

Projekto rengėja Žydronė Bagdonienė
Kvalif. Paž. Nr. 2R-KP-217

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŪKININKO SODYBOS VIETAI IR (AR) ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ
STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

Adresas: Vilniaus apskritis, Vilniaus rajono savivaldybė
Riešės seniūnija, Eitminių k.
Žemės sklypo Kad. Nr. 4117/0100:683
Savininkas: privatus asmuo.

Aiškinamasis raštas

1.1. Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas. Projektą tvirtina Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyrius.

Šiuo projektu klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių konkretaus išdėstymo nėra sprendžiami.

Projektas rengiamas žemėtvarkos planavimo dokumentų sistemoje ŽPDRIS, paslaugos Nr. **KPZP – 128258**.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ir aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projektas rengiamas vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vyresniojo patarėjo įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2024-01-17 Nr. 2KPI-3-(15.2.3 E.) bei Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis 2024-04-30 Nr. KPP-27.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama, nes Projektas nelemia ūkinės veiklos projektų, įrašytų į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedėlio, plėtros pagrindų.

Projekto sprendinių viešinamas atliekamas supaprastinta tvarka.

1.2 Projekto tikslas ir uždaviniai

- Parinkti ūkininko sodybos vietą
 - Nustatyti vandens tvenkinio įrengimo vietą
 - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną
- Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą
 - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną

Planavimo organizatorius – sklypo savininkas (privatus asmuo).

Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, žemės ūkio veiklai reikalingus pastatus, įrengti nedidelį tvenkinį ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Sklypas. Privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo kad. Nr. 4117/0100:683 plotas 3,6560 ha, adresas - Vilniaus raj. sav., Riešės sen. Eitminių k. Žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Informacija pagal nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašą:

Žemės naudmenos sklype: žemės ūkio naudmenos užima 3,3892 ha plotą. Kelių plotas – 0,2668 ha.

Dirvožemiai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 28,1.

Reljefas. Sklypo reljefas tolygus.

Servitutai.

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas : 0,2419 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas : 0,2419 ha.
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas : 0,0311 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas : 0,0311 ha.

Teritorijos, kuruose taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas: 2,2186 ha

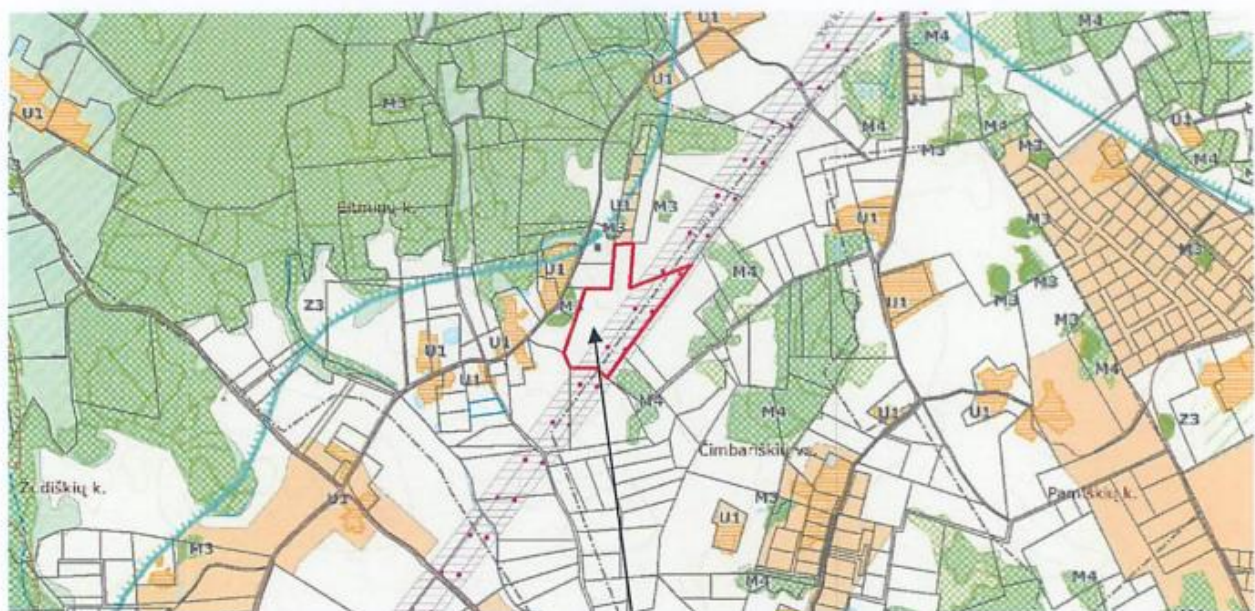
1.4. Teritorijų planavimo dokumentai.

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr.T3-323.

2. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.

3. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planą sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Pridedama specialiojo plano iškarpa.



Kad. Nr., 4117/0100:0683

Koncervacinių (rezervacinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objekto

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
- U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
- U3 - Naudingų iškasenų
- U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
- U5 - Atlieku saugojimo teritorijos
- U6 - Rekreacinės teritorijos

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- I1 - Susisiekimo
- I2 - Inžinerinių tinklų
- I3 - Krašto apsaugos
- U1 - Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas



Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

1.5 Kartografinis pagrindas

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, 2023

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinys (GRPK), 2024.

Kiti duomenys:

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys SŽNS_DR10L.

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkinys Mel_DR10LT‘

Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis, 2024.

1.6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, statybos techninį reglamentą, sklypo savininkų pageidavimus žemės ūkio paskirties sklype Nr. 4117/0100: 683 nustatyta ūkininko sodybos vieta bei statinių statybos zona. Ūkininko sodybos statinių statybos zona suprojektuota laikantis šių reikalavimų:

- Nuo sklypo ribos – ne mažiau kaip 3 metrai.
- Nuo esamo servituto - ne mažiau kaip 3 metrai.
- Projekto rengimo metu numatyta kūdros, nuotekų šulinio bei vandens gręžinio preliminarinė vieta. Vandens gręžinio sanitarinė apsaugos zona – 5 m. Sanitarinėje apsaugos zonoje statinių statyba draudžiama. Tiksliai vandens gręžinio vieta bus nustatyta rengiant teritorijos techninį projektą.

Tiksli pastatų išdėstymo, kūdros, vandens gręžinio ir nuotekų šulinio vietos bus sprendžiama techninio projekto metu.

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinį patikslintos žemės sklypo naudmenos: ariama žemė – 0,1650 ha, pievos ir ganyklos – 3,1341 ha, medžių ir krūmų želdiniai – 0,2948 ha, kelias (servitutinis) – 0,0621 ha.

Įgyvendinus projekto sprendinius, bus reikalinga atlikti žemės naudmenų patikslinimą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nustatyta ūkininko sodyba užima visą sklypo Nr. 4117/0100:683 teritoriją. Ūkininko sodybos statinių statybos suprojektuota zona užima 1,0984 ha, tai – 30% sklypo ploto.

Siūlomas 9 m pločio kelias sklypo teritorijoje. Jis skirtas privažiuoti iki visos užstatymo zonos teritorijos.

Šiuo projektu siūloma naikinti esamo servituto dalį:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis). Siūlomos naikinti dalies plotas : 0,0557 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Siūlomos naikinti dalies plotas : 0,0557 ha.

Servituto dalis siūloma naikinti, nes nėra servituto būtinumo. Į sklypą Nr. 4117/0100:683 patekti galima servitutiniu keliu, esančiu sklype kad. Nr. 4117/0100:716, o sklype Nr. 4117/0100:080 nėra

įregistruoto servituto.

Tuo atveju, kai kelio servitutas nustatytas, bet jis nebūtinai, toks servitutas gali būti panaikintas. Vienas iš kelio servituto pasibaigimo pagrindų yra servituto pasibaigimas išnykus servituto būtinumui (Civilinio kodekso 4.130 str. 1 d. 5 p.). Kai aplinkybės pasikeičia taip, kad viešpataujantysis daiktas gali būti tinkamai naudojamas nesinaudojant tarnaujančiuoju daiktu, tarnaujančiojo daikto savininko teisės naudotis tuo daiktu neribojamos, o servitutas baigiasi tarnaujančiojo daikto savininko ir viešpataujančiojo daikto savininko susitarimu (Civilinio kodekso 4.135 str. 1 d.). Jeigu tarnaujančiojo ir viešpataujančiojo daikto savininkas nesusitaria, sprendimą dėl servituto pabaigos priima teismas.

Panaikinus dalį servituto, sklype liekantys servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas : 0,1862 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas : 0,1862 ha.
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas : 0,0311 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas : 0,0311 ha.

Servitutai viešpatauja sklypams: Nr. 4117/0100:0830; 4117/0100:0739; 4117/0100:0697; 4117/0100:0609; 4117/0100:0531; 4117/0100:0308; 4117/0100:0280; 4117/0100:0255.

Teritorijos, kuruose taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas: 2,2186 ha

Privažiavimas. Įvažiavimas į sklypą yra iš vakarų pusės nuo Putinų gatvės. Iki sklypo kad. Nr. 4117/0100:683 nuo Putinų gatvės eina 5 m pločio žvyro dangos vietinis kelias. Šis servitutinis kelias kerta privatų sklypą kad. Nr. 4117/0100:716. Šio sklypo savininko sutikimas dėl pravažiavimo pateiktas byloje.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypo savininkų lėšomis.

Eismo reguliavimo schema pridėta byloje.

VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais. Supaprastinta visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese tvarka – tai tokia tvarka, kai sutrumpinama viešumą užtikrinančių procedūrų trukmė (apie specialiojo plano projektą neskelbiama vietos spaudoje, nerengiama vieša ekspozicija, nešaukiamas viešas susirinkimas).

Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą teikia visuomenei susipažinti, prieš tai paskelbdamas ŽPDRIS ir planavimo organizatoriaus buveinėje bei jo interneto svetainėje (išskyrus tuos atvejus, kai planavimo organizatorius neturi tokios svetainės) informaciją apie kaimo plėtros žemėtvarkos projektą (apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo tvarką ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarką).

Apie parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ir susipažinimo su juo tvarką, ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki susipažinti su šiuo projektu skirtu laikotarpiu pradžios planavimo organizatorius raštu (registruotu laišku arba įteikiant pasirašytinai) turi informuoti asmenis, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus.

Projekto rengėja Žydronė Bagdonienė



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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

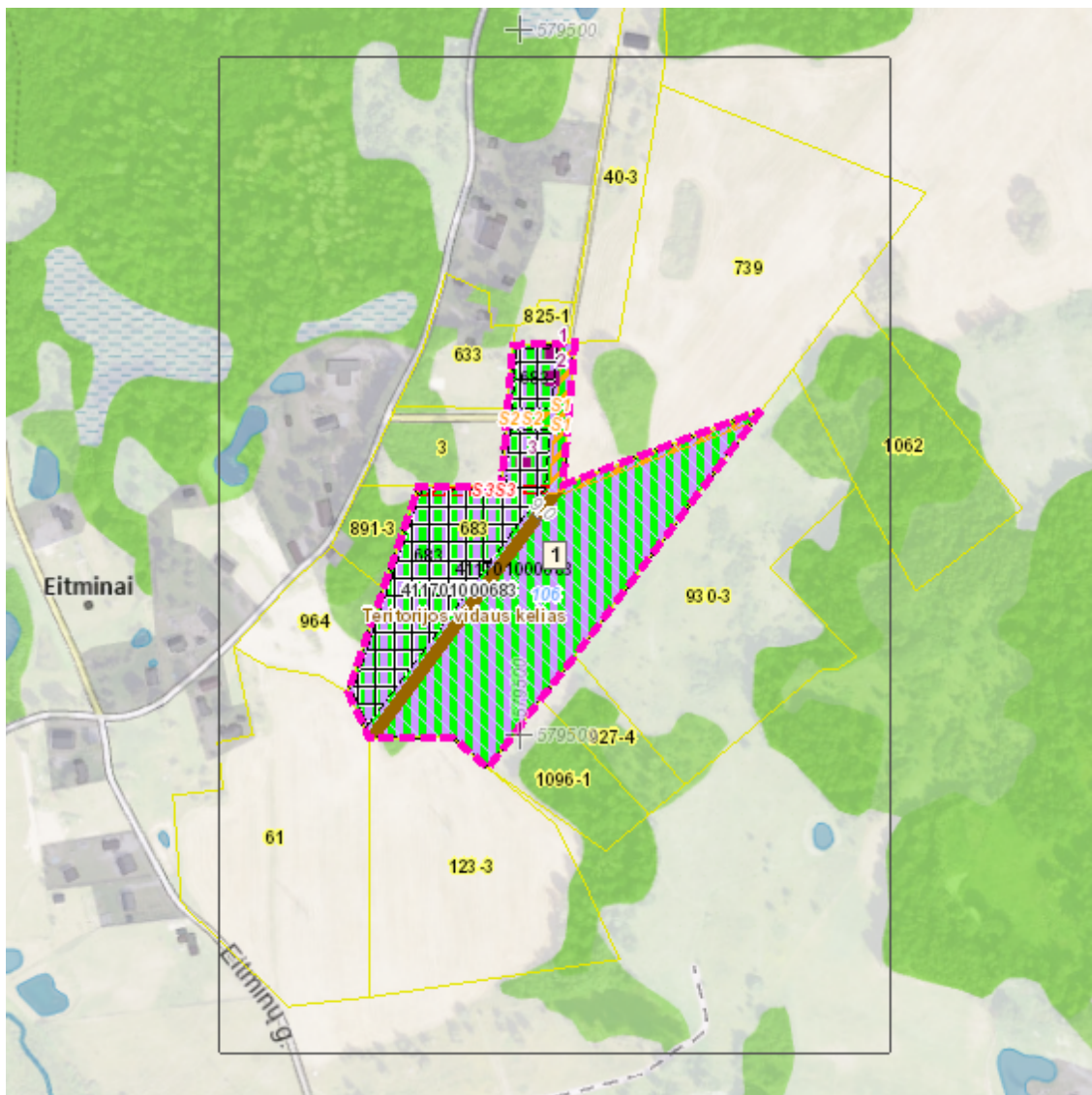
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus r. sav., Riešės sen., Eitminių k.

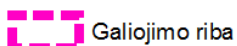
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4117/0100:0683 (3,6560ha)

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

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

1 Lapas. M 1:2000

