

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4154/2700:1083

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

Projektuojama teritorija: *sklypas kad. Nr.: 4154/2700:1083*

Savininkas: *J. R.*

Adresas: *Galinių k., Marijampolio sen., Vilniaus r. sav.*

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: *J. R.*

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *II „Matavimų TRasa“*

Vilnius, 2025

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Galinių kaime, Marijampolio seniūnijoje, Vilniaus r. sav. rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4154/2700:1083 specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo pagrindas:

- 2024-12-18 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas Nr. 2KPI-336-(15.2.3 E.);
- 2025-01-30 Žemės ūkio skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. ŽŪ21-8(4.30);
- 2025-01-31 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29576177.

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, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą.

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

3. Esamos būklės analizė

Žemės sklypas kadastro Nr. 4154/2700:1083, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, gautas padalinus sklypą kad. Nr. 4154/2700:0093, paslaugos numeris ŽPDRIS sistemoje: ZSFP-24653.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų (ariamos žemės) plotas – 2,8918 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas- 35.4

Gretimybės:

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-3	4154/2700:0268	kadastriniai matavimai, LKS94
3-4	4154/2700:0369	kadastriniai matavimai, LKS94
4-5	4154/2700:1181	kadastriniai matavimai, LKS94
5-6	4154/2700:1053	kadastriniai matavimai, LKS94
6-8	4154/2700:1168	
8-1	4154/2700:1013	kadastriniai matavimai, LKS94

Servitutai:

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

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

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 7778 kv. m.

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

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 kraštovaizdžio tvarkymo zoną.



4154/2700:1083

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

5. Projektiniai sprendiniai

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, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama paliekant mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų, 3 m nuo servituto ribų. Užstatymo teritorija (A)- 1,6013 ha. A- teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai.

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

121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 5663 kv. m;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 2,8887 ha

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais turi būti taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga, numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsnyje. Todėl žemės sklypui žemės ūkio naudmenoms, papildomai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – 152. *Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)*. Įstatymo 110 straipsnio 4 dalyje nurodytas apribojimas „atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį“ turėtų būti taikomas esant bet kokiam žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės našumo balui, kadangi šiuo atveju nėra numatytų išimčių Įstatyme, be to, derlingas dirvožemio sluoksnis gali būti bet kokio našumo žemės sklype, o į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.)

Servitutai:

Sklype, padalinimo projekto metu ZSFP-24653, buvo numatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, kurie nebuvo įregistruoti, todėl paliekami kaip siūlomi:

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (S1)- 670 kv. m;

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (S2)- 670 kv. m;

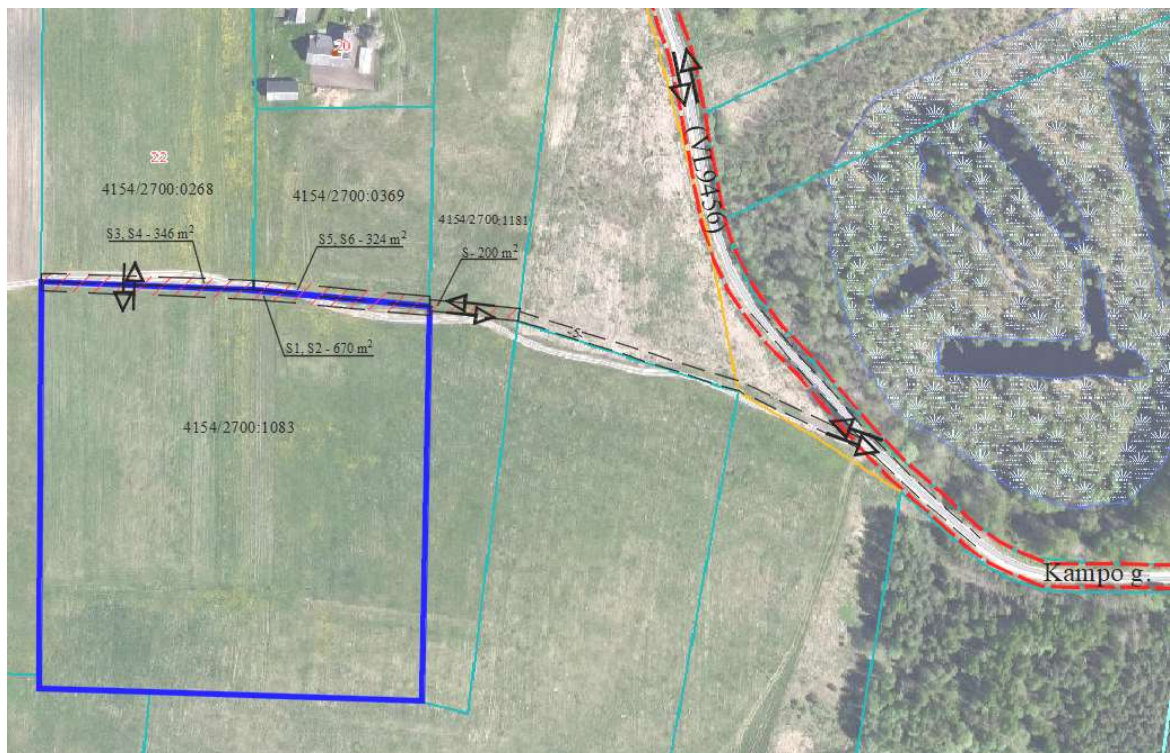
115. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) (S3, S5)- 670 kv. m;

218. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) (S4, S6)- 670 kv. m;

Registruotas servitutas:

114. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis daiktas).

Privažiavimas prie sklypo numatytas yra iš rytuose esančios Kampo gatvės, 5 metrų pločio bendro naudojimo keliu tarp sklypų kad. Nr. 4154/2700:1209 ir 4154/2700:1053, toliau registruotu servitutiniu keliu sklype kad. Nr. 4154/2700:1181, ir padalinimo projekte ZSFP- 24653 numatytais servitutais sklypuose kad. Nr. 4154/2700:0369, 4154/2700:0268. Prie projekto dokumentacijos pridedami sklypo kad. Nr. 4154/2700:1181 NTR išrašas su įregistruotu kelio servitutu ir sklypo kad. Nr. 4154/2700:1209 preliminarus planas dėl bendro naudojimo kelio.



Ištrauka iš eismo organizavimo schemos

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų šalinimo sistemos vietos yra preliminaros. Jos gali būti keičiamos atliekant techninį projektą.

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

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

Eil Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	2.8918	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	2.8887	-1.6013	1.2874
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+1.6013	1.6013
7.	Vandens telkiniai	-	0.0031	-	0.0031
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Užstatyta teritorija (grioviais)	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2.8918	2.8918	-	2.8918

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2021-2023) 76/28;
2. Topografinis planas M1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“; 2025-01-29);
3. Žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas UAB „Topokada“ 2019-11-11).

6. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4154/2700:1083. 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 ministerijos 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.

1lentelė:

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

7. 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.

8. 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 Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama 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 TPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje 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 statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.