

Aiškinamasis raštas

1. Bendroji dalis

Adresas: Dembinos k. Lavoriškių sen., Mostiškių kadastro vietovė, Vilniaus rajonas, Vilniaus apskritis

Žemės sklypų savininkai: T.L., K. L.

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4157/0200:0541; 4157/0200:0626

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: Žemės ūkio

Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Planavimo organizatorius: T.L.

Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: S-VT-41-26-554

Projekto rengėjas: MB „GeoMatininkas“ į.k.304697215;

Adresas: P. Lukšio g. 7 – 205, LT-08221, Vilnius, tel. +370 (600) 12 993,

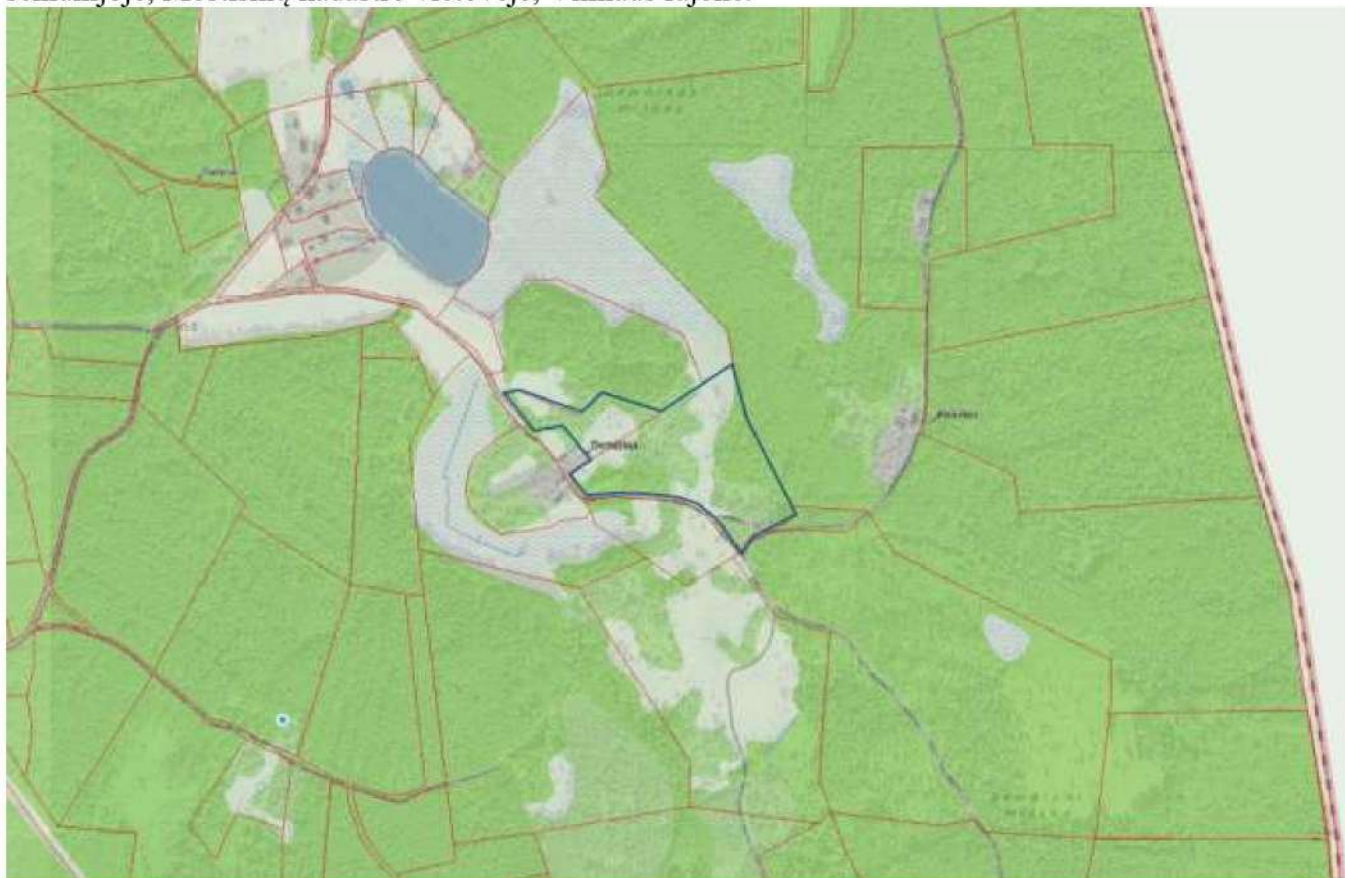
el.p. geomatininkas.mb@gmail.com, www.geomatininkas.lt

Projektuotojas: Stasys Zabitis pažymėjimo Nr.2R-KP-431

Planavimo rūšis ir lygmuo: vietovės lygmens specialusis planas

2. Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija, kuriai rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Dembinos k., Lavoriškių seniūnijoje, Mostiškių kadastro vietovėje, Vilniaus rajone.



Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų ribos suformuotos atlikus geodezinius matavimus.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš besiribojančių vietinės reikšmės kelių.

Žemės sklypas nuo seniūnijos centro – Lavoriškių nutolęs 13,2 km. Iki Vilniaus miesto centro nuotolis 41km.

Aiškinamasis raštas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626

TPD Nr.S-VT-41-26-554

Planuojamoje teritorijoje yra du nekilnojamojo turto registre registruoti žemės sklypai, kurių kadastro duomenys pateikiami lentelėse.

Žemės sklypo kadastrinis Nr.	4157/0200:0541		
Žemės sklypo paskirtis ir būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Būdas	
	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	
NTR registruotas plotas ha.	4,0569		
Žemės naudmenų našumo balas	29,0		
Naudmenų sudėtis ir plotai ha.	Naudmenos pavadinimas		Plotas ha
	pievų		2,4460
	miškų		0,0092
	keliai		0,0543
	kitos		1,5474
Žymos apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotas NTR ir jų plotai ha.	Specialioj sąlyga		Plotas ha
	106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)		0,0638
	126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)		0,0092
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	Specialioj sąlyga		Plotas ha
	106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)		0,0252
	130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis)		0,2010
NTR registruoti servitutai ir jų plotai m ²	Kodas ir aprašymas		Plotas ha
	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);		0,0046
	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);		0,0211
Žemės sklype esantys statiniai	Nekilnojamasis daiktas	Unikalus daikto Nr.	Pažymėjimas plane
-	-	-	-

Žemės sklypo kadastrinis Nr.	4157/0200:0626		
Žemės sklypo paskirtis ir būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Būdas	
	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	
NTR registruotas plotas ha.	1,0401		
Žemės naudmenų našumo balas	26,3		
Naudmenų sudėtis ir plotai ha.	Naudmenos pavadinimas	Plotas ha	
	ariamios	1,0401	
Žymos apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotas NTR ir jų plotai ha.	Specialioj sąlyga	Plotas ha	
	-	-	
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	Specialioj sąlyga	Plotas ha	
	-	-	
NTR registruoti servitutai ir jų plotai m²	Kodas ir aprašymas	Plotas ha	
	-	-	
Žemės sklype esantys statiniai	Nekilnojamasis daiktas	Unikalus daikto Nr.	Pažymėjimas plane
	-	-	-

Planuojama teritorija ribojasi su gretimais žemės sklypais, kurių kadastriniai numeriai yra:

- ❖ 4157/0200:0339 – fiziniams asmenis priklausantis žemės sklypas;
- ❖ 4157/0200:0627 – fiziniams asmenis priklausantis žemės sklypas;
- ❖ 4112/0800:0093 – fiziniams asmenis priklausantis žemės sklypas;

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

Pagal inžinerinių tinklų valdytojų pateiktus duomenis, per Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdvinių duomenų ir kitos informacijos gavimo paslaugos sistemą (TIIS2), nustatyta kad planuojamoje teritorijoje yra įrengta elektros perdavimo požeminiai inžineriniai tinklai.

Pagal Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenis, nustatyta, kad į planuojamą teritoriją patenka miško žemė.

3. Projekto rengimas

3.1 Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos seimo 1995 gegužės 04d. priimtu įstatymu Nr.VIII-1159 „Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas“;

Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio mėn. 19d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“;

Lietuvos Respublikos seimo 1996m. kovo mėn. 19d. priimtu įstatymu Nr.I-1240 „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“;

Lietuvos Respublikos seimo 1995m. gruodžio mėn. 12d. priimtu įstatymu Nr.I-1120 „Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas“;

Lietuvos Respublikos seimo 1995m. gegužės mėn. 11d. priimtu įstatymu Nr.I-891 „Lietuvos Respublikos kelių įstatymas“;

Lietuvos Respublikos seimo 1994m. lapkričio mėn. 22d. priimtu įstatymu Nr.I-671 „Lietuvos Respublikos miškų įstatymas“;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr.206 patvirtintų kriterijų „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“;

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir aplinkos ministro 2004m. rugpjūčio 11d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 patvirtintomis taisyklėmis „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 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 2014m. birželio 17d. įsakymu Nr.D1-533patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 1999m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417 patvirtintu tvarkos aprašu 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“;

<i>Aiškinamasis raštas</i> Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
---	-----------------------

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010m. gruodžio mėn. 7d. įsakymu Nr.1-338 patvirtintų reikalavimų „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

Vadovaujantis 2026m. balandžio mėn. 02d. Nacionalinės žemės tarnybos prie AM Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 2KPI-95 Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG52702160;

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026. balandžio 14d. planavimo sąlygomis Nr.REG52347775;

Valstybinės miškų tarnybos 2026m. balandžio 14d. planavimo sąlygomis Nr.REG52342000.

3.2 Projekto tikslai ir uždaviniai:

Parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypų teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis, kuriose galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

3.3 Ūkininko sodybos vieta formuojama:

Ūkininko sodybos vieta formuojama žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0541 taip, kad į ją patektų ūkininko sodybos statinių statybos zona, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zona, planuojamų privažiavimo kelių iki statinių statybos zonos teritorija, numatomo vandens gręžinio, biologinių valymo įrenginių ir rūšiuojamų atliekų surinkimo konteinerių vietos. Taip pat planuojamų sodybos želdinių, sodų, daržų ir aikštelių užimami plotai.

3.4 Ūkininko sodybos statinių statybos zona formuojama:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu Nr.VIII-1159, priimtu Lietuvos Respublikos seimo 1995 gegužės 04d., ūkininko sodybos statinių statybos zona reikalinga gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, parenkama nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0541, kuris yra ne mažesnis kaip 2 hektarai, o žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zona parenkama ir žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0626, kuris yra mažesnis negu 2ha.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji namai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 gruodžio 23d. įsakymu Nr.705 (Žin., 2004 Nr.23-721), užstatomos teritorijos riba formuojama ne arčiau kaip 3m. nuo gretimų žemės sklypų ribų.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 (Žin., 2005 Nr.93-3464), žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininko sodybose namu 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 statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338

<i>Aiškinamasis raštas</i> Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
---	-----------------------

(Žin., 2005 Nr.93-3464) 3 priedo lentelė, užstatomos teritorijos riba formuojama ne arčiau kaip 5m. nuo saugotinių želdinių. Parinktoje statybos zonoje planuojant statyti statinius arčiau kaip 5m. nuo nesaugotinių želdinių, jie turės būti kertami pagal poreikį.

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 1999m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417 (Žin., 1999 Nr.112-3263), planuojamoje teritorijoje numatoma preliminarinė planuojamo geriamojo vandens gręžinio vieta, kuri turės atitikti I grupės požeminio vandens vandenvietės reikalavimus, kaip jie aprašyti 2015m. gruodžio 14d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakyme „Dėl požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr.D1-912 (TAR 2015-12-14; į.k. 2015-19741). Vadovaujantis šio įsakymo nuostatomis užstatymo zona parenkama ne arčiau kaip 3m. atstumu nuo numatomos vandens gręžinio vietos.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG52702160 8.1)7. punktu, užstatomos teritorijos riba formuojama ne arčiau kaip 3m. nuo projektuojamų ir esamų servitutinių teritorijų.

Vadovaujantis 1995m. gegužės mėn. 11d. Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu Nr.I-891 (Žin., 1995 Nr.44-1076) užstatomos teritorijos riba formuojama taip, kad nepatektų į kelio apsaugos zoną, kurioje draudžiama statyti gyvenamuosius namus, visuomeninius ir kitus pastatus, kurie nesusiję su transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG52702160 8.2).1. punktu užstatomos teritorijos plotas projektuojamas taip, kad bendras užstatymo tankis neviršytų 50%. Į bendrą užstatymo plotą įskaičiuojama melioracijos grioviais, sureguliuotomis upėmis bei keliais užimti žemės plotai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., Nr.9862), užstatomos teritorijos riba formuojama taip, kad nepatektų į elektros linijų apsaugos zoną.

Pagal potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius planuojama teritorija nepatenka į užliejamas teritorijas.

3.5 Žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamai ūkininko sodybai statyti ir eksploatuoti bei ūkininko veiklai vykdyti, projektuojamos vadovaujantis:

Pietvakarinė planuojamos teritorijos pusė, ribojasi su esamu 6m. pločio bendro naudojimo keliu Kirtimai-Paežeriai-Dembina (VL2536). Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygų Nr.REG52702160 8.1).2. punkto reikalavimais, besiribojančiam bendro naudojimo keliui projektuojamos perspektyvinės IIIv (10m.) kategorijos kelio juostos ribos.

Pietrytinė planuojamos teritorijos pusė, ribojasi su esamu 6m. pločio bendro naudojimo keliu. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygų Nr.REG52702160 8.1).4. punkto reikalavimais, besiribojančiam bendro naudojimo keliui projektuojamos perspektyvinės IVv (8m.) kategorijos kelio juostos ribos.

Nuo besiribojančio bendro naudojimo kelio iki užstatymo zonos projektuojamas 8m. pločio IVv kategorijos (vidaus) privažiavimo kelias. Šis kelias ir jo elementai turės būti įrengiami, tvarkomi ir

<i>Aiškinamasis raštas</i> Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
---	-----------------------

prižiūrėti sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypo savininkams, šiuos įsipareigojimus perims nauji sklypų savininkai.

Perspektyvinių kelių juostų ribos, jų skersiniai pjūviai ir jiems projektuojamos specialiosios sąlygos pateikiamos brėžinyje „Kaimo dalies eismo organizavimo schema“.

3.6 Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nustatymas, tikslinimas, naikinimas:

Esamos spec. sąlygos:

Pagal topografinio plano ir Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviųjų duomenų ir kitos informacijos gavimo paslaugos sistemos (TIIS2) duomenis nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje yra įrengti požeminiai elektros perdavimo inžineriniai tinklai, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., Nr.9862) išlaikoma elektros tinklų apsaugos specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 1m.;

Pagal Valstybinės miškų tarnybos valstybės miškų kadastro duomenis nustatyta, kad į planuojamą teritoriją patenka miško, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., Nr.9862) išlaikoma miško žemės apsaugos specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

Pagal Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos parengtą natūralių pievų ir ganyklų, pelkių ir šaltinių žemėlapi, nustatyta kad į planuojamą teritoriją patenka natūralių pelkių ir šaltinių plotai, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., Nr.9862) išlaikoma pelkių ir šaltinių apsaugos specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- 130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis);

Projektuojamos spec. sąlygos:

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygų Nr.REG52702160 8.1).2. punktu pietvakarinėje pusėje su planuojamu žemės sklypu besiribojantis kelias, projektuojamas kaip perspektyvinis IIIv kategorijos kelias, o pietrytinėje pusėje su planuojamu žemės sklypu besiribojantis kelias projektuojamas kaip IVv kategorijos kelias, todėl jiems nustatomos kelio apsaugos zonos. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., Nr.9862) projektuojama kelio apsaugos specialioji žemės naudojimo sąlyga:

- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 3m.; 10m;

Pastaba: vakarinėje, pietvakarinėje ir pietinėje pusėse esančių perspektyvinių IIIv ir IVv kategorijos kelių, a.z. projektuojama pagal parengtą perspektyvinio kelio skersinį profilį. Skersinis profilis parengtas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ reikalavimus. Skersinis profilis pateikiamas brėžinio „Kaimo dalies eismo organizavimo schema“ prieduose: „Kelio skersinis pjūvis A-A“; „Kelio skersinis pjūvis B-B“.

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

Pagal projekto rengimo metu atliktus sklypo kartografavimo darbus, nustatyti žemės naudmenų plotai, kuriems turi būti taikomas dirvožemio apsaugos apribojimas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos seimo 2019m. birželio 06d. priimtu įstatymu Nr.XIII-2166 „Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ (TAR., Nr.9862) projektuojamas dirvožemio apsaugos specialiosios žemės naudojimo sąlygos plotas:

- 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

3.7 Planuojamoje teritorijoje esančių ir projektuojamų daiktinių teisių (servitutų) nustatymas, tikslinimas, naikinimas:

Esami servitutai:

- S7; S8 – 222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Projektuojami servitutai:

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026m. balandžio mėn. 21d. teritorijų planavimo sąlygų Nr.REG52702160 8.1)1., 8.1)2., 8.1)3., 8.1)4., 8.1)5., 8.1)6., 8.1)8., 8.1)10., ir 8.1)13. punktais buvo parengtas brėžinys „Kaimo dalies eismo organizavimo schema“, pagal kurį žemės sklypo plotui patenkančiam į perspektyvinio kelio juostos teritoriją projektuojami kelio ir inžinerinių tinklų servitutai:

- S1; S3; S5 – 214 – Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis); siūlomas;
- S2; S4; S6 – 222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); siūlomas.

Šių (projektinių) servitutų nustatymo pagrindus ir momentą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.124, 4.125, 4.126, 4.127, 4.128, 4.129 straipsniai.

Tikslinami servitutai:

Tikslinamų servitutų nėra.

3.8 Formuojamoje ūkininko sodybos vietoje numatomi statyti ūkininko sodybai reikalingi statiniai ir įrenginiai, bei žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi kitos paskirties pastatai ir inžineriniai statiniai turės būti projektuojami vadovaujantis:

1996m. kovo 19d. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu Nr.I-1240 (Žin., 1996 Nr.32-788) ir su juo susijusiais teisės aktais bei statybos techniniais reglamentais.

3.9 Vandens tiekimo, buitinių ir paviršinio vandens nuotekų šalinimo inžinerinė infrastruktūra:

Kadangi pagal Vilniaus rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į prioritetinę viešo vandens tiekimo teritoriją, projektuojamoje užstatymo zonoje būsimiems statiniams vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais. Paklojus centralizuotus inžinerinius tinklus bus būtina prie jų prisijungti. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti gręžinį ir vietinius vandentiekio inžinerinius tinklus. Planuojamas gręžinys turės būti įrengtas 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

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 1999m. gruodžio 23d. įsakymu Nr.417 (Žin., 1999 Nr.112-3263). Numatoma kad įrengtas gręžinys turės atitikti I grupės požeminio vandens vandenvietės reikalavimams, kaip jie aprašyti 2015m. gruodžio 14d. Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakyme „Dėl požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr.D1-912 (TAR 2015-12-14; į.k. 2015-19741). Vadovaujantis šio įsakymo nuostatomis aplink vandens gręžinį numatomas 3m. pločio griežto režimo juosta, kurioje neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu.

Įrengtas gręžinys turės pateikti prognozinį vandens poreikį, kuris apskaičiuojamas pagal 1991m. birželio 24d. Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos ir Lietuvos Respublikos Aplinkos apsaugos departamento įsakymą „Vandens vartojimo normos RSN 26-90“ Nr.79/76.

Buitinių nuotekų surinkimui numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą. Nuotekų kiekiai (viena sklype) sudaro: $Q=0,6 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai $Q=0,8 \text{ m}^3/\text{d}$. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustačius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus V-6 m^3 . Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 8m. Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

3.10 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 kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo 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 paviršiaus infiltracinės savybės lietaus vandeniui gertis į gruntą geros. Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos): $Q_{\text{sek}} = 27 \text{ l/s}$.

3.11 Priešgaisrinės saugos reikalavimai:

Vadovaujantis 2010 m. gruodžio mėn. 7 d. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr.1-338 (Žin., 2010 Nr.146-7510) gaisro plitimas į gretimus pastatus turės būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Priešgaisrinis atstumas nustatomas pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Pagal nutylėjimą, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, pagal kurį minimalus išlaikomas atstumas tarp pastatų yra 6m. Rengiant techninį projektą, turės būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis ir pagal jį tikslinamas minimalus išlaikomas atstumas, užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato.

Būsimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės numatomas 10l/s vandens debitas, kuris galės būti tiekiamas iš netoliese esančio paviršinio vandens telkinio.

Reikalingas gaisrinio vandens kiekis, gaisrinio vandens tinklų, statinių poreikis ir vieta bus tikslinama rengiant techninius statinių projektus.

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

3.12 Dėl sanitarinių apsaugos zonų

Jei užstatymo zonoje bus planuojama statyti potencialius taršos objektus, kuriems reikalinga nustatyti sanitarinės apsaugos zoną, tai tokių statinių projektai, kartu su sanitarinių apsaugos zonų planais, turės būti suderinti su atsakingu NVC prie SAM skyriumi.

3.13 Projektinių sprendinių apibendrinimas:

Žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0541 buvo suformuota ūkininko sodybos teritorija. Ši teritorija buvo formuojama taip, kad į ją patektų planuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zonos, planuojamo privažiavimo kelio iki statybos zonos teritorija, takai tarp užstatymo zonų, numatomo vandens gręžinio, biologinių valymo įrenginių ir rūšiuojamų atliekų surinkimo konteinerių vietos, taip pat planuojamų sodybos želdinių, sodų, daržų ir aikštelių užimami plotai. Šiame sklype parinktos užstatymo zonos, kuriose galima gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties pastatais ir žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statyba.

Žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0626 parenkama užstatymo zona skirta tik kaimo turizmo statinių statybai, todėl šiam žemės sklypui keičiamas esamas žemės naudojimo būdas iš kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai į rekreacinio naudojimo žemės sklypai.

Suformuotai ūkininko sodybos teritorijai ir užstatymo zonoms buvo atlikti topografiniai matavimai, kurių metu buvo išmatuoti statybos teritorijoje augantys želdiniai. Pagal topografinio plano duomenimis buvo nustatyti užstatymo teritorijoje augantys želdiniai. Prie šių želdinių užstatymo teritorija buvo parenkama vadovaujantis statybos techninio reglamento reikalavimais, t.y. statybos zona planuojama ne arčiau kaip 5m. nuo saugotinių želdinių. Kiti užstatymo zonose augantys želdiniai nėra saugotini, todėl jie galės būti kertami pagal poreikį.

Planuojamoje teritorijoje parinktos penkios (Nr.1 – 0,1168ha.; Nr.2 – 0.0603ha.; Nr.3 – 0.0704ha.; Nr.4 – 0.0705ha.; Nr.5 – 0.1687ha.) statinių statybos zonos. **Žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0541 parinktose statybos zonose Nr.1, 2, 3, 4 bus galima gyvenamosios paskirties pastato su pagalbinio ūkio paskirties pastatais ir žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statyba, o žemės sklype kad. Nr.4157/0200:0626 parinktoje statybos zonoje Nr.5 galima tik žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statyba.**

Į šias zonas numatyta patekti per suprojektuotą 8m. pločio privažiavimo kelią, kuris susijungia su pietvakarinėje pusėje esančiu bendro naudojimo keliu (VL 2536). Susisiekimas su planuojama teritorija pateiktas „Kaimo dalies eismo organizavimo schemas“ brėžinyje.

Išlaikytos NTR įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Po projekto sprendinių įgyvendinimo bendras žemės sklypo užstatymo plotas (0.4867ha.), į kuriuos įskaičiuota melioracijos griovių, sureguliuotų upių bei kelių plotai neviršys 50% bendrų žemės sklypų plotų (40569m² ir 10401m²). Patikslintos/suprojektuotos elektros linijų, kelių, miško žemės ir derlingojo dirvožemio sluoksnio apsaugos zonų dydžiai, pagal projekto rengimo metu atliktus kartografavimo darbus.

Kadangi planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla ir/ar statinių statyba kuriai būtų reikalinga atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą, tai šis vertinimas nebuvo atliekamas. Atsiradus poreikiui planuojamoje teritorijoje vykdyti veiklą, kuriai reikalingas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ar jo atranka, ši procedūra turėtų būti atliekama prieš statybą leidžiančio dokumento išdavimą.

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

Esamų, ir apskaičiuotų projektinių specialiųjų žemės naudojimo sąlygų bei servitutų plotų pokyčiai pateikiami lentelėje:

Nr.	spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos ir servitutai	Pagal NT registro duomenų banko išrašą	Pagal projekto rengimo metu atliktus sklypo kartografavimo darbus	Projekte numatyti pokyčiai ±	Po projekto sprendinių įgyvendinimo
1.	102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 4157/200:541	-	0.3086	-	0.3086
	102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 4157/200:626	-	0.0652	-	0.0652
2.	106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 4157/200:541	0.0252	-	-	0.0252
3.	126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); 4157/200:541	0.0092	0.0093	-	0.0093
	126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); 4157/200:626	-	0.0223	-	0.0223
4.	130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis); 4157/200:541	0.2010	0.2010	-	0.2010
5.	152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); 4157/200:541	-	3.8235	-	3.8235
	152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); 4157/200:626	-	1.0179	-	1.0179

Igyvendinus projektinius sprendinius numatomas žemės naudmenų pokytis pateikiamas lentelėje:

Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenų banko išrašą	Pagal projekto rengimo metu atliktus sklypo kartografavimo darbus	Projekte numatyti pokyčiai ±	Po projekto sprendinių įgyvendinimo
1.	Ariama	1.0401	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	2.4460	1.8648	-0.6650	1.1998
4.	Miškas	0.0092	0.0316	-	0.0316
5.	Keliai	0.0543	0.0799	+0.1981	0.2780
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.4867	0.4867
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Želdiniai	1.5474	2.8095	-0.0198	2.7897
9.	Pelkės	-	0.2921	-	0.2921
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	0.0191	-	0.0191
	Viso:	5.0970	5.0970	0	5.0970
12.	Nusausinta	-	-	-	-

3.14 Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti panaudota rastrinė, vektorinė ir kartografinė medžiaga:

1. LR skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis M 1:10 000 ORT 10LT(2009-2026);
2. Georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys M 1:10 000 (GDR10LT);
3. Topografinis planas M 1: 500 (**THISI-200260610-032884**);
4. VĮ „Registrų centras“ NTK registro duomenys;
5. Inžinerinių tinklų valdytojų pateikti duomenys per THIS sistemą.

3.15 Projekto sprendinių viešinimas:

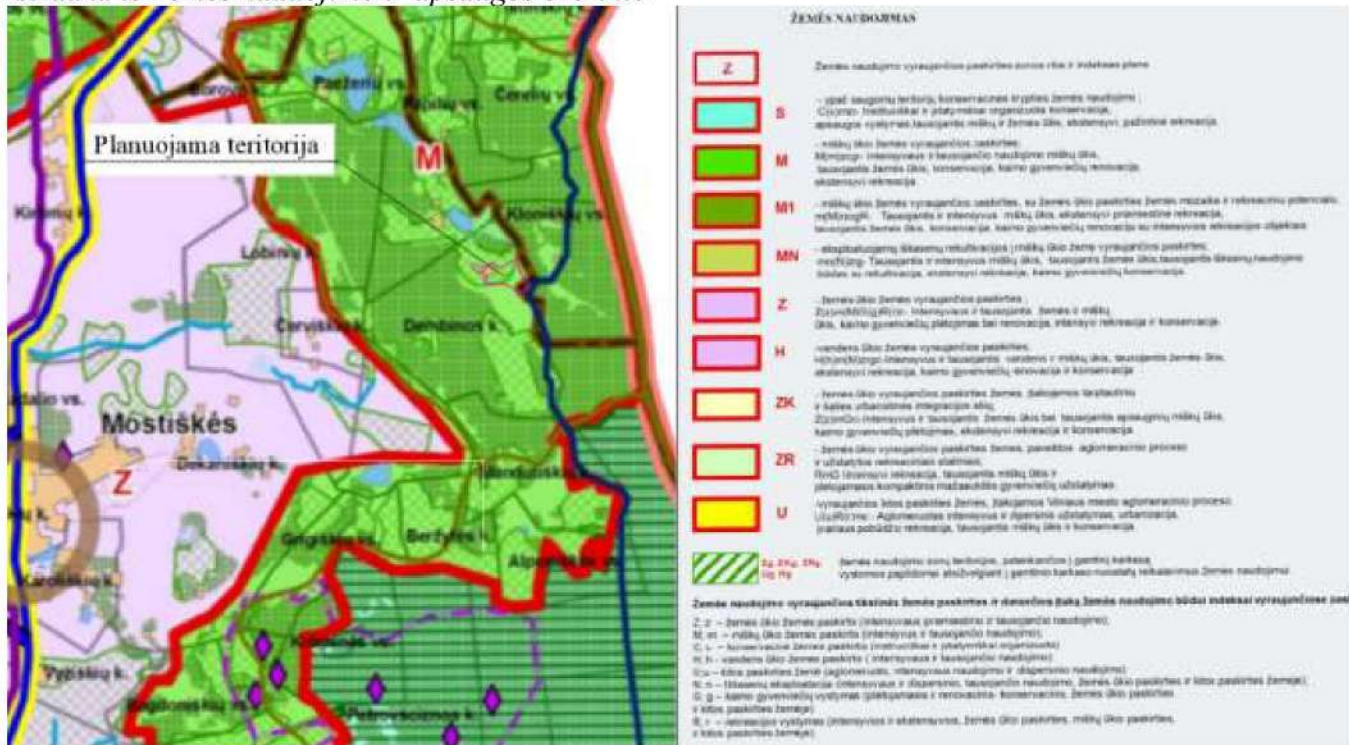
Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą (paslaugos Nr.S-VT-41-26-554). Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

4. Vietovėje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

4.1 Planuojamoje teritorijoje taikoma Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo mėn. 30 d. sprendimu Nr.T3-323 patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai.

Ištrauka iš Žemės naudojimo ir apsaugos brėžinio



Pagal šį planą planuojama teritorija patenka į **M** funkcinę zoną:

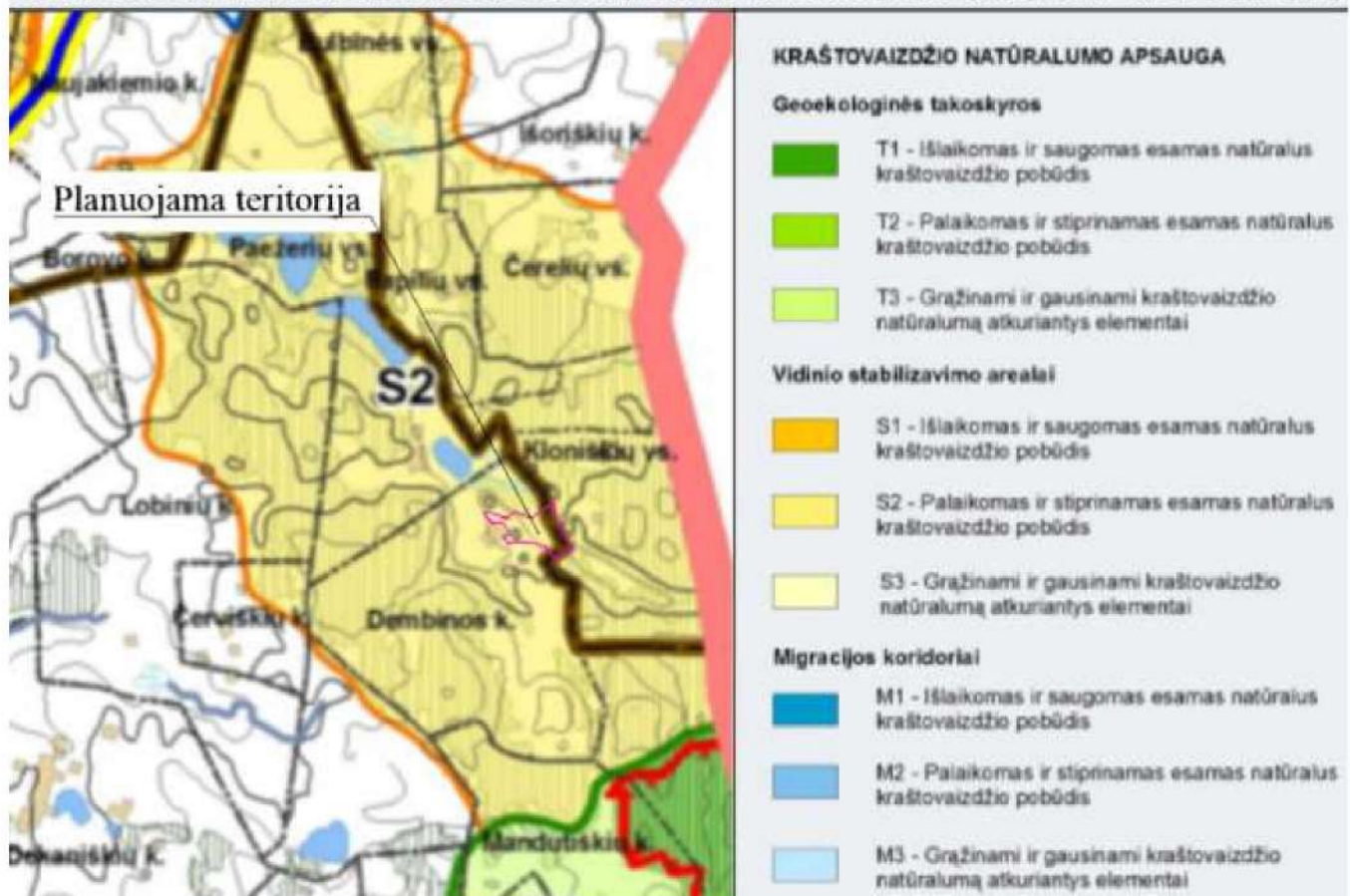
Miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties zona – **M**. Intensyvaus ir tausojančio naudojimo miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija, ekstensyvi rekreacija.

M	Miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties.	M(m)zcgr Intensyvaus ir tausojančio naudojimo miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija, ekstensyvi rekreacija.
		Prioritetas teikiamas ūkinių (intensyvios vystymo krypties-4 miškų grupės) miškų plėtrai miškų ūkio paskirties žemėje ir žemės ūkio paskirties žemėje, vykdant žemės ūkio paskirties žemės dalinę konversiją į miškų ūkio paskirties žemę, ypač gamtinio karkaso teritorijoje. Numatoma dominuojanti intensyvi miškų vystymo kryptis, su tausojančio miškų vystymo krypties fragmentais (2,3 miškų grupė). Laikomasi gamtinio kraštovaizdžio vystymo krypčių reglamentų, pateiktų 4 skyriuje (indeksai T,M,S, 2E3S-3A plane) Įsiterpusios žemės ūkio paskirties žemės naudojimo vystymo kryptis - tausojančiam žemės ūkiui. Žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai: • Specializuotų ūkių sklypams • Rekreacinio naudojimo žemės sklypams • Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams

Aiškinamasis raštas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626

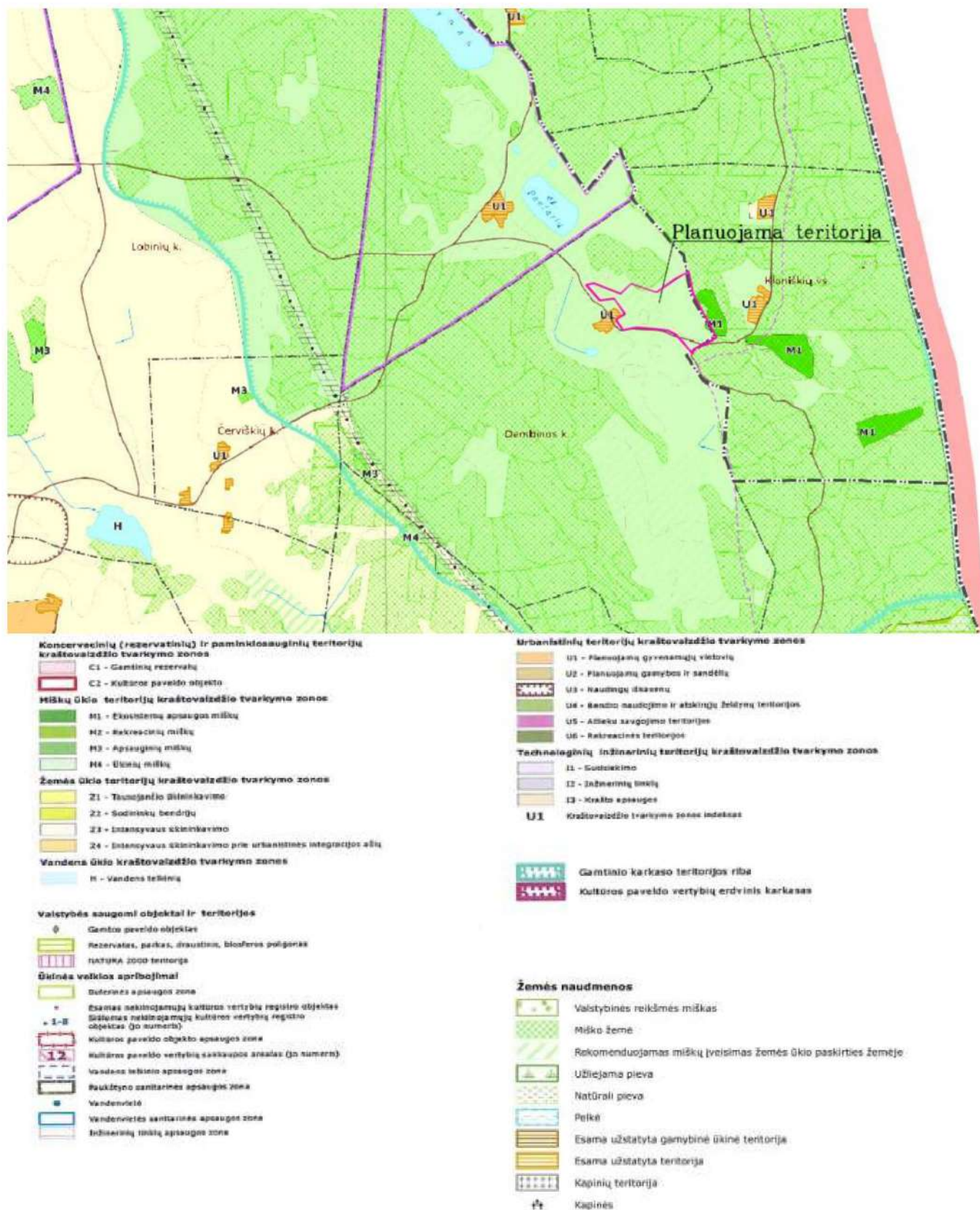
TPD Nr.S-VT-41-26-554



Pagal Gamtinio karkaso ir kraštovaizdžio apsaugos brėžinį planuojama teritorija patenka į rajoninės svarbos vidinio stabilizavimo arealo S2 funkcinę zoną. Vidinio stabilizavimo arealams priskiriamos teritorijos, galinčios pakeisti šoninį nuotėkį ar kitus gamtinės migracijos srautus, taip pat reikšmingos biologinės įvairovės požiūriu: želdinių masyvai ir grupės, natūralios pievos, pelkės bei kiti vertingi stambiųjų geosistemų ekotopai. Šios teritorijos kompensuoja neigiamą ekologinę įtaką gamtinėms geosistemoms.

S2 funkcinėje zonoje palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdis.

4.2 Planuojamoje teritorijoje taikom Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio mėn. 17 d. sprendimu Nr.T3-571 patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai.



Planuojama teritorija pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano brėžinį patenka į tris kraštovaizdžio tvarkymo zonas:

Aiškinamasis raštas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626

TPD Nr.S-VT-41-26-554

1. Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona (**M1; M4**).

Šios zonos reglamentavimas plane pateikiamas lentelėje:

KTZ indeksas	Pavadinimas	Reglamentas
M	Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona	Vyraujantis tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvios rekreacijos objektais. Miškai tvarkomi, naudojami, atkuriami ir plėtojami pagal miškotvarkos projektus. Miško įveisimui miškotvarkos projektai nebūtinai teritorijose, kur rekomenduojamas miškų įveisimas žemės ūkio paskirties žemėje pagal 2002 m. VI „Valstybinis žemėtvarkos institutas“ parengtą Perspektyvinį žemės naudojimo ir žemės dangos žemėlapi.
M1	Ekosistemų apsaugos miškų grupė	Vyraujantys kraštovaizdžio, telmologinių, pedologinių, botaninių, miško genetinių, zoologinių, botaninių-zoologinių draustinių ir šių rūšių draustinių, esančių valstybiniuose parkuose bei biosferos monitoringo teritorijose, miškai, saugomų gamtos išteklių sklypų, priešeroziniai ir kiti miškai (II A grupė). Ūkininkavimo tikslas – išsaugoti arba atkurti miško ekosistemas ar atskirus jų komponentus. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui.
M4	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 turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

2. Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona (**U1**).

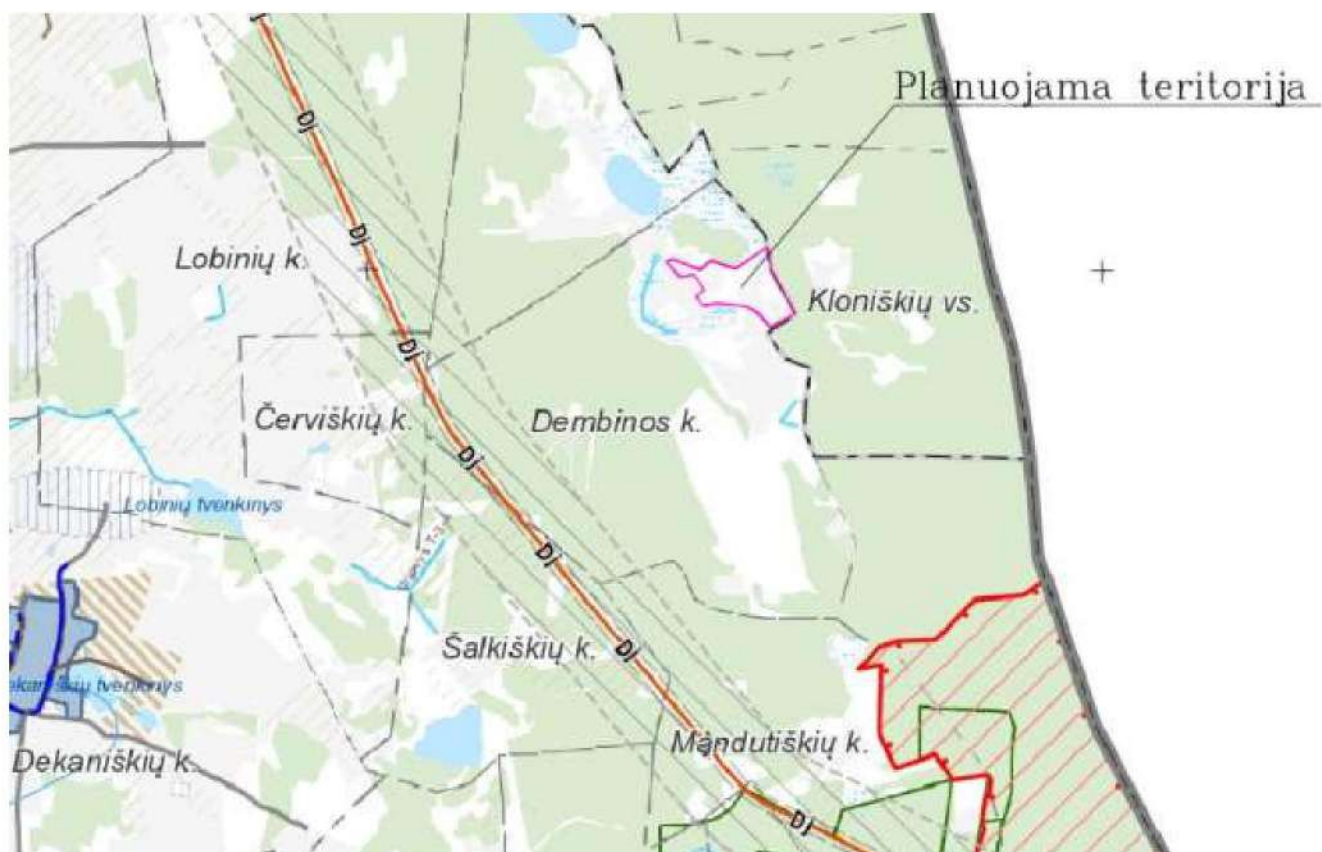
Šios zonos reglamentavimas plane pateikiamas lentelėje:

KTZ indeksas	Pavadinimas	Reglamentas
U	Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona	Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija. Vyraujanti kitos paskirties žemė, įtakojama Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. Planuojamas kitos paskirties žemės dominavimas iki 80 proc. visos zonos ar atskiro kaimo teritorijos keičiant žemės ūkio paskirties žemę. Galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai. Minimalus planuojamas žemės sklypo dydis gyvenamųjų namų statybai – 0,10 ha, o gamtiniame karkase – 0,15 ha. Išimtinai esami gyvenamųjų namų statybai skirti žemės sklypai, suformuoti iki Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto 2009-09-30 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323, ir/ar suformuoti jau patvirtintų esamų gyvenviečių suplanavimo projektuose gali būti dalijami į mažesnius kaip 0,1000 ha apytiksliai lygaus ploto žemės sklypus, bet ne mažesnius kaip teisės aktuose nustatytus minimalaus namų statybai skirtos žemės sklypo dydžius, pateikiant sklypo bendraturčių (t.y. kartu gyvenančių šeimos narių) deklaraciją apie gyvenamąją vietą žemės sklypo dislokacijos adresu. Žemės reformos žemėtvarkos projektuose suformuotų ne mažesnių kaip teisės aktuose nustatyto minimalaus namų statybai skirtos žemės sklypo dydžio žemės ūkio paskirties sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama teisės aktų nustatyta tvarka ir priimtais vidaus aktais.

<i>Aiškinamasis raštas</i> Kaimo plėtos žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
---	-----------------------

		Kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose nustatomas sodybinio užstatymo tipas. Kiti užstatymo tipai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose turi būti suplanuoti vietovės lygmens bendrajame plane pagal planuojamojoje teritorijoje bendrus apibūdinančius požymius (geologines, hidrogeologines sąlygas, higieninę ir ekologinę situaciją, aplinkinį užstatymą ir kt.), kai prisijungiama prie esamų komunalinių tinklų (vandens ir nuotekų) ir suplanuojama kita inžinerinė infrastruktūra (lietaus).
U1	Gyvenamųjų vietovių grupė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, išskyrus išimtį, kai į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą leidžiama keisti Vilniaus rajono savivaldybės tarybai pritarus įvairių socialinių grupių gyvenamiesiems pastatams (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statyti, jeigu projektas atitinka savarankiškųjų ir valstybinių funkcijų, humanitarinės pagalbos, socialinės integracijos paslaugų tikslus ar socialinės rizikos asmenų grupių poreikius, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

4.3 Planuojamoje teritorijoje taikomas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo mėn. 29 d. sprendimu Nr.T3-74 patvirtintas Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (atnaujinimas, korektūra)



Pagal šį planą, planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos plėtros plotus.

Aiškinamasis raštas Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
--	-----------------------

5. Projekto sprendinių pasekmių vertinimas

5.1 Teritorijų planavimo dokumento organizatorius

T.L.

5.2 Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

Pavadinimas: MB „GeoMatininkas“ į.k.304697215;

Adresas: P. Lukšio g. 7 – 205, LT-08221, Vilnius, tel.+370 (600) 12 993,

el.p.geomatininkas.mb@gmail.com, www.geomatininkas.lt

Projektuotojas: Stasys Zabitis pažymėjimo Nr.2R-KP-431

5.3 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4157/0200:541 ir Nr. 4157/0200:626), esančių Vilniaus rajono savivaldybėje, Lavoriškių seniūnijoje, Dembinos kaime, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

5.4 Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

- *Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo mėn. 30 d. sprendimu Nr.T3-323 patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai.*

Pagal šį planą planuojama teritorija patenka į miškų ūkio žemės vyraujančio pagrindinės žemės naudojimo paskirties zoną – **M**. Joje prioritetas teikiamas ūkinių (intensyvios vystymo krypties-4 miškų grupės) miškų plėtrai miškų ūkio paskirties žemėje ir žemės ūkio paskirties žemėje, vykdamas žemės ūkio paskirties žemės dalinę konversiją į miškų ūkio paskirties žemę, ypač gamtinio karkaso teritorijoje. Numatoma dominuojanti intensyvi miškų vystymo kryptis, su tausojančio miškų vystymo krypties fragmentais (2,3 miškų grupė). Laikomasi gamtinio kraštovaizdžio vystymo krypties reglamentų, pateiktų 4 skyriuje (indeksai T,M,S, 2E3S-3A plane). Šioje zonoje esančioms žemės ūkio paskirties žemėms planuojama vystymo kryptis - tausojančiam žemės ūkiui.

Galimi žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdai:

- Specializuotų ūkių sklypams;
- Rekreacinio naudojimo žemės sklypams;
- Kitiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams.

Planuojama teritorija patenkanti į gamtinio karkaso zoną, kuri tvarkomą atsižvelgiant į gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus ir gamtinio karkaso tvarkymo reglamentus.

Pagal šį planą visa planuojama teritorija patenka į rajoninės svarbos gamtinio karkaso vidinio stabilizavimo arealo teritoriją, kuriai priskiriamos teritorijos galinčios pakeisti šoninį nuotėkį ar kitus gamtinės migracijos srautus, taip pat reikšmingos biologinės įvairovės požiūriu: želdinių masyvai ir grupės, natūralios pievos, pelkės bei kiti vertingi stambiųjų geosistemų ekotopai. Šios teritorijos kompensuoja neigiamą ekologinę įtaką gamtinėms geosistemoms. Šiam vidinio stabilizavimo arealui priskirta S2 funkcinė zona, kurioje palaikomas ir stiprinamas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.

- *Planuojamoje teritorijoje taikoma Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio mėn. 17 d. sprendimu Nr.T3-571 patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai.*

Pagal šį planą planuojama teritorija patenka į tris kraštovaizdžio tvarkymo zonas:

Ūkinių miškų zona – **M1**. Šioje kraštovaizdžio tvarkymo zonoje vyrauja telmologinių, pedologinių, botaninių, miško genetinių, zoologinių, botaninių-zoologinių draustinių ir šių rūšių draustinių, esančių valstybiniuose parkuose bei biosferos monitoringo teritorijose, miškai, saugomų gamtos išteklių sklypų, priešeroziniai ir kiti miškai (II A grupė). Ūkininkavimo tikslas – išsaugoti arba atkurti miško ekosistemas ar atskirus jų komponentus. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui.

Aiškinamasis raštas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626

TPD Nr.S-VT-41-26-554

Ūkinių miškų zoną – **M4**. Šioje zonoje vyrauja IV grupės ūkiniai miškai, kuriuose ūkininkavimo tikslas yra laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

Gyvenamųjų vietovių grupės zona – **U1**. Gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, bendro naudojimo ir rekreacinės teritorijos su joms reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

- *Planuojamoje teritorijoje taikomas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2024 m. kovo mėn. 29 d. sprendimu Nr.T3-74 patvirtintas Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (atnaujinimas, korektūra).*

Pagal šį planą, planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos plėtros plotus.

5.5 Status quo situacija

Parinkus sodybos vietą, bus galima statyti ūkininko ūkio pastatus ir jų priklausinius, kurie pagerins ūkininkavimo sąlygas ir leis sumažinti veiklos išlaidas, užtikrins žemės ūkio paskirties žemės panaudojimą pagal jos tikslinę naudojimo paskirtį. Jei nebūtų įgyvendinami sprendiniai, perspektyvoje šis sklypas būtų išnaudojamas ne taip efektyviai pagal jo tikslinę paskirtį ir ilgainiui prarastų savo vertę.

5.6 Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius

Parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypų teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis, kuriose galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

5.7 Galimo sprendinių poveikio vertinimas

– Gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio aspektu

Racionaliai suplanuota ūkininko sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui, laikantis statybos reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža. Sodyba neigiamo poveikio kraštovaizdžio formavimo aspektu neturės

– Vystymosi darnos aspektu

Prognozuojama, kad suplanavus ūkininko sodybą:

1. bus užtikrintos palankios sąlygos ūkininkavimui;
2. padidės gretimų sklypų konkurencingumas;
3. pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė;
4. bus vykdoma subalansuota žemės ūkio plėtra;
5. bus išsaugotas kraštovaizdis;
6. sumažės aplinkos tarša;
7. teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

– Poveikis ekonominei aplinkai

Tinkamai parinkus sodybos vietą, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio plėtrai. Bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė

<i>Aiškinamasis raštas</i> Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626	TPD Nr.S-VT-41-26-554
---	-----------------------

– **Poveikis socialiniai aplinkai**

Pagerės darbo sąlygos.

Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas ilgalaikis	nėra
ekonominei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	nėra
socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	nėra
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Teigiamas ilgalaikis	nėra
Siūlomos alternatyvos poveikis:		
teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
ekonominei aplinkai	-	-
socialinei aplinkai	-	-
gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Aiškinamasis raštas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti žemės sklypuose kad. Nr.4157/0200:0541 ir 4157/0200:0626

TPD Nr.S-VT-41-26-554