AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. ESAMA SITUACIJA

Nagrinėjamas žemės sklypas yra suformuotas atliekant kadastrinius matavimus ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1 lentelė. *Duomenys apie žemės sklypą*

Adresas	Vilniaus r. sav., Kalvelių sen., Žvėryno vs.
Kadastro vietovė	Kenos
Kadastro Nr.	4140/0100:0777
Nuosavybė	privatus asmuo
Plotas, ha	1,0198 ha
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliktais kadastriniais matavimais.
Taikomos neįregistruotosios specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1,0198 ha;
Taikomos įregistruotosios specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	Nėra
Duomenys apie įregistruotus statinius	Nėra
Servitutai	Kelio servitutai– teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus žemės sklype (tarnaujantis) – 0,0474 ha;

Žemės sklypas iš šiaurinės, vakarinės, pietinės ir šiaurės rytinės pusių ribojasi su privačiais kaimyniniais žemės sklypais ir rytinėje pusėje - su vietinės reikšmės 6 m keliu.

1 pav. Kadastro žemėlapio ištrauka

2 lentelė. *Žemės sklypų, kurie yra planuojamoje teritorijoje, žemės naudmenų eksplikacija (iki pertvarkymo)*

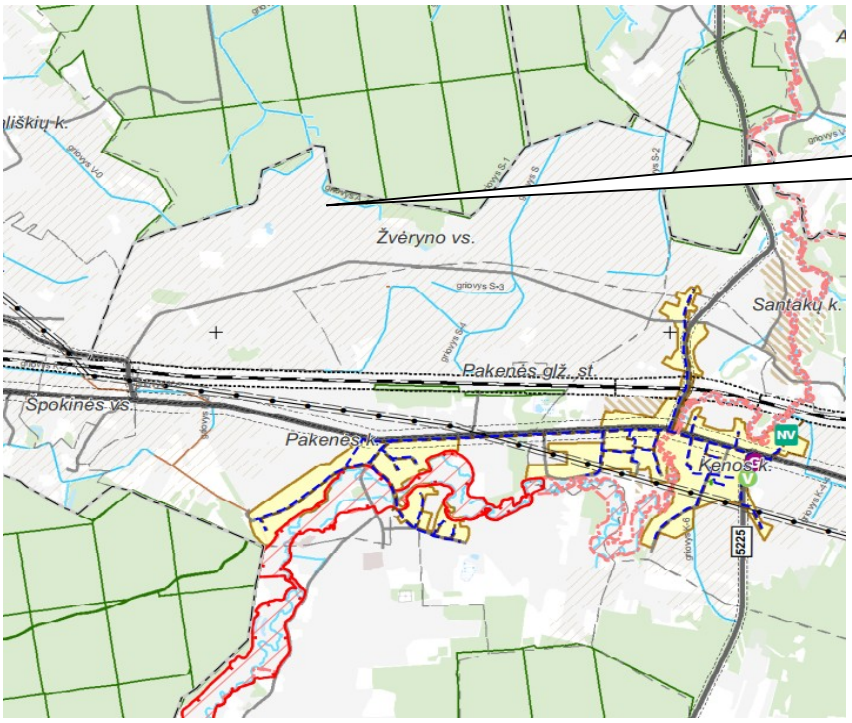
Žemės sklypo Nr.	Bendras plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos				Miškas, ha	Želdiniai, ha	Keliai		Užstatyta, ha	Vandenys, ha	Kita žemė, ha	Nusausinta žemė, ha
		Iš viso, ha	Ariama, ha	Sodai, ha	Pievos, ha			Iš viso, ha	Iš jų servitutiniai, ha				
4140/0100:0777	1,0198	0,9167	-	-	0,9167	-	-	0.0474	0,0474	-	0,0557	-	0,9167

II. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ APŽVALGA

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą (patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano patvirtinimo“) projektuojama teritorija patenka į Z1 žemės ūkio teritorijas bei dalis projektuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso zoną. (žr. 2 pav.).

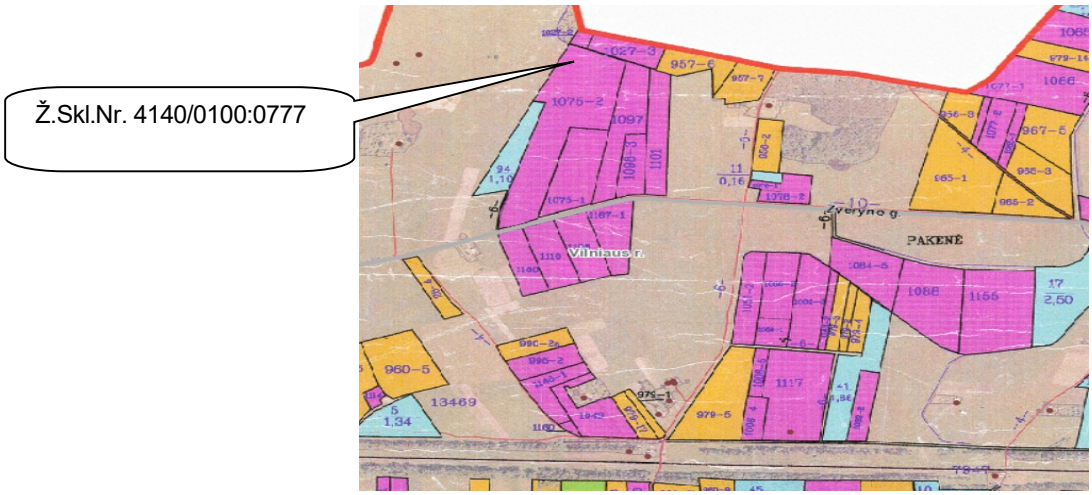
2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T3-74 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T3-193 „Dėl Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“ koregavimo patvirtinimo“ planuojama teritorija nepatenka į centralizuotą vandens tiekimo ir į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemos darbų teritorijas.

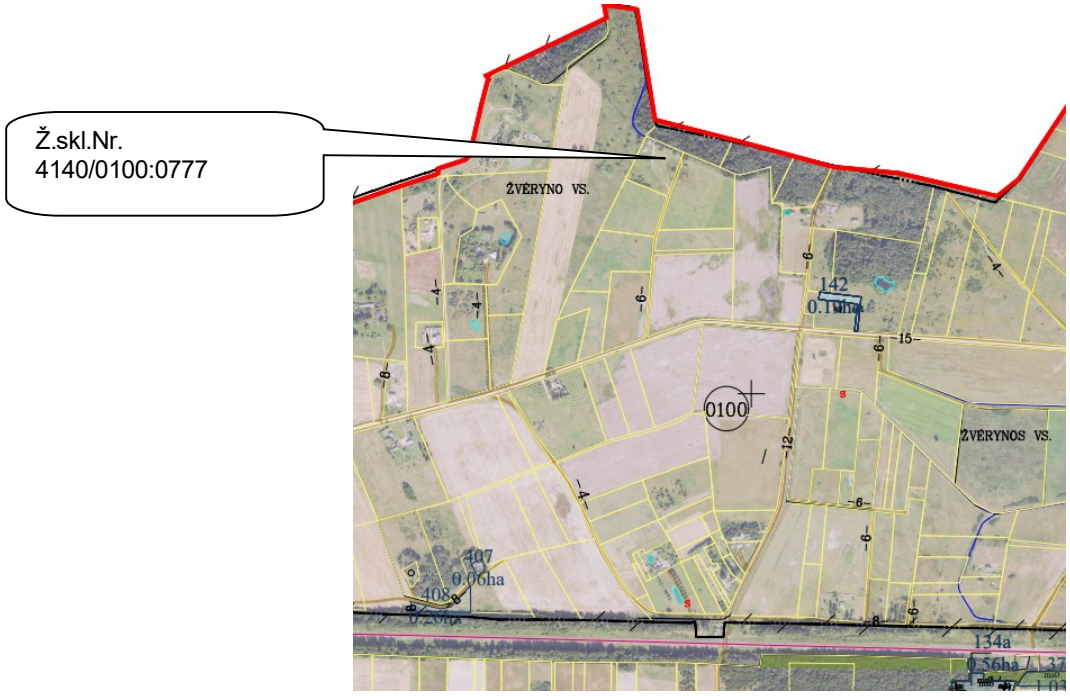


3 pav. Ištrauka iš savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo spec. plano

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės Kenos kadastro vietovės 2010 m. birželio 14 d. žemės reformos žemėtvarkos projektą 2010 m. birželio 14 d. projektuojamoje teritorijoje tuo metu suformuotas projektinis žemės sklypas Nr. 1075-2 (žr. 4 pav.), o pagal Vilniaus apskrities Vilniaus rajono Kalvelių seniūnijos Kenos kadastro vietovės laisvos žemės fondo planą, patvirtintą 2025 m. gruodžio 9 d. įsakymu Nr. 2RKĮ-696-(15.2.6. E.) matosi suformuotas pertvarkomas žemės sklypas Nr. 4140/0100:0777 bei sklypo rytinėje pusėje yra suprojektuotas 6 m bendro naudojimo kelias (žr. 5 pav.).



4 pav. Ištrauka iš žemės reformos žemėtvarkos projekto 2010 m.



5 pav. Ištrauka iš laisvos žemės fondo plano

III. KAIMO PLĖTROS PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos seimo 1995 m. gegužės 04 d. priimtu įstatymu Nr. VIII-1159 „Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas“;
Lietuvos Respublikos seimo 2019 m. birželio mėn. 19 d. priimtu įstatymu Nr. XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“;
Lietuvos Respublikos seimo 1996 m. kovo mėn. 19 d. priimtu įstatymu Nr. I-1240 „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“;
Lietuvos Respublikos seimo 1995 m. gruodžio mėn. 12 d. priimtu įstatymu Nr. I-1120 „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas“;
Lietuvos Respublikos seimo 1995 m. gegužės 11 d. priimtu įstatymu Nr. I-891 „Lietuvos Respublikos kelių įstatymas“;
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 patvirtintomis taisyklėmis „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.705 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji namai“;
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
Vadovaujantis 2023 m. gegužės mėn. 17 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie AM Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 28KPĮ-615-(14.48.124 E.) Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo;

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio mėn. 07 d. planavimo sąlygomis Nr. KPZP-119603.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui buvo naudojama:

- VĮ „Registrų centro“ nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis;

▪ ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis;

▪ GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys;

▪ Planavimo organizatoriaus pateiktais duomenimis (18,60 a dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio įrengimo projektas Vilniaus r. sav., Kalvelių sen., Žvėryno vs., Žemės sklype kad. Nr. 4140/0100:777).

IV. PROJEKTO SPRENDINIAI

Projekto tikslai ir uždaviniai:

Parinkti ūkininko sodybos vietą – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Ūkininko sodybos vieta formuojama:

Ūkininko sodybos vieta formuojama taip, kad į ją patektų ūkininko sodybos statinių statybos zona, planuojamų privažiavimo kelių iki statybos zonos teritorija, numatomo vandens gręžinio, biologinių valymo įrenginių ir rūšiuojamų atliekų surinkimo konteinerių vietos. Taip pat planuojamo dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio vieta.

Ūkininko sodybos statinių statybos zona formuojama:

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji namai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 705, užstatomos teritorijos riba formuojama ne arčiau kaip 3 m. nuo gretimų žemės sklypų ribų.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338, žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininku sodybose namų užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m2, o bendras užstatymo plotas 50%. Į bendrą užstatymo plotą įskaičiuojama melioracijos grioviais, sureguliuotomis upėmis bei keliais užimti žemės plotai.

Vadovaujantis LAND 4-99 „Dėl Lietuvos aplinkos apsaugos normatyvinio dokumento „Požeminio vandens gavybos, monitoringo ir žemės gelmių tiriamųjų geologinių gręžinių projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarkos aprašu“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 1999 m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417, planuojamoje teritorijoje numatoma preliminari planuojamo geriamojo vandens gręžinio vieta, kuri turės atitikti I grupės požeminio vandens vandenvietės reikalavimus, kaip jie aprašyti 2015 m. gruodžio 14 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakyme „Dėl požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr.D1-912. Vadovaujantis šio įsakymo nuostatomis užstatymo zona parenkama ne arčiau kaip 3 m atstumu nuo numatomos vandens gręžinio vietos.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio mėn. 07 d. teritorijų planavimo sąlygų Nr. KPZP-119603 6. punktu, užstatomos teritorijos riba formuojama ne arčiau kaip 3 m nuo projektuojamų ir esamų servitutų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“, užstatomos teritorijos riba formuojama taip, kad nepatektų į melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonas.

Vadovaujantis 1995m. gegužės mėn. 11d. Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu Nr. I-891 užstatomos teritorijos riba formuojama taip, kad nepatektų į kelio apsaugos zona, kurioje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, visuomeninius ir kitus pastatus, kurie nesusiję su transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu.

3 lentelė. *Duomenys apie žemės sklypą suformavus ūkininko sodybą.*

Adresas	Vilniaus r. sav., Kalvelių sen., Žvėryno vs.
Kadastro vietovė	Kenos
Kadastro Nr.	4140/0100:0777
Nuosavybė	privatus asmuo
Plotas, ha	1,0198 ha
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliktais kadastriniais matavimais.
Taikomos neįregistruotosios specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0265 ha; 126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,0075 ha; 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,2921 ha; 149–Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) – 0,0028 ha.
Taikomos įregistruotosios specialiosios žemės naudojimo salygos ir ju plotai	Nėra
Duomenys apie įregistruotus statinius	Nėra
Registruoti servitutai	Kelio servitutai– teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus žemės sklype (tarnaujantis) – 0,0474 ha;
Projektuojami servitutai	Kelio servitutai– teisė važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus žemės sklype (tarnaujantis) – 0,0102 ha; Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0102 ha.

Projektuojama ūkininko sodyba rytinėje pusėje ribojasi su planuojamu vietinės reikšmės IVv kategrorijos 8 m. pl. keliu, kuriam yra taikoma 3 m apsaugos zona į abi puses nuo kelio briaunų. Taksuoto miško teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos atvaizduota pagal 2025 m. kovo mėn. 25 dienos duomenis, esančius Lietuvos erdvbinės informacijos portale. Projekte numatytam vandens gręžiniui nustatyta 3 m pločio apsaugos zona.

Remiantis Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinu LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D- 218, 53 Bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsaugos zona, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, įrengti nepratekančius dirbtinius vandens telkinius tik tiksliai nustačius (atsikasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracija po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius). Projekto metu nusausintos žemės plotas patikslintas pagal 2025 m. kovo mėn. 25 dienos duomenimis.

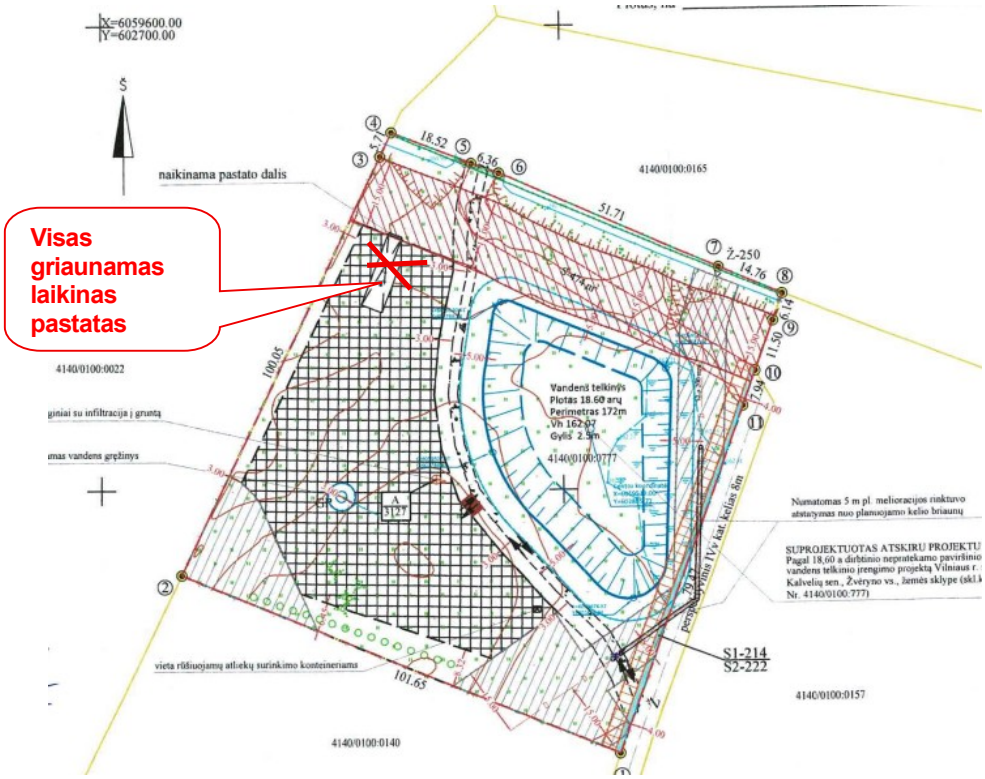
Nuo planuojamo dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio, kurio plotas – iki 2 ha., vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta yra nenustatinėjama vadovaujantis 2001 m. lapkričio 7 d. Lietuvos respublikos Aplinkos ministerijos įsakymu „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų aprašo patvirtinimo“ Nr. 540, nes paviršinio vandens telkinio plotas, ilgis, upių ištakos, žiočių vietos nustatomos pagal UETK duomenis, o šiuo atveju projektuojamas vandens telkinys žemės sklype kadastro Nr. 4140/0100:0777 nėra registruotas UETK. Jam yra taikoma statybų ribojimo zona, kurios dydis – 5 m.

4 lentelė. *Žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija po suprojektuotos ūkininko sodybos*

Žemės sklypo Nr.	Bendras plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos				Miškas, ha	Želdiniai, ha	Keliai		Užstatyta, ha	Vandenys, ha	Kita žemė, ha	Nusausinta žemė, ha
		Iš viso, ha	Ariama, ha	Sodai, ha	Pievos, ha			Iš viso, ha	Iš jų servitutiniai, ha				
4140/0100:0777	1,0198	0,3780	-	-	0,3780	-	-	0,0813	0,0576	0,3745	0,1860	-	0,2921

Numatomo prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų aprašymas

Į planuojamą užstatymo teritoriją ir bendrai į šį žemės sklypą bus patenkama iš bendro naudojimo planuojamo Ivv kat. 8m kelio (eismo organizavimo schema pridedama). Taip pat numatomi kelio ir inžinerinių komunikacijų servitutai palei šį kelią S2 - 0.0102 ha. Pertvarkomame žemės sklype yra neregistruotas laikinas pastatas, kuris yra visas naikinamas.



6 pav. Detalizuojama schema dėl laikinų pastatų

Centralizuotų nuotėkų ir vandentiekio tinklų nėra. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės administracijos bendrojo plano teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinį nėra numatoma naujų centralizuotų komunikacijų tiesimo. Ūkininko sodyba apsirūpins vietiniais inžineriniais tinklais (vandens tiekimas – gręžinys, nuotėkų šalinimas – valymo įrenginiai, šildymas – kietu kuru, atliekų surinkimas – specialiai įrengtoje atliekų surinkimo aikštelėje, kuri bus įrengta prie įvažiavimo į sklypą. Esant galimybei bus prisijungta prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų. Elektra bus atvesta nuo jau esamų tinklų parengus techninį projektą.

Preliminari vietinių nuotėkų valymo įrenginių vieta ir vandens gręžinio vieta yra nurodyti sprendinių brėžinyje.

Taip pat planuojama, kad pastatai bus I ugniai atsparumo laipsnio. Techninio projekto stadijoje projektuojant II arba III ugniai atsparumo statinius turi būti išlaikomi norminiai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu, bus atlikti skaičiavimai pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu 2010 m gruodžio 7 d. „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338.

Planuojama žemės sklypo teritorija yra žemės ūkio paskirties – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Planuojamai teritorijai parinkta vieta ūkininko sodybos statybai, kurio plotas yra 0,3127 ha (+0,0618 ha užstatyta grioviais ir +0,0813 ha užstatyta keliais), tai yra 45 % užstatytos teritorijos nuo viso žemės sklypo ploto. A užstatymo zonoje planuojama statyti gyvenamąjį namą bei pagalbinius ūkio pastatus.

Projektų vadovė Kristina Kriukonienė