

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

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

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

Adresas: Vilniaus apskritis, Vilniaus rajono savivaldybė
Riešės seniūnija, Eitminių k.
Žemės sklypo Kad. Nr. 4117/0100:830
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 – 111403**.

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 Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2022-12-27 Nr. 48KPI-643-(14.48.124 E.) bei Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis 2023-03-2 Nr. KPP-109.

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

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos vietą.

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

Planavimo organizatorius – sklypo savininkas (privatus asmuo).

Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, ūkio pastatus ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Sklypas. Privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo kad. Nr. 4117/0100:830 plotas 0,8975 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 (ariama žemė) užima 0,6115 ha plotą. Kita žemė – 0,2860 ha.

Dirvožemiai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 36.

Reljefas. Sklypo reljefas tolygus.

Servitutai.

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas : 0,0937 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas : 0,0937 ha.
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis).

Esamas servitutas (0,0937 ha) įregistruotas notarine sutartimi 2015-08-03 Nr. I-7503 (pridėta byloje).

Teritorijos, kuriose taikomos specialios žemės naudojimo sąlygos: nėra.

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. 4117/0100:830

Koncentracinių (rezervacinių) ir paminkloauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo apsauga

Milėlių ūkių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- M1 - Ekscitacinių apsaugos milėlių
- M2 - Rekreacinių milėlių
- M3 - Apsaugamųjų milėlių
- M4 - Ūkių milėlių

Žemės ūkių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Turizmo ūkių skatinimas
- Z2 - Socialinių bendrųjų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanizacijos integracijos sąlygų

Vandens ūkių kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

1.5 Kartografinis pagrindas

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, 2021

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinio pagrindo kadastro erdviųjų duomenų rinkinys (GRPK), 2023;

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, 2023.

Miškų kadastro duomenys, 2023.

1.6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, statybos techninį reglamentą, sklypo savininkės pageidavimus žemės ūkio paskirties sklype Nr. 4117/0100:830 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.
- Nuo miško sklypo ribos – 7 metrai.
- Projekto rengimo metu numatyta nuotekų šulinio bei vandens gręžinio preliminarinė vieta. Vandens gręžinio sanitarinė apsaugos zona – 5 m.

Tiksli pastatų išdėstymo, vandens gręžinio, nuotekų šulinio, atliekų konteinerių vietos bus sprendžiama techninio projekto metu.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu nustatyta ūkininko sodyba užima visą sklypo Nr. 4117/0100:830 teritoriją. Ūkininko sodybos statinių statybos suprojektuota zona užima 0,3740 ha, tai – 42% sklypo ploto.

Žemės sklypo naudmenos patikslintos projekto rengimo metu.

Po Kaimo plėtros projekto įgyvendinimo žemės sklypo naudmenos pasikeistų taip: žemės ūkio naudmenos (ganyklos arba pievos) – 0,4013 ha, kita žemės (medžių, krūmų želdiniai) – 0,0112 ha, užstatyta – 0,3740 ha, miško žemė – 0,0173 ha, kelias (servitutinis) – 0,0937 ha

Miško žemės plotas nustatytas pagal Miškų kadastro duomenis (2023 m.). Naudmenos patikslintos pagal M 1:10 000 georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinį (2023 m).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 0,0173 ha.

Servitutai (esami):

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas : 0,0937 ha.
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas : 0,0937 ha.
- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis).

Viešpataujančio esamo servituto brėžinys pridėtas prieduose (gretimo sklypo).

Privažiavimas. Įvažiavimas į sklypą yra iš pietinės pusės nuo Putinų gatvės. Iki sklypo kad. Nr. 4117/0100:830 nuo Putinų gatvės eina 5 m pločio žvyro dangos vietinis kelias. Šis servitutinis kelias kerta privačius sklypus, kad. Nr. 4117/0100:716 ir 4117/0100:683. Šių sklypų savininkų sutikimai dėl pravažiavimo pateikti 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 PROCESSE

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: ***

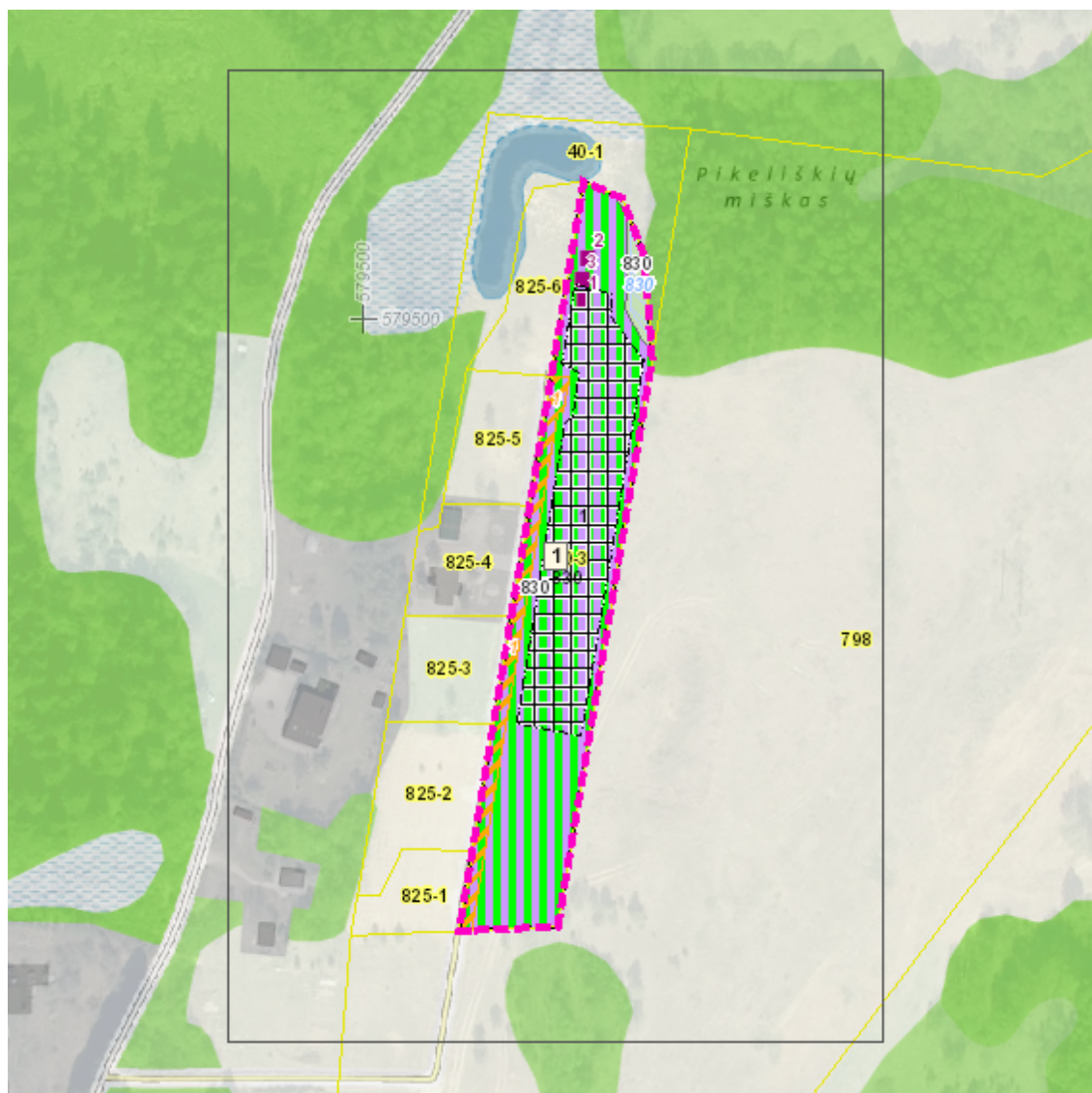
Projekto rengėjas: ***

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

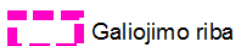
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 4117/0100:0830 (0,8975ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2023-12-09

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

1 Lapas. M 1:1000

