

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4157/0300:0292,
nuosavybės teise priklausantis M. B.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4157/0300:0292*

Savininkai: *M. B.*

Adresas: *Puntuzų k., Lavoriškių sen., Vilniaus r. sav.*

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: *M. B.*

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

Vilnius, 2024

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Puntuzų kaime, Lavoriškių seniūnijoje, Vilniaus rajone rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4157/0300:0292 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas 2023 m. gruodžio 22 d Nr. 48KPI-1291-(14.48.124 E.);
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2024 m. vasario 09 d. Nr. KPP-14;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono išduota pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2024-01-19 Nr. 126903/01-19.

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

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

Uždaviniai - 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. 4157/0300:0292 gautas padalinus žemės sklypą kad. Nr. 4157/0300:0288, ŽPDRIS sistemoje paslaugos Nr. ZSFP-98861. Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 0,5000 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (pievų) plotas – 0.5000 ha.

Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas – 22.7

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-4		Kelias 4m pločio
4-5	4162/0300:0057	preliminarūs matavimai
5-6	4157/0300:0207	preliminarūs matavimai
6-7		Bistryčios Trakto g.
7-9	4157/0300:0291	kadastriniai matavimai, LKS94
9-10	4157/0300:0257	kadastriniai matavimai, LKS94
10-1	4157/0300:0100	kadastriniai matavimai, LKS94

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

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 7 kv. m;
- 102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 41 kv. m.

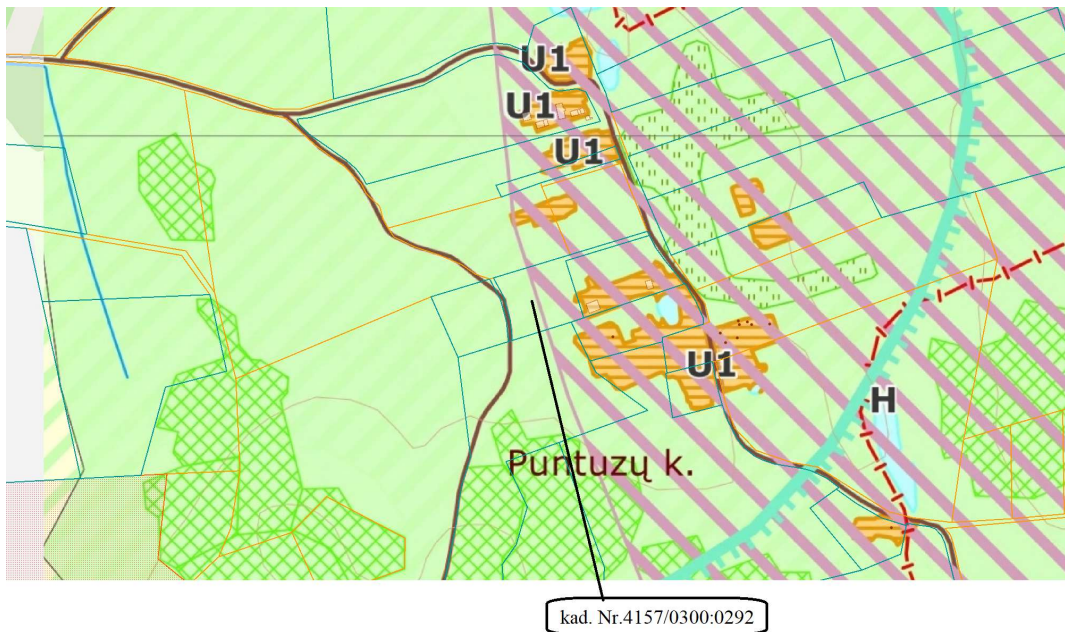
Duomenys įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 3 kv. m;
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 7 kv. m.

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

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

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 M3- apsauginių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną, ir apie 40 kv. m sklypo ploto patenka į U1 zoną.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą dalis žemės sklypo patenka į kultūros paveldo vertybių sancaupos arealą. Vilniaus rajono kultūros paveldo erdvinis karkasas bendrajame plane išskirtas ir specialiajame plane detalizuotas atsižvelgiant į teritorinę kultūros vertybių sancaupos arealų sklaidą, juose dominuojančias kultūros paveldo vertingąsias savybes, kultūrinį pažintinį potencialą (galimybes pritaikyti kultūriniam turizmui) bei arealų padėtį pagrindinių turizmo maršrutų atžvilgiu. Kultūros paveldo vertybių erdvinio karkaso teritorijose planuojama išsaugoti: susiformavusį gatvių ir kelių tinklą bei aikštes; kaimų erdvinę planinę struktūrą; kaimų siluetą su istorinėmis dominantėmis, užstatymo pobūdį – tankesnę centrinėje kaimo dalyje ir laisvesnę pakraščiuose. Pagal Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą žemės sklypas nepatenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonas, todėl apribojimas netaikomas.

5. Projektiniai sprendiniai

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos parinkti sprendiniai sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Planavimo organizatoriui išduotos sąlygos diktuoja ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydį bei formą.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, 3 m nuo servituto ribų, 5 m nuo kūdros. Užstatymo teritorija (A)- 0,2500 ha. A- teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi pastatai.

Įvažiavimas į sklypą numatytas iš Bistryčios Trakto gatvės (VL9057), kelias planuojamas IVv kategorijos vietinės reikšmės (8m pločio kelio juosta), vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170, Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. ir 12 str., teritorijai patenkančiai į kelio juostą numatomi kelio ir inžinierinių tinklų servitutai S1, S2:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (S1)– 0,0041 ha;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S2) – 0,0041 ha.

Vakarinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantis kelias planuojamas IVv kategorijos (8m pločio kelio juosta), teritorijai patenkančiai į kelio juostą numatomi kelio ir inžinierinių tinklų servitutai S3, S4:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (S3)– 0,0128 ha;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S4) – 0,0128ha.

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.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.5000	0.3734	-0.2086	0.1648
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2500	0.2500
7.	Vandens telkiniai	-	0.0441	-	0.0441
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.0825	-0.0414	0.0411
9.	Užstatyta teritorija (grioviais)	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0.5000	0.5000	-	0.5000

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

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 41 kv. m;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 3 kv. m;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,3734 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.)

Medžiai, kurie užfiksuoti topografiniame plane, patenkantys į statybos zoną, 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, PRISKIRIAMAI SAUGOTINIEMS, SĄRAŠO PATVIRTINIMO IR MEDŽIŲ IR KRŪMŲ PRISKYRIMO SAUGOTINIEMS“. Brėžinyje medžiai yra sunumeruoti, skersmuo ir rūšis aprašyta želdynų lentelėje:

ŽELDYNŲ LENTELE

Medžio Nr.	Medžio rūšis	Diametras 130 cm aukštyje, cm	Pastabos	Medžio Nr.	Medžio rūšis	Diametras 130 cm aukštyje, cm	Pastabos
1	obelis	18	naikinti pagal poreikį	6	obelis	18	naikinti pagal poreikį
2	obelis	15	naikinti pagal poreikį	7	beržas	12	naikinti pagal poreikį
3	beržas	12	naikinti pagal poreikį	8	beržas	11	naikinti pagal poreikį
4	eglių eilė	4	naikinti pagal poreikį	9	beržas	9	naikinti pagal poreikį
5	obelis	19	naikinti pagal poreikį	10	beržas	10	naikinti pagal poreikį

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatomos gręžinio ir nuotekų šalinimo sistemos vietos yra preliminaros. Jos gali būti keičiamos atliekant techninį projektą.

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:

- 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 naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, 2018-2020) 81/33
2. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“; 2024-02-19);
3. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas VĮ „Valstybės žemės fondas“ 2022-07-20).

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 bendraja 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 žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių be gyvenamo namo įkūrimui reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

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., Lavoriškių sen., Puntužų k.

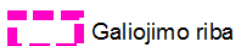
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4157/0300:0292 (0,5000ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-05-27

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 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

