



UAB „Vilniaus geodezijos linija“

Perkūnkiemio g. 4A, Vilnius, karina@geoline.lt, 864618434

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI
(KPZP-119207)**

Žemės sklypo adresas:

Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Antupių k.

Žemės sklypo kadastro 4177/0300:1113, Rudaminos k.v.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiška suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, kurios yra patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 ir kurios nustato kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sudėtį ir jų turinį, organizavimo, rengimo, derinimo, tikrinimo, tvirtinimo ir registravimo tvarką, taip pat teritorijų planavimo proceso dalyvių santykius šiame procese. Taisyklės privalomos planavimo organizatoriams, planavimo sąlygas teikiančioms institucijoms, kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengėjams, šiuos projektus derinančioms, valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą vykdančioms, planavimo dokumentus tvirtinančioms institucijoms bei fiziniams ir juridiniams asmenims, dalyvaujantiems specialiojo teritorijų planavimo procese ir procedūrose.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis 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, Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų 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.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami šiais planavimo tikslais:

1. miškui įveisti ne miško žemėje;
2. ūkio žemės valdai pertvarkyti;
3. ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;
4. suplanuoti žemės ūkio ir kaimo plėtrą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti rengiamas vadovaujantis: Lietuvos Respublikos žemės įstatymu; Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr. 76-3824); Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/d1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo; Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 3D-711; Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2013, Nr. 140-7096) bei kitų galiojančių teisės aktų nuostatomis dėl žemės naudojimo, aplinkos apsaugos ir tvarkymo reikalavimų.

Planuojama teritorija: Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Antupių k. žemės sklypo kadastro Nr. 4177/0300:1113 (plotas 1.9900 ha).

Planavimo tikslas: parinkti ūkininko sodybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių zoną.

Planavimo pagrindas: Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2023 m. gegužės 11 d. įsakymas Nr. 48KPI-585-(14.48.124 E.)

Reikalavimai rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus 2023 m. birželio 21 d. Nr. KPP-286 „Planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti“;

Esamos būklės analizė.

Žemės sklypas, kadastro Nr. 4177/0300:1113 yra Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Antupių k. plotas – 1.9900 ha. Planuojama teritorija iki seniūnijos – Rudaminos – nutolusi 1 km atstumu, o nuo apskrities centro – Vilniaus – 20 km atstumu.

Žemės naudmenos. Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės sklypo plotas: 1.9900 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas sudaro: 1.9900 ha, iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 1.9900 ha. Nausausintos žemės plotas: 1.9900 ha.

Žemės sklypui Nr. 4177/0300:1113 yra atlikti kadastriniai matavimai LKS94 sistemoje.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NTR išrašą):

- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1.9900 ha.
- Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0052 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- -

Kartografinis pagrindas.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas naudojant Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapi, teritorijos žemės reformos žemėtvarkos projektą bei žemės sklypo nuosavybės dokumentus.

Projekto sprendinių brėžinys parengtas masteliu M 1:1000, kaip kartografinį pagrindą naudojant ortofotografinį žemėlapi ORT10LT.

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Žemės sklypas, kadastro Nr. 4177/0300:1113 yra Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Antupių k. Rudaminos kadastro vietovėje. Žemės sklypas ribojasi su žemės sklypais: kadastro Nr. 4177/0300:1003; kadastro Nr. 4177/0300:1078 bei rytinėje pusėje su Iv kategorijos vietinės reikšmės keliu (VL8923) (15 m pločio kelio juosta). Pietinėje pusėje su IIv kategorijos vietinės reikšmės Antupių g. (VL0060) (12 m pločio kelio juosta).



1 pav. Ištrauka iš žemėtvarkos projekto

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano koncepcija, žemės sklypas, kadastro Nr. 4177/0300:1113, patenka į Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo Z3– Intensyvaus ūkininkavimo – zoną, bei į Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo M4- Ūkinių miškų – zoną.

Taip pat žemės sklypas patenka į gamtinį karkasą.





Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano





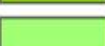
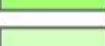
4177/0300:1113

2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- | | |
|---|---|
|  | Z1 - Tausojančio ūkininkavimo |
|  | Z2 - Sodininkų bendrijų |
|  | Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo |
|  | Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių |

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių formavimas ir konkretizavimas

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, institucijų išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zona, nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Parenkama ūkininko sodybos statybos teritorija nuo gretimų žemės sklypų ribų nutolusi 3 m atstumu. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Statybos zona yra numatoma didelė, nes planavimo organizatoriui paliekama laisvė tvarkingai išdėstyti pastatus, numatomas kitas užstatymo tipas, tačiau pastatai ir statiniai projektuojami ir statomi atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant juose nurodytų reikalavimų (atsižvelgiant į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį nagrinėjamoje teritorijoje ir kt.).

Statybos zonos plotas nėra tiksli statinių buvimo vieta, tai yra zona, kurioje bus galima pastatų statyba.

Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, įvažiavimas, grėžinys ir kiti techniniai rodmenys bus skaičiuojami techninio projekto metu.

Prieš pradėdant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimamas ir žemės sklype sandėliuojamas, o baigus statybas naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Numatoma, kad projektuojamoje ūkininko sodybos teritorijoje nauji pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus.

Parengus ir patvirtinus Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą statiniai projektuojami ir statomi atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus, neviršijant juose nurodytų reikalavimų (atsižvelgiant į reljefo nuolydį, leidžiamą užstatymo tankį nagrinėjamoje teritorijoje ir kt.).

Žemės sklype pastatų ir centralizuotų nuotėkų ir vandentiekio tinklų nėra. Ūkininko sodyba apsirūpins vietiniais inžineriniais tinklais (vandens tiekimas – grėžinys, nuotėkų šalinimas - valymo įrenginiai, šildymas – kietu kuru, atliekų surinkimas – specialiai įrengtoje atliekų surinkimo aikštelėje). Tik įrengus minėtas komunikacijas, joms turi būti nustatytos bei įregistruotos apsaugos zonos, vadovaujantis specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis.

Tiksli elektros linijos prisijungimo vieta bus numatyta gavus elektros tinklus aptarnaujančios įmonės prisijungimo sąlygas bei projektuojant pastatus. Elektra į ūkininko sodybą bus atvesta nuo jau esamų tinklų parengus techninį projektą.

Visi inžinerinės infrastruktūros tinklai ir įrenginiai, įvažiavimai, pastatai ir statiniai įrengiami parengus techninius projektus žemės sklypo savininko lėšomis.

Įvažiavimas/išvažiavimas iš planuojamos ūkininko sodybos planuojamas tik vienas. Šiuo projektu įvažiavimas į ūkininko sodybos pastatų teritoriją yra siūlomas, jis bus tikslinamas techniniu projektu planuojant pastatus.

Ūkininko sodybos statinių statybos zona žemės sklype, kadastro Nr. 4177/0300:1113, nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0.9595 ha.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 arba 2 priedo sąrašus poveikio aplinkai vertinimo procedūras neprivaloma atlikti.

Kai pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pakeičiama žemės naudmenų sudėtis, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, taip pat žemės sklypams tikslinamos, panaikinamos ir (ar) nustatomos papildomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis arba planavimo organizatorius teisės aktų nustatyta tvarka teikia duomenis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui patikslinti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis. Šie duomenys turėtų būti patikslinti atnaujinant žemės sklypo planą bei kadastro duomenis.

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NTR registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	1.5510	-0.9595	0.5915
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	1.9900	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.9595	0.9595
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.4390	-	0.4390
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1.9900	1.9900	-	1.9900

Nagrinėjamo žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Antupių k. žemės naudmenų našumo balas – 30 , kuris yra žemesnis už šalies vidurkį – 39 balus. Rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ir racionaliai suplanuota sodyba prisidės prie būdingo kraštovaizdžio išsaugojimo, sudarys palankias gamtines sąlygas gamtinės įvairovės išsaugojimui.

Įkūrus ūkininko sodybą, bus išlaikytas vienkieminio kaimo vaizdas, laikantis statybų reikalavimų aplinkos taršos tikimybė maža.

Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
Sprendinio poveikis:		
Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	teigiamas, ilgalaikis (Planuojamos teritorijos plėtra vyks pagal poreikį ir galimybes)	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statinių statybos metu.
Ekonominei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis (Teritorijos sutvarkymo darbai, skatinama statybų sektoriaus plėtra, gyventojų pajamų mokesčio dalis atitenka savivaldybės biudžetui, todėl nauji gyventojai teigiamai veiks rajono savivaldybę)	-
Socialinei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis (Atsiradus naujiems kaimo gyventojams gyventojų skaičiaus didėjimas kaimo aplinkoje teigiamai veikia rajonų socialinę būklę, mažėja atspirtis tarp miesto ir kaimo, bus sukurta sveika kaimo aplinka šeimai gyventi ir ilsėtis)	-
Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	teigiamas, ilgalaikis (Bus sukurta tvarkingas kaimiško kraštovaizdžio tipas)	Galimas trumpalaikis neigiamas poveikis statinių statybos metu.

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui:

- tinkamai parinkus vietą ūkininko sodybai ir laikantis statybos reikalavimų, paviršiniai ir gruntiniai vandenys bus apsaugoti nuo užterštumo, aplinkos taršos tikimybė maža;
- kraštovaizdžio būklė iš esmės nesikeis, nes žemės sklypui nustatyta paskirtis nekeičiama;
- bus sudarytos palankios sąlygos gamtinės įvairovės ir kraštovaizdžio estetinių savybių išsaugojimui;
- sodyba neigiamo poveikio kraštovaizdžiui ir gamtinei aplinkai neturės, nes tai reglamentuoja nustatyti žemės naudojimo apribojimai.

Išvados:

1. Ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų ir siūlomų servitutų ribų.
2. Žemės sklypui siūlomi nauji servitutai.
3. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
4. Įvažiavimas tikslinamas ir parenkamas techninio projekto metu projektuojant pastatus bei inžinerinius įrenginius.
5. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², 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. 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 viešinimui taikoma bendroji teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui yra rengiamas ŽPDRIS (Paslaugos bylos Nr. KPZP-119207).

Žemės sklypo savininkas susipažino su projekto sprendiniais ir pasirašė derinimo rašto dokumente, kuris yra neatskiriama sprendinių brėžinio dokumento dalis.

Projektuotoja
Karina Kazinec

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

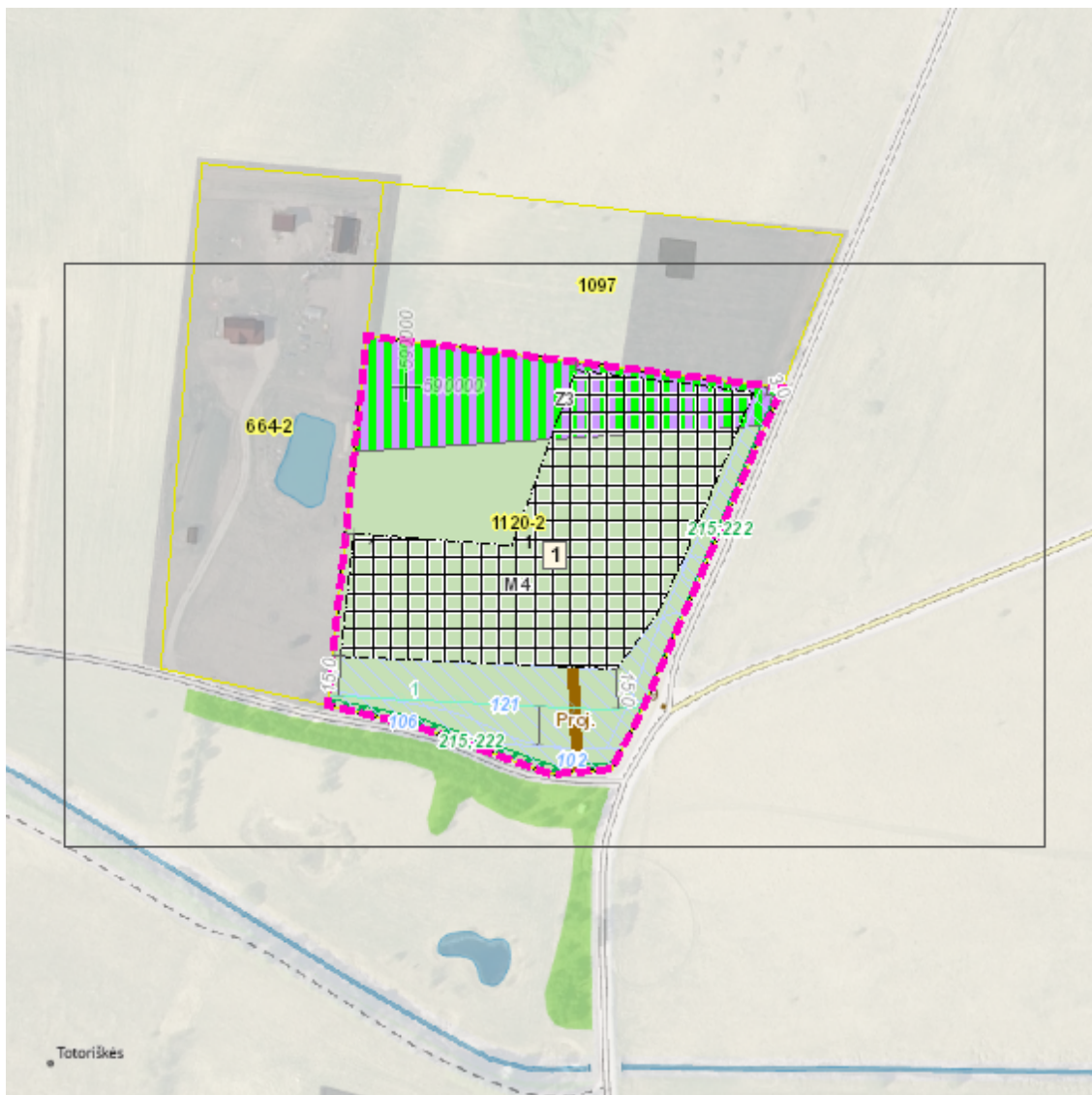
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Rudaminos sen., Antupių k.

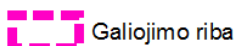
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4177/0300:1113 (1,9900ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-02-28

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

