

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Vietovės adresas: Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Mickūnų mstl., Mickūnų k.v, Kad.Nr. 4152/1600:0684, plotas 0,6481 ha.

Projekto organizatorius: *Fizinis asmuo*

Projekto tikslas: *ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.*

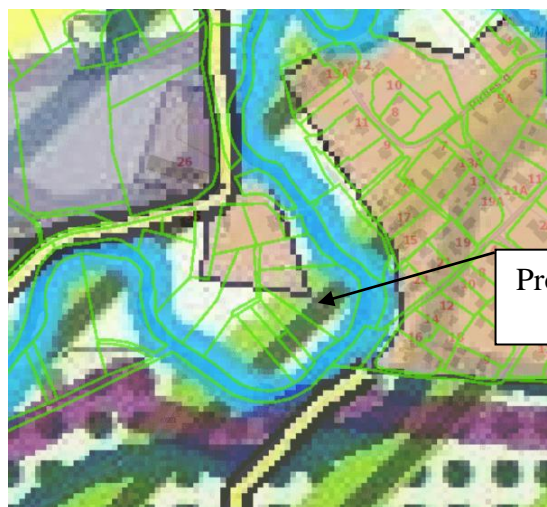
Projekto uždaviniai: *suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją nustatant (fermų, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.*

2. Objekto charakteristika

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 0,6481 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 4152/1600:0684. Sklype yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama žemė.

Projektuojamos teritorijos dalis pagal Vilniaus rajono bendrojo plano Urbanistinio karkaso su socialinės infrastruktūros sprendinių brėžinį patenka į G4 zoną – konservuojamasis. Kaimo gyvenvietė neplečiama. Užstatymas turi turėti nedideles galimybes vystytis ją renovuojant, vidinių resursų sąskaita, ar gili plėstis iki 1 % kaimo teritorijos (žr.Paveikslas Nr.1).

Paveikslas Nr. 1



Projektuojamos teritorijos dalis pagal Vilniaus rajono savivaldybės Kraštovaizdžio specialųjį planą dalis žemėas sklypo patenka į gamtinio karkaso teritoriją bei NATURA 200 teritoriją (žr.Paveikslas Nr.2).

Paveikslas Nr. 2

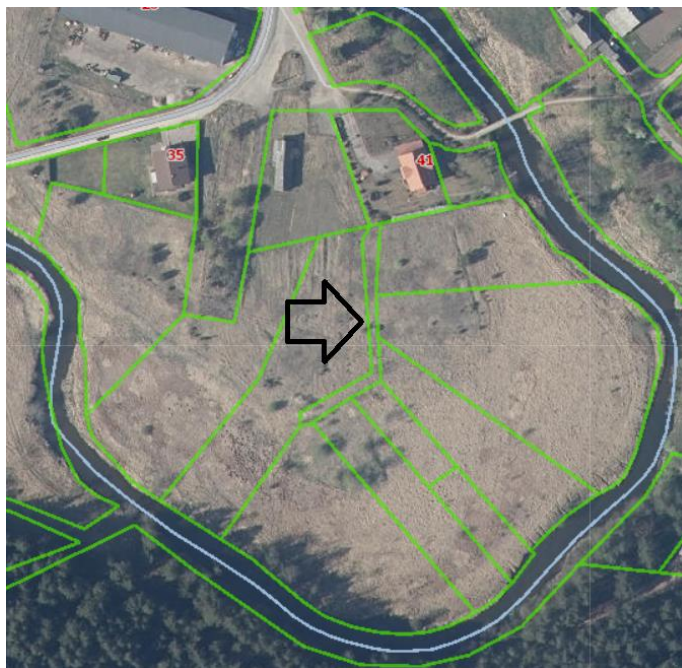
Projektuojama teritorija



3. Esamos padėties analizė

Žemės sklypas, kuriame rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Mickūnų mstl., Mickūnų sen., Vilniaus r.sav., Mickūnų k.v, Vilniaus apskr. (žr.Paveikslas Nr.3)

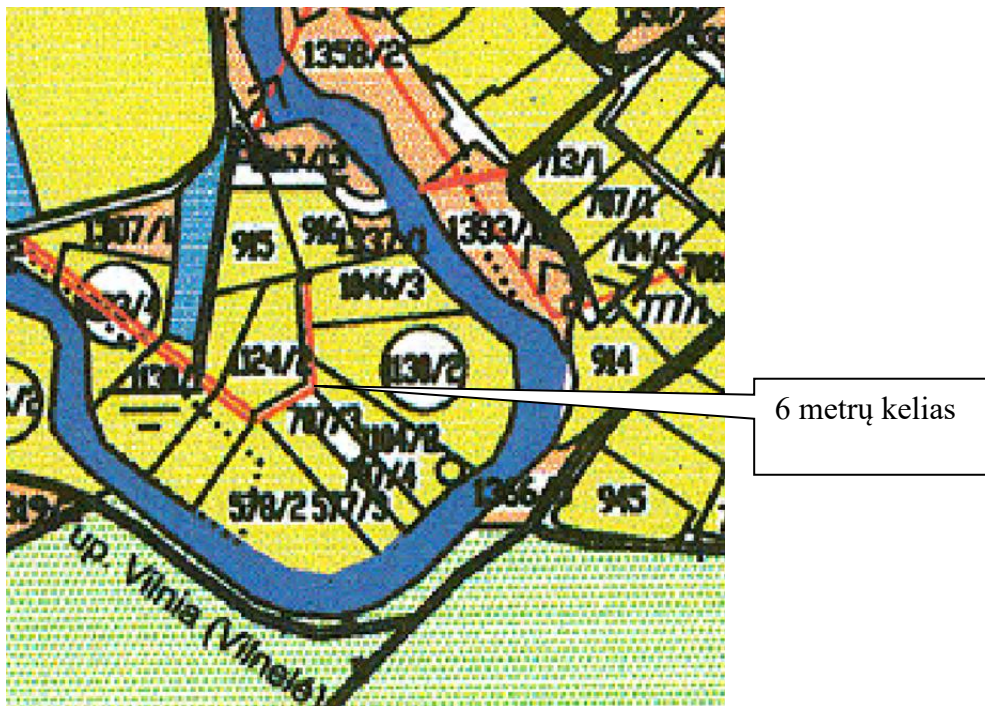
Paveikslas Nr. 3



Įvažiavimas į sklypą numatytas iš projektuojamo vietinio 6 metrų kelio, kuris suprojektuotas 2007 metų Vilniaus apskrities Vilniaus rajono Mickūnų seniūnijos Mickūnų kadastro vietovės žemės

reformos žemėtvarkos projekto parengtu papildymo brėžiniu (2006-08-16 Apskritis viršininko įsakymo Nr. 2.3-7624-41) (žr. Paveikslas Nr.4). Suprojektuotas reformos projektu 6 metrų kelias yra iki kaimyninio žemės sklypo, kurio Kad.Nr. 4152/1600:0668. Toliau 6 metrų kelias projektuojamas kaip servitutas per žemės sklypus, kurių Kad.Nr. 4152/1600:0683, Kad.Nr. 4152/1600:0698 bei Kad.Nr. 4152/1600:0687 pavadinimu - **Kelio servitutas (tarnaujantis)** ir įsiremia į Darželių gatvę.

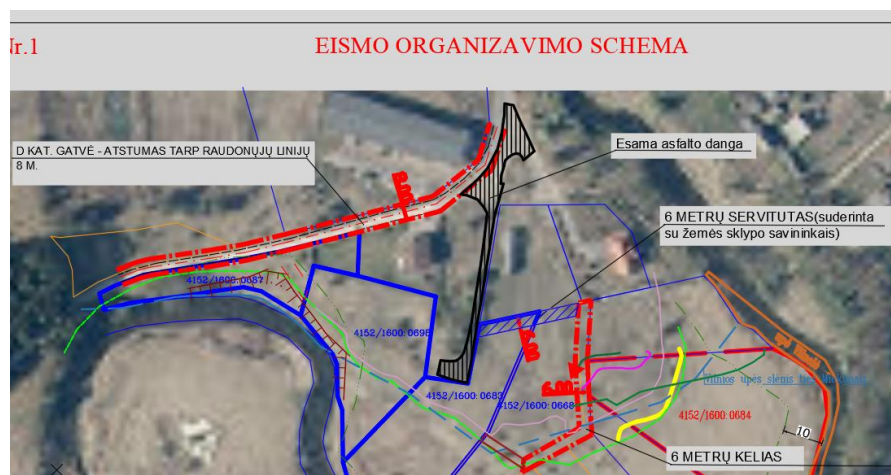
Paveikslas Nr.4



Kadangi šis projektuojamas kelias negali būti nutiestas vietovėje kaip suprojektuotas 2007 metų Vilniaus apskrities Vilniaus rajono Mickūnų seniūnijos Mickūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte – jis patenka į **“Natūra 2000” teritoriją** ir **Didelės tikimybės (10%) potvynio zoną**, todėl naujai suprojektuotas kelias yra suformuotas per nesuformuotą laisvos valstybinės reikšmės išasfaltuotą kelią (žr. Esimo organizavimo schema, kuri pridedama prie projekto). Šis kelias 2024-05-02 užfiksuotas anstolio Dariaus Jonaičio (dokumentai pridedami).

Nuo esamo asfaltuoto kelio projektuojami 6 metrų pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutai – gauti sutikimai žemės sklypų, kurių Kad.Nr. 4152/1600:0668 ir Kad.Nr. 4152/1600:0683, savininkų per kuriuos servitutas suprojektuotas (suderinta servituto perkėlimo schema pridedama).

Paveikslas Nr. 5



Sklypas ribojasi su žemės sklypais, kurių kadastrinis numeriai yra:

1. 4152/1600:0633
2. 4152/1600:0679

Žemės sklypui taikomi apribojimai:

1. 152– Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – plotas 0,6463 ha (**Esama**) (**Nustatomas žemės plotui**);
2. 120– Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – plotas, 0,6481 ha (**Projektuojama**) (**Nustatoma nuo nustatytos požeminių vandenviečių teritorijos**).
3. 163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – plotas, 0,1000 ha (**Esama**) (**Nustatoma nuo Vilnelės upės**).
4. 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – plotas, 0,1000 ha (**Esama**) (**Nustatoma nuo Vilnelės upės**).
5. 162 – Valstybės saugumo departamento saugomų objektų apsaugos zonos (IX skyrius, antrasis skirsnis) – plotas 0,5244 ha (**Projektuojama**) (**Nustatoma nuo Vilnelės upės slėnio apsaugos zonos**).
6. 168 – Potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis)– plotas 0,6481 ha (**Projektuojama**) (**Nustatoma nuo Vilnelės upės**).
7. 131 – Natūralios pievos ir ganyklos (VI skyrius, ketvirtas skirsnis) – plotas 0,4238 ha (**Projektuojamas**)(**Nustatoma pagal Natūralių pievų ir ganyklų patvirtintą žemėlapi**)

Vadovaujantis 2007-02-14 LR ministro įsakymu Nr. D1-98 “Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 9.2 punktu „prie 9.1 punkte nenurodytų ilgesnių kaip 50 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių,

kurių plotas 10–200 ha, – 200 m, išskyrus išimtis, nustatytas šio Tvarkos aprašo 11 punkte“, paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir juostos plotis nustatytas 200 metrų.

Upės Vilnelė, kurios indentifikavimo kodas 12010420) ilgis 79 km – remiantis 5.1.1 punktu „kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki 5⁰– 5 m. , o „prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha; .1.2. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nuo 5⁰ iki 10⁰ – 10 m“. Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta nustatyta 20 metrų, nes pakrantės nuolydis pjūvio daugiau nei 10 laipsniai ir vadovaujantis paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo 8 punktu „Dvigubai platesnės, nei nurodyta šių taisyklių 7 punkte, vandens telkinių apsaugos juostos nustatomos prie vandens telkinių ar jų ruožų, esančių: 8.1. valstybinių parkų arba draustinių teritorijose; 8.2. arčiau kaip 3 km nuo miestų ribų (už miesto); 8.3. arčiau kaip 1 km nuo miestelių ribų (už miestelio).

Žemės sklypas patenka į "Natūra 2000" teritoriją – buveinių apsaugai svarbios teritorijos pavadinimas - *Vilnios upės slėnis ties Mickūnais*. Yra gauta išvada iš Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos dėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įstaigoms ar potencialioms „Natura 2000“ teritorijoms reikšmingumo.

4. Aplinkos poveikio vertinimas

2022-11-16 Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija pateikė išvadą (registracijos Nr. SD-1403) „Dėl planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įstaigoms ar potencialioms „NATURA2000“ teritorijoms reikšmingumo išvados“, kurioje aprašomas ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas (pridedama).

5. Projekto parengiamieji darbai

Žemės sklypo savininko prašymu Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjas 2021 m.sausio mėn. 14 d. parengė įsakymą „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 48KPI-21-(14.48.124 E.) ir tuomet Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2021 m. sausio 26 d. išdavė planavimo sąlygas Nr. KPP-012-21 kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Projektas rengiamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-07-28 įsakymo

Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-01 įsakymo Nr. 160 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sutartinių ženklų ir sprendinių brėžinio turinio patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr. 141-5605; 2009, Nr. 77-3222).

Taip pat vadovautis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2010, Nr. 84-4404) ir Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo (Žin., 1999, Nr. 43-1358; 2011, Nr. 86-4152) bei juos palydinčių teisės aktų nuostatomis.

Tarp projekto organizatoriaus ir projekto rengėjo 2020 m. lapkričio 24 d. pasirašyta sutartis dėl specialiojo planavimo darbų vykdymo. Projekto organizatorius projekto rengėjui pateikė žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro išrašą – pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre kopiją, sklypo plano kopiją, ūkininko pažymėjimo kopiją. Projektui rengti – ortofotografinio žemėlapiu kopiją bei kitą planavimo projekto parengimui reikalingą medžiagą.

6. Projekto sprendiniai

Atliekant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą sodybos vieta parinkta ir su projekto organizatoriumi suderinta 0,0734 ha ploto teritorija. Riba atitaukta 3 metrus nuo žemės sklypo ribų.

Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi statiniai reikalingi ūkininko ūkiui funkcionuoti ir užtikrintų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimą.

Prie projekto dokumentų komplektuojama Mokslinio tiriamojo darbo „Projektuojamo sklypo Vilniaus r. sav., Mickūnai (Kad. Nr.4152/1600:684) poveikio Vilnelės upės hidrauliniui-hidrologiniam režimui modeliniai tyrimai“ ataskaita, dėl potvynio 1 procento grėsmės.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr.23-721), patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705, reikalavimais, ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3 m pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribų.

Tikslios ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos nustatymo, statybos zonos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotekų bei kitų tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr.101-3597) ir jį palydinčių teisės aktų nuostatas parengtame statybos techniniame projekte.

Buitinių nuotekų valymui (0,6m³ /h, 3,2m³ /d) žemės sklype numatoma įrengti biologinius nuotekų valymo įrenginius. Kadangi žemės sklypas patenka į užliejamą teritoriją, būtina užtikrinti valymo įrenginių stabilumą, kokybę bei tvirtumą. Kaimo plėtros projekto sprendinių brėžinyje yra numatomi vietiniai nuotekų valymo įrenginiai. Buitinių nuotekų biologiniai valymo įrenginiai bus projektuojami ir įrengiami pastato techninio projekto stadijoje. Siūloma valymo įrengimus inkaruoti tvirtinant juos prie

tvirto žemės grunto, prieš tai atliekus geologinius tyrimus. Užstatytoje teritorijoje numatomas įrengti vandens gręžinys, kurio apsaugos zona – 5 metrai.

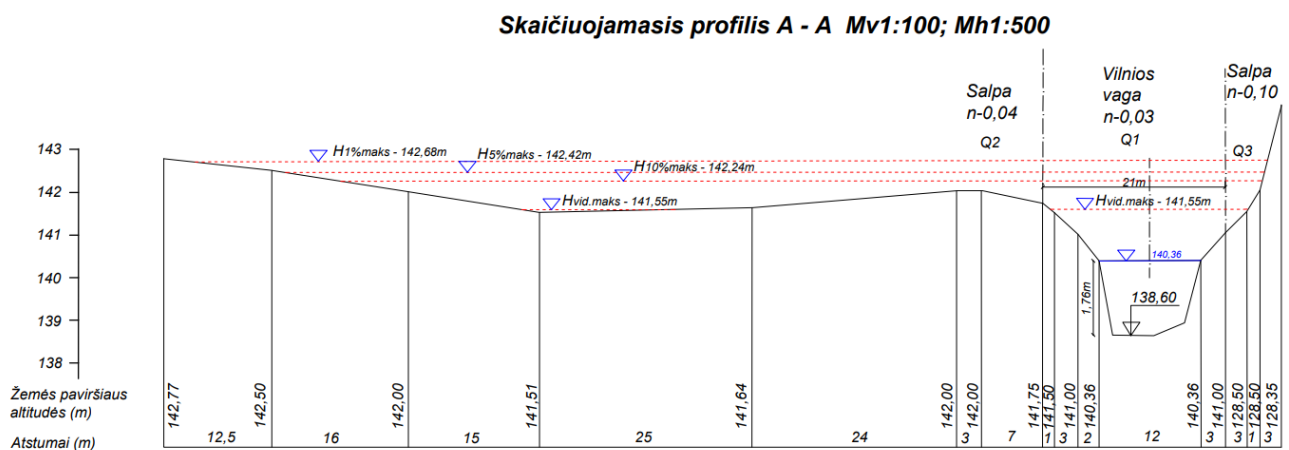
Maždaug už 200 metrų į šiaurės vakarinę pusę nuo projektuojamos ūkininko sodybos ribos yra įrengti Mickūnų miestelio centriniai nuotekų valymo įrenginiai nuo kurių gali sklisti nemalonus nuotekų kvapas (žr.Paveikslas Nr. 6).

Paveikslas Nr. 6



Atlikus Vilnios upės tikimybinių prognozuojamų maksimalių debitų ir maksimalių vandens lygių upės vagoje ir slėnyje skaičiavimus bei įvertinus sklypo Nr. 4400-1504-4140 Mickūnų mstl., Vilniaus rajone teritorijos esamas žemės paviršiaus altitudes, nustatyta, kad esamo sklypo paviršiaus didžioji dalis bus užlieta maksimalaus potvynio vandens. Aukščiausias vandens lygis sklype pasieks H1%maks.-142,68 m altitudę (1 kartą per 100 metų), o teritorijos žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 141,00 m iki 142,91 m (žr.Paveikslas Nr.7).

Paveikslas Nr.7

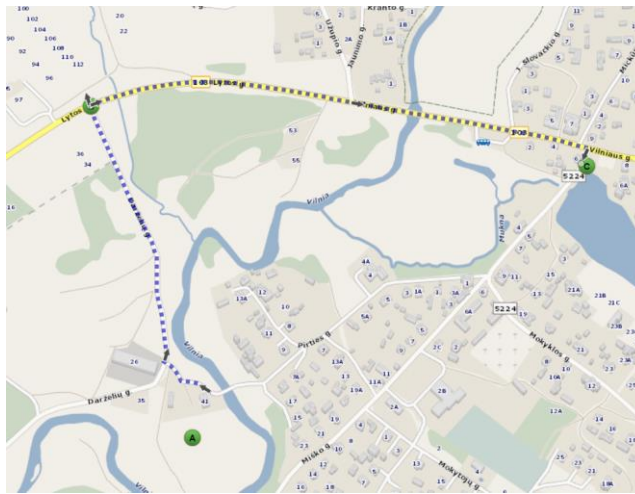


Būsima ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona su priklausiniais bus aprūpinta vietiniais inžineriniais tinklais – vietiniu vandentiekiu (gręžinys SAZ – 5 metrai).

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 94 punktus bei 93 punktu ir jo papunkčiai, ūkinis pastatas statomas šalia gyvenamojo namo, o gaisrinė sauga užtikrinama priešgaisrinėmis užtvaramis arba kitais sprendiniais.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Gaisro gesinimui numatyta naudoti vandenį iš už 1400 metrų esančio Mickūnų tvenkinio (žr.paveikslą Nr. 8).

Paveiklas Nr. 8



Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, nurodyti 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)
1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0,6481	0,5729	-0,0752	0,5729
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	0,0734	+0,0734	0,0734
7.	Vandens telkiniai	-	0,0018	+0,0018	0,0018
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,6481			0,6481

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:000 ant topografinio pagrindo.

7. Servitutų analizė

Žemės sklypui yra nustatyti ir neklnojamojo turto registre įregistruoti servitutai:

Kelio servitutas (pažymėjimas plane S) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (plotas 1000 kv.m).

8. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti sprendiniai pagerins savininkams žemės naudojimą ir administravimą. Sprendiniai turės teigiamą poveikį žemės ūkio veiklai įgyvendinus projektą, gretimiems žemės sklypams papildomi apribojimai neatsiras.

1	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Fzinis asmuo		
2	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: Vaivos Iljinienės individuali veikla		
3	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko ūkio sodybos vietai parinkti		
4	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: Neprieštarauja		
5	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: Neprieštarauja		
6	Status quo situacija: Žemės ūkio paskirties žemės sklypas		
7	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: Žemės ūkio paskirties žemės sklype parinkti vietą ūkininko sodybai.		
8	Galimo sprendinių poveikio vertinimas: Igyvendinus projekto sprendinius, numatomas teigiamas ilgalaikis jų poveikis planuojamai veiklos sričiai, ekonominiai bei gamtiniai aplinkai ir kraštovaizdžiui		
9	Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	ilgalaikis	-
	ekonominiai aplinkai	ilgalaikis	-
	socialiniai aplinkai	nevertintas	-
10	gamtei aplinkai ir kraštovaizdžiui	aplinkai ir kraštovaizdžiui neigiamos įtakos neturės	-
	Siūlomos alternatyvos poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	ekonominiai aplinkai	-	-
	socialiniai aplinkai	-	-
	gamtei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

9. Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybės su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt) (paslaugos Nr. KPZP-83789) bei planuojamos teritorijos seniūnijos skelbimų

lentoje. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis.

Projekto rengėjas

Vaiva Iljinienė

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

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

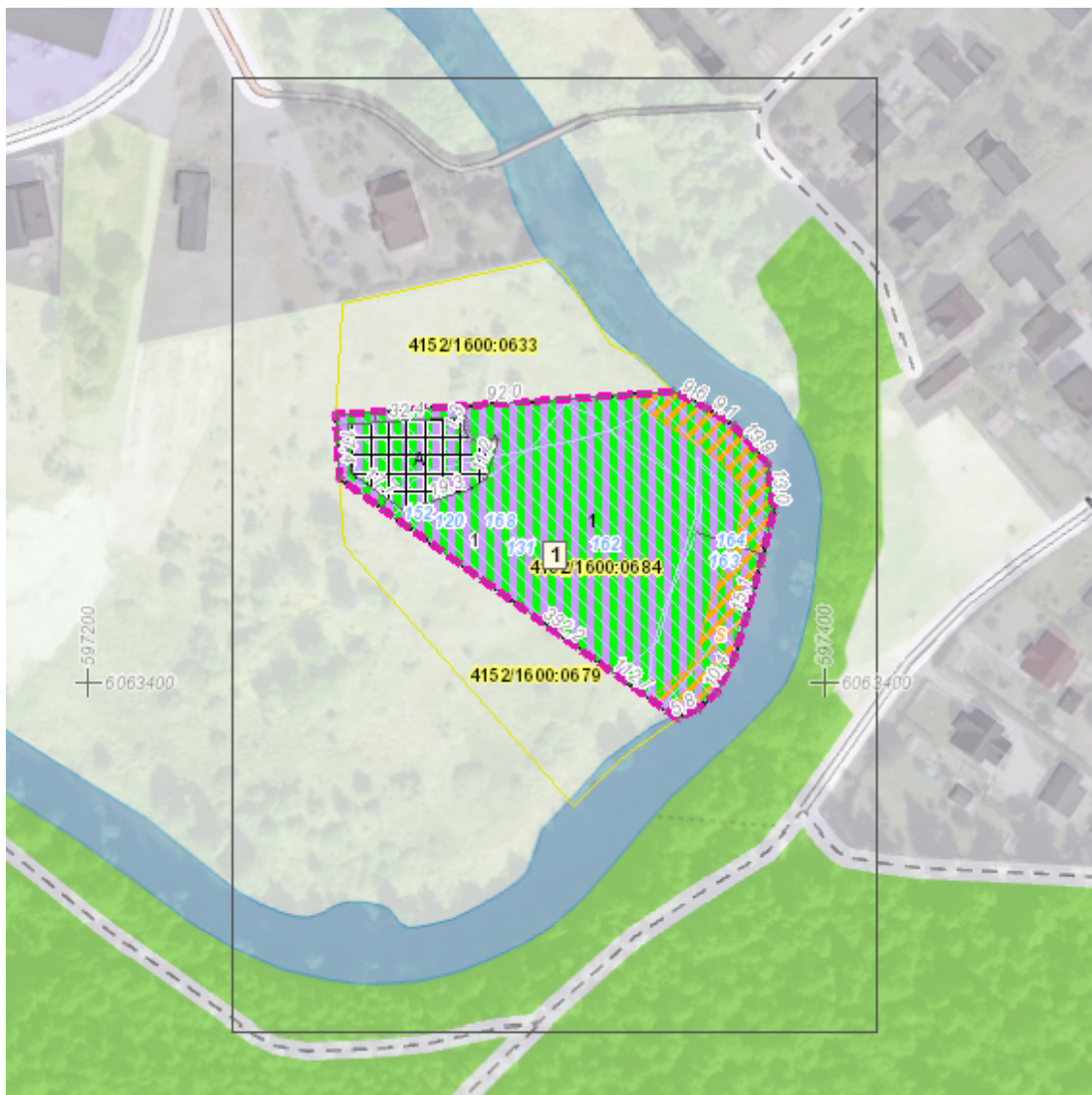
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Vilniaus rajono sav., Mickūnų sen., Mickūnų mstl.


Žemės sklypo (sklypų) 4152/1600:0684 (0,6481ha)
kadastro Nr.(plotas,ha):


Brėžinys sugeneruotas: 2024-07-19


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

