

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr.
4101/0200:0118, nuosavybės teise priklausantis – V.S.

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
(Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti)

ŽPDRIS Paslaugos numeris - KPZP-126191

Projektuojama teritorija: sklypas kad. Nr. 4101/0200:0118

Savininkai: V.S.

Adresas: Bezdonamiškių k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav.

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: V.S.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB "GEOTERA"

AIŠKINAMAS IS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Bezdonamiškių k., Bezdonių sen., Vilniaus r.sav. rengiamas žemės sklypo kadastro Nr.

4101/0200:0118 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: V.S.

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas, 2023-12-15 Nr. 48KPI-1280-(14.48.124 E.);
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2024 m. birželio mėn. 7 d. Nr. KPP-38;

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus visas procedūras (viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo) teikiamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriui tvirtinimui.

3. Panaudoti teritorijų planavimo dokumentai, kita kartografinė ir tyrimų medžiaga

- ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (2019 m.).
- SŽNS_DR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinys (nėra atnaujinamas nuo 2018-01-01).
- GRPK – georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinys.
- Miškų kadastro duomenys.
- Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis.

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193.
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys.
- Topografiniu planu M1:500, sudarytu 2024 m. balandžio mėn. UAB „Geotera“.

4. Esamos būklės analizė

Žemės sklypui 2016-03-09 buvo atlikti kadastriniai matavimai valstybinėje koordinačių sistemoje LKS-94. Bendras žemės sklypo plotas 0.5636 ha iš jo: ariamos plotas – 0,3958 ha, kitos žemės plotas – 0,1678 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 23.1.

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	4101/0200:0008	
2-3		LVŽF
3-7	4400/0366:7836	
7-9		LVŽF
9-1		Kelias Pušinė-Bezdonamiškiai Nr.VL1335

Duomenys apie žemės sklypui nustatytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0494 ha;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0002 ha.

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.5636 ha;

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.0352 ha;

5. Projektiniai sprendiniai

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, nagrinėjamas žemės sklypas patenka į Z3- intensyvaus ūkininkavimo zoną.



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

Šioje zonoje prioritetas teikiamas intensyvioms žemės ūkio teritorijoms, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Minėtoje teritorijoje plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.

Specialiojo plano Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonai parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planinius sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, planavimo organizatorių pageidavimai, sklypo forma ir išduotos planavimo sąlygos. Planavimo organizatoriui išduotos sąlygos diktuoja ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydį bei formą.

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, išduotas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, ūkio paskirties statinių statybos zona nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės išduotomis planavimo sąlygomis, privažiavimo keliai negali būti planuojami siauresni negu Ivv kategorijos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str. Teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, sandoriu numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus. Palei šiaurės rytinę pusę esantis vietinės reikšmės kelias planuojamas kaip IV kategorijos 8 metrų pločio vietinės reikšmės kelias. Sklypo dalis, kuri patenka į planuojamo kelio teritoriją, numatoma kaip S2 ir S3 servitutai keliui ir inžineriniams tinklams, plotas – 105 m². Vietinės reikšmės keliui pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166 nustatoma kelių apsaugos zona (III skyrius, antrasis skirsnis).
- Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype bendras užstatymo tankis 50 %.
- Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos joust nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr.540.
- Statybos zonos riba suplanuota ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3,0 m nuo sklypo ribų.
- Statybos zona sudaro 1514 kv.m. tai yra ~ 27 % viso žemės sklypo ploto.

Žemės sklype numatyti/suprojektuoti servitutai:

- S1- Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 0,0300 ha; (esamas kelio servitutas);
- S2 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) – 0,0105 ha; (numatytas projektuojamas servitutas IV kategorijos 8 metrų pločio keliui);
- S3 - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0,0105 ha; (numatytas projektuojamas servitutas IV kategorijos 8 metrų pločio keliui);

Projektuojamų žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonų aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Įvažiavimas/išvažiavimas iš planuojamos teritorijos numatytas per vietinės reikšmės kelią Pušinė-Bezdonamiškiai (Nr. VL1335).

Pastaba: Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi savininkų lėšomis.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas (gamtos ir kultūros paveldo objektų ir jų apsaugos zonas).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos šios specialiosios sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0314 ha;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0076 ha;

120. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,5636 ha;

149. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0002 ha;

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5636 ha;

164. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0827 ha.

5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatomos galimos užstatomos zonos žemės sklype kadastro Nr. 4101/0200:0118. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas busimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

1 lentelė. Pastato atsparumas ugniai

6. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto poveikio vertinimas nebuvo atliktas.

7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių be gyvenamo namo įkūrimui reikalingus statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Supaprastinta viešinimo procedūra

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.

Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo apie atitinkamą rengiamą, keičiamą ar koreguojamą specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar koreguojamą kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, išskyrus atvejus, nurodytus Nuostatų 43 punkte, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo sprendimo dėl teritorijų planavimo pradžios ir planavimo tikslų priėmimo skelbia (nuroydamas planavimo tikslus ir uždavinius, planavimo darbų programą, sprendimą, informaciją apie numatomą SPAV rengimą, pasiūlymų teikimo, susipažinimo su parengtais teritorijų planavimo dokumentais tvarką) ŽPDRIS ir planavimo organizatoriaus buveinėje bei jo interneto svetainėje (išskyrus tuos atvejus, kai planavimo organizatorius neturi tokios svetainės), taip pat sprendimą priėmusios institucijos interneto svetainėje (valstybės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumento rengimo, keitimo, koregavimo ar kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo atveju), sprendimą priėmusios institucijos interneto svetainėje ir seniūnijų, kurių teritorijoje yra planuojama teritorija, skelbimų lentose (savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo dokumento rengimo, keitimo, koregavimo ar kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo atveju); kai koreguojami detaliojo plano sprendiniai, apie tai planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo papildomai registruotais laiškais informuoja planuojamos teritorijos ir kaimyninių žemės sklypų valdytojus ar naudotojus jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar Juridinių asmenų registre nurodytos buveinės adresais, nuroydamas, kur galima susipažinti su parengtomis teritorijų planavimo dokumento pataisomis informaciją apie kaimo plėtros žemėtvarkos projektą (nuroydamas planavimo tikslus ir uždavinius, planavimo darbų programą, sprendimą, informaciją apie numatomą SPAV rengimą, pasiūlymų teikimo, susipažinimo su parengtais teritorijų planavimo dokumentais tvarką).

Planavimo tikslai ir uždaviniai bei planavimo darbų programa (pasiūlymų teikimo, susipažinimo su parengtais teritorijų planavimo dokumentais tvarka) ir sprendimas buvo paskelbti ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir Bezdonių seniūnijos skelbimų lentoje.

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.

Suinteresuotų asmenų raštiškas informavimas nebuvo atliekamas, kadangi pagrindo nustatyti papildomiems žemės ir kito nekilnojamojo turto apribojimams nebuvo.

Projekto rengėjas



Tadas Narečionis