


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

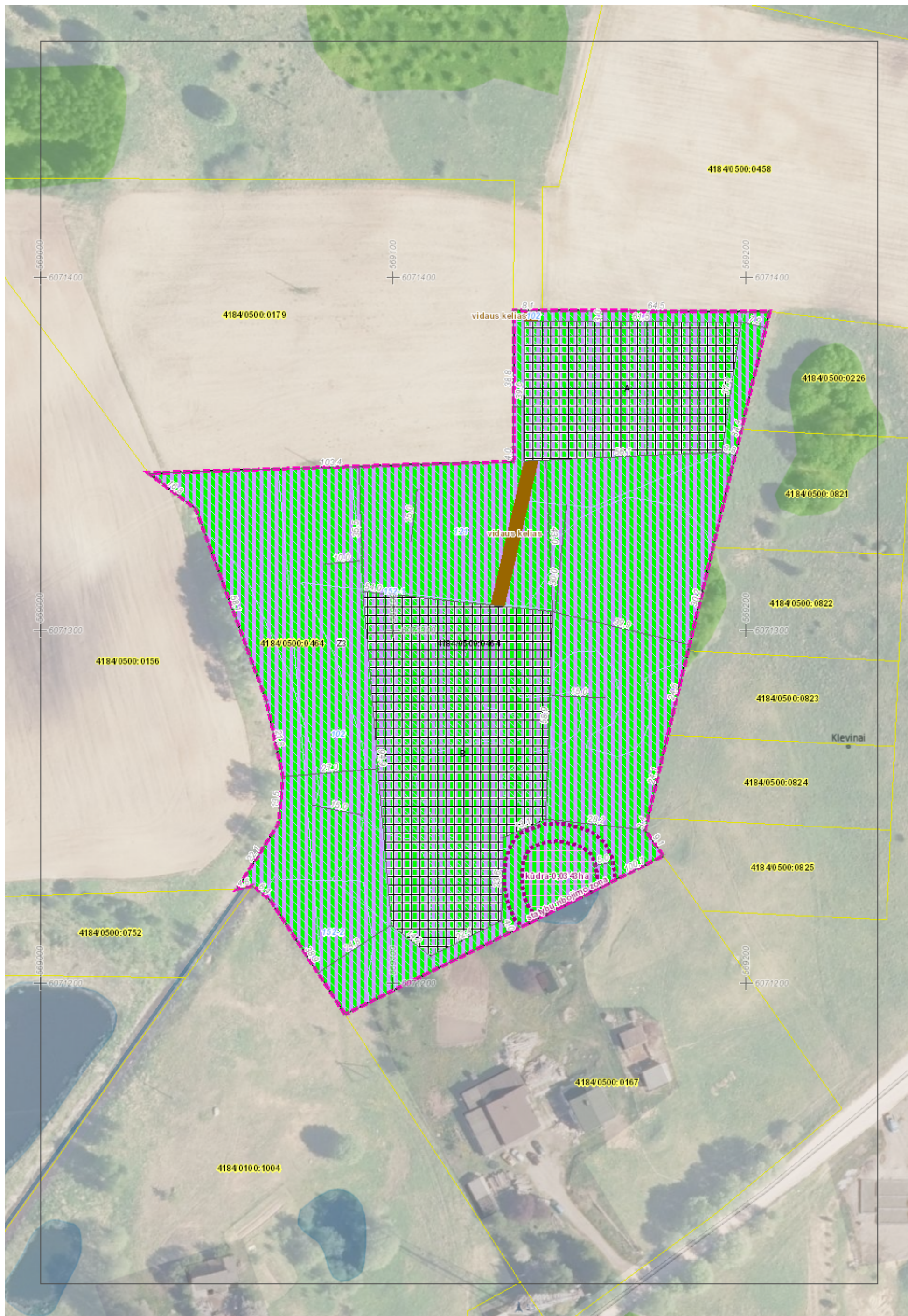
Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



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 1:1000



Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4184/0500:0464,
nuosavybės teise priklausantis A. K.*

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŪKININKO SODYBOS VIETAJAI PARINKTI)**

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr.: 4184/0500:0464*

Savininkai: *A. K.*

Adresas: *Sudervės k., Sudervės sen., Vilniaus r. sav.*

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: *A. K.*

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

Vilnius, 2024

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Sudervės kaime, Sudervės seniūnijoje, Vilniaus r. sav. rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4184/0500:0464 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo tikslas: parinkti vietą naujai ūkininko sodybai.

Planavimo organizatorius: A. K.

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 2023 m. birželio 29 d. Nr. 48KPI-961-(14.48.124 E.);
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2023 m. liepos 31 d. Nr. KPP-416;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2023 liepos 5d. išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. 122065/07-05.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

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, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris, atlikus visas procedūras (viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo) teikiamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinimui.

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kadastro Nr. 4184/0500:0464 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Sklypo plotas – 1,9543 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (ariamos žemės) plotas- 1,3300 ha, užstatyta teritorija- 0,0282 ha, vandens telkinių plotas- 0.0428 ha, kitos žemės (želdinių) plotas- 0,5533 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 31.6

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2		Projektinis kelias 8m pločio
2-3	4184/0500:0458	kadastriniai matavimai, LKS94
3-4	4184/0500:0226	kadastriniai matavimai, LKS94
4-5	4184/0500:0821	kadastriniai matavimai, LKS94
5-6	4184/0500:0822	kadastriniai matavimai, LKS94
6-7	4184/0500:0823	kadastriniai matavimai, LKS94
7-8	4184/0500:0824	kadastriniai matavimai, LKS94
8-10	4184/0500:0825	kadastriniai matavimai, LKS94

10-11	4184/0500:0167	kadastriniai matavimai, LKS94
11-13	4184/0100:1004	kadastriniai matavimai, LKS94
13-14	4184/0500:0752	kadastriniai matavimai, LKS94
14-19	4184/0500:0156	kadastriniai matavimai, LKS94
19-1	4184/0500:0179	kadastriniai matavimai, LKS94

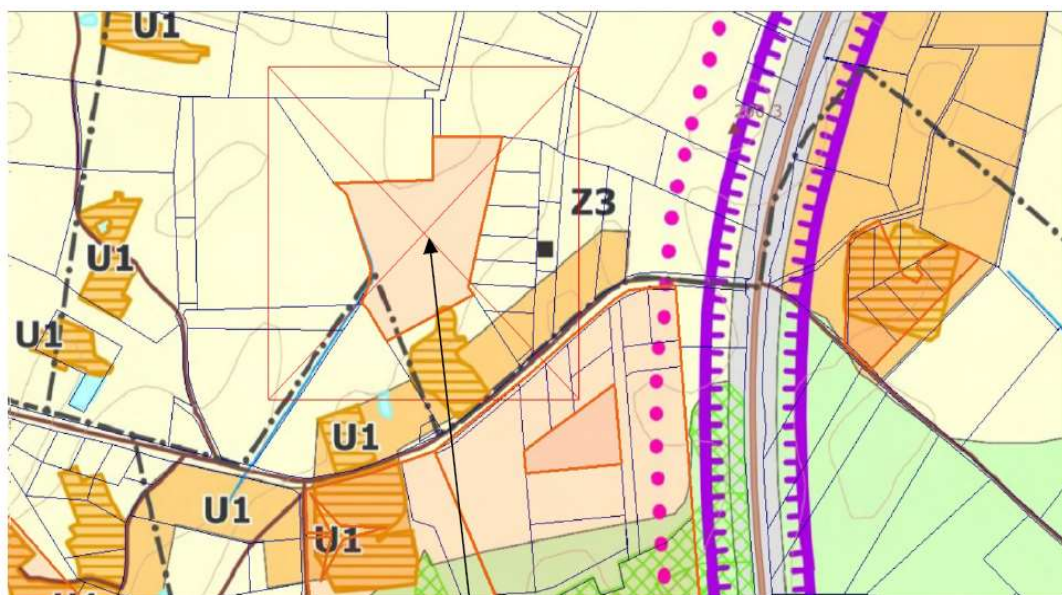
Duomenys apie žemės sklypui nustatytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 323 kv. m;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 180 kv. m;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)– 19543 kv. m;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 323 kv. m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 3194 kv. m.

Sklypas nepatenka į saugomas teritorijas (gamtos ir kultūros paveldo objektų ir jų apsaugos zonas).

4. Projektiniai sprendiniai

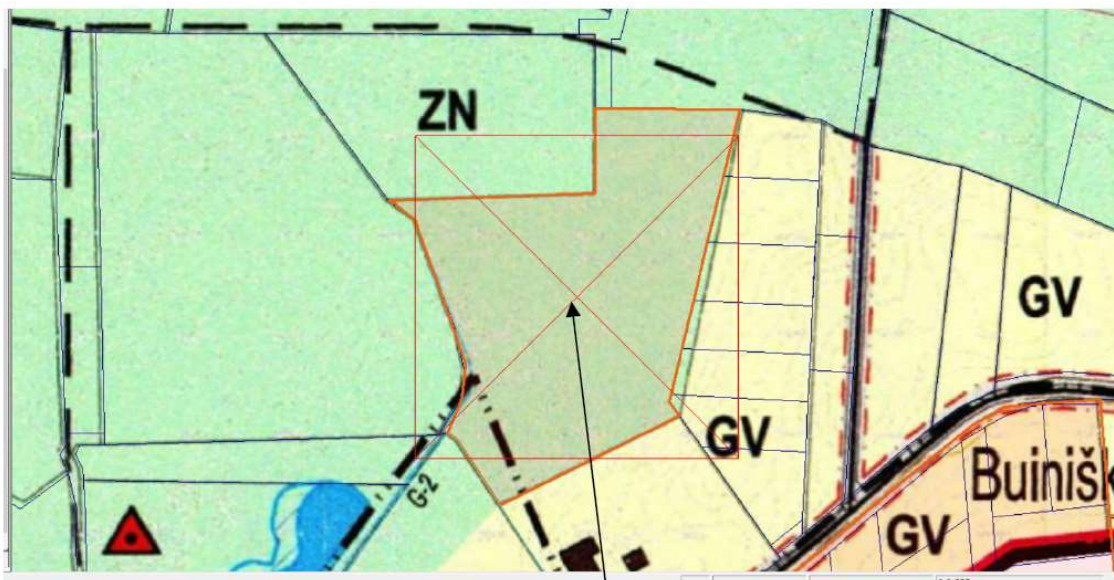
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, planuojama teritorija patenka į Z3- intensyvaus ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



Kad. Nr. 4184/0500:0464

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („ZRg“ žemės naudojimo funkcinės zonos Sudervės seniūnijoje) bendrajame plane nagrinėjamas žemės sklypas patenka į ZN- žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritoriją.



Kad. Nr. 4184/0500:0464

DUKARTYBIAI ŽEMĖJAI

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („ZRG“ žemės naudojimo funkcinės zonos Sudervės seniūnijoje) bendrojo plano

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinių tinklų išdėstymas, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos.

Planavimo organizatoriui išduotos sąlygos diktuoja ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydį, ūkininko sodybai reikalingų statinių ir įrenginių užimamos teritorijos nustatymą.

Užstatymo teritorija planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonoje neprojektuojamas užstatymas.

Planuojamos dvi užstatymo teritorijos: **A**- 0,2249 ha ir **B**- 0,4222 ha. A- teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas ir ūkiniai pastatai, B teritorijoje bus statomi ūkiniai pastatai.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos šios specialiosios sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0033 ha;

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)– 1,0943 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,3121 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,3676 ha.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais turi būti taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje. Todėl žemės sklypui žemės ūkio naudmenoms, papildomai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 152. *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)*. Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.)

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	1.3300	0.2252	-0.1709	0.0543
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	1.1424	-0.3125	0.8299
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0.0282	0.0841 (užstatyta grioviais)	+0.6471 (A+B užstatymo plotai)	0.7312
7.	Vandens telkiniai	0.0428	0.0343	-	0.0343
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.5533	0.4683	-0.1637	0.3046
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
Iš viso:		1.9543	1.9543	-	1.9543

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, tame tarpe:

- Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” reikalavimus žemės ūkio paskirties sklype, ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50%.
- Pastatų projektavimo ir statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodytus minimalius pastatų atstumus iki sklypo ribos.

Projektavimui panaudoti:

1. Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2018-2020) 73/34;
2. Topografinis planas M 1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2024-07-15);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000 (rengėjas UAB „Geoteka“ 2020-06-03).

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4184/0500:0464. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal I lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

I lentelė:

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

6. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtos žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtos 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 „Dėl Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtos žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtos žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtos žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtos žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta ūkininko sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant sodybos įkūrimui reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.