

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Pauliukonių k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4192/0300:0419, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

*Planavimo organizatorius:* žemės sklypo savininkė (ūkininkė) S. J. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0196332.

*Planavimo organizavimo pagrindas:*

1) Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2023-03-06 Nr. 48KPI-313-(14.48.124 E.);

2) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2023-06-21 Nr. KPP-288 patvirtintos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);

3) AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2023-05-30 išduotos planavimo sąlygos Nr. 117223 /05-30;

4) Valstybinės miškų tarnybos Miškotvarkos skyriaus išduotos planavimo sąlygos 2023-05-31.

*Planavimo tikslai* – ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

*Planavimo 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, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

*Planuojamos ūkio veiklos kryptys* – specializuoto, ekologinio ar alternatyviojo ūkininkavimo taikymas (vienmečių augalų auginimas).

## **2. Esamos būklės analizė**

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis S. J. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 1.6857 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 1.6857 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualios redakcijos 52 p., tai yra <...> planuojama ūkininko sodyba, turi būti ne mažesnis kaip 0,5 hektaro.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0017 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0272 ha.

**Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:**

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0.2501 ha;
- Kelių apsaugos zonoa (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.1352 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0.8490 ha.

**Projektuojami servitutai:**

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (Projektuojamas) S – 0.0547 ha;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (Projektuojamas) S – 0.0547 ha.

**Infrastruktūros objektai:**

Žemės sklypo (kad. Nr. 4192/0300:0419) šiaurinėje dalyje yra žemos įtampos elektros požeminė linija. Vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Sklypo reljefo ypatumai ties planuojama ūkininko sodybos vieta pateikti 2024-03-05 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Vilniaus rajono savivaldybe

## Projektiniai sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą ir žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos zona nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Rengiant Projektą, numatyti vieną įvažiavimą į planuojamą teritoriją keliu/gatve vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.5 p., R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ 119 –126 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 d. Jeigu įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas per kitus privačios nuosavybės žemės sklypus, pateikti dokumentus, pagrindžiančius privažiavimą (žemės sklypų, per kuriuos numatomas privažiavimas, planus bei Registrų centro išrašus su įregistruotais servitutais, ištraukas iš žemės reformos projektų ir kt.) atitinkantį Lietuvos Respublikos kelių įstatyme ar STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytus kelių/gatvių parametrus. Projekto sprendinius derinti su žemės sklypų savininkais per kurių žemės sklypus planuojami keliai/gatvės ar jų praplatinimas.
2. Šiaurinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantį kelią (VL3753) planuoti kaip IIv kategorijos vietinės reikšmės kelią (12 m 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, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus.
3. Kiti privažiavimo keliai ar besiribojantys keliai, esantys laisvos valstybinės žemės teritorijoje, negali būti planuojami siauresni negu IVv kategorijos vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus.
4. Neplanuoti kelių miško žemėje, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32 d. Taip pat neplanuoti naujų vandens telkinių, karjerų vietinės reikšmės kelių apsaugos zonose.
5. Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso

ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p.

6. Ūkininko sodybos statybos ribą planuoti ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3,0 m nuo sklypo ribų.
7. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.
8. Miško ribą pažymėti pagal miškų kadastro duomenis.
9. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
10. Vadovautis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476 D1-429.
11. Erdvinius duomenis pildyti remiantis Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009.
12. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Ūkininko ūkio sodybos pagrindinis statinys bus formuojamas, savininko pageidavimu, šiame žemės sklype. Ūkininko sodybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos ir ne didesnis kaip 1 ha, numatoma **0,5303** ha ( ~ 31,46 % žemės sklypo). Žemės sklype kad. Nr. 4192/0300:419 formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 1.6857 ha, projektuojamos dvi užstatymo teritorijos, užstatymo teritorija Nr. 1 – 0.4706 ha, užstatymo teritorija Nr. 2 - 0.0597 ha. Privažiavimas numatomas nuo esamo vietinės reikšmės kelio (II kategorija), kuris yra šalia šiaurinės žemės sklypo kad. Nr. 4192/0300:419 pusės, kelio juostos plotis - 12 m, taikytina kelio apsaugos zona – 10 metrų.

Pastatų ir statinių konkretūs išdėstymas sodybos teritorijoje bus nustatytas jų architektūrinio projekto rengimo metu.

***Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:***

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Žemės naudmenos</b>	<b>Pagal NT registro duomenys</b>	<b>Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)</b>	<b>Numatomi pokyčiai</b>	<b>Pagal projektą</b>
1.	Ariama žemė		-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-

3.	Pievos	0.8299	0.8490	-0.4706	0.3784
4.	Miškai	0.2501	0.2501	-	0.2501
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.5303	0.5303
7.	Vandenys	0.0180	-	-	-
8.	Želdiniai	0.5877	0.5866	-0.0597	0.5269
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
<b>Iš viso</b>		1.6857	1.6857		1.6857

### ***Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:***

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.





Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniu tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos.





## **4. Teritorijos tvarkymo sprendiniai bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų atžvilgiu**

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 (žr. 1 pav.), nagrinėjamas žemės sklypas kad. Nr. 4192/0300:0419 patenka į ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną *M4* ir į intensyvaus ūkininkavimo zoną *Z3*.

**Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

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

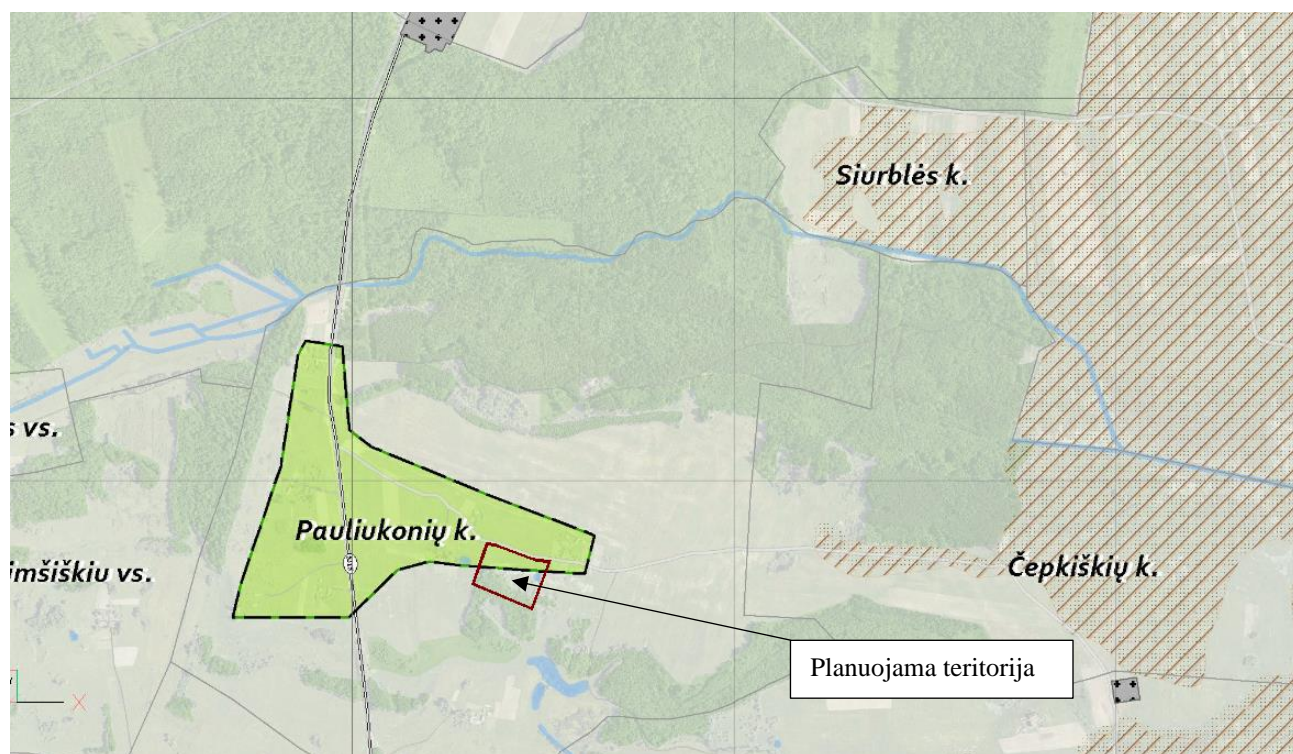
**Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos**

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







1. Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano






Pagal Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, sklypo kad. Nr. 4192/0300:419 dalis ploto patenka į III prioriteto plėtros teritoriją, kurioje planuojama vandentvarkos infrastruktūra.



### Viešojo vandens tiekimo teritorijos ir vandentvarkos infrastruktūros jose plėtos prioritetai

	I prioritetas
	II prioritetas
	III prioritetas
	perspektyvinės viešojo vandens tiekimo teritorijos <sup>4</sup>

### Planuojama vandentiekio ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra

	Planuojama vandenvietė
	Planuojami vandens gerinimo įrenginiai
	Planuojami vandentiekio tinklai
	Planuojami nuotekų valymo įrenginiai
	Planuojami nuotekų tinklai

2 Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano

Naudmenų pokyčius siūloma patikslinti po projekto ir statinių statybos atlikus naujus žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtos projektas neprieštaruoja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių specialiųjų planų sprendiniams.

#### **Išvados:**

1. Ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų ir siūlomų servitutų ribų.
2. Žemės sklype kad. Nr. 4192/0300:419 projektuojamas nauji kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.
3. Žemės sklypui taikomos teritorijos, kuriuose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
4. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Įvažiavimai tikslinami ir parenkami techninio projekto metu projektuojant pastatus bei inžinerinius įrenginius.
5. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m<sup>2</sup>, o bendras užstatymo plotas (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius), turi būti ne didesnis kaip 50 proc. Šiuo projektu pagalbinio ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi.
6. Miško riba pažymėta pagal miškų kadastro duomenis.

7. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Projekto svarstymui taikoma supaprastinta svarstymo procedūra. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui yra rengiamas ZPDRIS (Paslaugos bylos Nr. KPZP-117223). Žemės sklypo savininkė susipažino su projekto sprendiniais ir pasirašė derinimo rašto dokumente, kuris yra neatskiriama sprendinių brėžinio dokumento dalis.

*Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič*

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: \*\*\*

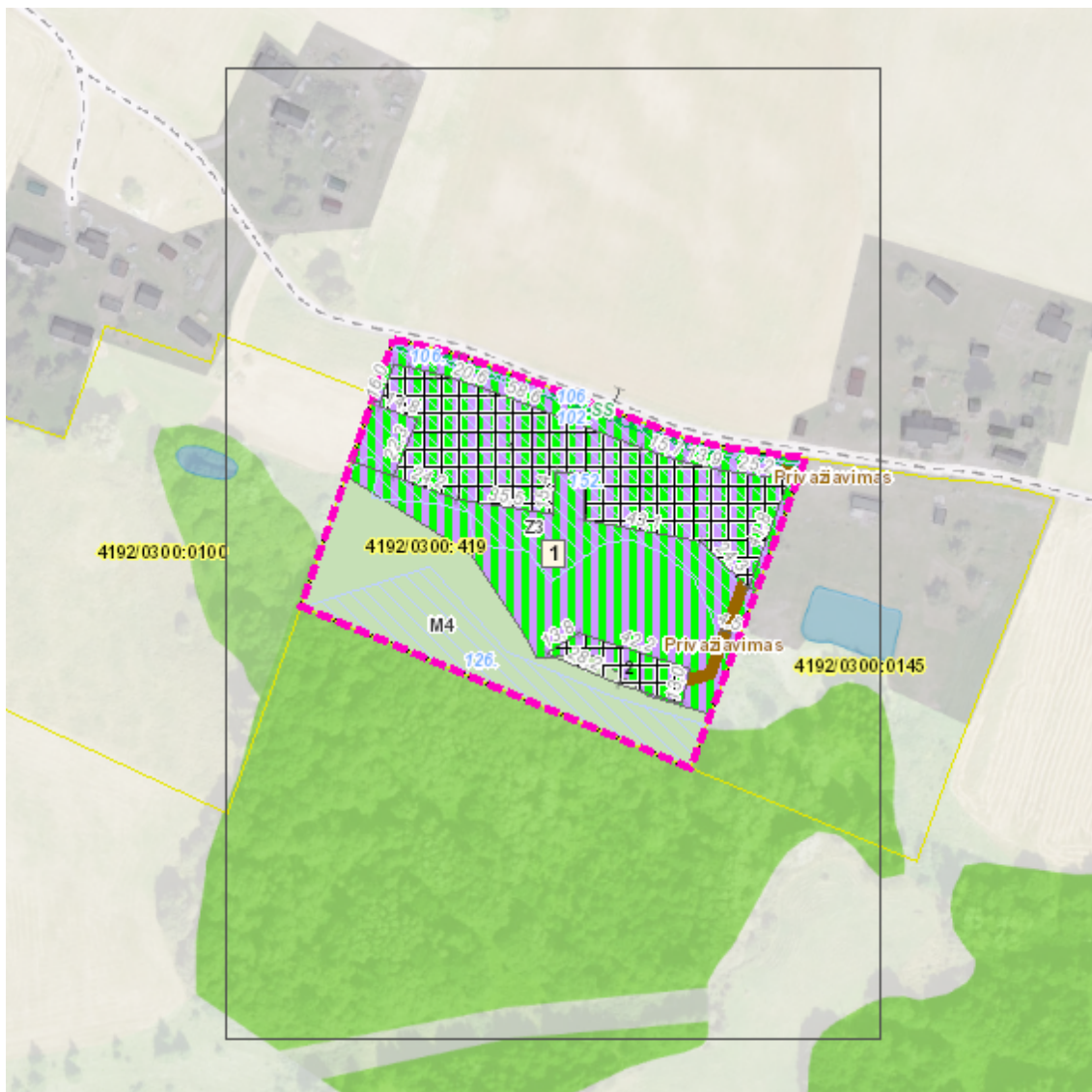
Projekto rengėjas: \*\*\*

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Pauliukonių k.

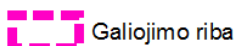
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4192/0300:0419 (1,6857ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-06-07

## 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

