

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

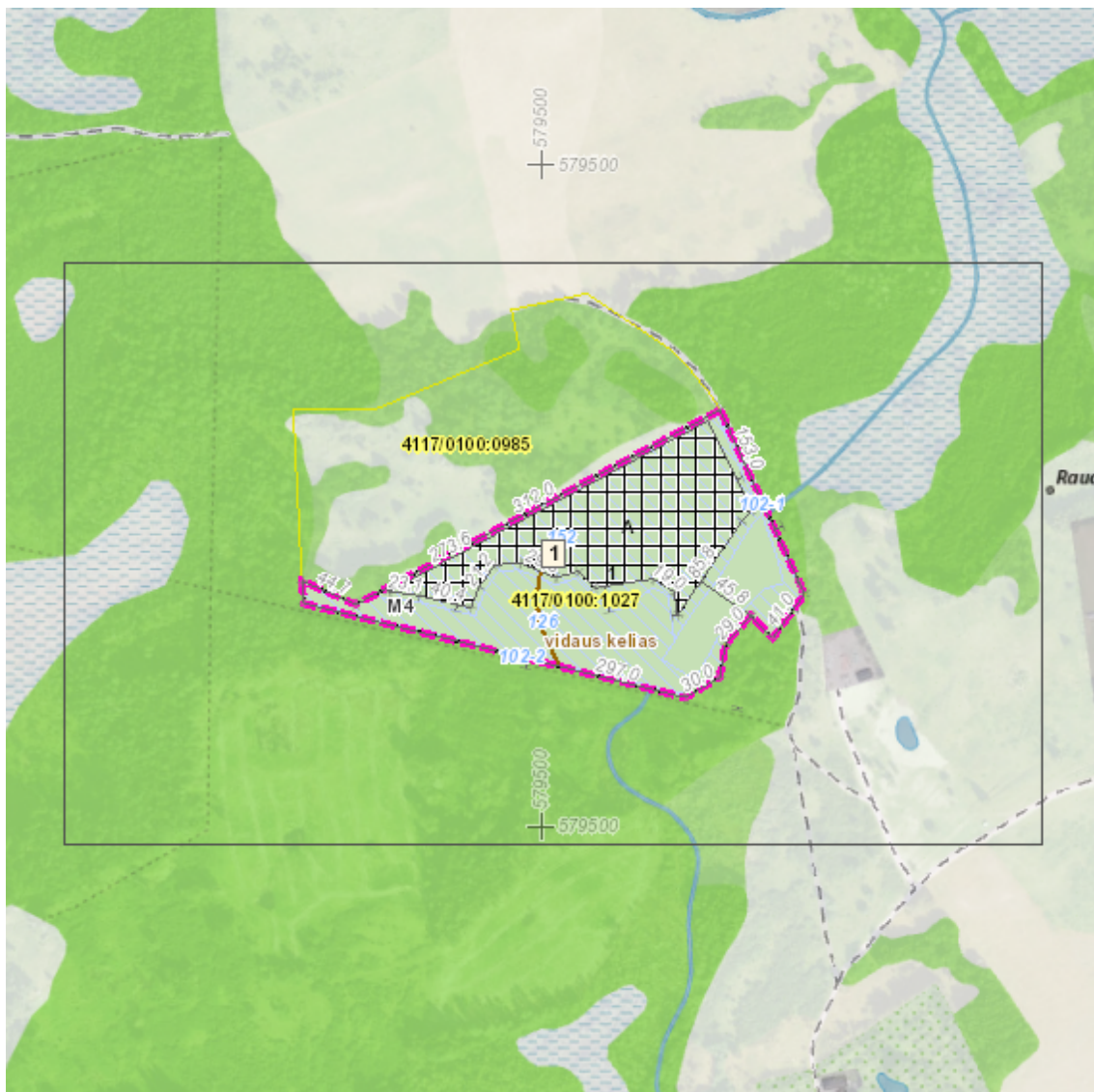
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Riešės sen., Aleksandravėlės vs.

Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4117/0100:1027 (3,8223ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-11-25

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 koridoriai



Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija



Vandenys



Aikštė



Vandenvietė



Naudingųjų iškasenų teritorija



Projektuojami žemės sklypai

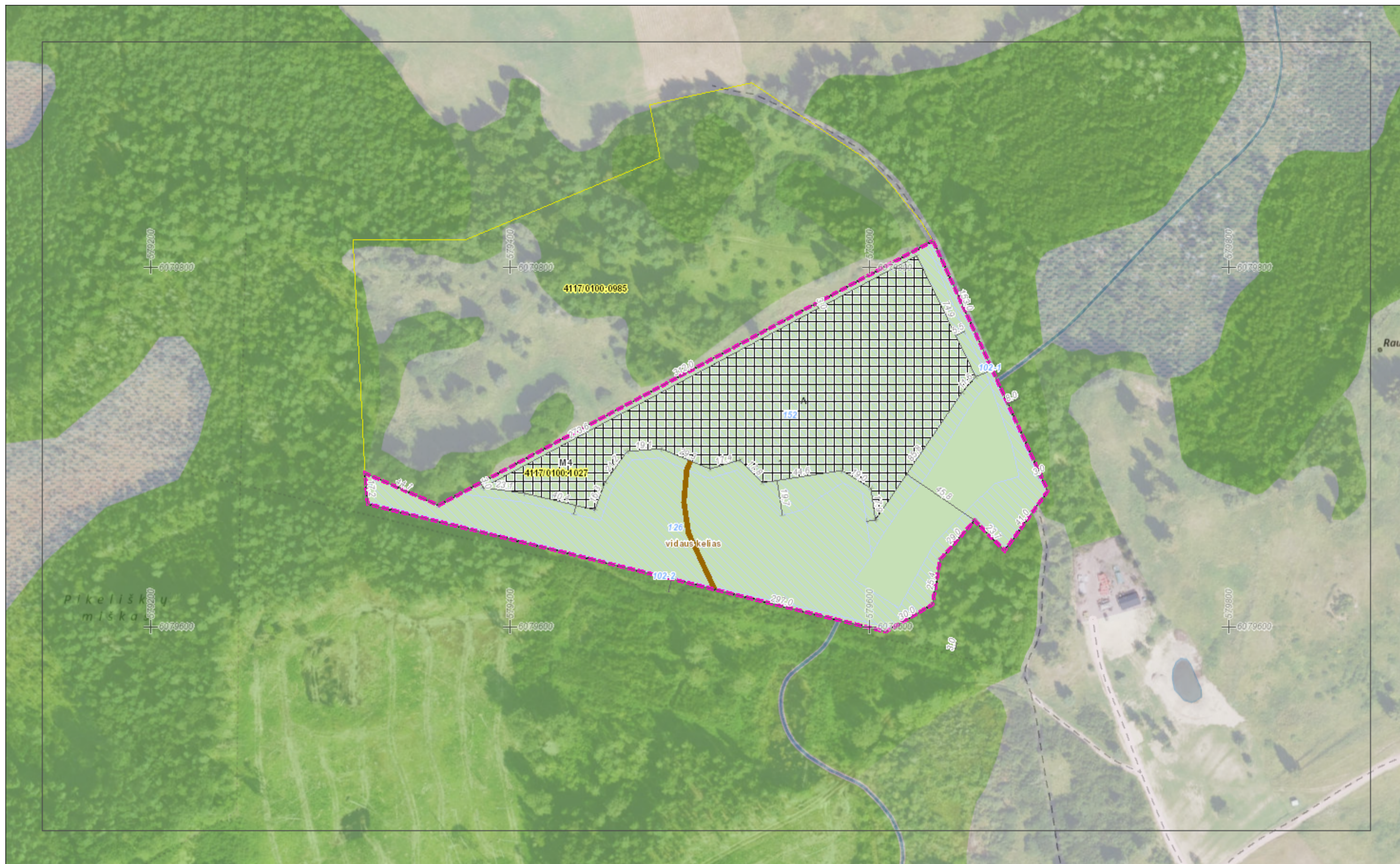
Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



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 1:2000



Objektas: *žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4117/0100:1027,*
nuosavybės teise priklausantis A. B., Ž. B.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI)

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr.: 4117/0100:1027*

Savininkai: *A. B., Ž. B.*

Adresas: *Aleksandravėlės k., Riešės sen., Vilniaus r. sav.*

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: *A. B.*

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

Vilnius, 2024

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Aleksandravėlės vs., Riešės seniūnijoje, Vilniaus r. sav. rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4117/0100:1027 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo tikslas: parinkti vietą ūkininko sodybai.

Planavimo organizatorius: A. B.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. 2023-05-19 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 48KPI-633-(14.48.124 E.);
2. 2023-06-05 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-252;
3. 2023-05-31 Valstybinės miškų tarnybos Miškotvarkos skyriaus išduota pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. R2-2227.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti vietą ūkininko sodybai ir (ar) 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

Sklypo plotas – 3,8223 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (ariamos žemės) plotas- 2,0601 ha, miško žemės plotas- 1,4000 ha, vandenys- 0,0081 ha, kitos žemės (pelkės) plotas- 0.3541 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 26.0

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-3		Projektinis kelias 6m pločio
3-7		LVŽF
7-8		Projektinis kelias 6m pločio
8-9		LVŽF
9-1	4117/0100:0985	kadastriniai matavimai, LKS94

Duomenys apie žemės sklypui nustatytas teritorijas, neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)– 1,4000 ha.

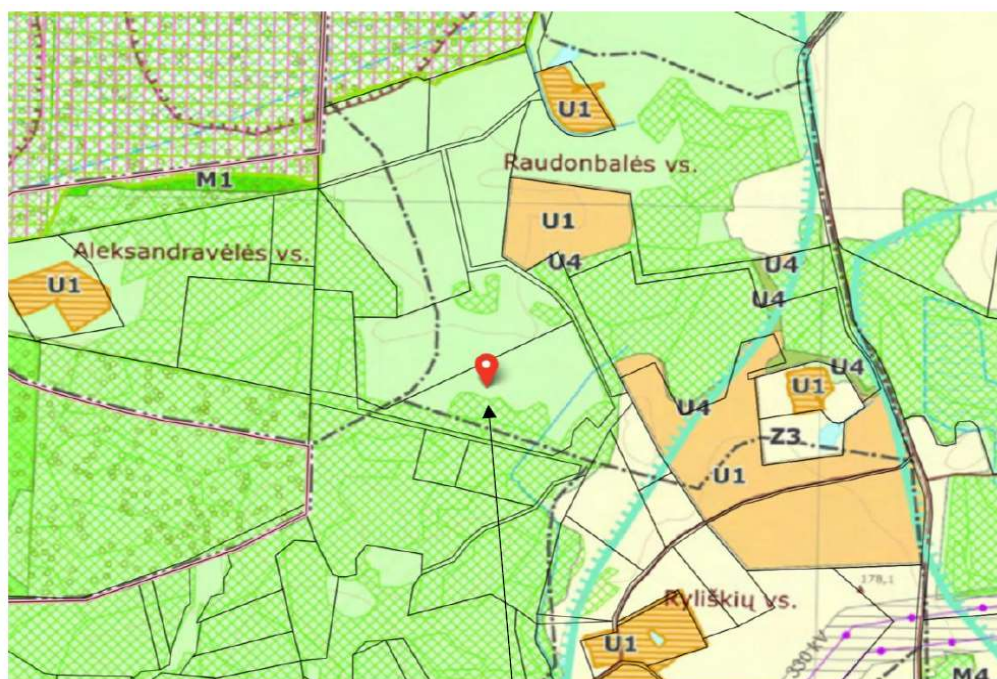
Privažiavimas prie sklypo numatytas yra ir pietryčiuose esančios D kategorijos gatvės (Nr. VL1539) per sklypų kad. Nr. 4117/0100:0733 ir 4117/0100:0675 kelio servitutus.

Žemės sklype esantys medžiai, kurie užfiksuoti topografiniame plane nėra saugotini pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą 2008 M. KOVO 12 D. NR. 206 „DĖL KRITERIJŲ, PAGAL KURIUOS MEDŽIAI IR KRŪMAI, AUGANTYS NE MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖJE, PRISKIRIAMI SAUGOTINIEMS, SAŪŠO PATVIRTINIMO IR MEDŽIŲ IR KRŪMŲ PRISKYRIMO SAUGOTINIEMS“. Brėžinyje medžiai papuolantys į planuojamas užstatymo zonas yra sunumeruoti, skersmuo ir rūšis aprašyta želdynų lentelėje:

ŽELDYNŲ LENTELE			
Medžio Nr.	Medžio rūšis	Diametras 130 cm aukštyje, cm	Pastabos
1	beržas	24	naikinti pagal poreikį
2	eglė	16	naikinti pagal poreikį
3	eglė	18	naikinti pagal poreikį
4	beržas	23	naikinti pagal poreikį
5	beržas	21	naikinti pagal poreikį

4. Projektiniai sprendiniai

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, nagrinėjamas žemės sklypas patenka į M4- ūkinių miškų zoną.



4117/0100:1027

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, inžinerinių tinklų išdėstymas, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos.

Ūkininko sodybos statybos riba planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, 5m atstumą nuo takuoto miško ribos. Užstatymo teritorija A- 1.6160 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi gyvenamasis namas bei ūkiniai pastatai.

Planuojama ūkininko sodybos vieta nepatenka į saugomas teritorijas (gamtos ir kultūros paveldo

objektų ir jų apsaugos zonas).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

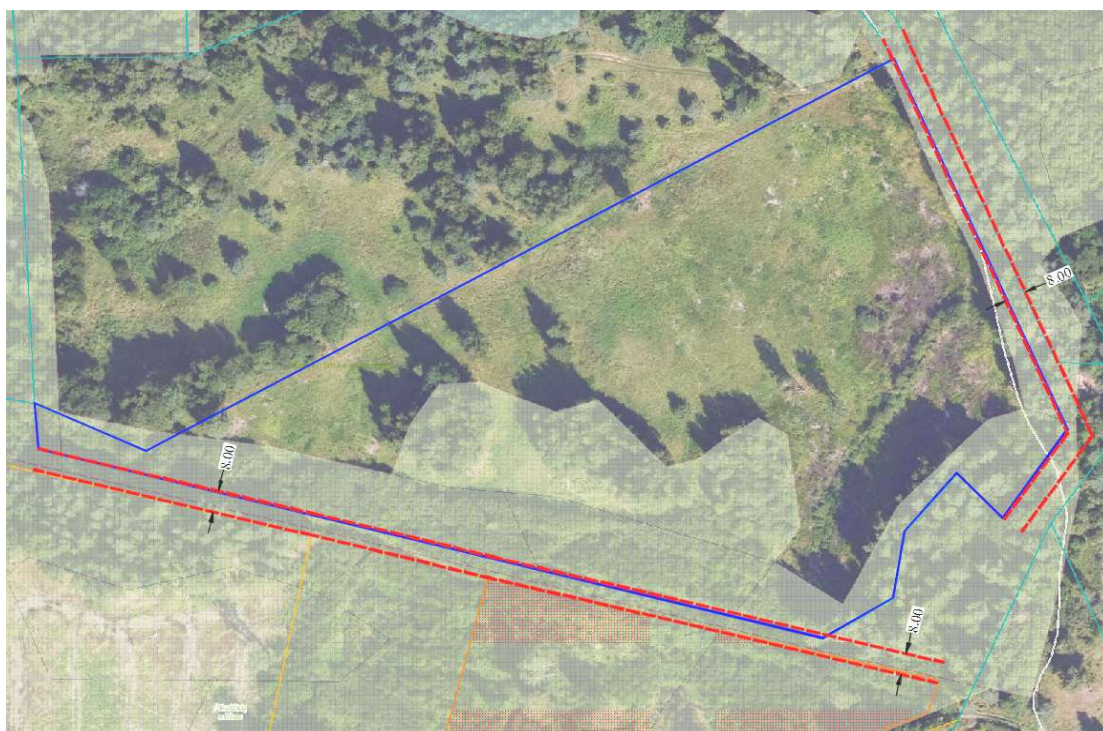
102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0717 ha;

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 1,4209 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 2,0258 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.)

Besiribojantys privažiavimo keliai, planuojami nesiauresni negu IVv kategorijos (8m pločio), vadovaujantis kelių įstatymo 11 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus. Kadangi privažiavimo keliai yra miško žemėje, vadovaujantis Miškų įstatymo 11 str. nuostatomis nėra numatytas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis keliui įrengti ir inžineriniams tinklams tiesti, todėl teritorijai patenkančiai į kelio juostą, kelio ir inžinerinių tinklų servitutai nėra numatomi.



Miško taksacija (iš www.regia.lt)

Privažiuojimas prie sklypo numatytas yra ir pietryčiuose esančios D kategorijos gatvės (Nr. VL1539) per sklypų kad. Nr. 4117/0100:0733 ir 4117/0100:0675 kelio servitutus.

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	2.0601	2.0258	-	0.4098
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	1.4000	1.4209	-	1.4209
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.6160 (užstatymo teritorija)	1.6160
7.	Vandens telkiniai	0.0081	0.0422	-	0.0422
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	0.3541	0.3334	-	0.3334
10.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	3.8223	3.8223	-	3.8223

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, 2021-2023) 75/35;
2. Topografinis planas M 1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“ 2024-09-29);
3. Žemės sklypo planas M 1:2000 (rengėjas UAB „Krianta“ 2015-04-23).

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4117/0100:1027. 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 plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

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 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros 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 plėtros 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 plėtros 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 plėtros 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 vystymui 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.