

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

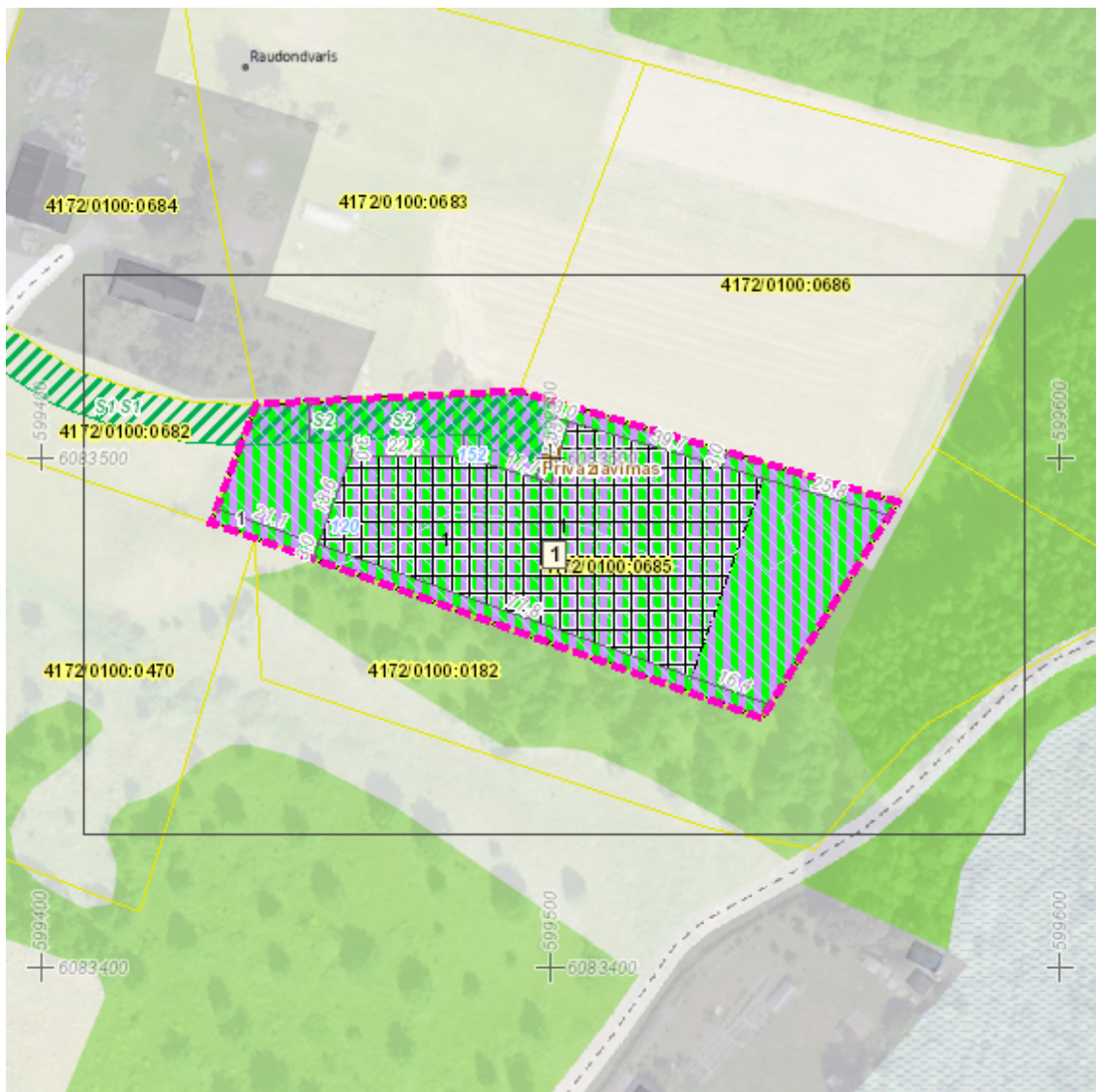
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Raudondvario k.

Žemės sklypo (sklypų) 4172/0100:0685 (0,5005ha)
kadastro Nr.(plotas,ha):

Brėžinys sugeneruotas: 2024-07-03

Situacijos schema, lapų išdėstymas



Sutartiniai ženklai

 Galiojimo riba

 Servitutai

 Statybos zona

Reglamentinė zona

 Kitos reikšmės

Teritorijos naudojimo tipas

 Miškai ir miškingos teritorijos

 Neužstatoma žemės ūkio teritorija

 Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija


 Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija


 Sodininkų bendrijų teritorija


 Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija


 Gyvenamoji teritorija


 Mišri gyvenamoji teritorija


 Mišri centro teritorija


 Socialinės infrastruktūros teritorija

 Specializuotų kompleksų teritorija


 Paslaugų teritorija

 Pramonės ir sandėliavimo teritorija


 Inžinerinės infrastruktūros teritorija


 Inžinerinės infrastruktūros koridorius


 Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

 Vandenys

 Aikštė

 Vandenvietė

 Naudingųjų iškasenų teritorija

 Projektuojami žemės sklypai

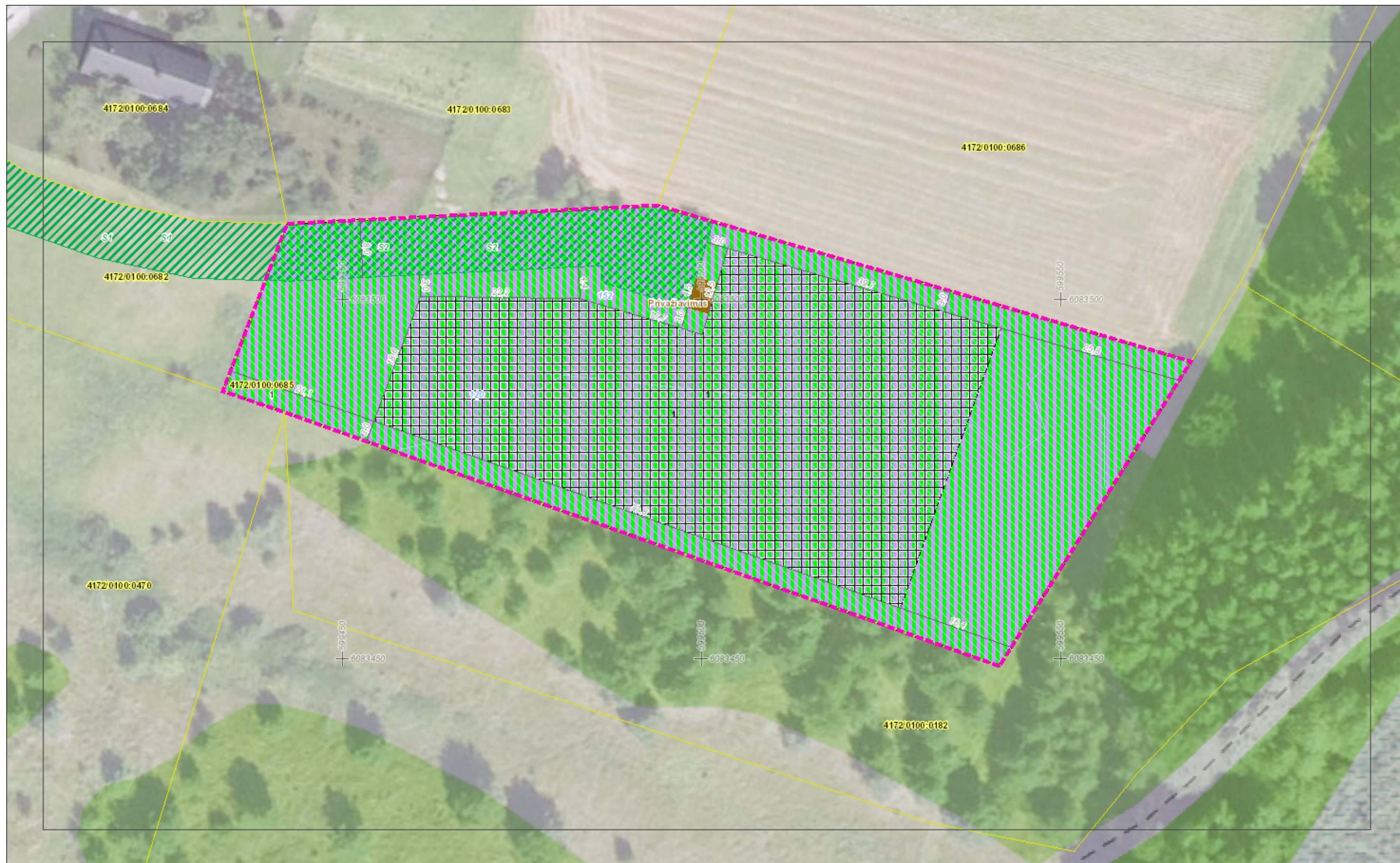
Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvių duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

1 Lapas. M 1:500



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Raudondvario k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4172/0100:0685, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo savininkė (ūkininkė) I. T. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0196996.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1) Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2023-06-22 Nr. 48KPI-863-(14.48.124 E.);

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis:

- 1) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotomis 2023-07-18 Nr. KPP-371 planavimo sąlygomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);
- 2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono išduotomis 2023-06-29 Nr. 121146/06-29 planavimo sąlygomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);
- 3) Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos išduotomis 2023-06-29 Nr. (6)-1-7-3050 planavimo sąlygomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos).

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

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.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo

plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

Planuojamos ūkio veiklos kryptys – specializuoto, ekologinio ar alternatyviojo ūkininkavimo taikymas (gėlių auginimas).

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis I. T.. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 0.5005 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 0.5005 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualios redakcijos 52 p., tai yra <...> planuojama ūkininko sodyba, turi būti ne mažesnis kaip 0,5 hektaro.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.5005 ha.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

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

Projektuojami servitutai gretimame žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0682:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti gyvulius (tarnaujantis) (projektuojamas) S1 – 0.0631 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (projektuojamas) S1 – 0.0631 ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti gyvulius (viešpataujantis) (projektuojamas) S2 – 0.0531 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (projektuojamas) S2 – 0.0531 ha.

Projektuojami servitutai žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0685:

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti gyvulius (tarnaujantis) (projektuojamas) S2 – 0.0531 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (projektuojamas) S2 – 0.0531 ha;
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti gyvulius (viešpataujantis) (projektuojamas) S1 – 0.0631 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) (projektuojamas) S1 – 0.0631 ha.

Infrastruktūros objektai:

Žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0685 elektros tinklų, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Sklypo reljefo ypatumai ties planuojama ūkininko sodybos vieta pateikti parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą) 2020-11-16, unikalus Nr. 41-20-6930.

Projektiniai sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą ir žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos zona nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Rengiant Projektą, numatyti vieną įvažiavimą į planuojamą teritoriją keliu/gatve vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.5 p., R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ 119 –126 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 d. Jeigu įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas per kitus privačios nuosavybės žemės sklypus, pateikti dokumentus, pagrindžiančius privažiavimą (žemės sklypų, per kuriuos numatomas privažiavimas, planus bei Registrų centro išrašus su įregistruotais servitutais, ištraukas iš žemės reformos projektų ir kt.) atitinkančių Lietuvos Respublikos kelių įstatyme ar STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytus kelių/gatvių parametrus. Projekto sprendinius derinti su žemės sklypų savininkais per kurių žemės sklypus planuojami keliai/gatvės ar jų praplatinimas.

2. Neplanuoti kelių miško žemėje, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32 d. Taip pat neplanuoti naujų vandens telkinių, karjerų vietinės reikšmės kelių apsaugos zonose.
3. Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p.
4. Ūkininko sodybos statybos ribą planuoti ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3.0 m nuo sklypo ribų.
5. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.
6. Miško ribą pažymėti pagal miškų kadastro duomenis.
7. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
8. Vadovautis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476 D1- 429.
9. Erdvinius duomenis pildyti remiantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009.
10. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Ūkininko ūkio sodybos pagrindinis statinys bus formuojamas, savininko pageidavimu, šiame žemės sklype. Ūkininko sodybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos ir ne didesnis kaip 1 ha, numatoma **0,2500** ha (~ 49,95 % žemės sklypo). Žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0685 formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 0.5005 ha, projektuojama viena užstatymo teritorija, užstatymo teritorija Nr. 1 – 0.2500 ha. Privažiavimas numatomas nuo esamo vietinės reikšmės kelio ir per žemės sklypa kad. Nr. 4172/0100:0682, kuriame projektuojamas kelio servitutas S1, privažiavimo sprendiniai buvo suplanuoti patvirtintame žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte ZSFP-82572, sprendiniai galiojantys ir nekeičiami.

Pastatų ir statinių konkretūs išdėstymas sodybos teritorijoje bus nustatytas jų architektūrinio projekto rengimo metu.

Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0.0158	0.0159	-	0.0159
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.2788	0.2781	-0.1350	0.1431
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2500	0.2500
7.	Vandens	-	-	-	-
8.	Želdiniai	0.2059	0.2065	-0.1150	0.0915
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
Iš viso		0.5005	0.5005		0.5005

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniu 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 5,0 m SAZ griežto režimo juostos.

4. Teritorijos tvarkymo sprendiniai bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų atžvilgiu

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 (žr. 1 pav.), nagrinėjamas žemės sklypas kad. Nr. 4172/0100:0685 patenka į intensyvaus ūkininkavimo zoną Z3.










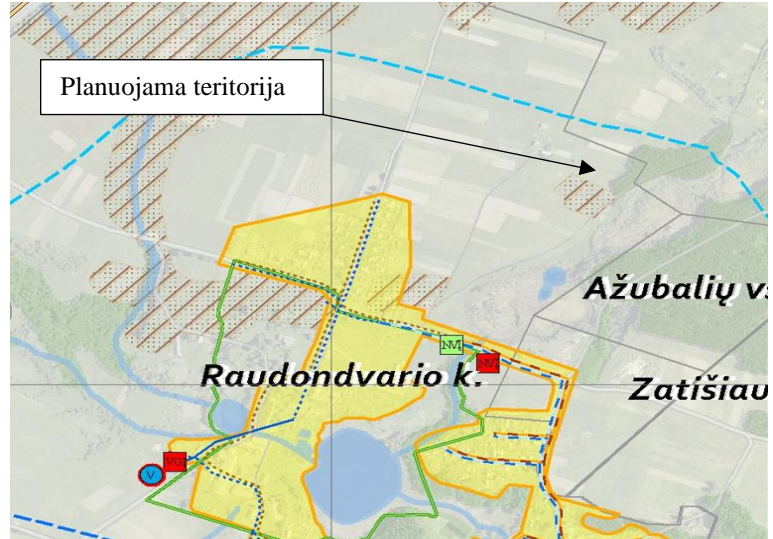
1. Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano

Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, sklypas kad. Nr. 4172/0100:0685 patenka į vandenvietės IIIa SAZ, kuri registruota nekilnojamojo turto registre: požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris 100369805.

Vandentiekio ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra

Esama infrastruktūra:

	pagrindinių vandens tiekėjų (UAB "Vilniaus vandenys", UAB "Nemėžio komunalininkas", UAB "Nemenčinės komunalininkas") eksploatuojama vandenvietė vandens tinklai
	vandenvietės griežtojo režimo SAZ
	vandenvietės II SAZ
	vandenvietės IIIa SAZ
	vandenvietės IIIb SAZ
	pagrindinių vandens tiekėjų (UAB "Vilniaus vandenys", UAB "Nemėžio komunalininkas", UAB "Nemenčinės komunalininkas") eksploatuojami nuotekų valymo įrenginiai
	nuotekų tinklai



2 Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Naudmenų pokyčius siūloma patikslinti po projekto ir statinių statybos atlikus naujus žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtros projektas neprieštaruoja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių specialiųjų planų sprendiniams.

Išvados:

1. Ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų ir siūlomų servitutų ribų.
2. Žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0685 projektuojami nauji kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.
3. Žemės sklypui taikomos teritorijos, kuriose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
4. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Įvažiavimai tikslinami ir parenkami techninio projekto metu projektuojant pastatus bei inžinerinius įrenginius.
5. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius), turi būti ne didesnis kaip 50 proc. Šiuo projektu pagalbinių ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi.
6. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Projekto svarstymui taikoma bendroji svarstymo procedūra. Kaimo

plėtos žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui yra rengiamas ZPDRIS (Paslaugos bylos Nr. KPZP-121146). Žemės sklypo savininkė susipažino su projekto sprendiniais ir pasirašė derinimo rašto dokumente, kuris yra neatskiriama sprendinių brėžinio dokumento dalis.

Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič