

1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Pagal prašymą ir NŽT 2023-06-29 sprendimą Nr. 48KPI-952-(14.48.124E.) koreguojama užstatymo zona parengto projekto KPZP-37436. 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 procedūroms naudojantis www.zpdri.lt puslapiu, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui. Parinktoje vietoje ūkininkas planuoja statyti kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Marijampolio k., Dvaro g. 34, skl. kad. Nr. 4154/2000:0632. *Žemės naudmenos.* Žemės sklypo plotas 1.3141 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio

susisiekimo teritoriją ir Z3 – intensyvaus ūkininkavimo teritoriją.



1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0190 ha;

Požeminis vandentiekis.

152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 1.2937 ha;

Žemės ūkio naudmenos.

102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) 0.0749 ha;

Valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5228 Parudaminys-Rakonys-Tumosai 20 metrų nuo pamatuotos kelio briaunos (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija) bei

galima D kategorijos Dvaro gatvės (VL9439) 3 metrų apsaugos zona.

**121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
0.6503 ha;**

Melioracijos įrenginiai, melioruota žemė.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Nėra.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos bei UAB „Geolimbis“ 2023-11-21 parengta žemės sklypo topografinė nuotrauka (derinimo Nr. TIIIS1-20231121-081103).

1.6 Sprendiniai

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta vietose A – 0.2312 ha ir B – 0.2859 ha,

A – planuojama ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona ir žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

1. A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 5 metrai nuo drenažo sausintuvo;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama apie 16 metrų nuo sklypo ribos.

2. B - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama palei technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos I1 – susisiekimo grupėje teritoriją;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama 15 metrų nuo drenažo rinktuvo.

Planuojama ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta neprojektuojama esamo gyvenamojo namo vietoje (unikalus Nr. 4400-5083-6514), kelių apsaugos zonoje, ne arčiau kaip 3 metrai nuo servitutų ir žemės sklypo ribų, drenažo rinktuvų apsaugos zonoje, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonoje, taip pat užstatymas neplanuojamas II technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonoje. Planuojamos sklype bendras užstatymo plotas 0.5876 ha (planuojami A ir B plotai, kelių plotai bei esamo gyvenamojo namo plotas), tai neviršija daugiau nei 50% žemės sklypo ploto. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuoti į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50%.

Ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro 0.5171 ha plotą.

1.7 Planuojamas privažiavimas.

Prie projektuojamų ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietų planuojama privažiuoti nuo D kategorijos Dvaro gatvės (VL9439).



1.8 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
1.	Ariama žemė	1.3141	1.2937	-0.5672	0.7265
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0.0501	0.0501
6.	Užstatyta teritorija	-	0.0204	+0.5171	0.5375
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
12.	Nusausinta	1.3141	1.3104	-	1.3104
	Viso:	1.3141	1.3141	-	1.3141

2.0

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas pagal pastatams keliamus priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas 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

Nagrinėjama sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu užstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimas numatomas iš šalia sklypo esančių dviejų hidrantų. Hidrantai nuo sklypo yra nutolę iki 100 metrų.

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESSE

2.1 Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų 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.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.



KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ VIETĄ PARINKTI SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M1:1000

Kadastras:	vietovė	Migūnų	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.:		4 1 5 4	2 0 0 0	0 6 3 2
Gatvė, namo Nr.	Dvaro g. 34			
Kaimas (miestelis)	Marijampolio k.			
Seniūnija	Marijampolio sen.			
Miestas (rajonas)	Vilniaus r. sav..			
Apskritis	Vilniaus			

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	4154/2000:0148	
2-3	4154/7001:0015	Kelias Nr. 5228
3-4		LVZF
4-1		Dvaro g. (VL9439)

UŽSTATYMO PLOTŲ EKSPLIKACIJA

Ind. Pavadinimas	
Planuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos A; B (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.	

DUOMENYS APIE ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMUS

Eil. Nr.	Apribojimo sk. Nr.	Apribojimai	Žemės plotas, ha
1	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)	0.0190
2	152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	1.2937
3	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0.6503
4	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0.0749

Pastaba: privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis. Pasikeitus sklypų savininkams, šiuos įsipareigojimus perima nauji sklypų savininkai.
Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

PASTABOS: Planuojami statiniai bus prijungti prie miesto nuotekų tinklų ir vandentekio. Tinklai yra pakloti šalia sklypo.

4154/2000:0202
sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus

S1
138m²

4154/2000:0831
sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus

ORTHOILT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2018-2020

6043600
585800

SUTARTINIAI ŽENKLAI

Statybos zona

Žemės sklypo riba

Įvažiavimo kryptis

A
2312
Užstatymo ploto indeksas
Užstatymo plotas kv.m

Nusausintos žemės riba

Bendro naudojimo drenažo rinktų apsaugos zona

Dvaro D kategorijos gatvės (VL9439) 3 metrų ir rajoninio kelio Nr. 5228 Parudaminys-Rakonyš-Tumosa 20 metrų apsaugos zonos.

Gretimų sklypų ribos (duomenys iš kadastro žemėlapių)

D kategorijos Dvaro gatvė 14 m. (VL9439)

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

Tekniniu projektu numalytas drenažo pertvarkymas inžineriniams tinklams ir privažiavimo keliui

projektuojamas elektros kabelis

projektuojamas vandentiekis

Drenažas

planuojama nuotekų valymo įrenginių vieta

PROJEKTUOJAMI SERVITUTAI

S1 - Servitutas - 222 - Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

S1 - Servitutas - 215 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)

UAB "GEOLIMBAS"

P. Lukšio 1, Vilnius
+370 600 41708, info@geolimbass.lt, www.geolimbass.lt

Pareigos	Vardas, pavardė	kvalifikacijos paž. data ir numeris	Parašas	Data
Direktorius	Darius Vaičiulis			2024 05 21
Vykdytojas	Darius Vaičiulis	2009.12.09, Nr.2R-KP-322		2024 05 21
ORGANIZATORIAI				A.V.
PROJEKTO PAVADINIMAS	KAIMO PLĖTROS (ūkio vidaus) ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS			M 1:1000

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., Marijampolio sen., Marijampolio k. Dvaro g. 34

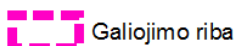
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4154/2000:0632 (1,3141ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-05-21

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

