos projektas E1N1469091

Duomenų pakeitimo data: 2025-04-29

Duomenų pakeitimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2023-11-22 Įsakymas dėl Energetikos ministro 2022 m. sausio 25 d. Įsakymo Nr. 1-38 „Dėl Vilniaus elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo“ pakeitimo Nr. 1-348

Duomenų pakeitimo data: 2023-12-01

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 256 kv.m., nuo 2025-04-29

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5815-3090, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2022-05-03 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 48SK-2051-(14.48.111E.)

Plotas: 1000.00 kv.m.

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5815-3090, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2022-05-03 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 48SK-2051-(14.48.111E.)

Plotas: 224.00 kv.m.

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

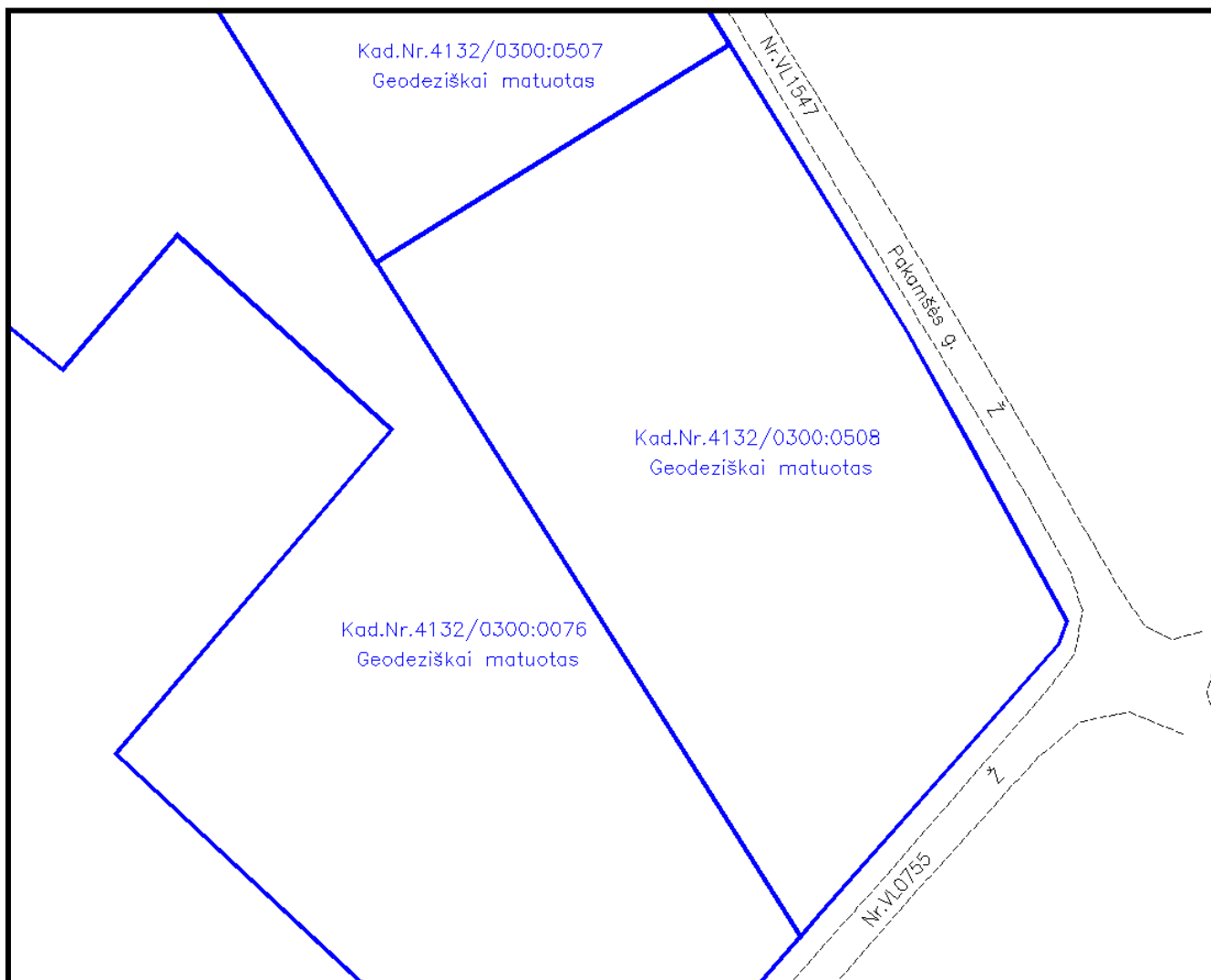
Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-5815-3090, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2022-05-03 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 48SK-2051-(14.48.111E.)

Plotas: 6666.00 kv.m.

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Žemės sklypo gretimybės:



Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudotas Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT (2024-2026), bei inžinerinis – topografinis planas M 1:500.

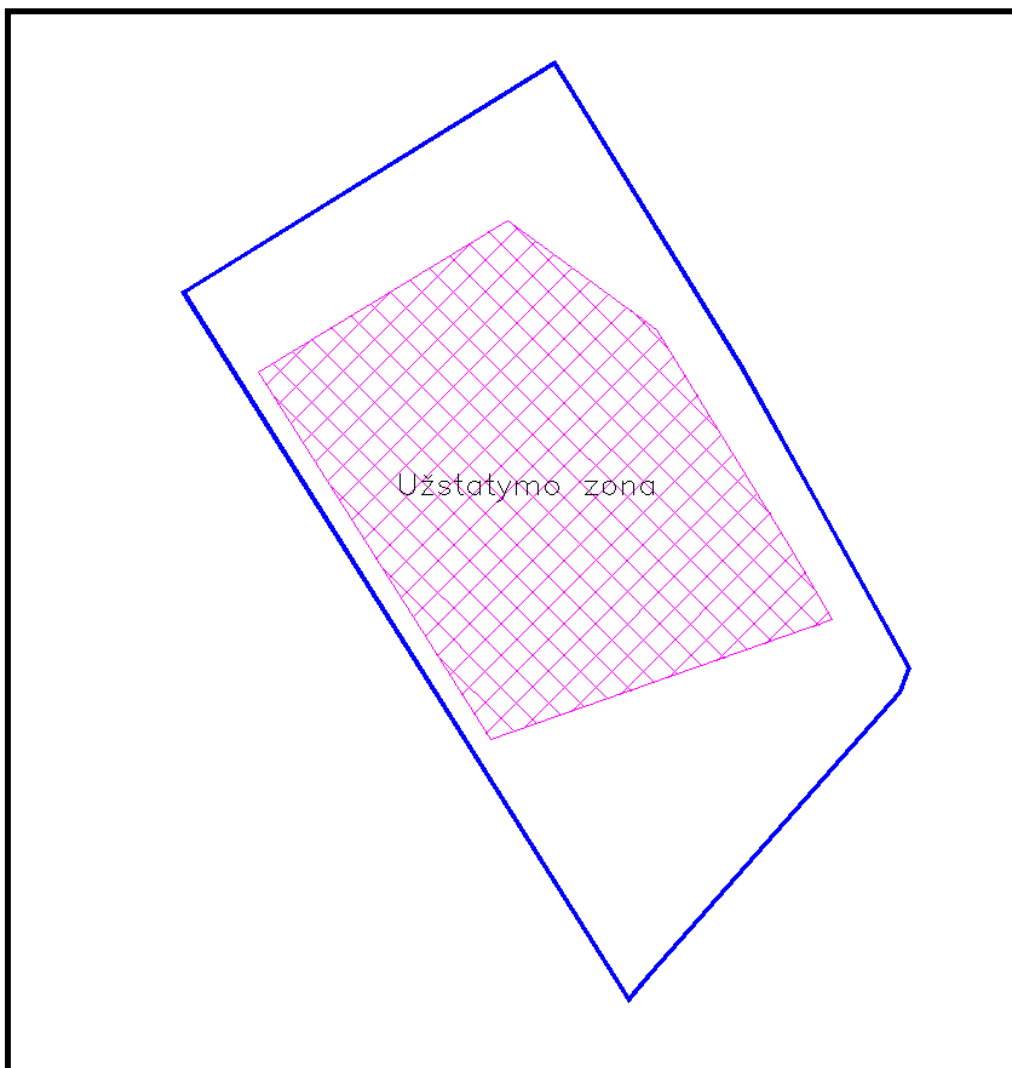
SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

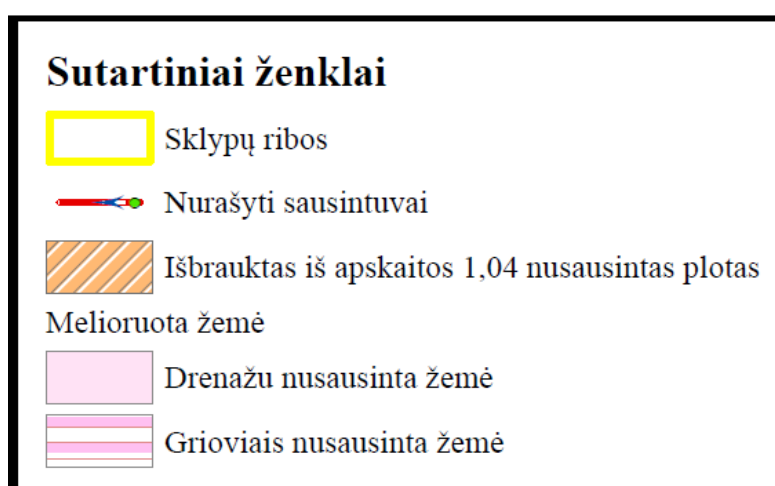
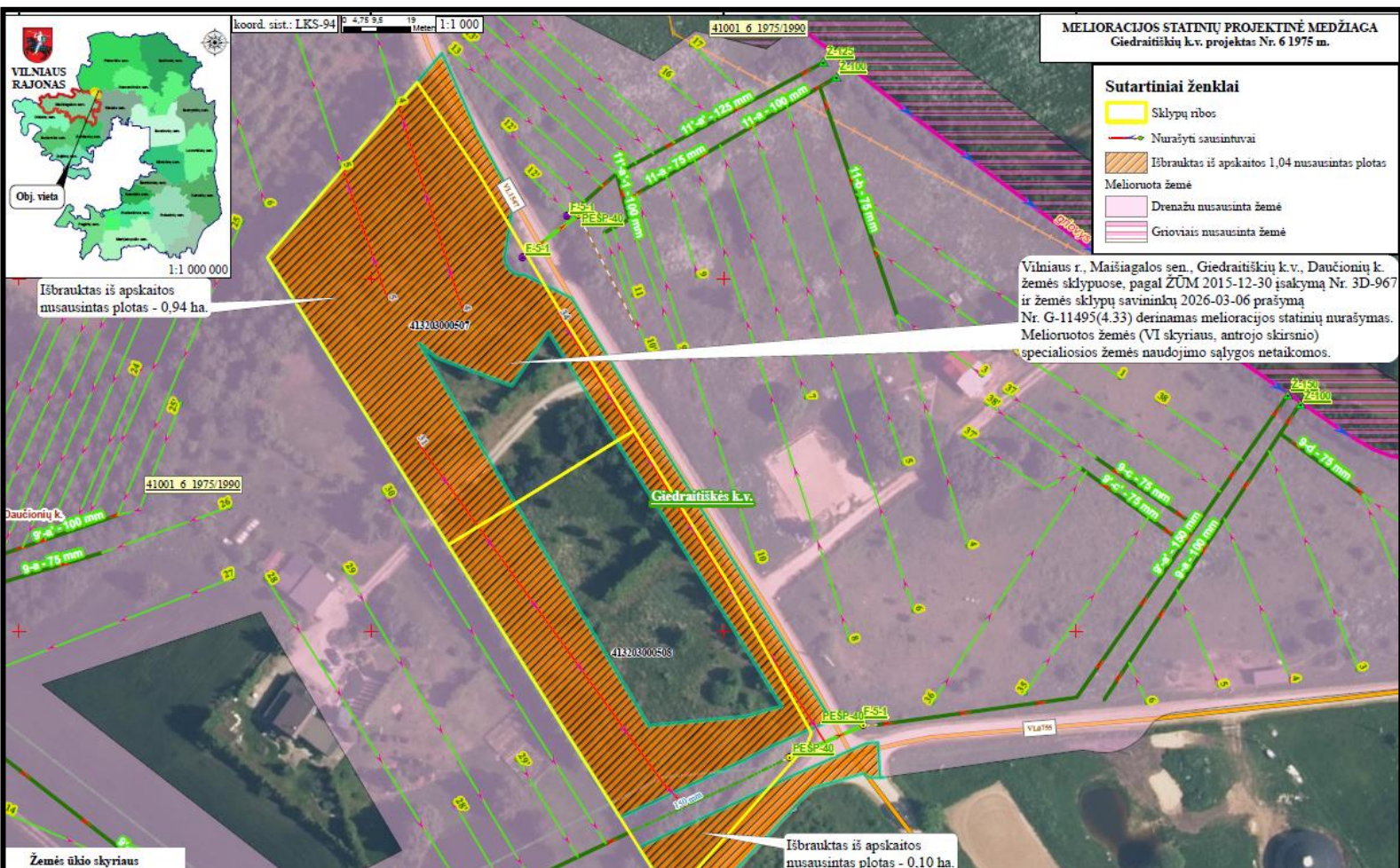
- Kitos paskirties pastatų statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Kitos paskirties pastatų statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 5 m nuo miško ribos pagal miškų kadastro duomenis;
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.

Žemės sklypui suformuotas užstatymo zona:

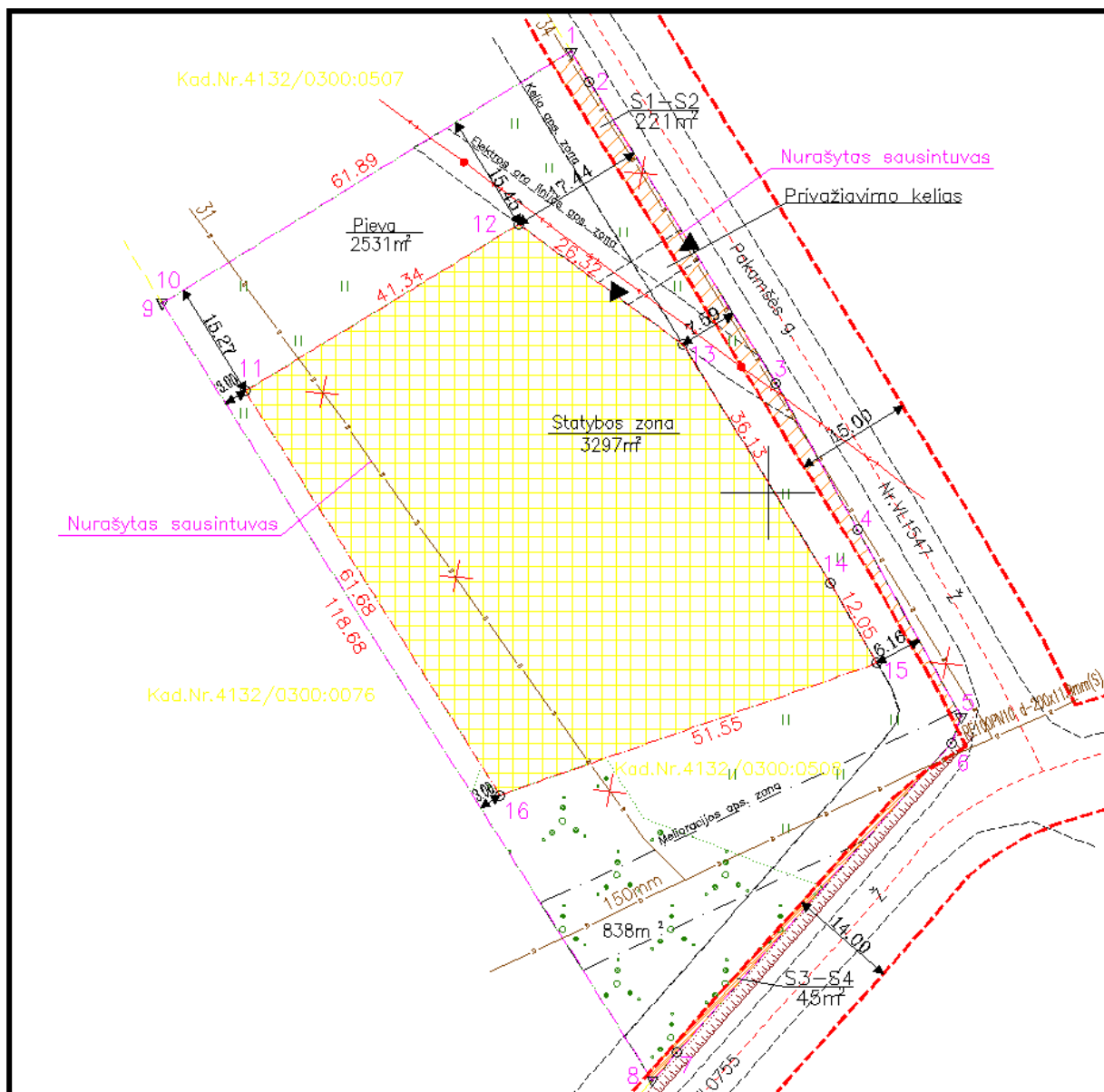
Užstatymo zona: 0,3297 ha.



Vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 3 straipsnio 1 dalimi ir Melioracijos techninio reglamento MTR 1.07.01:2015 „Melioracijos statinių statybą leidžiantys dokumentai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2015 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 3D-967 „Dėl žemės ūkio ministro 2006 m. sausio 10 d. įsakymo Nr. 3D-4 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.07.01:2006 „Melioracijos statinių statybos leidimas“ patvirtinimo“ pakeitimo“, V skyriaus 13 punktu, derinamas melioracijos statinių nurašymas žemės sklypuose, esančiuose Giedraitiškių k. v., Maišiagalos sen., Daučionių k. (kad. Nr. 4132/0300:508, Nr. 4132/0300:507), ir 1,04 ha melioruotos žemės išbraukimas iš apskaitos.

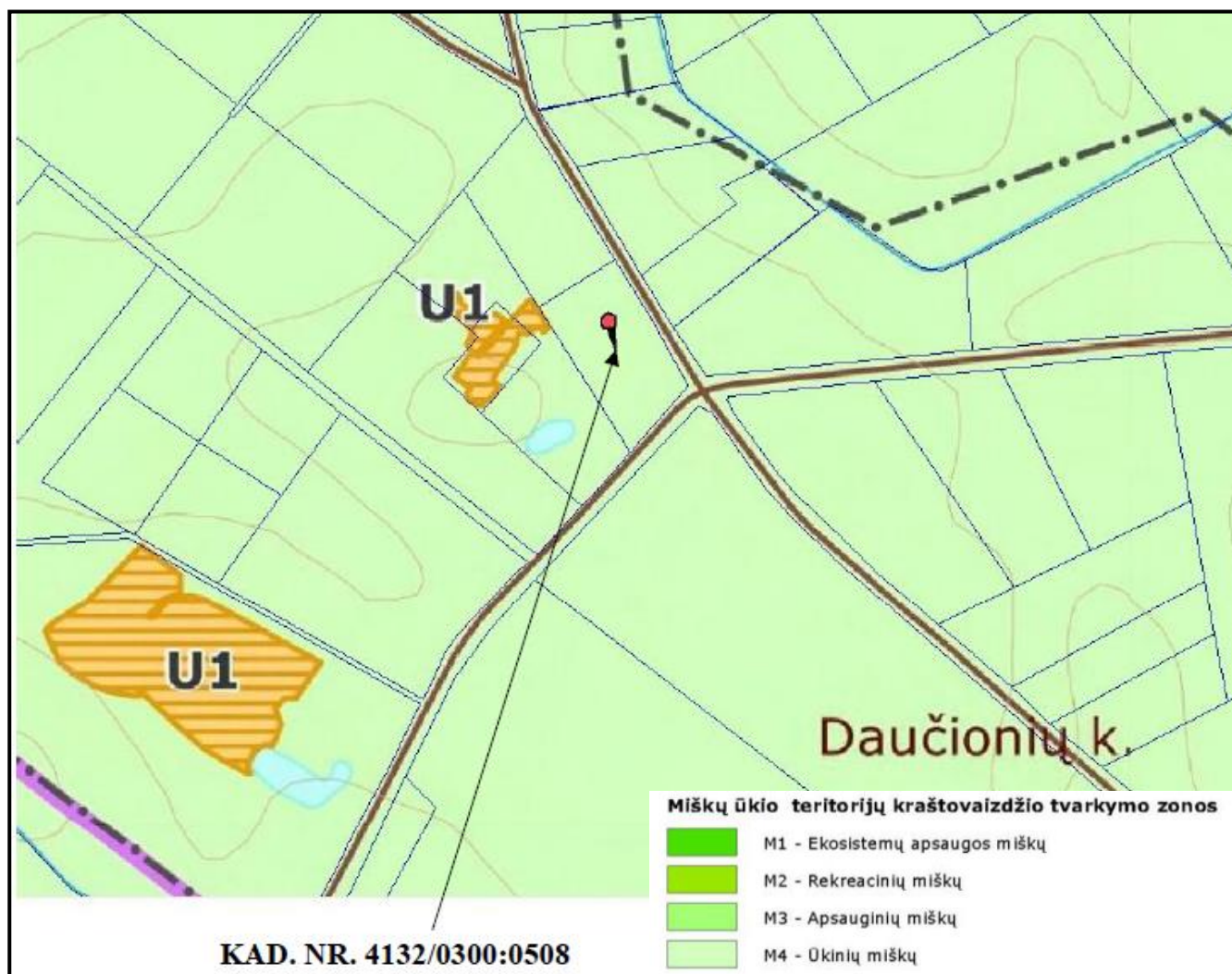


Planuojant žemės sklypo užstatymo zoną bei privažiavimą prie jos, teritorijose, kuriose patenka melioracijos statiniai, numatytos priemonės jų išsaugojimui arba pertvarkymui. Pridedama sprendinių brėžinio schema, kurioje išbraukiamos drenažo atkarpos iš apskaitos.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano: sklypas patenka į M4 (ūkinių miškų zoną) teritoriją – 0,6666 ha.

Vadovaujantis šia zona, sluoksnio (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodoma zona.



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	0,5669	-	-0,3138	0,2531
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,3297	0,3297
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	0,0997	-	-0,0159	0,0838
	Nusausinta žemė	0,6666	-	-	0,0526
	Iš viso:	0,6666	-	-	0,6666

Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,1084 ha;
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0256 ha;
3. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,0526 ha;

Žemės sklypui nustatomi projektuojami servitutai:

1. S1 – (214) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), plotas – 0,0221 ha.
2. S2- (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0221 ha;
3. S3 – (214) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), plotas – 0,0045 ha.
4. S4- (222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0045 ha;

Inžinerinis aprūpinimas.

Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotekų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal techninius projektus.

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.

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E.Romanovas

2026 m. gegužės 21 d.

