

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Vietovės adresas: Vilniaus r. sav., Riešės sen., Bratoniškių k., Pikeliškių k.v., Kad.Nr. 4170/1600:0002, plotas 1,1000 ha.

Projekto organizatorius: *Fizinis asmuo*

Projekto tikslas: *parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.*

Projekto uždaviniai: *suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją nustatant (fermų, šiltnamių) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.*

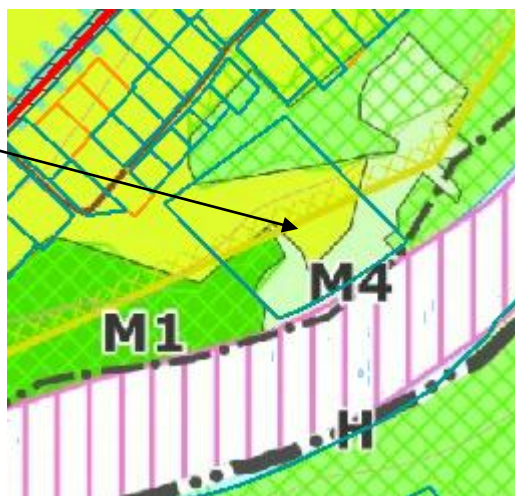
2. Objekto charakteristika

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 1,1000 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 4170/1600:0002. Sklype yra šios žemės ūkio naudmenos: pievų ir natūralių ganyklų plotas (1,0351 ha), miško žemė (0,0544 ha) (miško plotas, įregistruotas miškų valstybės kadastru 0,1031 ha), kitos žemės plotas (0,0105 ha).

Projektuojama teritorija pagal Vilniaus rajono savivaldybės Kraštovaizdžio specialųjį planą patenka į kelias teritorijas: Z2 teritoriją – sodininkų bendrijų. M1 teritoriją – ekosistemų apsaugos miškų bei M4 teritoriją – Ūkinių miškų. (žr.Paveikslas Nr.1).

Paveikslas Nr. 1

Projektuojama teritorija



3. Esamos padėties analizė

Žemės sklypas, kuriame rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Bratoniškių k., Riešės sen., Vilniaus r. sav., Pikeliškių k.v, Vilniaus apskr. (žr.Paveikslas Nr.2)

Paveikslas Nr. 2



Įvažiavimas į sklypą numatytas iš esamos asfaltuotos Skirgiškių gatvės (kelias įregistruotas kaip atskiras žemės sklypas – kadastrinis numeris 4170/7001:0003) per suprojektuotą 3,5 metro pločio keliuką. 2025 m. spalio 9 d. gautas *Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos* sutikimas Nr. 25SUT-11223-0002 “Sutikimas statyti statinius“, kuris galioja 10 metų.

Šis kelias buvo suprojektuotas Vilniaus kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte (žr. Paveikslas Nr. 3)

Paveikslas Nr.3



6 metrų kelias

Gatvė, namo Nr.	
Kaimas (miestelis)	Bratoniškių
Seniūnija	Riešės
Miestas (rajonas)	Vilniaus
Apskritis	Vilniaus

Kadastro vietovė:	Pikeliskės - Vilniaus 0101 - 4170	
Sklypo(u) Nr. projekto plane:	Kadastrinis numeris	
	bloko Nr.	sklypo Nr.
1330-2	1600	2

Linijų ilgiai		Gretimybės	Sklypo numeris		Pastabos
			projekto plane	kadastro žemėlapyje	
1-2	92,5	1-2			6 m.kelias
2-3	124,4	2-3			nepask.valst.žemė
3-4	97,3	3-4			upė Neris
4-1	113,1	4-1			nepask.valst.žemė

Eismo organizavimo schema vaizduojama paveiksle Nr. 4

Paveikslas Nr. 4



Žemės klypas nesiriboja su kitais žemės sklypais – aplink jį nesuformuotas laisvos valsybinės žemės plotas.

*Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, **neįregistruota** Nekilnojamojo turto registre:*

1. 126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas 0,0554 ha (**Esamas**)(**Nustatoma pagal miško taksacijos žemėlapi**).

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. 131 – Natūralios pievos ir ganyklos (VI skyrius, ketvirtas skirsnis) – plotas 0,2063 ha ,
(**Esamas**)(**Nustatoma pagal Natūralių pievų ir ganyklų patvirtintą žemėlapi**)
2. 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – plotas 1,1000 ha (**Esama**) (**Nustatoma nuo Neries upės**).
3. 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – plotas 0,2441 ha (**Esama**) (**Nustatoma nuo Neries upės**).

Vadovaujantis 2007-02-14 LR ministro įsakymu Nr. D1-98 “Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 9.5 punktu „prie upių, kurių ištakos yra ne Lietuvos Respublikos teritorijoje“, „30 m per visą upės ilgį Lietuvos teritorijoje prie 100 km ir ilgesnių upių (kai paviršinis vandens telkinys nutolęs nuo miesto ar miestelio ribos daugiau negu 10 m, šio paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta formuojama iki miesto ar miestelio ribos)“.

Upės Neris, kurios indentifikavimo kodas 12010001) ilgis 237,77 km – 9.5 punkto nurodymu „I miesto gyvenamąsias vietas ir miestelius nepatenkančiose teritorijose“, paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta nustatyta 30 metrų, nes upės ištakos yra ne Lietuvos Respublikos teritorijoje bei viršija 100 km.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos plotis nustatytas visam žemės sklypui, vadovaujantis punktu Nr. 5.1. „prie Nemuno, Neries, Kuršių marių rytinėje pakrantėje (nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto pietinės ribos iki Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos valstybės sienos), prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra didesnis kaip 200 ha, – 500 m, išskyrus išimtis, nustatytas Tvarkos aprašo 6 punkte“.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, po parengto kaimo plėtro žemėtvarkos projekto:

1. 152– Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – plotas 0,9969 ha (**Esama**) (**Nustatomas žemės plotui**).
2. 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – plotas 1,1000 ha (**Esama**) (**Nustatoma nuo Neries upės**).
3. 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – plotas 0,2441 ha (**Esama**) (**Nustatoma nuo Neries upės**).
4. 131 – Natūralios pievos ir ganyklos (VI skyrius, ketvirtas skirsnis) – plotas 0,2063 ha
(**Esamas**)(**Nustatoma pagal Natūralių pievų ir ganyklų patvirtintą žemėlapi**)
5. 126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas 0,1031 ha (**Esamas**)(**Nustatoma pagal miško taksacijos žemėlapi**).

6. 168 – Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis), plotas 0,0059 ha
(Esamas)(Nustatoma pagal Potvynių grėsmės teritorijos žemėlapi).

4. Projekto parengiamieji darbai

Žemės sklypo savininko prašymu Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjas 2024-12-11 parengė įsakymą „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-331-(15.2.3 E.).

Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2025 m. sausio 23 d. parengė teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG28976151 kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Projektas rengiamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-28 įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“.

Taip pat vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2010, Nr. 84-4404) ir Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo (Žin., 1999, Nr. 43-1358; 2011, Nr. 86-4152) bei juos palydinčių teisės aktų nuostatomis.

Tarp projekto organizatoriaus ir projekto rengėjo 2024 m. sausio 6 d. pasirašyta sutartis dėl specialiojo planavimo darbų vykdymo. Projekto organizatorius projekto rengėjui pateikė žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro išrašą – pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre kopiją, sklypo plano kopiją, ūkininko pažymėjimo kopiją. Projektui rengti – ortofotografinio žemėlapiu kopiją bei kitą planavimo projekto parengimui reikalingą medžiagą.

5. Projekto sprendiniai

Atliekant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, sodybos vieta parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta 0,1773 ha ploto užstatyta teritorija. Riba atitaukta 3 metrus nuo žemės sklypo ribų, taip pat po 7 metrus nuo takuoto miško ribos.

Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi statiniai reikalingi ūkininko ūkiui funkcionuoti ir užtikrintų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimą.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr.23-721), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, reikalavimais, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribų.

Tikslios ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos nustatymo, statybos zonos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotekų bei kitų tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr.101-3597) ir jį palydinčių teisės aktų nuostatas parengtame statybos techniniame projekte.

Buitinių nuotekų valymui (0,6m³ /h, 3,2m³ /d) žemės sklype numatoma įrengti biologinius nuotekų valymo įrenginius. Kaimo plėtros projekto sprendinių brėžinyje yra numatomi vietiniai nuotekų valymo įrenginiai. Buitinių nuotekų biologiniai valymo įrenginiai bus projektuojami ir įrengiami pastato techninio projekto stadijoje.

Būsima ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona su priklausiniais bus aprūpinta vietiniais inžineriniais tinklais – vietiniu vandentiekiu.

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 94 punktus bei 93 punktu ir jo papunkčiais, ūkinis pastatas statomas šalia gyvenamojo namo, o gaisrinė sauga užtikrinama priešgaisrinėmis užtvaramis arba kitais sprendiniais.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Gaisro gesinimui numatyta naudoti vandenį iš Neries upės (žr.paveikslą Nr. 5).

Paveiklas Nr. 5



Pastaba: Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, nurodyti 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	0,6133	+0,6133	0,6133
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1,0351	0,2063	-0,8288	0,2063
4.	Miškas	0,0544	0,1031	+0,0487	0,1031
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	0,1773	+0,1773	0,1773
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	0,0105	-	-0,0105	-
	Iš viso:	1,1000			1,1000

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:000 ant ortofoto žepėlapio pagrindo.

6. Servitutų analizė

Žemės sklypui yra nustatyti ir neklojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

Kelio servitutas (pažymėjimas plane S) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (plotas 2409 kv.m).

7. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti sprendiniai pagerins savininkams žemės naudojimą ir administravimą. Sprendiniai turės teigiamą poveikį žemės ūkio veiklai įgyvendinus projektą, gretimiems žemės sklypams papildomi apribojimai neatsiras.

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Fzinis asmuo
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: Vaivos Iljinienės individuali veikla
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Neprieštarauja
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Neprieštarauja
6	Status quo situacija: Žemės ūkio paskirties žemės sklypas

7	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: Žemės ūkio paskirties žemės sklype parinkti vietą ūkininko sodybai.		
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: Įgyvendinus projekto sprendinius, numatomas teigiamas ilgalaikis jų poveikis planuojamai veiklos sričiai, ekonominiai bei gamtiniai aplinkai ir kraštovaizdžiui		
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	ilgalaikis	-
	ekonominiai aplinkai	ilgalaikis	-
	socialiniai aplinkai	nevertintas	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	aplinkai ir kraštovaizdžiui neigiamos įtakos neturės	-
10	Siūlomų alternatyvų poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	ekonominiai aplinkai	-	-
	socialiniai aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

8. Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybės su juo susipažinti skelbiama TPDRIS interneto svetainėje (<https://tpdris.planuojustatau.lt>) (TPD Nr. S-VT-41-24-1347) bei planuojamos teritorijos seniūnijos skelbimų lentoje. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba tpdris.planuojustatau.lt priemonėmis.

Projekto rengėjas

Vaiva Iljinienė