

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## **Įvadas**

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 Straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinių ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatytas Ūkininko sodybos ar pagalbinių ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietovė detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakumu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

## **Projekto tikslai ir uždaviniai**

Projekto tikslas - ūkininko sodybos vietai parinkti. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos formavimui, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms, teikiamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, ūkio pastatus ir užsūmti ūkininkavimu.

Projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

## **Esamos būklės analizė**

*Žemės naudmenos.* **Fiziniam asmeniui** nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas 0.8756 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų konturus, žemės ūkio naudmenos: keliai – 0.0417 ha, pieva- 0.8339 ha, žemės plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje ir brėžinyje.

*Infrastruktūros objektai.* žemės sklype infrastruktūros objektų (transformatorių, vandentiekio ir kt.) nėra.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės, bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją

*Dirvožemiai.* Vidutinis žemės našumo balas – 37.2

*Reljefas.* Sklypo reljefas lygus.

### **Sąsaja su galiojančiais teorijų planavimo dokumentais.**

Buivydiškių kadastro vietovės 4110 žemės reformos projektas patvirtintas Vilniaus apskrities viršinininko 2000-09-25 d. įsakymų Nr. 3267-41 sklypas ribojasi su privačia žeme .

### **Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre**

(152) Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose Plotas: 0.8756 ha

### **Servitutai:**

(206) Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) Plotas: 417 kv.m.

(101) Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas)

### **Sprendiniai**

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą infrastruktūros objektų išdėstymą žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimosi ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Pagal šiuo metu galiojančių Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus antrasis skirsnis draudžiama kelių apsaugos zonoje statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesusiję su transporto ir keleivių aptarnavimu.

- Vakarinė sodybos teritorija formuojama 6 m atstumu nuo sklypo ribos bei 3 m atstumu nuo servituto, šiaurinė sodybos teritorija formuojama 9 m atstumu nuo sklypo ribos bei 6 m atstumu nuo servituto, rytinė teritorija formuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos, pietinė teritorija formuojama 75,58 m atstumu nuo sklypo ribos.
- Šiaurinėje sklypo dalyje jau yra paliktas IIv kategorijos vietinės reikšmės (12 m.) kelias

**Įvažiavimas į sklypą** yra nuo servitutinio kelio.

### **Pastaba:**

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

### **Bendrojo plano sprendiniai:**

Į gamtinio ir kraštovaizdžio planą teritorija nepatenka

Į biologinės įvairovės planą teritorija patenka į K1 teritoriją.

Į nekilnojamųjų kultūros paveldo teritoriją objektas nepatenka.

Į naudingų iškasenų teritoriją nepatenka.

Į inžinierinių tinklų ir susisiekimo teritoriją objektas nepatenka.

Rekreacija ir turizmas objekte nenumatomas

Urbanistinis karkasas su socialine infrastruktūra: patenka į G4 zoną.

### **Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai:**

Vadovaujantis kraštovaizdžio specialiuoju planu sklypai patenka į M4 zoną.

## Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano sprendiniai:

Vadovaujantis vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo planu žemės sklypas nepatenka į perspektyvinę viešojo vandens ir nuotekų tiekimo teritoriją.












### Vyraujantys teritorijos požymiai: žemės ūkis

Viešo svarstymo su visuomene parengtam projektui taikoma supaprastina projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatu patvirtinimų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189 2007, Nr.33-1190).

Ūkininko ūkio užstatymo zona sodybai žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro **A** – 0.3961 ha. (Planuojama ūkininko sodybos gyvenamojo namo ir ūkinių pastatų statybos vieta).

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
	Ariama žemė	0.8756	0.8339	-0.3961	0.4378
	Sodai	-	-		
	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
	Miškas	-	-		
	Keliai	-	0.0417		0.0417
	Užstatyta teritorija	-	-	+0.3961	0.3961
	Vandens telkiniai	-	-		
	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-		-
	Pelkės	-	-		
	Pažeista žemė	-	-		
	Nenaudojama žemė	-	-		
	Viso:	0.8756	0.8756	-0.3961	+0.3961

### Išvados:

Ūkininko ūkio sodybos užstatymo vietą sudaro **A (0.3961 ha.)** plotas ir nustatyta laikantis šių atstumų ir reikalavimų :

Vakarinė sodybos teritorija formuojama 6 m atstumu nuo sklypo ribos bei 3 m atstumu nuo servituto, šiaurinė sodybos teritorija formuojama 9 m atstumu nuo sklypo ribos bei 6 m atstumu nuo servituto, rytinė teritorija formuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos, pietinė teritorija formuojama 75,58 m atstumu nuo sklypo ribos.

Matininkas Valdas Kovalevskis



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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

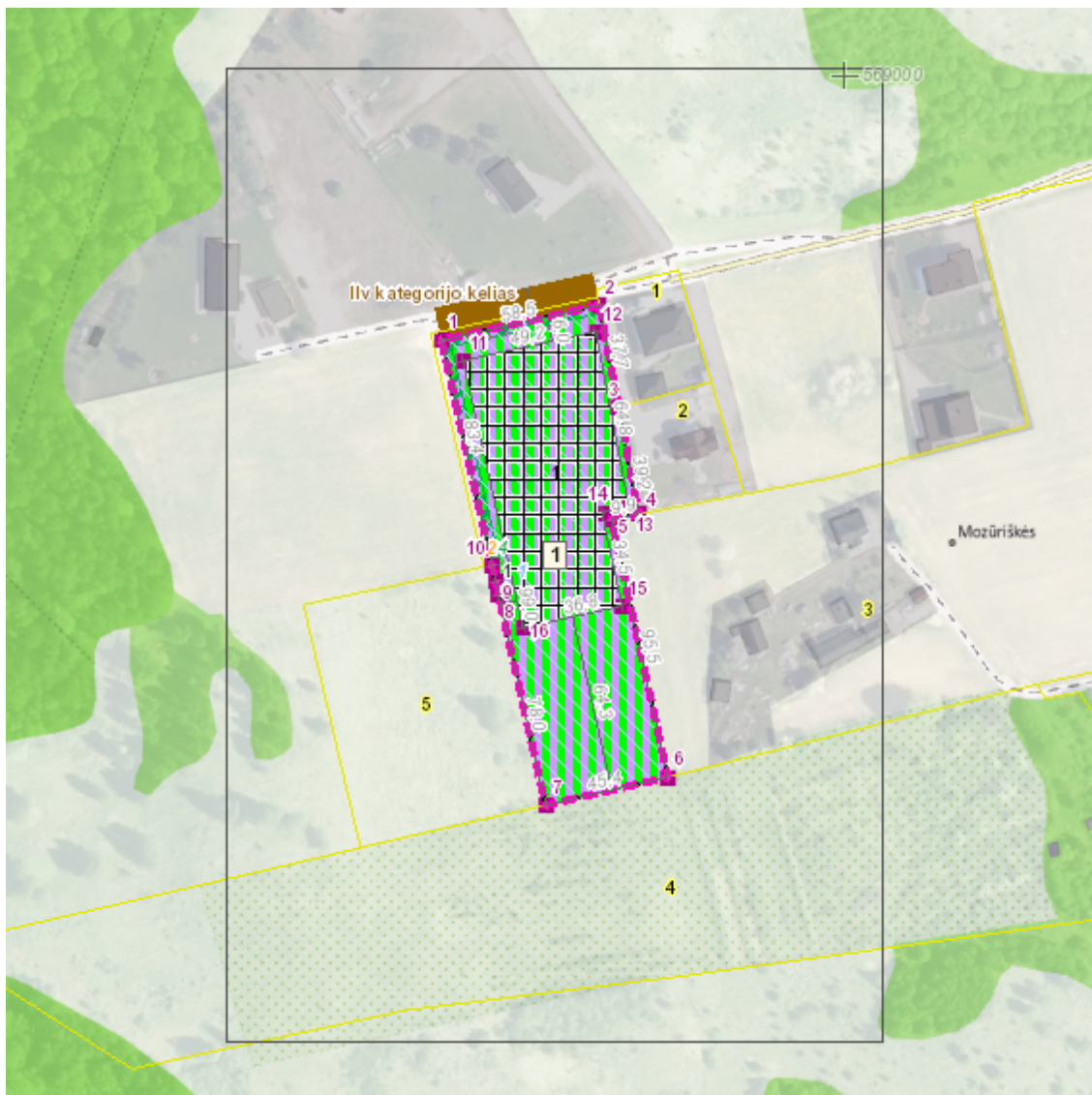
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Mozūriškių k.

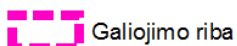
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4110/0400:0356 (0,8756ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-04-17

## Situacijos schema, lapų išdėstymas



## Sutartiniai ženklai



Galiojimo riba



Servitutai



Statybos zona

### Reglamentinė zona



Kitos reikšmės

### Teritorijos naudojimo tipas



Mišakai 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

