

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendroji dalis

Projekto rengėjas: UAB "Topokada" projekto autorius – Romas Filipavičius.

Paslaugos Nr. ZPDRIS sistemoje: KPZP-120852.

Vietovės adresas: Adomaičių k., Lavoriškių sen., Vilniaus r. sav.

Sklypo kadastrinis Nr.: 4144/0800:0594.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis :

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo (Žin. 1995, Nr. 107-2391, <...> pakeitimas įsigaliojo 2008-03-01d.) 22 str. 5 dalies nuostatomis - „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 pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoj detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir šio Įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose taisyklėse nustatyta tvarka.“

Vadovaujantis LR Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 dalies nuostatomis - „Nerengiant detaliųjų planų žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas gali statyti vieną ūkininko sodybą, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtose teritorijose. Ūkininko sodyba ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatai statomi nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro”.

Vadovaujantis LR Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalies 3 punkto nuostatomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Vadovaujantis to paties įstatymo 39 straipsnio 4 dalies 3 punkto nuostatomis - Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte numatoma žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona. Kaimo žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros projekto rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministro 2004-08-11d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (galiojančia redakcija).

2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas" patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. Nr. D1-713 (Žin., 2016-11-21 Nr. 2016-27168.

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu;

LR Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr.206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“;

Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (galiojančia redakcija).

Projekto rengimo pagrindas

Projektas parengtas vadovaujantis NŽT prie Aplinkos Ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023 m. birželio mėn. 06 d. įsakymu Nr. 48KPI-743-(14.48.124 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo ir atsižvelgiant į Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023 m. liepos mėn. 05 d. planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. KPP-334.

Projekto rengimo tikslai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas institucijoms pateikusioms planavimo sąlygas.

Projekto uždaviniai: nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti žemės ūkio veiklai reikalingus statinius.

Objekto charakteristika

Planuojama teritorija:

Sklypo kadastro Nr. 4144/0800:594;

Adresas – Adomaičių k., Lavoriškių sen., Vilniaus r. sav.;

Plotas – 0,7737 ha;

Žemės sklypo paskirtis / būdas – Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklype esantys statiniai: Nėra.

Žemės našumo balas – 19,2;

Žemės ūkio naudmenų plotas 0,6625 ha.: ariamos žemės plotas 0,6625 ha.;

Duomenys apie įregistruotas ir neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal NTR išrašo 8 ir 11 punktus:

Įregistruotos: Nėra

Neįregistruotos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,7737 ha ;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7737 ha.

Žemės sklype esami servitutai: 202 Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0775 ha.

Žemės sklypas, kuriam rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ribojasi su žemės sklypais kad. Nr.: 4144/0800:0577, 4144/0800:0044, Vilnios upe bei Paupio gatve.

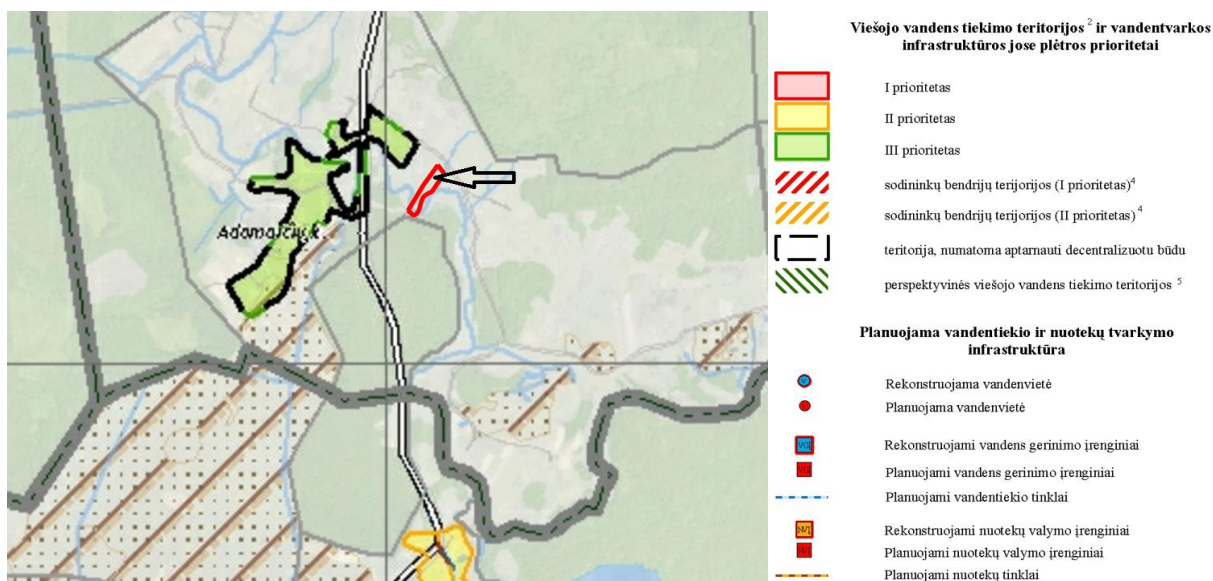
Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudota topografinė nuotrauka. Mastelis parinktas atsižvelgus į projektuojamos teritorijos dydį. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija patvirtinta Lietuvos Respublikos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009.

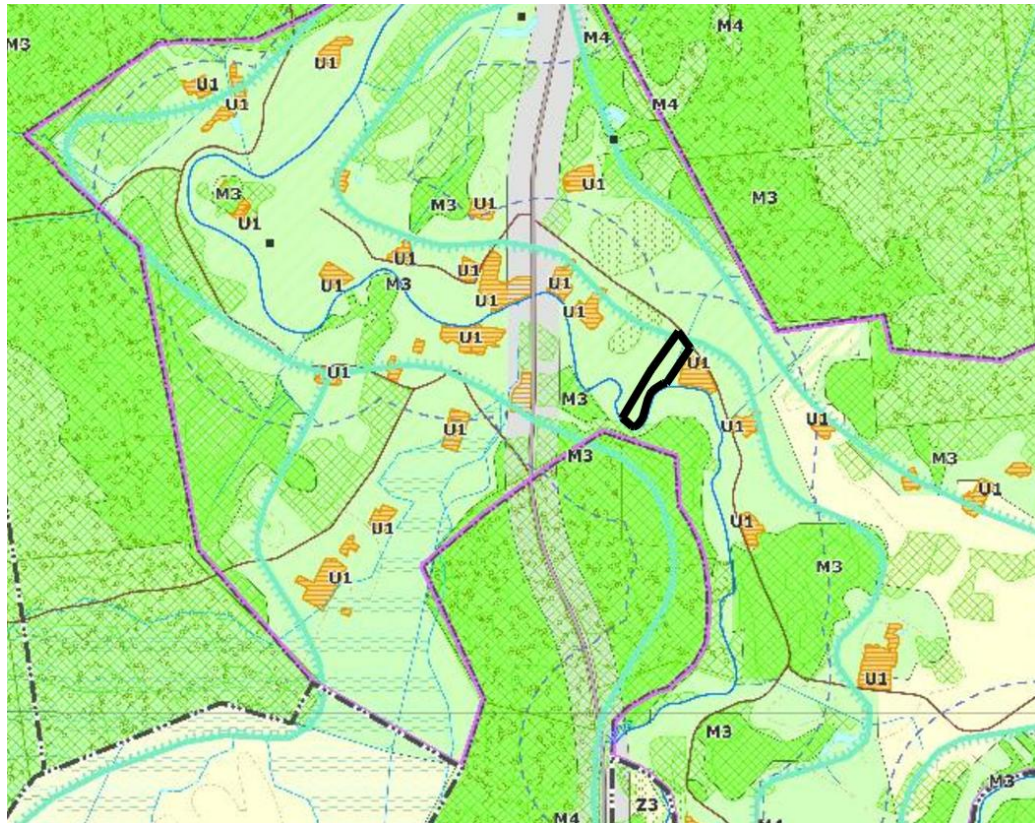
Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas vadovaujantis galiojančiu Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintu Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571; Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

Pagal vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros sprendinių brėžinį planuojama teritorija nepatenka į tinklų tvarkymo teritorijas. Vietovėje nėra įrengtų ar numatytų įrengti vandenviečių ir nuotekų valymo įrenginių.



Pagal kraštovaizdžio specialųjį planą pertvarkoma teritorija patenka į M4 indeksu pažymėtą zoną – Ūkinių miškų grupė. Vyraujantys ūkiniai miškai (IV grupė) tai – visi kiti miškai, nepriskirti I–III miškų grupėms. Ūkininkavimo tikslas – laikantis aplinkosaugos reikalavimų, formuoti produktyvius medynus, nepertraukiamai tiekti medieną. Palanki aplinka kaimo turizmo vystymui su intensyvios rekreacijos objektais. Dalis pertvarkomo žemės sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypams ar jų dalims, patenkančioms į gamtinio karkaso teritorijas, turi būti taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti 2007-02-14 įsakymu Nr.D1-96 (galiojanti redakcija).



Pasiūlymai turizmo ir aktyvaus poilsio plėtrai

- Nacionalinės svarbos turizmo centras
- Bendrasis lokalinės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras
- Specializuotas lokalinės svarbos rekreacijos aptarnavimo centras
- Kempingas
- Sporto centras
- Bendro naudojimo ir rekreacijos objektas
- Estrada
- Prieplauka
- Gražus vaizdas
- Turistinis maršrutas
- Rekreacinis takas
- Vandens turizmo trasa
- Resursinio rekreacinio arealo riba
- Plėtotina turizmo ir poilsio paslaugų vietovė

Kiti

- Technologinis inžinerinis objektas
- Mokykla
- Paminklas
- Gamtinio karkaso teritorijos riba
- Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas
- Geotopas
- Ūkininko sodyba
- Naudingųjų iškasenų telkinio / durpyno numeris
- Sandėlis

Konkervacinių (rezervacinių) ir paminkloauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objekto

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
- M2 - Rekreacinių miškų
- M3 - Apsauginių miškų
- M4 - Ūkinių miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodinių bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašį

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinys

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
- U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
- U3 - Naudingų iškasenų
- U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
- U5 - Atliekų saugojimo teritorijos
- U6 - Rekreacinės teritorijos

Projekto sprendiniai

Projekto sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis ir sklypo forma. Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Ūkininkas planuojamoje teritorijoje numato statyti poilsio paskirties pastatus bei kitos paskirties pastatus.

Užstatymo teritorija planuojama:

- nuo kaimyninių žemės sklypų ribų paliekama ne mažiau kaip 3 m;
- statybos riba planuojama ne arčiau 3m nuo servituto ribos;
- nuo kelio briaunos paliekama 10m kelio apsaugos zona;
- šiaurinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantis kelias planuojamas kaip IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias (12m kelio juosta). Teritorijai patenkančiai į kelio juostos plotį, numatomas 215 (kelio) ir 222 (inžinerinių tinklų) servitutas. Statybos riba planuojama ne arčiau 3m nuo servituto ribos;
- nuo upės paliekama 10m pločio vandens telkinio apsaugos juosta;
- nuo vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išlaikomas 50m atstumas;
- nuo požeminio elektros kabelio paliekama 1m.

Galimo užstatymo teritorija žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus sudaro 0,0371 ha ploto. Statiniai, kurie bus statomi teritorijoje, užims tik tam tikrą užstatomos teritorijos dalį ir bus įkomponuoti į esamą kraštovaizdį. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000m², o bendras užstatymo tankis (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius) turi būti ne didesnis kaip 50%.

Vadovaujantis projekto tikslu, užstatymo teritorijoje planuojamas vienas pagalbinio ūkio pastatas (sandelis - džiovykla), kurio plotas sudarys ~ 194 m².

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis keičiama nebus.

Planuojama ūkinė veikla – daugiamečių augalų (riešutmedžių) auginimas. Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr. 84-3105) 1 arba 2 priedo sąrašus šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros. Planuojamiems statiniams, SAZ nenustatomos.

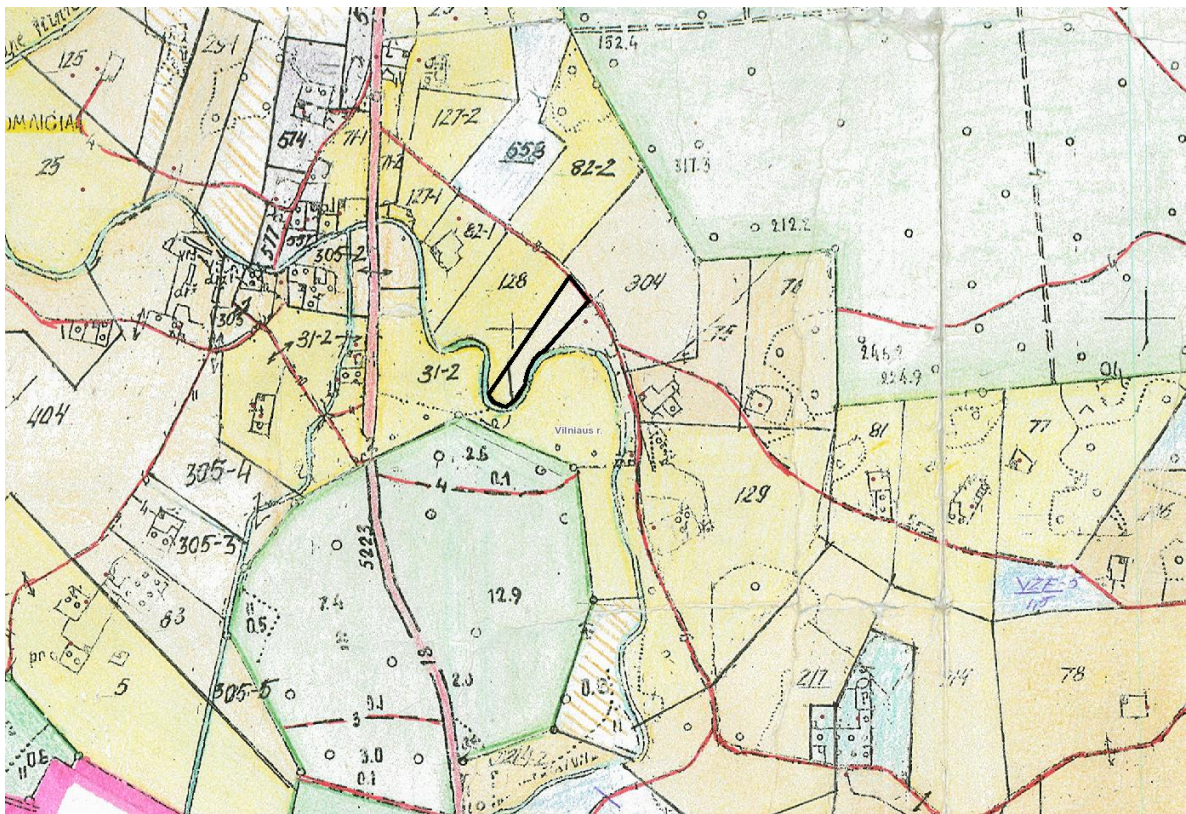
Vandens tiekimui, buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Įrenginių tipas ir statybos vieta bus projektuojama atlikus grunto geologinius tyrinėjimus bei detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose konteineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į teritoriją. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininkų ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių. Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus.

Patekimas į projektuojamą sklypą numatomas iš esamo vietinės reikšmės viešojo kelio – Paupio gatvės. Į užstatymo teritoriją patenkama iš Paupio gatvės.

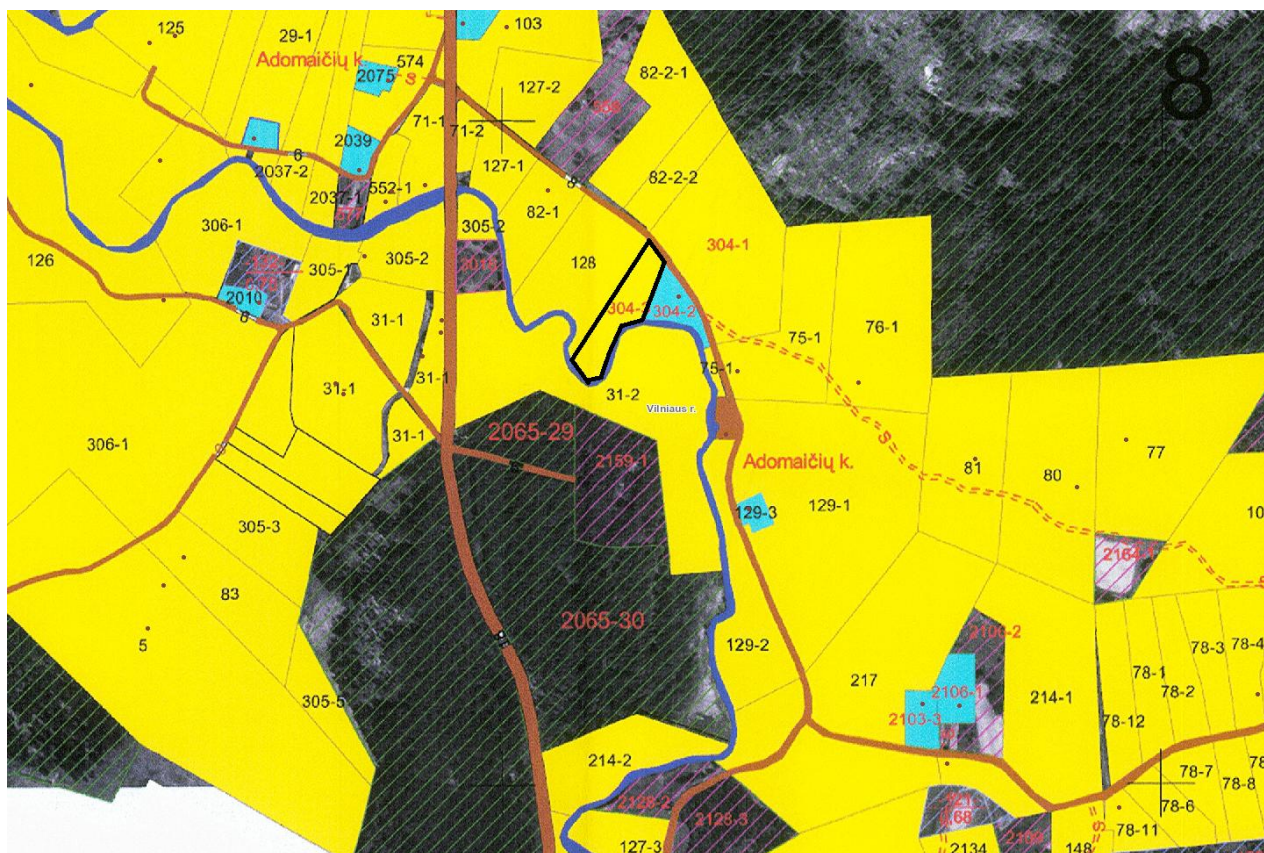
Šiaurinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantis kelias planuojamas kaip IIv kategorijos vietinės reikšmės kelias (12m kelio juosta). Teritorijai patenkančiai į kelio juostos plotį, numatomas 214 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S2-27kv.m. bei 222 - Siūlomas Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S3-27kv.m. Eismas nuolat naudojama gatve privažiuoti iki sklypo neintensyvus. Tikslios įvažiavimų vietos bus sprendžiamos techninių projektų rengimo metu. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Gatvių detalizacija bus sprendžiama techninio projekto sprendiniuose.

Informuojame, kad žemės sklypuose esantys grioviai nėra melioracijos statiniai, t.y. teritorijoje melioruotos žemės ir valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių nėra. Valstybės lėšomis melioracijos darbai minėtoje teritorijoje atlikti nebuvo, todėl Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo reikalavimai negalioja.

Ištrauka iš Lavoriškių k.v., Žemės reformos žemėtvarkos projekto,
patvirtinto 2000-09-25 Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr. 3268-41



Ištrauka iš Lavoriškių k.v., Žemės reformos žemėtvarkos laisvos žemės fondo plano, patvirtinto 2010-06-14 Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 2.3-8449-(41)



Planuojama veikla sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėse reglamentuojamos taršos nesukelia, todėl sanitarinė apsaugos zona nereikalinga (nenustatoma) bei nepažeis trečiųjų šalių interesų. Tinkamai parinkta užstatymo teritorijos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymui, ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

• Žemės tvarkymo priemonės

planuojamai ūkinei veiklai poveikio vertinimas aplinkai neprivalomas, todėl nenumatyta jį atlikti.

• Nustatomi ir patikslinami apribojimai

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0249 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,030 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,7281 ha;

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1504 ha.

168. Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,6492 ha;

- Servitutai

202 – Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) S1-775kv.m.;

214 - Siūlomas Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S2-27kv.;

222 - Siūlomas Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S3-27kv.m.;

- Numatoma žemės naudmenų sudėtis:

Iš viso ploto 0,7737 ha: pieva – 0,6910ha., užstatyta – 0,0371ha., vanduo – 0,0456ha.

Žemės naudmenų plotai tikslinami atlikus kadastrinius matavimus. Įgyvendinus projekto sprendinius žemės sklypo naudmenos, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos bei jų plotai turi būti tikslinami atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus.

- Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.

Planuojama veikla sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėse reglamentuojamos taršos nesukelia, todėl sanitarinė apsaugos zona nereikalinga (nenustatoma) bei nepažeis trečiųjų šalių interesų. Tinkamai parinkta užstatymo teritorijos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai, ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Siekiant užtikrinti tinkamą teritorijų planavimą vietovės lygmeniu ir įvertinti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo galimą ilgalaikį ir (ar) trumpalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei, socialinei, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, yra atliekamas sprendinių poveikio vertinimas. Vertinimas vykdomas vadovaujantis LRT 2004-07-16 nutarimu Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, 113-4228). Atliekant sprendinių poveikio vertinimą atskirais aspektais pagal Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo sprendinių vertinimo klausimyną, galima numatyti ir prognozuoti, kaip pakeis įgyvendinus sprendinius.

Prognozuojama, kad, bus užtikrintos palankios sąlygos ūkininkavimui, planuojamos teritorijos plėtra vyks ne stichiškai, o pagal poreikį ir galimybes.

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas schemeje nesprendžiamas, tai turi būti detalizuojama rengiant techninį projektą pagal atitinkamų tarnybų išduotas technines sąlygas. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių nuotekų nuvedimui numatomi vietiniai tinklai. Geriamo vandens tiekimui ir buitinių

nuotekų įrenginių statybos vieta bus tikslinama, atlikus grunto geologinius tyrinėjimus, rengiant techninį projektą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinimas

Informacija apie parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje, paslaugos Nr. ZPDRIS sistemoje: KPZP-120852. Taip pat informacija apie parengtą projektą, viešą ekspoziciją bei viešo svarstymo datą paskelbiama seniūnijos skelbimų lentoje bei NŽT prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus, nėra.

Projekto autorius

Romas Filipavičius 2R-KP-506

