

UAB „GEOPLĖTRA“

Kareivių g. 19-174, Vilnius Į. k 303389079, tel. Nr. +37065350750, el. paštas: dovydasstasys23@gmail.com



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI M 1:1000

Adresas: Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Kalnuotės VII k. (kadastro Nr. 4127/0400:0657)
Nr. S-VT-41-26-1049

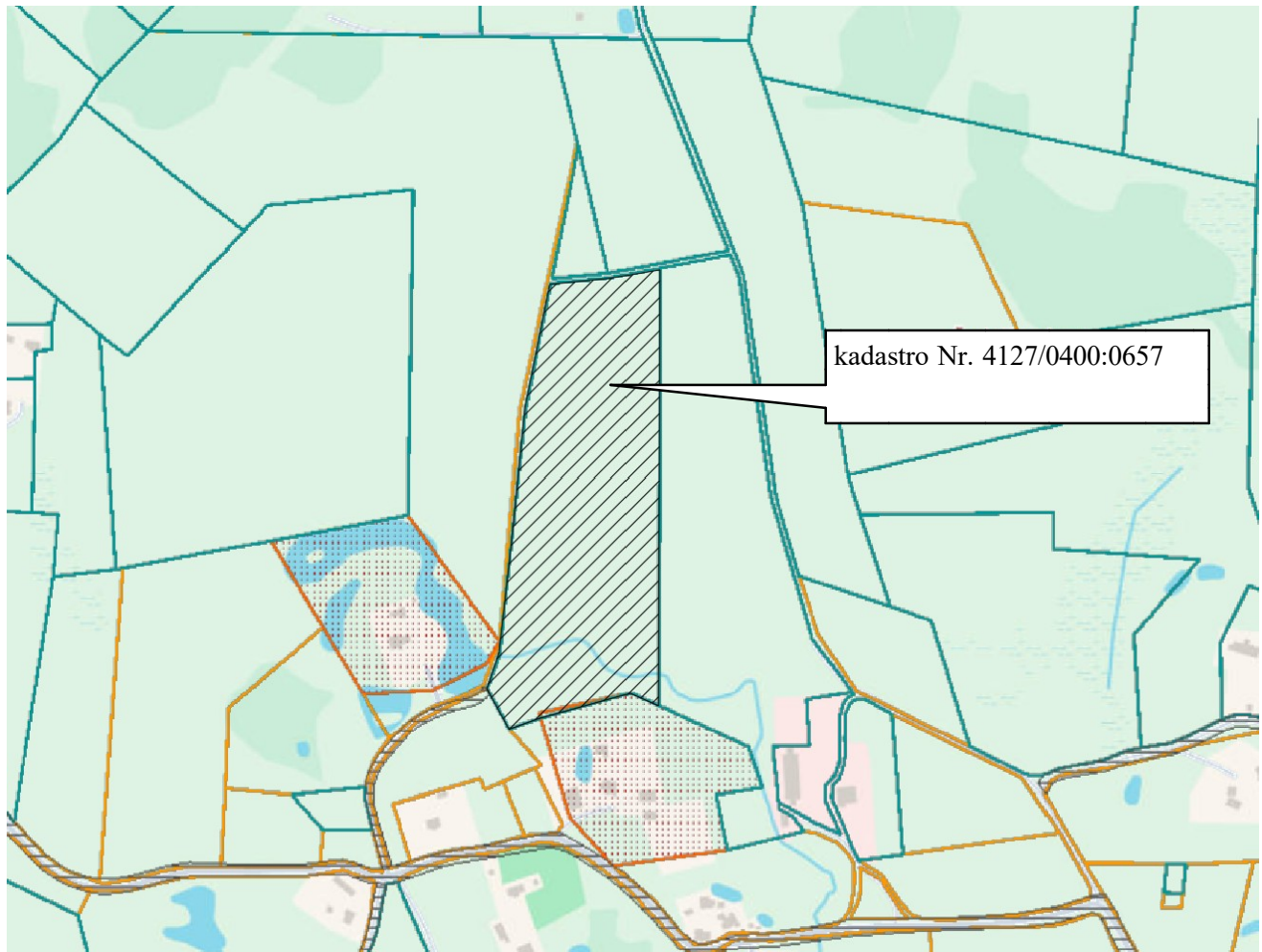
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Projektas parengtas vadovaujantis šiais teisės aktais:

- Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2026-06-30 Nr. 2KPĮ-183
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581).
- Vilniaus rajono savivaldybės 2026-08-05 reikalavimai Nr. REG58805590
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2026-07-24 reikalavimai Nr. REG58221729
- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašų, patvirtintu Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. D1-199;
- Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinį objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. 1 P-(1.3.)-489;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).
- LR Žemės ūkio ministro ir LR Aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis;
- Kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“;
- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. vasario 11 d. nutarimą Nr. 155 „Dėl Kelių priežiūros taisyklių patvirtinimo“.
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (Žin., 2007, Nr. 80-3215);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 n. Gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323.
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.
- Topografiniu planu, parengtu 2026-08-10, UAB Geoplėtra, geod. Dovydo Stašio (1GKV-1236).
- Registrų centro nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazė.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Kalnuotės VII k. (kadastro Nr. 4127/0400:0657). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo ribos sudarytos LKS-94 koordinatinių sistemoje.



1 pav. Situacijos schema

Žemės sklypo plotas 4,4048 ha. Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą žemės ūkio naudmenos užima 4,2674 ha plotą, iš jų pievos ir ganyklos sudaro 3,3043 ha., ariama žemė - 0,9631 ha, kita žemė – 0,1253 ha., vandens telkinių plotas - 0,0121 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 22.0.

Pažymima, kad melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Žemės naudmenų sudėtis pasikeitusi. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

Planuojama teritorija neužstatyta.

Planuojamoje teritorijoje yra kūdra, kuri užima 0,8478 ha (projektas pateikiamas prieduose)

Žemės sklypas nepriskiriamas nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų, įregistruotų LR nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, teritorijai. Nagrinėjamas sklypas nepatenka į nacionalinių parkų ar draustinių teritoriją. Į Natura 2000 planuojama teritorija nepatenka. Apie šalia išdėstytus radiotechninių objektų, galinčius daryti neigiamą poveikį planuojamai ūkio veiklai duomenų nėra

Skersai žemės sklypo yra elektros (oro) inžineriniai tinklai.

Žemės sklypas vakarinėje, šiaurinėje pusėje ribojasi su vietinės reikšmės keliu (IVv kat.), kurio kelio juostos plotis - 8 m., rytinėje pusėje - su žemės sklypu (kadastro Nr. 4127/0400:0656), pietinėje - su žemės sklypais (kadastro Nr. 4127/0400:0055, 4127/0400:0338).

Planuojamos teritorijos reljefas netolygus.

Planuojamoje teritorijoje nėra taksuoto miško, auga krūmynai ir želdiniai, pavieniai medžiai.

Žemės sklype yra dirbtinis vandens telkinys, kuriam taikoma - 3 metrų vandens apsaugos juosta.

Žemės sklypui servitutai (daiktinės teisės) nėra nustatyti.

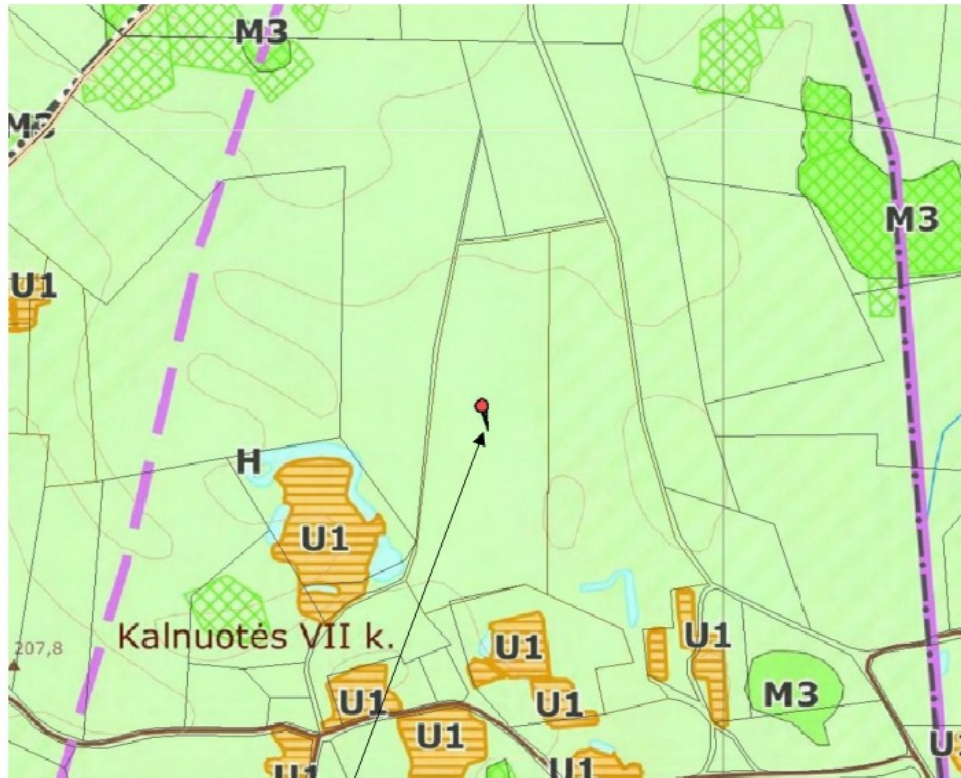
Teritorijas, kurioms taikomos nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,2119 ha; (unikalus Nr. 100742589)

Teritorijas, kurioms taikomos nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre: nėra.

Šalia pertvarkomos teritorijos jokių inžinerinių tinklų nėra. Centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo tinklų nėra.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą pertvarkomas žemės sklypas patenka į miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną M4 – (ūkiniai miškai) kurioje nenumatyta keisti pagrindinės žemės naudojimo paskirties.



KAD. NR. 4127/0400:0657

Koncervacinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  C1 - Gamtinių rezervatų
-  C2 - Kultūros paveldo objekto

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
-  M2 - Rekreacinių miškų
-  M3 - Apsauginių miškų
-  M4 - Ūkinių miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
-  Z2 - Sodinių bendrijų
-  Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
-  Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  H - Vandens telkinių

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
-  U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
-  U3 - Naudingų iškasenų
-  U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
-  U5 - Atliekų saugojimo teritorijos
-  U6 - Rekreacinės teritorijos

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  I1 - Susisiekimo
-  I2 - Inžinerinių tinklų
-  I3 - Krašto apsaugos
-  U1 - Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

 Gamtinio karkaso teritorijos riba

 Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

Planavimo tikslas: parinkti ūkininko sodybos vietą ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną;

Teritorijoje neplanuojama ūkinė veikla, įrašyta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, todėl neatliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, nenumatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

Ūkyje planuojama pagrindinė vykdoma veikla – kitų daugiamečių augalų auginimas.

Žemės ūkio naudmenų pokyčiai:

	Plotas, ha	žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai želdiniai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kitos žemės	nusausinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutinai				
Pagal NTRC išrašą	4.4048	4.2674	0.9361	-	3.3043	-	-	-	-	-	0.0121	0.1253	-
Esama padėtis	4.4048	2.1648	0.6993	-	1.4665	-	0.2107	-	-	-	0.8478	1.1815	-
Pagal projektą	4.4048	1.5232	0.6993	-	0.8239	-	0.2107	-	-	0.6416	0.8478	1.1815	-

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslintos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).

Teritorijas, kurioms taikomos nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,2119 ha; (unikalus Nr. 100742589)

Teritorijas, kurioms taikomos nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- 106. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) - 0,2103 ha;
- 164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0,2103 ha;
- 156. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0,6993 ha;

Nustatytomi žemės sklypui projektuojami servitutai:

- S1. 215. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) - proj. (plotas - 0,1768 ha);
- S1. 222. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)-proj. (plotas - 0,1768 ha);

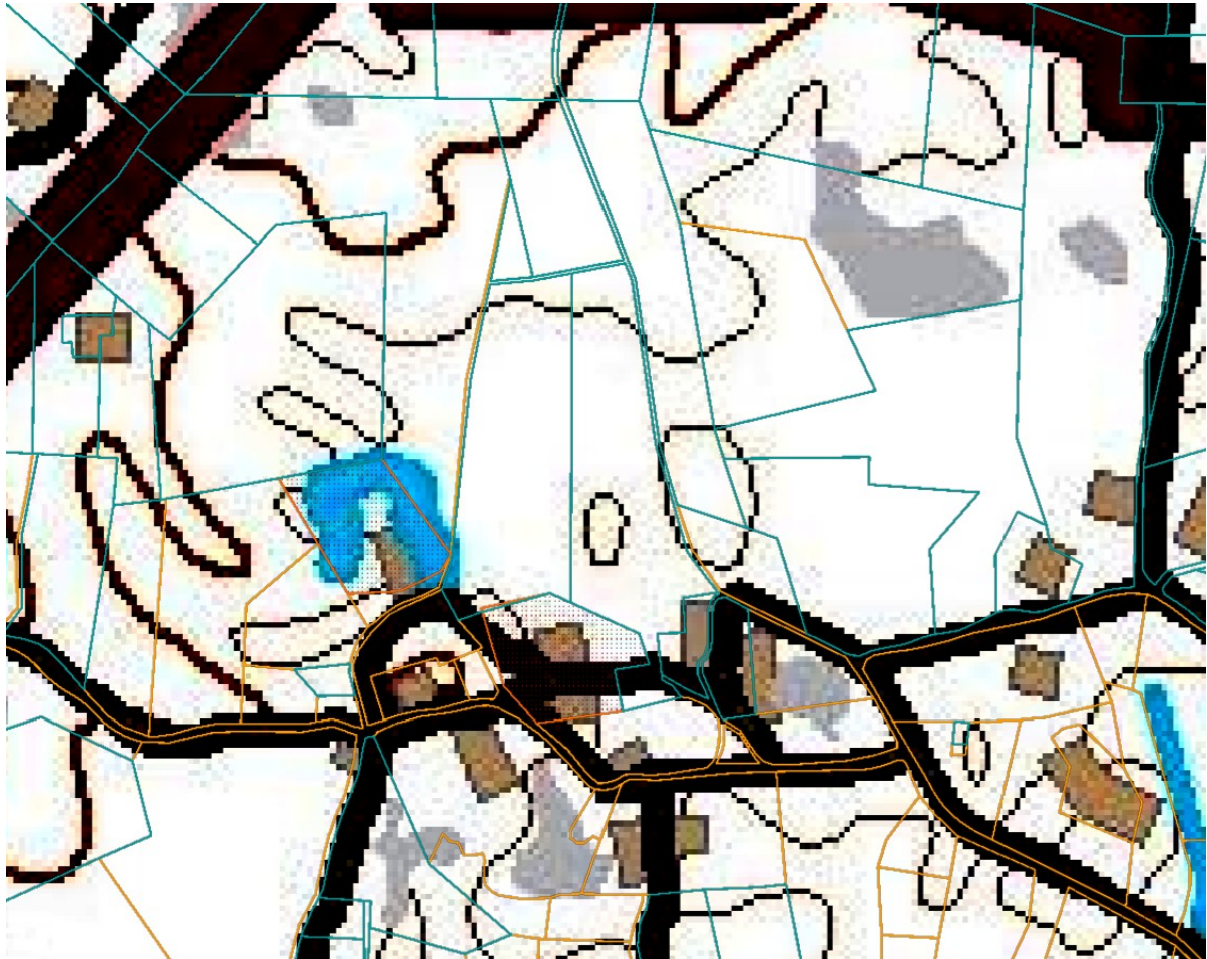
Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą suplanuota 0,6416 ha ploto sklypo dalyje, atsižvelgiant į teritorijos reljefą, užsakovo pageidavimus, į atstumą iki kūdnos. Suplanuotas privažiavimo kelias. Statinių statybos riba suplanuota ne mažesniu nei 3 m atstumu nuo sklypo ribų. Išlaikomas 5 metrų atstumas nuo dirbtinio vandens telkinio kranto linijos. (vandens telkinio pjūvis pateikiamas sprendinių brėžinyje). Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" priedo Nr. 9 p.1, bendras užstatymo tankis 50 %. Projekte pastatų vieta nėra konkretizuota, todėl užstatymo tankis neskaičiuojamas.

Vandens tiekimas ir nuotekynė sistema. Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai sklype projektuojami vietiniai, numatomas vietinis vandentiekio gręžinys ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai. Aplink gręžinį projektuojama 3,0 m SAZ griežto režimo juosta. Sutinkamai su galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 3,0 m SAZ griežto režimo juostos. Vandentiekio linija nuo gręžinio iki sklypų statinių klojama iš poliesterinių vamzdžių PN 10. Prognozinis vandens poreikis įvertintas pagal RSN 29-90. Vidutinis vandens suvartojimas buitiniams reikmėms 4 žmonių apie 0.67 m³/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m³ / per metus.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypo ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: Q=0,6 m³/h, Q=0,8 m³/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m³/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 m³. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimu komunikacijomis ir jų vietos nustatomi statinių techninio projekto sprendiniais.

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į viešo vandens tiekimo teritoriją (3 pav.)



3 pav. ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano.

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 pastato 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 todėl infiltracinės savybės lietaus vandeniui gertis į gruntą geros. Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamas sklypas randasi mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojami statyti ūkininko sodybos pastatai ir ūkio pastatai. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsiančių gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiąs ūkininko sodybos pastatai ir ūkiniai pastatai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Numatomas užstatymo tankis ir atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki vieno aukšto su mansarda, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nepadarys. 1996, NR 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Planuojamiems ūkininko sodybos pastatams ir žemės ūkio pastatams SAZ nenustatomos, pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo nepatenka į sąrašą, t. y. ūkinės veiklos, kurioms turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Prie įvažiavimų servitutinėse teritorijose numatomos bendrosios atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelės. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, vandentiekio bei elektros įvadai. Užtikrinant Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ 7 punkto reikalavimą ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ r. D1-31/V-115, 2023-01-26, paskelbta TAR 2023-01-26, i. k. 2023-01289, informuojame, kad nagrinėjame sklype nebus oro taršos šaltinių bei triukšmo šaltinių.

Priešgaisrinė sauga

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos 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.“ Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų gaisrinių rezervuarų (minimalus projektuojamų rezervuarų kiekis – 2). Atstumas nuo privažiavimo prie vandens paėmimo iki tolimiausios užstatymo zonos – ne didesnis nei 200 m. Vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui ir jų projektas rengiamas ir derinamas kartu su gyvenamojo namo projektu, kai bus žinomas pastatų išdėstymas sklypuose. Numatoma, kad projektuojami pastatai bus I arba II atsparumo ugniai laipsnio. Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti vienas gaisras. Pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės jo gesinimui reikės 10 l/s vandens. Valandinis vandens kiekis išorės gaisro gesinimui yra 36 m³/val.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SVARSTYMAS IR DERINIMAS.

Informacija apie rengiamą žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbiama Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (TPDRIS). Susipažinti su rengiamu žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu ir pateikti pasiūlymus galima www.tpdris.lt Paslaugos Nr. TPS vartai_TPDRIS_S-VT-41-26-1049.