

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 Straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme numatytas Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietove detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

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

Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. **Fiziniam asmeniui** nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas 0.5000 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų konturus, žemės ūkio naudmenos: ariama- 0.5000 ha, žemės plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje ir brėžinyje.

Infrastruktūros objektai. žemes sklype infrastruktūros objektų (transformatorių, vandentiekio ir kt.) nėra.

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės, bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją

Dirvožemiai. Vidutinis žemes našumo balas – 38.3

Reljefas. Sklypo reljefas lygus.

Sklypas ribojasi su privačia žeme.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre

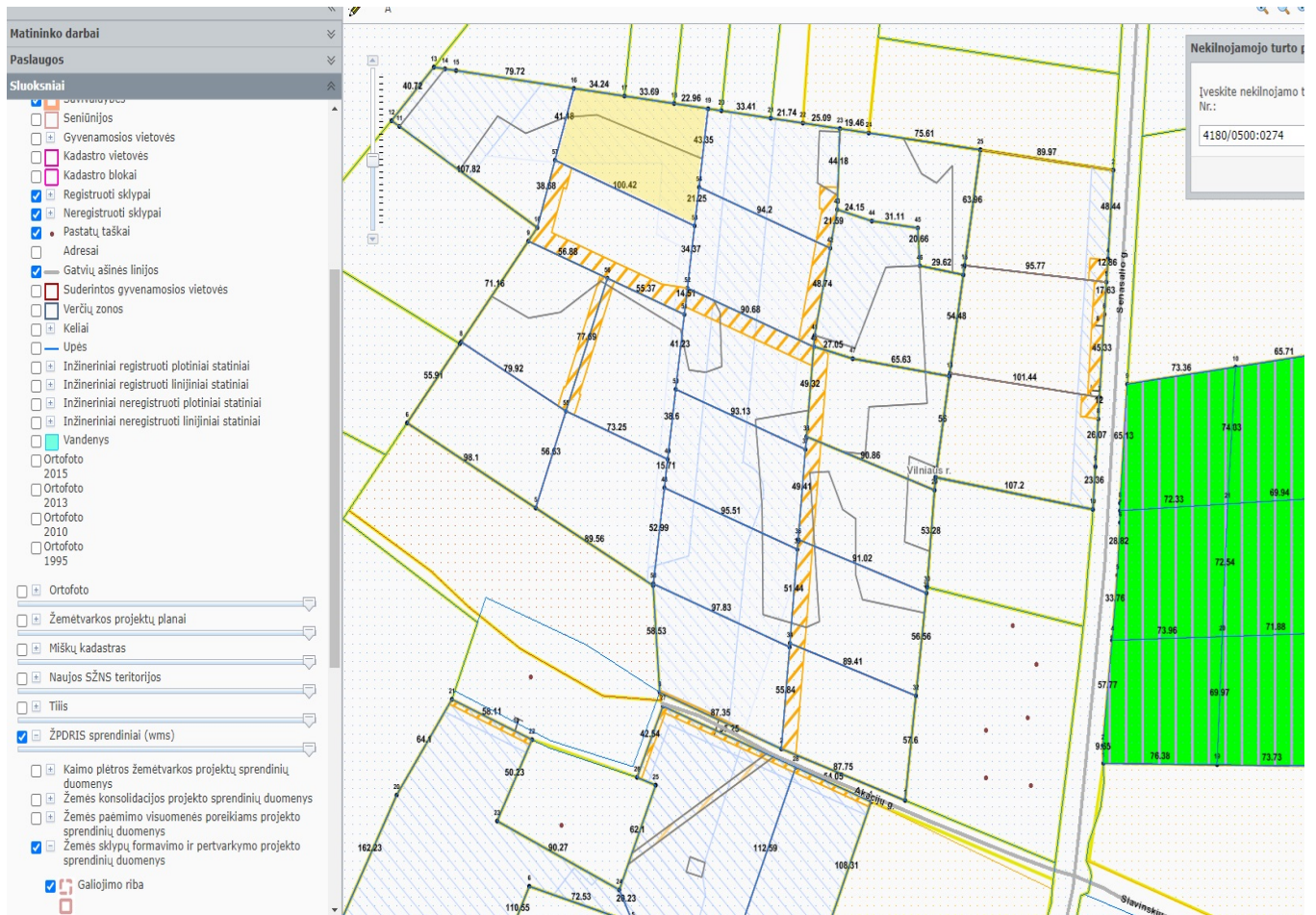
(152) Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose Plotas: 0.2502 ha

Servitutai:

(115) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas)

(218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas viešpataujantis daiktas)

Servitutų planas:



Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą infrastruktūros objektų išdėstymą žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimosi ūkininko ūkio sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Pagal šiuo metu galiojančių Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų III skyriaus antrasis skirsnis draudžiama kelių apsaugos zonoje statyti gyvenamuosius namus ir visuomeninius pastatus, kurie nesuję su transporto ir keleivių aptarnavimu.

- Vakarinė sodybos teritorija formuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos, šiaurinė sodybos teritorija formuojama 3 m atstumu bei 27.61 m atstumu nuo sklypo ribos, rytinė teritorija formuojama 14.83 m atstumu nuo sklypo ribos, pietinė teritorija formuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos.
- Pietinėje sklypo dalyje jau yra suformuotas servitutinis kelias iki sklypo ir suprojektuotas (6 m.) privažiavimas iki užstatymo zonos.

Įvažiavimas į sklypą yra nuo servitutinio kelio.

Pastaba:

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

Bendrojo plano sprendiniai:

Į gamtinio ir kraštovaizdžio planą teritorija nepatenka

Į biologinės įvairovės planą teritorija nepatenka.

Į nekilnojamųjų kultūros paveldo teritorija objektas nepatenka.

Į naudingų iškasenų teritorija nepatenka.

Į inžinierinių tinklų ir susisiekimo teritoriją objektas nepatenka.

Rekreacija ir turizmas objekte nenumatomas

Urbanistinis karkasas su socialine infrastruktūra: patenka į G3 zoną.

Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai:

Vadovaujantis kraštovaizdžio specialiuoju planu sklypai patenka į Z3 zoną.

Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano sprendiniai:

Vadovaujantis vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiuoju planu žemės sklypas nepatenka į perspektyvinę viešojo vandens ir nuotekų tiekimo teritorija.












Vyraujantys teritorijos požymiai: žemės ūkis

Viešo svarstymo su visuomene parengtam projektui taikoma supaprastina projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatu patvirtinimų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189 2007, Nr.33-1190).

Ūkininko ūkio užstatymo zona sodybai žemės sklype numatyta atsižvelgiant į aukščiau įvardintus reikalavimus ir sudaro **A** – 0.2480 ha. (Planuojama ūkininko sodybos gyvenamojo namo ir ūkinių pastatų statybos vieta).

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
	Ariama žemė	0.5000	0.4982	-0.2480	0.2502
	Sodai	-	-		
	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
	Miškas	-	-		
	Keliai	-	0.0018		0.0018
	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2480	0.2480
	Vandens telkiniai	-	-		
	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-		-
	Pelkės	-	-		
	Pažeista žemė	-	-		
	Nenaudojama žemė	-	-		
	Viso:	0.5000	0.5000	-0.2480	0.5000

Išvados:

Ūkininko ūkio sodybos užstatymo vietą sudaro **A (0.2480 ha.)** plotas ir nustatyta laikantis šių atstumų ir reikalavimų :

Vakarinė sodybos teritorija formuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos, šiaurinė sodybos teritorija formuojama 3 m atstumu bei 27.61 m atstumu nuo sklypo ribos, rytinė teritorija formuojama 14.83 m atstumu nuo sklypo ribos, pietinė teritorija formuojama 3 m atstumu nuo sklypo ribos.

Matininkas Valdas Kovalevskis

