

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Maciūnų vs., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4192/0400:278, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo savininkė (ūkininkė) E. Ž. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0196345.

Planavimo organizavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2023-06-28 Nr. 48KPI-911-(14.48.124 E.).

Projekto rengimo reikalavimai:

1) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2024-05-02 Nr. KPP-29 patvirtintos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);

2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2024-03-22 išduotos planavimo sąlygos Nr. 121439/03-22;

3) Valstybinės miškų tarnybos Miškotvarkos skyriaus išduotos planavimo sąlygos 2024-03-26.

Planavimo tikslai – parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, 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.

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.

2. Esamos būklės analizė

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

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 1.1972 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 1.1972 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: Nėra

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

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zona (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Esami registruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S1 – 0.0005 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S1 – 0.0005 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S2 – 0.0101 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S2 – 0.0101 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S3 – 0.0169 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S3 – 0.0169 ha.

Infrastruktūros objektai:

Žemės sklype kad. Nr. 4192/0400:0278 nėra elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Sklypo reljefo ypatumai ties planuojama ūkininko sodybos vieta pateikti 2024-02-27 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Vilniaus rajono savivaldybe Nr. THIS1-20240227-010672.

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. Pietinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantį kelią (VL3775) planuoti kaip IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelią (10 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. Vakarinėje pusėje su žemės sklypu besiribojantį kelią (VL0651) planuoti kaip IVv kategorijos vietinės reikšmės kelią (10 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.

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. Įvertinti natūralias pievas ir ganyklas, kuriose draudžiama suarti, sausinti arba kitaip keisti jų žolinų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniais ar įveisti mišką.
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.
13. Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 reikalavimais.

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 **0,4956** ha (~ 41.4 % žemės sklypo). Žemės sklype kad. Nr. 4192/0400:0278 formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 1.1972 ha, projektuojama viena užstatymo teritorija – 0,4956 ha. Privažiavimas numatomas nuo esamo vietinės reikšmės kelio (IV kategorija), kuris yra šalia vakarinės žemės sklypo

kad. Nr. 4192/0400:0278 pusės, kelio juostos plotis - 8 m, taikytina kelio apsaugos zona – 3 metrų, kuri nepatenka į planuojamą teritoriją, 10 metrų kelio apsaugos zona taikytina keliui, kuris yra šalia pietinės žemės sklypo kad. Nr. 4192/0400:0278 pusės (III kategorija), kelio juostos plotis – 10 metrų. Nauji servitutui besiribojantiems keliams neplanuojami, paliekami registruoti servitutai, kurie buvo suprojektuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte ZSFP-41740.

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

Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.6620	0.5104	-0.3319	0.1785
4.	Miškai	0.0158	0.0158	-	0.0158
5.	Keliai	0.0164	0.0210	-	0.0210
6.	Užstatyta teritorija	0.0482	0.0199	+0.4757	0.4956
7.	Vandenys	-	0.0004	-	0.0004
8.	Želdiniai	0.4548	0.6165	-0.1438	0.4727
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	0.0132	-	0.0132
12.	Nusausinta	-	-	-	-
Iš viso		1.1972	1.1972		1.1972

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

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

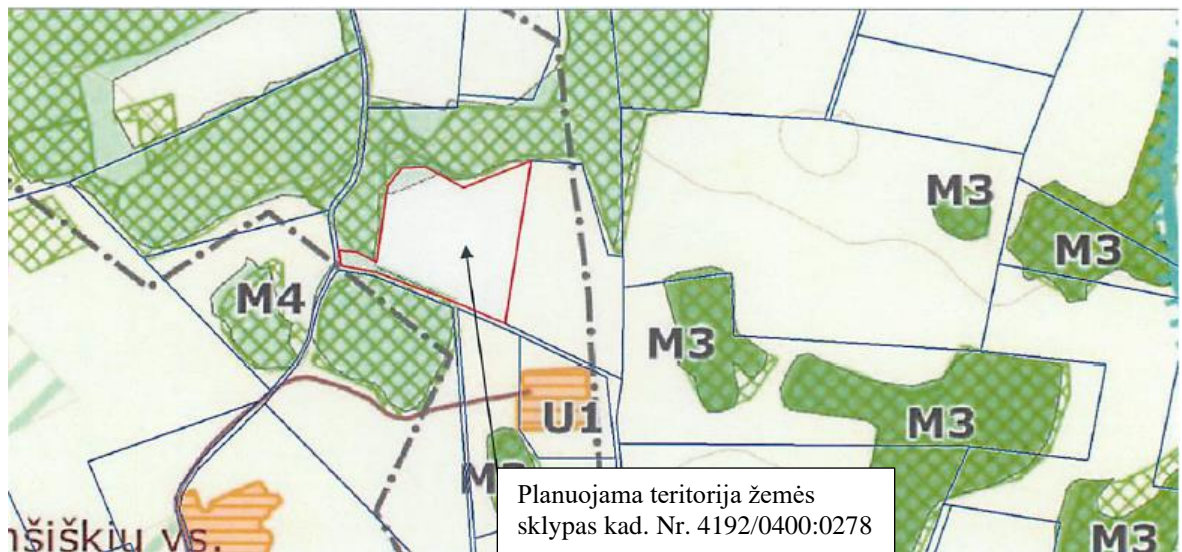
Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, 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 vandeniui 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. 4192/0400:0278 patenka į dvi funkcines zonas: 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

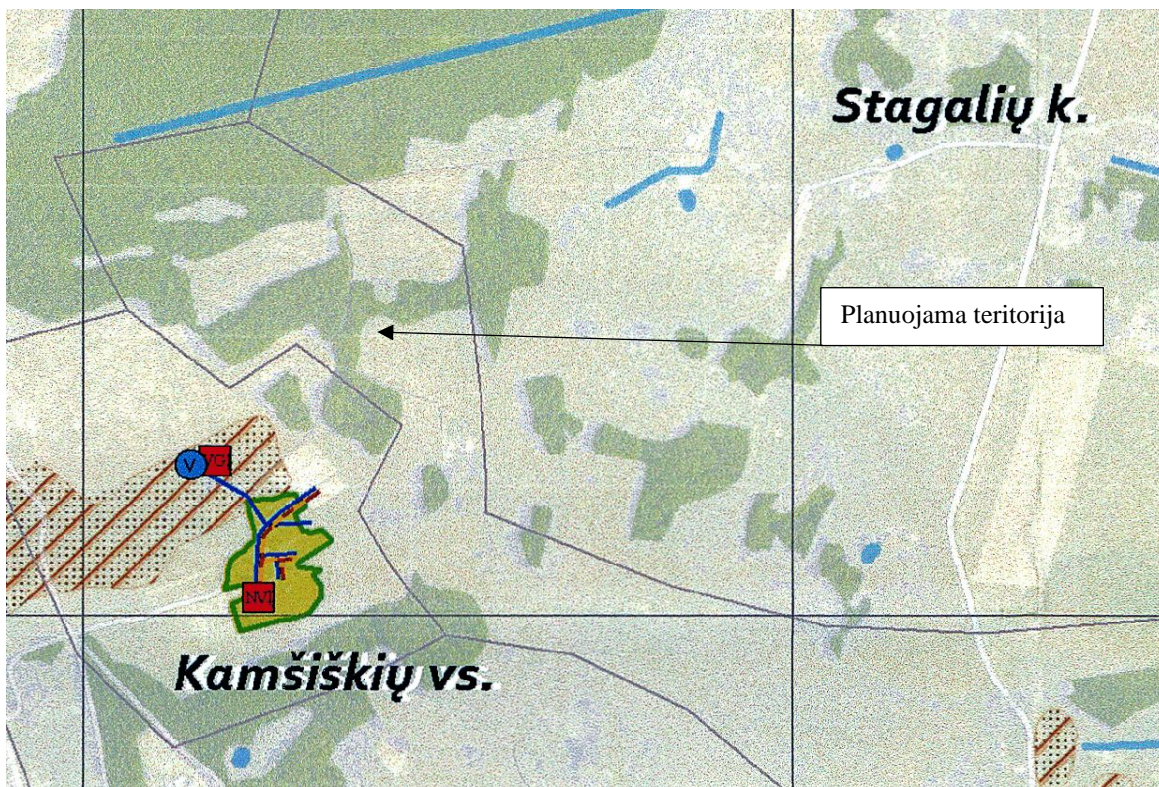
- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodinininkų bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių

Žemės naudmenos

- Valstybinės reikšmės miškas
- Miško žemė
- Rekomenduojamas miškų įveisimas žemės ūkio paskirties žemėje
- Užliejama pieva
- Natūrali pieva
- Pelkė
- Esama užstatyta gamybinė ūkinė teritorija
- Esama užstatyta teritorija
- Kapinių teritorija
- Kapinės

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, sklypas kad. Nr. 4192/0400:0278 nepatenka į viešojo vandens tiekimo ir vandentvarkos infrastruktūros plėtros prioriteto teritorijas.



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

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

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtros projektas neprieštarauja 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. 4192/0400:0278 neprojektuojami nauji kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, paliekami registruoti servitutai S1, S2, S3.
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 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. 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-121439). 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: ***

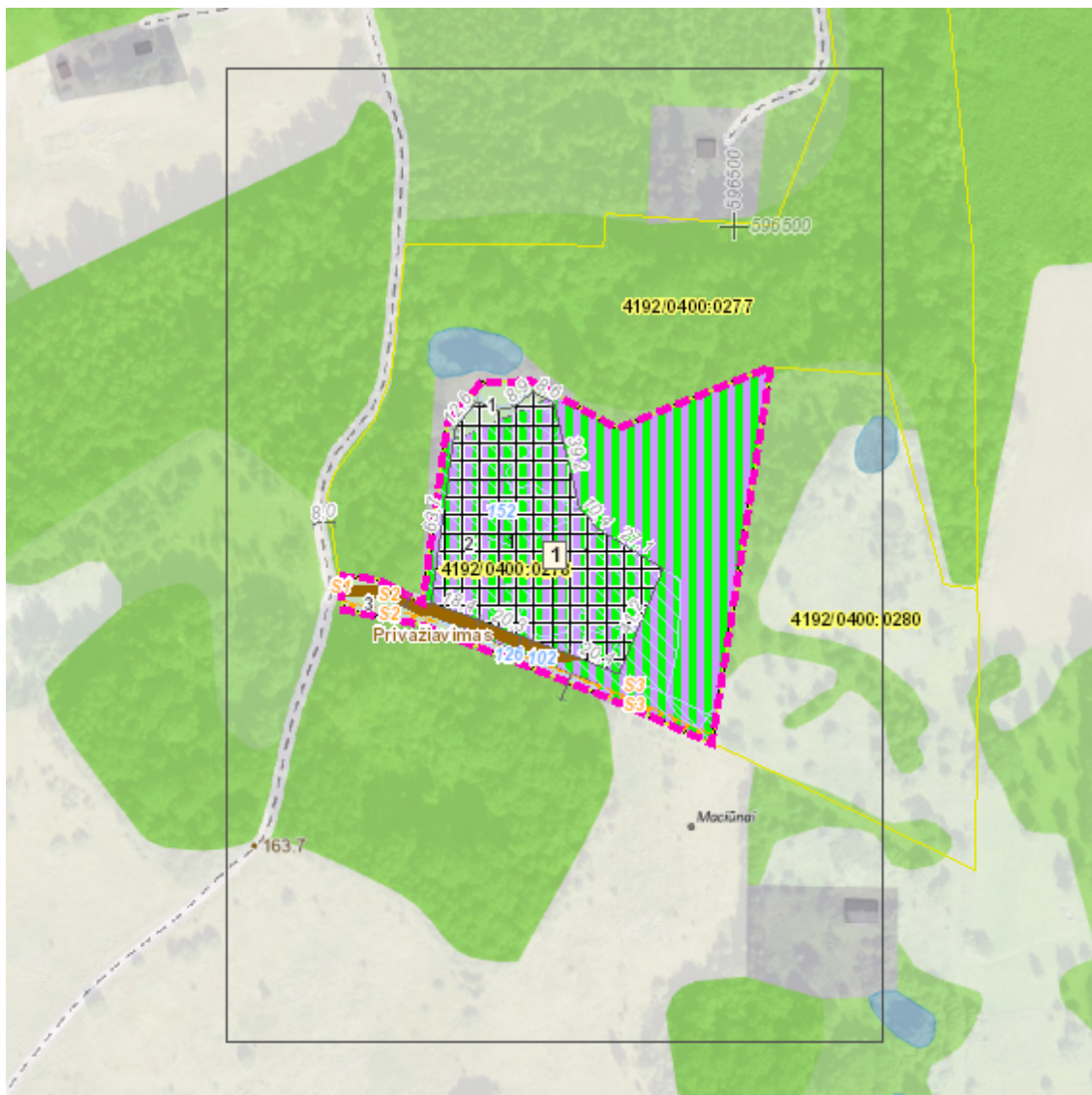
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Sužionių sen., Maciūnų vs.

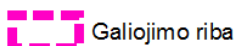
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4192/0400:0278 (1,1972ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2024-06-06

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 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

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

1 Lapas. M 1:1000

