

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Nemenčinės sen., Stripūnų k., rengiamas žemės sklypų kadastriniai Nr.: 4172/0100:0661, kad. Nr. 4172/0100:0662 ir kad. Nr. 4172/0100:0663 kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypų savininkas (ūkininkas) B. J. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0196113.

Planavimo organizavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2023-02-24 Nr. 48KPI-245-(14.48.124 E.)

Planavimo sąlygos:

1) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023-06-21 Nr. KPP-287, išduotos teritorijų planavimo sąlygos;

2) AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regionas 2023-05-30 Nr. 115663/05-30, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Planavimo tikslai (tikslai) – parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

Planavimo uždaviniai – nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir planuojamų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidinės) žemėtvarkos projektą, kuris rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), aktualią redakciją.

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra trys žemės ūkio paskirties žemės sklypai kad. Nr. 4172/0100:0661, kad. Nr. 4172/0100:0662 ir kad. Nr. 4172/0100:0663, nuosavybės teise priklausantys B. J. Žemės sklypų ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypų 4172/0100:0661 (0.5008 ha), kad. Nr. 4172/0100:0662 (0.5002 ha) ir kad. Nr. 4172/0100:0663 (0.5007 ha), bendras plotas yra 1.5017 ha. Formuojam ūkininko ūkio sodyba žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0663 – 0.5007 ha. Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581). Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2023-07-01) Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0661):
nėra

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0661):

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0.5008 ha.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0662):
nėra

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0662):

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0.5002 ha.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0663):
nėra

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0663):

Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0.5007 ha.

Esami servitutai:

Žemės sklypas kad. Nr. 4172/0100:643:

- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esantis) S1 – 0.1224 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (esantis) S1 – 0.01224 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esantis) S1 – 0.1224 ha.

Žemės sklypas kad. Nr. 4172/0100:660:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) esantis S2 – 0.0158 ha;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (esantis) S3 – 0.3086 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (esantis) S3 - 0.3086 ha.

Infrastruktūros objektai:

Žemės sklypuose (kad. Nr. 4172/0100:0661, 4170/0100:0662 ir kad. Nr. 4172/0100:0663) elektros tinklų, vandentiekio, buitinių nuotekų, dujotiekio ir kitų tinklų nėra.

Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Sklypo reljefo ypatumai ties planuojama ūkininko sodybos vieta pateikti 2025-01-15 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Vilniaus rajono savivaldybe Nr. TIIIS1-20250115-002994.

Projektiniai sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą ir žemės sklypams taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos, pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos zona nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

1. Rengiant Projektą, numatyti vieną įvažiavimą į planuojamą teritoriją keliu/gatve vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.5 p., R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ 119 – 126 p. ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 d. Jeigu įvažiavimas į planuojamą teritoriją numatomas per kitus privačios nuosavybės žemės sklypus, pateikti dokumentus, pagrindžiančius privažiavimą (žemės sklypų, per kuriuos numatomas privažiavimas, planus bei Registrų centro išrašus su įregistruotais servitutais, ištraukas iš žemės reformos projektų ir kt.) atitinkantį Lietuvos Respublikos kelių įstatyme ar STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodytus kelių/gatvių parametrus. Projekto sprendinius derinti su žemės sklypų savininkais per kurių žemės sklypus planuojami keliai/gatvės ar jų praplatinimas.
2. Privažiavimo keliai ar besiribojantys keliai, esantys laisvos valstybinės žemės teritorijoje, 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.
3. Neplanuoti kelių miško žemėje, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose vadovaujantis Lietuvos respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ VI skyriaus 32 d. Taip pat neplanuoti naujų vandens telkinių, karjerų vietinės reikšmės kelių apsaugos zonose.
4. Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 56.10 p.
5. Ūkininko sodybos statybos ribą planuoti žemės ūkio paskirties žemės sklype (kad. Nr. 4172/0100:0663) ir ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3,0 m nuo sklypo ribų.

6. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.
7. Miško ribą pažymėti pagal miškų kadastro duomenis.
8. Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
9. Vadovautis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476 D1- 429.
10. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %.

Ūkininko ūkio sodybos pagrindinis statinys bus formuojamas, savininko pageidavimu, žemės sklype kad. Nr. kad. Nr. 4172/0100:0663. Ūkininko sodybos užstatymo vietos žemės sklypuose nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypų teritorijos ir ne didesnis kaip 1 ha, numatoma **0,7500** ha (~ 49,94 % žemės sklypų ploto 1.5017). Žemės sklypuose kad. Nr. kad. Nr. 4172/0100:0661, kad. Nr. 4172/0100:0662 ir kad. Nr. 4172/0100:0663 projektuojamos trys užstatymo teritorijos, ūkininko sodybos statybos riba planuojama žemės ūkio paskirties žemės sklype kad. Nr. 4172/0100:0663, užstatymo teritorija Nr. 3 – 0,2500 ha, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zona numatoma užstatymo teritorijose Nr. 1 - 0.2500 ha (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0661) ir Nr. 2 – 0.2500 ha (sklypas kad. Nr. 4172/0100:0662). Privažiavimas numatomas nuo Stripūnų gatvės per sklypus kad. Nr. /4172/0100:0643 ir kad. Nr. 4172/0100:0660 (Bajorų g.), kuriuose yra registruoti servitutai S1, S2 ir S3.

Pastatų ir statinių konkretūs išdėstymas sodybos teritorijoje bus nustatytas jų architektūrinio projekto rengimo metu.

Žemės sklypo kad. Nr. 4172/0100:0661 naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė		-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.5008	0.2988	-0.1526	0.1462
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-

6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2500	0.2500
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Želdiniai	-	0.2020	-0.0974	0.1046
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
Iš viso		0.5008	0.5008		0.5008

Žemės sklypo kad. Nr. 4172/0100:0662 naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė		-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.5002	0.5002	-0.2500	0.2502
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2500	0.2500
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
Iš viso		0.5002	0.5002		0.5002

Žemės sklypo kad. Nr. 4172/0100:0663 naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė		-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	0.5007	0.5007	-0.2500	0.2507
4.	Miškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.2500	0.2500
7.	Vandenys	-	-	-	-
8.	Želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	-	-	-	-
Iš viso		0.5007	0.5007		0.5007

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai:

Projektuojamos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

Kol centralizuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai šioje teritorijoje neplėtojami, projekte numatomas apsirūpinimo vandeniu būdas – artezinis gręžinys, nuotekas numatoma valyti, įrengiant biologinius valymo įrenginius. Apytikslė biologinių valymo įrenginių ir gręžinio vieta nurodyta sprendinių brėžinyje, tačiau statinių techninio projekto metu šios vietos gali būti tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Vadovaujantis galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos.

Gaisrinė sauga

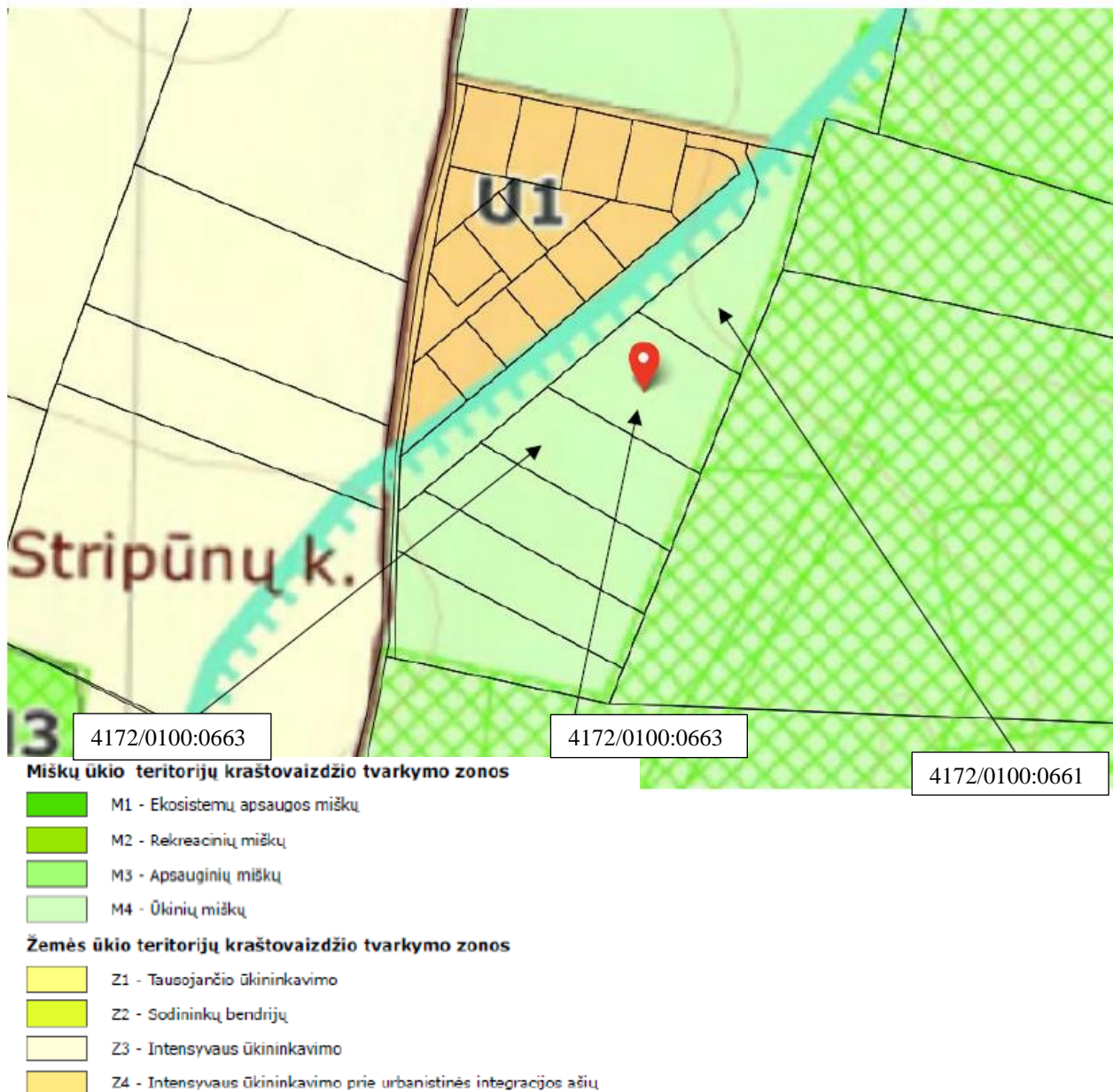
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno projektuojamo sklypo.

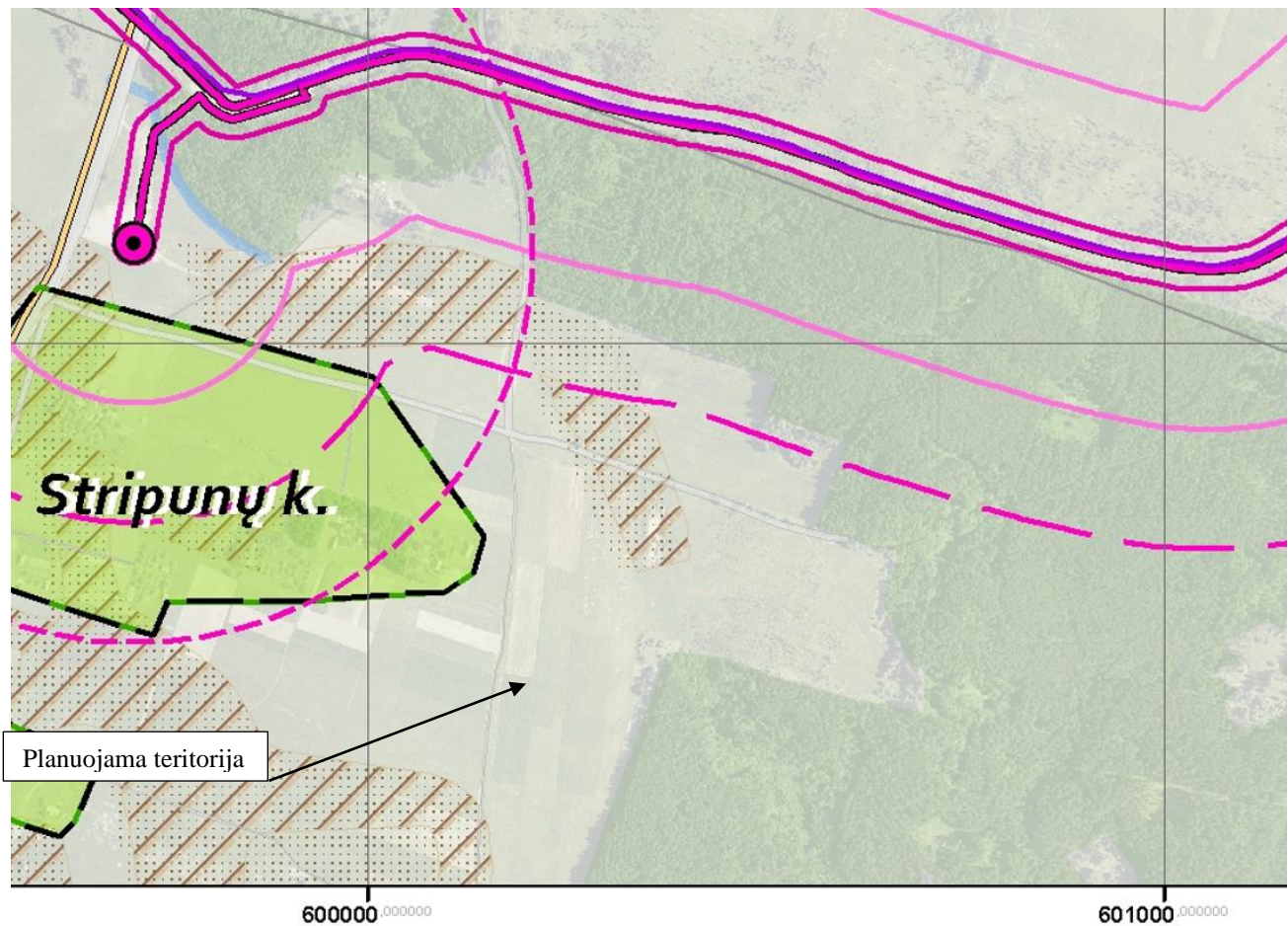
Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslams. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

4. Teritorijos tvarkymo sprendiniai bendrojo plano ir kitų specialiųjų planų atžvilgiu

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 (žr. 1 pav.), nagrinėjamai žemės sklypai kad. Nr. 4172/0100:0661, kad. Nr. 4172/0100:0662 ir kad. Nr. 4172/0100:0663 patenka į ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną M4 (žr. 1 pav.)



Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane, patvirtintame Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193, planuojamoje teritorijoje ar šalia jos nėra numatyta viešojo vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra (žr. 2 pav.).



2 Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Naudmenų pokyčius siūloma patikslinti po projekto ir statinių statybos atlikus naujus žemės sklypo kadastrinius matavimus.

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtros projektas neprieštarauja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir kitų teritorijoje galiojančių specialiųjų planų sprendiniams.

Išvados:

1. Ūkininko sodybos statybos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m atstumu nuo sklypo ribų ir siūlomų servitutų ribų.
2. Žemės sklypuose kad. Nr. 4172/0100:0661, kad. Nr. 4172/0100:0662 ir kad. Nr. 4172/0100:0663

- neprojektuojami nauji kelio ir inžinerinių tinklų servitutai.
3. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Įvažiavimai tikslinami ir parenkami techninio projekto metu projektuojant pastatus bei inžinerinius įrenginius.
 4. Žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje gyvenamojo namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas (įskaičiuojant melioracijos griovius, sureguliuotas upes bei kelius), turi būti ne didesnis kaip 50 proc. Šiuo projektu pagalbinio ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi.
 5. Statybos zonos riba nuo medžių planuojama pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.
 6. Miško riba pažymėta pagal miškų kadastro duomenis.
 7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos arba keičiamos vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
 8. Vadovautasi Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476 D1- 429.
 9. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją bei žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 %.
 10. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Projekto svarstymui taikoma bendroji svarstymo procedūra. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietos parinkimui yra rengiamas ZPDRIS (Paslaugos bylos Nr. KPZP-115663). Žemės sklypo savininkas susipažino su projekto sprendiniais ir pasirašė pritarimo rašto dokumente, kuris yra neatskiriama sprendinių brėžinio dokumento dalis.

Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič