SKELBIMAS

2026-09-04

APIE PARENGTĄ KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTĄ ŽEMĖS SKLYPE KAD. NR.4170/0300:5270 ESANČIAME VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖJE, RIEŠĖS SENIŪNIJOJE, RAUDONDVARIO KAIME

Informuojame, kad yra parengtas žemės sklypo (kadastro Nr.4170/0300:5270), esančio Vilniaus rajono sav., Riešės sen., Raudondvario k, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslas - parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (kaimo turizmui), uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti melioracijos statinių ir inžinierinių tinklų išdėstymą, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Susipažinti su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu ir pateikti pasiūlymus dėl projekto sprendinių galima nuo 2026-09-16 iki 2026-09-30 TPS vartų sistemos internetiniame tinklalapyje https://www.planuojustatau.lt/ (TPD Nr. S-VT-41-24-874), NŽT prie AM ir savivaldybės interneto svetainėje bei Riešės seniūnijoje.

Projekto vieša ekspozicija vyks nuo 2026-09-16 iki 2026-09-30 adresu: Geležinkelio g. 34-10, Lentvaris, Trakų r. sav. ir Riešės seniūnijoje.

Raštu pateikti pasiūlymus galima adresu: UAB „Brantas“, Geležinkelio g. 34-10, Lentvaris, LT-25117, Trakų r. sav., elektroniniu paštu geobrantas@gmail.com.lt, bei projekto viešo svarstymo, kuris vyks 2026-10-01 10:00 UAB „Brantas“ patalpose Geležinkelio g. 34-10, Lentvaris, Trakų r. sav. Telefonas pasiteiravimui:+37067734447

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:2000

Sklypo plotas 28701 m²

Žemės sklypo (sklypų) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis iki ir po kaimo plėtros projekto			
Žemės sklypo Nr.	plotas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	būdas
4117/0300:5270	2.8701ha	žemės ūkio	kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Gatvė, namo Nr.	proj.skl.Nr.56-1-2
Kaimas (miestelis)	Raudondvario k.
Seniūnija	Riešės sen.
Miestas (rajonas)	Vilniaus r.
Apskritis	Vilniaus
Kadastro Nr.	4117/0300:5270

Gretimybė	Linijos ilgis, m	Žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2;2-3;3-4;	10.80;79.47;3.34;	4117/0300:0725	
4-5	72.05	4117/0300:5226	
5-6	38.54		Paežerių ežeras
6-7	158.91	4117/0300:0054	
7-8;8-9	160.45; 18.40		4m pločio kelias
9-1	186.83	4117/0300:0623	

PASTABA:

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji sklypų savininkai.

NŽT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT
© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2020-2023

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą parenges asmuo				
pareigos	vardas ir pavardė	kvalifikacijos pažymėjimo data ir numeris	parašas	data
	Gitana Bieliūnienė	2017-01-27 Nr. 2R-KP-603		2026-04-24

KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinačių sistema			
Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6078048.10	582286.15
2	R	6078057.68	582291.13
3	R	6078128.19	582327.79
4	R	6078127.60	582324.47
5	R	6078194.95	582350.07
6	R	6078207.26	582386.59
7	R	6078215.90	582545.26
8	R	6078071.22	582475.90
9	R	6078053.06	582472.91

Sutartiniai ženklai	
Sutartinio ženklo žymėjimas	Sutartinio ženklo aprašymas
	Žemės sklypo riba Projektuojamos teritorijos ribos
	Gretimų žemės sklypų ribos
	Keliai, eismo kryptys
	Paviršinio vandens telkinio pakrantės juosta
4117/0300:5271	Gretimo sklypo kad. Nr.
	Kelių apsaugos zonos
	Elektros tinklų apsaugos zonos Pelkės riba
	Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona

Sutartiniai ženklai	
Sutartinio ženklo žymėjimas	Sutartinio ženklo aprašymas
	Įvažiavimas – išvažiavimas, eismo kryptis
SAZ–5m	Projektinis nuotekų valymo įrenginys
SAZ–3m art.	Projektinis vandens gręžinys su sanitarine apsaugos zona
	Ukininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo), pastatų statybos zona
	Projektu nustatomas servitutas žymėjimas S, plotas 117m2
	Miško žemės pagal Valstybės miškų kadastrą riba
	Požeminio vandens vandenviečių AZ

žemės sklypo Nr. 4117/0300:5270	Žemės naudmenų eksplikacija (ha) iki ir po žemės sklypo kaimo plėtros projekto												
	bendras plotas	Žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kita žemė	nusausinta žemė
		Iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų servitutiniai				
Pagal NTR CDB išrašą	2.8701	0.2751			0.2751	1.4049	–	–	–	–	–	1.1901	–
Esama situacija natūroje	2.8701	0.3689			0.3689	1.3111	–	–	–	–	–	1.1901	–
Projektu nustatomos naudmenos	2.8701	0.3622			0.3622	1.3112	–	–	0.0033	0.1202	0.0374	1.0358	–

Duomenys apie įregistruotas ir neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos				
Eilės Nr	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kodas	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pavadinimas	Teritorijos u/n	Teritorijos, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, plotas m²
1	2	3		4
1	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)		356
2	130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	100618761	14795
3	130	Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	100573781	24
4	126	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)		13112
5	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	100840136	40
6	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	100835392	25
7	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	100855902	10106
8	164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	100789157	458
9	164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	100803603	72
10	128	Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)		374
11	120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)		25522
12	164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	100789418	40

DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPO SERVITUTUS (projektu nustatomi servitutai)			
Eil. Nr	Servituto kodas	Servituto pavadinimas ir rūšis	Servituto plotas, m²
1	215	Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) S	358
2	222	Servitutas – teisė tiesti, naudoti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) S	358

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Įvadas

Planavimo organizatorius: **Fizinis asmuo.**

Projektą rengia: UAB BRANTAS, į.k. 302519801, būstinės adresas: Geležinkelio g. 34-10, Lentvaris, Trakų r. sav., projekto rengėja Gitana Bieliūnienė, kvalifikacijos pažymėjimas: 2R-KP-603(išd.data 2017-01-27), el.paštas: geobrantas@gmail.com, tel.Nr. +370 677 34447.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti privačios žemės ūkio paskirties žemės sklype (kadastro Nr. 4117/0300:5270), esančiame Raudondvario kaime, Riešės seniūnijoje, Vilniaus r. sav. Vilniaus apsk. Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - **žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo 5statymu, Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Melioracijos statinių techninėmis priežiūros taisyklėmis, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, Žemės fondo apskaitos taisyklėmis, LR Kelių įstatymu, Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai“.

Pagal asmens prašymą Nacionalinės žemės tarnybos prie AM Vilniaus apygardos Žemės tvarkymo ir administravimo skyrius 2024-06-03 įsakymu Nr. 1SD-32267-(15.2.48 E.) nustatė kaimo plėtros žemėtvarkos projekto pradžią ir planavimo tikslus. Planavimo organizatorius parengė ir patvirtino planavimo darbų programą ir apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtintą planavimo darbų programą paskelbė seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje.

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyrius parengė planavimo sąlygas 2024-10-08 Nr. REG24454671 Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Valstybinė miškų tarnyba taip pat išdavė planavimo sąlygas 2024-09-25, Nr. REG23970814.

Lietuvos geologijos tarnyba prie AM parengė planavimo sąlygas 2024-10-07, Nr. REG24434484.

Projektavimo tikslas - ūkininko sodybos vietai parinkti ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Projektavimo uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis, kurioje galima numatoma statyba). Taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reglamentų. Suplanuoti kelių išdėstymą, numatyti (patikslinti) specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

TPD paslauga Nr. S-VT-41-24-874.

2. Tikroji būklė

Esamos būklės analizė:

Sklypo vieta: žemės sklypas **kadastro Nr. (4117/0300:5270),** esantis Raudondvario kaime, Riešės seniūnijoje, Vilniaus rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje.

Sklypo plotas atlikus kadastrinius matavimus: **2.8701 ha.**

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės naudmenos pagal 2023-03-29 nustatytus kadastro duomenis:

Bendras plotas – 2,8701ha, iš jo: 0,2751ha pieva, 1,3111ha miško žemė ir 1,1901ha pelkė ir šaltinynai.

Žemės sklypo gretimybės:

gretimybėje 1-4 bendra riba (93,64m) su žemės sklypu, kadastro Nr. 4117/0300:0725;

gretimybėje 4-5 bendra riba (72,05m) su žemės sklypu, kadastro Nr. 4117/0200:5226;

gretimybėje 5-6 bendra riba (38,54m) su Paežerių ežeru;

gretimybėje 6-7 bendra riba (158,91m) su žemės sklypu, kadastro Nr. 4117/0300:0054;

gretimybėje 7-9 bendra riba (178,85m) su 4m pločio bendro naudojimo keliu;

gretimybėje 9-1 bendra riba (186,83m) su žemės sklypu, kadastro Nr. 4117/0300:0623.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 44,6.

2026-03-09 NTR išraše yra duomenys apie SŽNS registre įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudoiimo sąlygos:

130 – Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 14795m2. Teritorijos u/n 100618761.

130 – Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 24m2. Teritorijos u/n 100573781.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 40m2. Teritorijos u/n 100840136.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 25m2. Teritorijos u/n 100835392.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 10106m2. Teritorijos u/n 100855902.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 458m2. Teritorijos u/n 100839876.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 458m2. Teritorijos u/n 100789157.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 72m2. Teritorijos u/n 100803603.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 40m2. Teritorijos u/n 100789418.

Prieš rengiant šį kaimo plėtros žemėtvarkos projektą specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra patikslintos pagal aktualius kartografinius duomenis, vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastru (UETK), melioracijos geografine sistema (MelGis), Lietuvos geologijos tarnybos žemėlapiu,

Žemės fondo apskaitos taisyklėmis, www.zis.lt bei www.geoportal.lt duomenimis, Valstybės miškų kadastro duomenimis (www.m-gis.lt) bei VĮ Registrų centro posistemės GeoMatininkas duomenų rinkiniu ir nustatyta, kad sklypas patenka į neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- **102 - Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) – 356m2**.

Kelių įstatymas numato kelio apsaugos zonos nustatymą visiems valstybinės reikšmės ir vietinės reikšmės keliams, taip pat ir gatvėms. Kelių įstatymo 2 straipsnio 3 dalis nustato, kad **Kelias** – inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui. Kelią sudaro žemės sankasa, važiuojamoji dalis, kelkraščiai, skiriamoji juosta, kelio grioviai, sankryžos, autobusų sustojimo aikštelės, poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, kelio statiniai, techninės eismo reguliavimo priemonės, želdynai, esantys kelio juostoje, kelio oro sąlygų stebėjimo ir transporto eismo apskaitos, apšvietimo bei kiti įrenginiai su šių objektų užimama žeme. Kelio apsaugos zona nustatoma nuo kelio briaunų į abi puses, siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas. Šiuo atveju 4m pločio bendro naudojimo kelias yra IVv kategorijos vietinės reikšmės kelias ir taikoma 3m pločio apsaugos zona į abi puses nuo kelio briaunų.

- **126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 13112m.**

Miško žemės plotas patikslintas pagal aktualų Lietuvos Respublikos miško valstybės kadastrą (2026-03-09).

Upelio R-3, jungiančio Raudonojo Dvaro ežerą ir Paežerių ežerą į sklypą, kad. Nr. 4117/0300:5270, patenka 0,0374ha, todėl taikoma specialioji sąlyga:

- **128 – Paviršiniai vandens telkiniai** (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 374m2.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos žemėlapiu, sklypas patenka į Raudondvario (Riešės sen.) vandenvietės apsaugos zonos 3-iąją cheminės taršos apribojimo juostą, todėl nustatoma:

- **120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 25522m2.

Projekte sutartiniais ženklais pažymimos ribos ir nustatomi plotai tiek įregistruotų SŽNS registre, tiek neįregistruotų SŽNS registre specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos.

Projektiniai sprendiniai

Ūkininko sodybos riba sutampa su sklypo riba.

Ūkininko sodybos statinių statybos zonos vieta nustatyta įvertinus miško žemės bei pelkės kontūrus ir 50m atstumą nuo ežero Paežeriai, nes pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punktą statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos yra draudžiama.

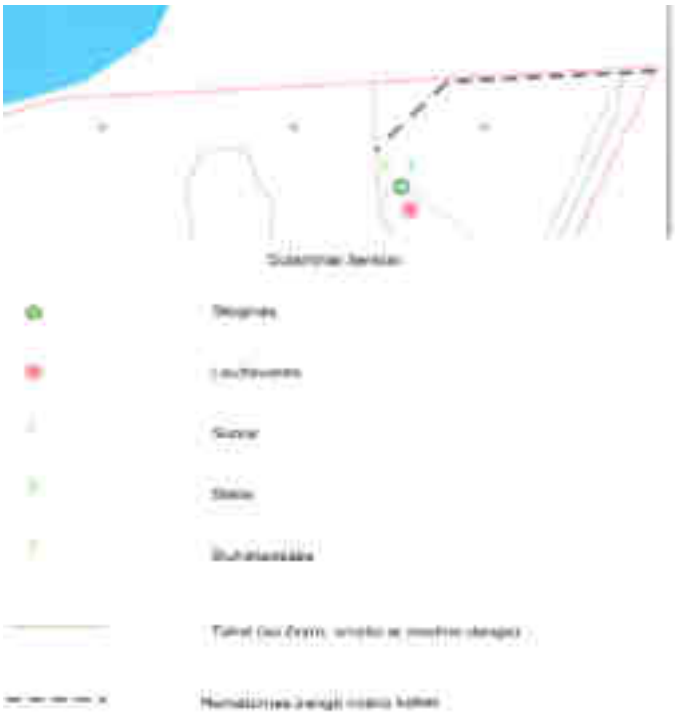
Taip pat įvertinau žemės sklypo geografinę padėtį, gamtinio karkaso ribą, kultūros paveldo vertybių erdvinio karkaso ribą, servitutų zonas bei atstumus nuo melioracijos įrenginių bei reljefo ypatumus ir privažiavimo kelių tinklą. Statinių statybos zona nuo miško žemės atitraukta 5m atstumu

pagal Statybos techninio reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę: mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą. Kadangi medžiai nėra taksuoti, tai 5m atstumas yra taikomas nuo miško žemės ribos.

Remiantis aukščiau išdėstytu, ūkininko sodybos statinių statybos zona yra **0,1286ha** ploto ir yra pakankama, kad atitiktų pagrindinius ūkininko poreikius – pagrindiniu pastatu (ūkininko gyvenamuoju namu) ir pagalbiniais ūkio pastatais (pasirinktinai pagal ūkininkavimo rūšį) užstatyta žemė, priėjimai ir privažiavimai prie pastatų, automobilių statymo aikštelės, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, rekreacijos bei ramaus poilsio vietomis, dviračių saugykla, vieta buitinėms atliekoms laikinai sandėliuoti, inžinerinių įrenginių sistemos (gręžinys, valymo įrenginiai, lietaus vandens surinkimo šuliniai, transformatorinė, alternatyvūs energijos šaltiniai ir t.t.)

Tame pačiame sklype prie ūkininko sodybos statinių statybos zonos privažiuojama keliu, suprojektuotu parengus:

Suprojektuota kelio vieta:



Numato įrengti kelio aprašymas Miškotvarkos projekte:

Savininkė taip pat numato palei šiaurinę ribą įrengti miško kelią, kurį naudos miško ūkio reikmėms t. y. miško priežiūrai, tvarkymui ir naudojimui. Miško kelias bus įrenginamas 8/4 sklype.

Miškotvarkos projekte numatytas statinys (miško kelias) turi būti įrenginamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ir kitų įstatymų bei įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas numato tam tikras atvejus, kada vidinės

miškotvarkos projekte suprojektuotiems statiniams įrengti yra reikalingi ir kiti dokumentai (statybą leidžiantis dokumentas, statinio projektas ir k.t.).

Iki ūkininko sodybos sklypo nuo rajoninės reikšmės kelio Raudondvaris – Pašiliai (5256) privažiuojama 6-4m pločio vietinės reikšmės VI kategorijos bendro naudojimo keliu.

Projekto sprendinių brėžinyje pažymėta, kad privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

Projekto organizatorius yra informuotas, kad nutiesus centralizuotus tinklus, bus privaloma prie jų prisijungti.

Atliekų surinkimo aikštelės vieta parinkta prie išvažiavimo/įvažiavimo keliuko, kad būtų patogu aptarnauti. Numatytas buitinių atliekų rūšiavimas į atskirus konteinerius surenkant popierių, plastiką, stiklą ir metalą bei likusias mišrias komunalines atliekas. Nebenaudojama tekstilė, elektronika ir elektrinė įranga, kitos buityje susidariusios pavojingos atliekos surenkamos ir saugojamos laikinai, kol bus galimybė perduoti įmonėms, turinčioms teisę tokias atliekas tvarkyti.

Maisto atliekos, augalų, žolės liekanos bus kompostuojamos žemės sklype įrengiant tam specialią vietą – kompostinę.

Siekiant gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą, statybos zonoje yra būtina įrengti želdynų plotų. Privalomi želdynų plotų normos yra patvirtintos LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 ir bus suprojektuotos rengiant pastatų statybos techninį projektą.

Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai. Bus išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis (atliekant žemės kasybos darbus).

Atsižvelgiant į aukščiau išvardintus poreikius bei atitinkamų teisės aktų reikalavimus bei normas statybos zonos numatomas plotas **0,1202ha** ploto. Statybos zonos su keliu (kelio plotas yra 0,0431ha, tačiau tik 0,0033ha nepatinka į miško žemę pagal Miškų valstybės kadastrą) plotas yra

0,1633ha, t.y. neviršija leidžiamo maksimalaus užstatymo ploto, kuris gali sudaryti 50 proc. bendro žemės sklypo ploto bei maksimalaus leidžiamo namo 1000m2 užstatymo ploto.

Nustatau, kad statybos zona yra 0,1202ha ploto.

Planuojama viso žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis po projekto įgyvendinimo: **0,3622ha žemės ūkio žemė (iš jos 0,3622ha pieva), 0,0033ha kelias, 0,0374ha vandenys, 1,3112ha miškas, 1,0358ha pelkė ir šaltinynai ir 0,1202ha užstatyta teritorija. Nusausintos žemės nėra.**
Būsimų naudmenų sudėtis pateikiama ir sprendinių brėžinyje.

Projektu patikslinama informacija apie įregistruotas SŽNS registre ir neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

130 – Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 14795m2. Teritorijos u/n 100618761.

130 – Pelkės ir šaltinynai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 24m2. Teritorijos u/n 100573781.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 40m2. Teritorijos u/n 100840136.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 25m2. Teritorijos u/n 100835392.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 10106m2. Teritorijos u/n 100855902.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 458m2. Teritorijos u/n 100839876.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 458m2. Teritorijos u/n 100789157.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 72m2. Teritorijos u/n 100803603.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 40m2. Teritorijos u/n 100789418.

102 - Kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis) – 356m2.

128 – Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 374m2.

120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 25522m2.

126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 13112m.

Gretimybėje 7-8-9 esantis kelias yra platinamas 2m pločio servitutine zona, t.y. iki miško žemės naudmenos. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai:

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S – 358m2;

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) S – 358m2.

Projektu numatyti servitutai turi būti patvirtinti sandoriu ir įregistruoti NT registre.

Projekto sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijos planavimo dokumentams:

Saugomos teritorijos.

Žemės sklypas nepatenka į valstybės saugomas gamtines teritorijas (botaninis draustinis), nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų teritorijas.

Bendrieji planai:

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d sprendimu Nr. T3-323, patikslintą Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu (Reg.Nr. T00075779), nagrinėjama teritorija patenka:

Sklypas patenka į Z3 ir M4 kraštovaizdžio tvarkymo zonas:

Z3 – intensyvaus ūkininkavimo - žemės ūkio teritorijos, patenkančios į gamtinio karkaso zonas, natūralaus gamtinio kraštovaizdžio palaikymo zonas ir kultūros paveldo objektų vizualines apsaugos zonas, kuriose ūkininkaujama nepažeidžiant bendrųjų gamtinio karkaso teritorijų apsaugos interesų, išlaikant produktyvias agroekosistemas, užtikrinant gamtinio kraštovaizdžio stabilumą ir ekologinės kompensacijos galimybes.

M4-ūkinių miškų grupė- Vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai –visi kiti miškai, nepriskirti IIII miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplingosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus,nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais.

Taip pat patenka į gamtinio karkaso teritoriją:

Gamtinio karkaso zona neturi koordinuotos ribos, tai yra sąlyginė zona, sukurianti struktūrų samplaiką tarp urbanizuojamos ir gamtinės aplinkų. Gamtinio karkaso riba – tai sutartinė sąlyga, kurios gelmėje yra mūsų aplinkai ypač svarbios saugomos teritorijos: upės, upeliai, ežerai, tvenkiniai, pelkės, draustiniai, Natūra 2000 teritorijos, natūralios ir/ar užliejamos pievos, miškai, požeminių versmių ištakos, kurių apsauga ir buvimas išsaugo mūsų šalies ir rajono gamtinės aplinkos būdingą sandarą, švarą, pakankamai gerą hidrologinį režimą, biologinės įvairovės struktūros ir gausos išsaugojimą bei kraštovaizdžio vizualinę specifikaciją.

Šiuo metu sklypas, kadastro Nr. 4117/0300:5270, daro gan apleistos vietovės įspūdį ir atsiradus ūkininko sodybos moderniems pastatams, ši teritorija bus nuolat tvarkoma ir prižiūrima. Statybos zona numatoma nepažeidžiant miško, pelkės, ežero, upelio apsaugos zonų bei specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Specialieji planai:

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planą, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, nagrinėjama teritorija patenka:

Nagrinėjama teritorija nepatenka į perspektyvinę viešojo vandens teikimo teritoriją. Iki planuojamos teritorijos nėra atvesti vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo, šilumos ir dujų tiekimo tinklai, todėl 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 buitinėms 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. Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

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 runtą 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): Qsek = 27 l/s.

www.tpdris.lt, www.zpdris.lt ir NTR posistemės „GeoMatininkas“ duomenimis gretimuose žemės sklypuose parengti kaimo plėtros žemėtvarkos bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai:

Ištrauka iš 2000m. Didžiosios Riešės kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (pr.skl.Nr. 58-1):

Po atliktų kadastrinių matavimų šis sklypas susideda iš dviejų sklypų, kadastro Nr. 4117/0300:5270 ir 4117/0300:5271.

<u>Projekto sprendinių viešas svarstymas:</u>

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą. Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme bei Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose numatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra

Praėjus susipažinimo su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu terminui, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka įvyksta viešas svarstymas. Su parengtu dokumentu kiekvienas besidomintis gali susipažinti pas vietovės lygmens specialiojo plano rengėją: UAB „BRANTAS“. Susipažinti su projektu bei pateikti pastabas gretimų sklypų savininkai gali ir www.tpdris.lt sistemoje.

Viešo svarstymo dalyvavimo ataskaita ir svarstymo protokolas pridedamas.

Projekto sprendinių vertinimas:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštarauja galiojantiems aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir dera su to paties lygmens galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Išvada:

Ūkininko sodybos riba sutampa su sklypo riba.

Žemės sklype ūkininko sodybai vieta nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir žemės naudojimo apribojimus, užstatymo teritorija sudaro **1202 kv.m.** Žemės sklypo pagrindinė paskirtis nekeičiama.

Kaimo plėtros projektu yra numatoma statybos zonos riba t.y. žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų (ūkininko ūkio sodybos) statybos teritorijos riba, o ne statybos linija t.y. pastatų, statinių fasadų linija. Tuomet rengiant techninį ūkininko sodybos ūkinių pastatų ir gyvenamojo namo projektą, sklypo gen. plane (bendrajame) numatant šių statinių paskirtį, turi būti vadovautasi statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“, STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ nuostatomis.

Statybos darbai turi būti vykdomi pagal parengtą pastatų statybos techninį projektą (tam reikia gauti projektavimo sąlygų sąvadą ir specialiąsias sąlygas projektavimui) ir leidimą statybai.

Projektavimui naudotas Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis 2020-2023 žemėlapis ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministarijos). Sprendinių brėžinys paruoštas **M 1:2000**. Mastelis parinktas atsižvelgus į projektuojamos teritorijos dydį.

3. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Poveikis teritorijos vystymo darnai

Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai. *Prognozuojama, kad įkūrus ūkininko sodybą:*

- Apleistas sklypas bus sutvarkytas;
- Padidės gretimų sklypų konkurencingumas;
- Pagerės gyvenamosios aplinkos kokybė;
- Bus vykdoma subalansuota sodybos plėtra;
- Bus išsaugotas kraštovaizdis;
- Planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

Poveikis ekonominei aplinkai:

Tinkamai parinkus vieta sodybai, ji sudarys palankias sąlygas produktyvaus ūkio ir kaimo turizmo plėtrai. Bus išplėsta socialinė infrastruktūra, pagerės gyventojų gyvenimo sąlygos ir aplinkos kokybė. Aplinka bus patrauklesnė investicijoms, pritrauks naujus gyventojus.

Poveikis socialinei aplinkai:

Pagerės darbo sąlygos, bus išspręsta gyvenamojo būsto problema, padaugės kaimo gyventojų skaičius.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

Įkūrus ūkininko sodybą, bus išlaikytas vienkieminio kaimo vaizdas, laikantis statybų reikalavimų, aplinkos taršos tikimybė maža. Racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingos kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui. Parinkus vietą sodybai bei joje

tinkamai išdėsčius pastatus, vandens tiekimo ir susidariusių buitinių nuotekų šalinimą įrengus nuotekų valymo įrenginius, leis apsaugoti gruntinius ir paviršinius vandenis nuo užterštumo.

PASTABA: Žemės sklype gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio vieta bus tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Projekto autorė Gitana Bieliūnienė