

MB SURV LT, atstovaujama matininko Pijaus Vyčo

Marvelės g. 78C-1, Kaunas, tel. Nr.: 068387675 el. paštas matavimai@gmail.com

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO ŪKIO SODYBOS VIETAI PARINKTI



PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: PIJUS VYČAS

ŽEMĖS SKLYPO SAVININKAS/INICIATORIUS: [REDACTED]

PLANAVIMO RŪŠIS IR LYGMUO: vietovės lygmens specialusis planas

OBJEKTAS: Vilniaus r., Riešės sen., Varniškų k.

žemės sklypo kadastrinis Nr. 4170/0800:0293, plotas – 1,2018 ha.

PROJEKTO RENGĖJAS: MB SURV LT, Marvelės g. 78C-1, Kaunas.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Planavimo pagrindas

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. sausio 26 d. įsakymu Nr. 5KPI-3 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, Ovidijaus Gaižausko prašymu organizuoti Kaimo plėtros (ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti) projekto rengimą ir Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2026 m. vasario 17 d. išduotomis Planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG49227036, parengtas ūkininkui Ovidijui Gaižauskui (ŪP Nr. 0203530) nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo (kad. Nr. 4170/0800:0293) esančio Varniškių k., Riešės sen., Vilniaus r. sav. (toliau – Žemės sklypas), Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Žemės sklypo charakteristikos:

- Adresas: Vilniaus r. sav., Riešės sen., Varniškių k.;
- Žemės sklypo kadastro Nr.: 4170/0800:0293;
- Unikalus daikto Nr.: 4400-3911-5514;
- Plotas: 1,2018 ha;
- Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio;
- Naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslai: ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) 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. Projekto rengimui panaudoti dokumentai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti buvo laikomasi žemės naudojimo sąlygų ir

statybos apribojimų reikalavimų, remiamasi planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis bei atsižvelgta į planavimo organizatoriaus pasiūlymus. Taip pat projektui rengti buvo vadovaujama šiais teritorijų planavimo dokumentais ir teisės aktais:

3.1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323;

3.2. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, nagrinėjamas žemės sklypas patenka į Z1 (tausojančio ūkininkavimo) zoną.

Z1 kraštovaizdžio tvarkymo zonos reglamentai - 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.

Paviršinio ir požeminio vandens taršai bei antropogeninei apkrovai jautrioms teritorijoms (Agrarinės aplinkosaugos zonomis) ribojamas trąšų ir cheminių augalų apsaugos priemonių naudojimas.

Paviršinio ir požeminio vandens taršai jautriose teritorijose rekomenduojamas dirbamos žemės pavertimas ekstensyviai naudojamomis pievomis ir ganyklomis, daugiamečiai pasėliai avių ir galvijų auginimui (intensyvus ūkis kultūrinėse ganyklose), ekologinis ūkininkavimas.

Antropogeninei apkrovai jautriose teritorijose rekomenduojamas dirbamos žemės pavertimas ekstensyviai naudojamomis pievomis ir ganyklomis, kraštovaizdžio išsaugojimas, su daline dirbamos žemės priežiūra, aplinkai palankus ekstensyvus pasėlių auginimas (ekstensyviai gyvulininkystei vystyti natūraliose žemės ūkio naudmenose).

Taip pat nagrinėjamas žemės sklypas dalinai patenka į **U3-23** zoną.

U3, pagal Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius, (naudingų iškasenų) zoną.

U3 kraštovaizdžio tvarkymo zonos reglamentai - naudingųjų iškasenų eksploatavimui skirtos teritorijos. Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, tausojantis žemės ūkis, tausojantis iškasenų naudojimo būdas su rekultivacija į miškų ūkio žemės vyraujančią paskirtį, ekstensyvi rekreacija, kaimo gyvenviečių konservacija. Kitos paskirties žemė neplečiama. Kaimų gyvenvietės renovuojamos savo ribose.

Pagal Bendrojo plano patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, aiškinamojo rašto 9 punkto (Naudingųjų iškasenų telkiniai ir jų naudojimo galimybės) 9.1 lentelę (Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje esantys naudingųjų iškasenų telkiniai ir perspektyvūs plotai) **23** punktas – parengtiniai

išžvalgytas naudingųjų iškasenų telkinys Radžiuliai (Dorpės).



KAD. NR. 4170/0800:0293

- 3.3. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- 3.4. Lietuvos Respublikos žemės 1994-11-22 įstatymas Nr. I-671;
- 3.5. Lietuvos respublikos teritorijų planavimo 2013-06-27 įstatymas Nr. XII-407;
- 3.6. Lietuvos Respublikos miškų 1994-11-22 įstatymas Nr. I-671;
- 3.7. Lietuvos Respublikos kelių 1995-05-11 įstatymas Nr. I-891;
- 3.8. Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- 3.9. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- 3.10. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“

4. Esamos būklės įvertinimas

Vadovaujantis nekilnojamo turto registro duomenų banko išrašė pateiktais duomenimis, žemės sklypo:

- Plotas: 1,2018 ha.
- Žemės ūkio naudmenų plotas: 1,1069 ha.
- Iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas - 1,1069 ha., kitos žemės plotas – 0,0949 ha.

Žymos:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,6733 ha.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0441 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra.

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

Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0496 ha. (teritorijos unikalūs numeris: 100422238).

Registruoti servitutai:

S-01 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0982 ha.

S-02 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0982 ha.

Registruoti pastatai: įrašų nėra.

Nagrinėjamas žemės sklypas, pagal VI „Registrų centras“ duomenis, ribojasi su (žr. 1 pav.)



1 pav. Nagrinėjamos teritorijos gretimųbių schema

Nagrinėjamam Žemės sklypui nebuvo nustatyti nekilnojamojo kultūros paveldo ar valstybės saugomų objektų ir teritorijų apribojimai.

Sprendiniai

Atsižvelgiant į Planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (Nr. REG49227036), taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, kitas daiktines teises, teisės aktus, reglamentuojančius teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas, planuojamą ūkinės veiklos pobūdį, žemės sklypo situaciją, reljefą, nustatoma ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių teritorija ir plotas bei kiti teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

4.1. Žemės sklypo planavimas.

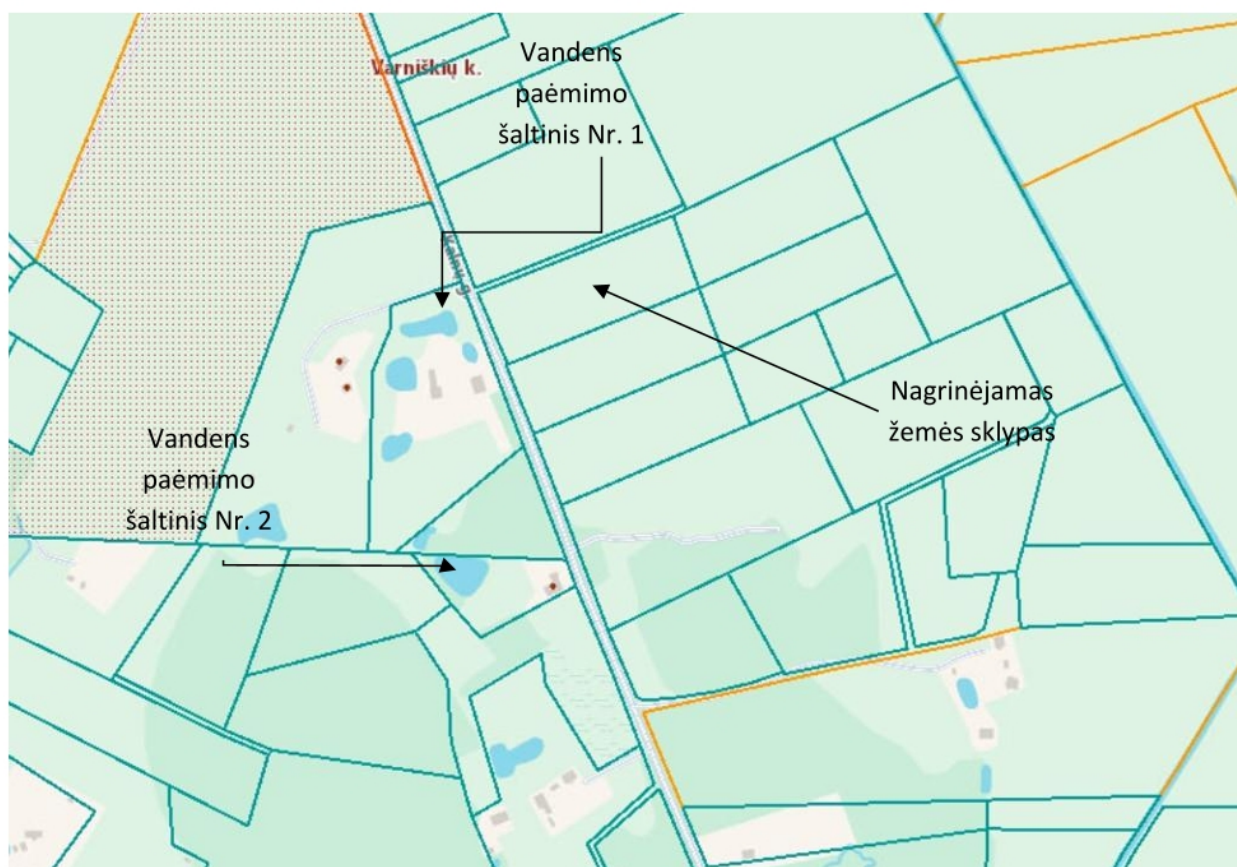
- Ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų, 3,0 m nuo servituto ribos, 5,0 m nuo miško ribos.
- Bendras užstatymo plotas negali būti didesnis kaip 50 % sklypo ploto;

- Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamoje teritorijoje projektuojamiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Techninio projekto stadijoje turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Gyventojų skaičius Varniškių kaime $N < 5$ (tūkst. žm.), teritorija užstatyta ne aukštesniais nei 9 m. aukščio pastatais, todėl vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, parenkami tokie gaisrinės saugos rodikliai:

- vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1;
- vandens kiekis vienam gaisrui gesinti - 10 l/s;
- gaisro gesinimo trukmė - 3 val.

Planuojamoje teritorijoje nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, taigi vandens gaisrui gesinti tiekimas numatomas iš artimiausio natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio.



3 pav. Gaisro gesinimo schema

- Planuojamas vietinis vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas. Planuojamo bendro artezinio vandens gręžinio (VG) apsaugos zona yra 3 m. Planuojamas biologinis nuotekų valymo įrenginys (NVI – nuotekų valymo įrenginiai). Techninio projekto stadijoje, nustatius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų

tvarkymo būdas ir vieta. Nuosavame sklype atstumas nuo pastatų iki NVĮ nenormuojamas, bet privalo būti išlaikytas mažiausias leistinas sanitarinis atstumas iki kaimyninio sklypo užstatymo (8 m nuo NVĮ). Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, prisijungti prie jų.

- Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į sklypo teritoriją. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

4.2. Susisiekimas.

Įvažiavimas/išvažiavimas į žemės sklypą (kad. Nr. 4170/0800:0293) numatomas pagal pridedamą eismo organizavimo schemą iš vakarinėje sklypo pusėje esamo/numatomo IIv kategorijos vietinės reikšmės kelio (Nr. VL8278) Kalnų g.

4.3. Žemės sklypui siūlomi nustatyti servitutai.

S1-215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - 0,0067 ha.

S1-222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0067 ha.

Servitutai siūlomi nustatyti kaip viešpataujantys: besiribojančiam IIv kategorijos keliui (Nr. VL8278) Kalnų g.

S2-215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - 0,0277 ha.

S2-222 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0,0277 ha.

Servitutai siūlomi nustatyti kaip viešpataujantys: besiribojančiam IVv kategorijos keliui.

4.4. Žemės sklypui siūlomi nustatyti apribojimai.

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,2018 ha. (siūloma nustatyti žemės ūkio paskirties žemės sklypui, naudmena – ariama žemė, pievos ir natūralios ganyklos, krūmai).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0535 ha. (siūloma nustatyti IIv kategorijos keliui Nr. VL8278, 10 metrų nuo kelio briaunos).

4.5. Numatoma statinių statybos zona

- Pagal aukščiau nurodytus apribojimus numatoma viena statybos zonos: SZ1 – 0,5149 ha. (skirta ūkininko sodybai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybai). Ūkininko

sodybos riba planuojama iki naudingųjų iškasenų telkinio Nr. U3-23 Radžiuliai (Durbės) ribos.

4.6. Naudmenos

AŽ-Ariama žemė – 1,0573 ha.

P-Pieva – 0,0496 ha.

K-Krūmai – 0,0949 ha.

Pastaba: rengiant pastatų techninį projektą naudmenos gali būti tikslinamos, jei sklype atsirastų saugotini želdiniai, nuo jų iki pastatų turi būti išlaikomas 5 metrų atstumas, arba turi būti gautas leidimas medžių kirtimui.

5. Pastabos

Nagrinėjamoje teritorijoje statant (rekonstruojant) statinius vadovautis nurodytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui, statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais. Statant nepažeisti servitutų, inžinerinės infrastruktūros ir kt. apsaugos zonų, gerbti gretimų sklypų gyventojų teises į vizualiai neteršiamą aplinką.

Projektuojant gyvenamosios paskirties statinius architektūrinėje išraiškoje siekti kompozicinio (mastelio proporcijų, medžiagiškumo bei spalvinio sprendimo) ryšio su supančia aplinka. Atsižvelgti į gretimybes. Vadovautis suplanuota ūkininko sodybos statybos riba. Santykiai su trečiaisiais asmenimis grindžiami Statybos įstatymo 6 str. 4 dalimi, LR Civilinio kodekso nuostatomis ir statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.

Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

Šiaurinėje žemės sklypo privažiavimui (planuojamam IVv kategorijos keliui) apsaugos zona nenustatoma, kadangi minėtas privažiavimas neturi kietos dangos.