

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Pakryžės k., Sužionių sen., Vilniaus r. sav., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4192/0100:0799, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo savininkas (ūkininkas) J. B. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkio identifikavimo kodas 4619903.

Planavimo organizavimo pagrindas:

- 1) NŽT prie ŽŪM Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2021 m. gruodžio 8 d. Nr. 48KPI-702-(14.48.124 E.);
- 2) Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus 2022 m. gegužės 9 d. Nr. KPP-83 patvirtintos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos).
- 3) AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2022 m. balandžio 15 d. patvirtintos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos);
- 4) 3) AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2026-01-02 pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti;
- 5) Lietuvos automobilių kelių direkcijos 2022 m. balandžio 15 d. patvirtintos planavimo sąlygos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (toliau Planavimo sąlygos).

Planavimo tikslai – ūkininko sodybos vietai parinkti ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti;

Planavimo uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), 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. Jis 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.

Planuojamos ūkio veiklos kryptys – specializuoto, ekologinio ar alternatyviojo ūkininkavimo taikymas (žolininkystė, vaistažolių auginimas, bitininkystė ir alternatyvūs verslai).

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybės teise priklausantis J. B ir M. B. Žemės sklypo ribos nustatytos geodeziniais matavimais (2020-04-10). Bendras žemės sklypo kad. Nr. 4192/0100:0799 plotas yra 0.6350 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), aktualios redakcijos 52 p., tai yra <...> planuojama ūkininko sodyba, turi būti ne mažesnis kaip 0,5 hektaro.

Žemės sklypo gretimybės:

- (Gretimybė 1-2) ribojasi su geodeziškai matuotu žemės sklypu, kad. Nr. 4192/0100:0156.
- (Gretimybė 2-3) ribojasi su preliminariais matavimais matuotu žemės sklypu, kad. Nr. 4192/0100:0812.
- (Gretimybė 3-4-5-6-7) ribojasi su geodeziškai matuotu žemės sklypu, kad. Nr. 4192/7001:0003, t. y. rajoniniu keliu Nr. 5244.
- (Gretimybė 7-1-) ribojasi su preliminariais matavimais matuotu žemės sklypu, kad. Nr. 4192/0100:0842.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100738908 - 0.0972 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100256867 - 0.0939 ha.

Duomenys apie teritorijas, kuriose taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų registre:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1413 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0.6350 ha.

Registruotų servitutų žemės sklype nėra.

Siūlomi nauji servitutai žemės sklype kad. Nr. 4190/0100:0799:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (projektuojamas) S1 – 5 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (projektuojamas) S2 – 19 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (projektuojamas) S3 – 943 m².

Siūlomi nauji servitutai gretimame žemės sklype kad. Nr. 4190/0100:0812:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (projektuojamas) S2 – 19 m²;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) (projektuojamas) S1 – 5 m².

Pastatų žemės sklype nėra. Žemės sklypas nepatenka į saugomų teritorijų ar kultūros vertybių teritorijas.

Sklypo reljefo ypatumai ties planuojama ūkininko sodybos vieta pateikti parengtame topografiniame plane, kuris 2022 m. gegužės 24 d. suderintas „Topografinių ir inžinerinių tinklų planų erdvinių duomenų teikimas derinti ir tvarkyti“ ataskaitoje.

3. Projektiniai sprendiniai

Projekto sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis ir sklypo forma. 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 - ūkininko sodybai reikalingų statinių ir įrenginių užimamos teritorijos nustatymą.

Ūkininko sodybos teritorija planuojama atitraukus šiaurės vakarų kraštinę nuo nusausinto ploto, toliau rytinė kraštinė atitraukiama nuo sklypo ribos 3 metrus, pietinė užstatymo riba formuojama nuo rajoninio kelio Nr. 5244 apsaugos zonos bei aukštos elektros oro linijos apsaugos zonos, kurioje

projektuojamas servitutas, užstatymo riba atitraukiama 3 metrus nuo servituto, vakarinės pusės kraštinė atitraukiama 3 metrus nuo sklypo ribos. Ūkininko sodybos pastatų statybos zoną numatoma žemės sklypo viduryje. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos ir ne didesnis kaip 1 ha, numatoma 0,2473 ha (~ 38.9 % žemės sklypo). Žemės sklype projektuojama viena vientisa užstatymo teritorija. Pastatų ir statinių konkretūs išdėstymas sodybos teritorijoje bus nustatytas jų architektūrinio projekto rengimo metu.

Šiaurinėje dalyje planuojamos ūkininko sodybos riba (68.85 m) projektuojama pagal esamą žemės sklypo ribą.

Rytinėje dalyje planuojamos ūkininko sodybos riba (125.65 m) projektuojama pagal esamą žemės sklypo ribą.

Pietinėje dalyje planuojamos ūkininko sodybos riba (65.84 m) projektuojama pagal esamą žemės sklypo ribą.

Vakarinėje dalyje ūkininko sodybos riba (90.39 m) projektuojama pagal esamą žemės sklypo ribą.

Užstatymo riba numatyta vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis, patvirtintomis 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1248 ir kitais teritorijų planavimo dokumentais. Tiksliau – užstatymo zona planuojama: 3 m atstumu nuo projektuojamų servitutų, 3 m atstumu nuo sklypo ribos. Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatų statybos zona nepatenka į melioruotos žemės teritorija.

Įvažiavimo / išvažiavimo sprendiniai:

Įvažiavimas / išvažiavimas į suplanuotą ūkininko sodybos vietą planuojamas vienas nuo pietrytinės pusės esančio valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5244, per numatomą (projektuojamą) naują nuovažą, kuriai yra parengtas techninis projektas, statinio projekto pavadinimas - Valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5244 Privažiuojamasis kelias prie Pakryžės nuo kelio Nemenčinė–Sužionys–Jonėnai paprastasis remontas, įrengiant nuovažą kelio 0,64 km kairėje pusėje. Projektas parengtas MB „Atestuotas inžinierius“ ir suderintas AB „VIA Lietuva“ 2025-01-03 SR25-4. Bendra nuovaža naudosis žemės sklypai kad. Nr. 4192/0100:0799 ir kad. Nr. 4192/0100:0812, kuriuose ties nuovažos vieta projektuojami kelio servitutai S1 ir S2, skandžiam eismo organizavimui.

Siūlomi servitutų sprendiniai:

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai planavimo sąlygomis „į planuojamą teritoriją, patenkančių esamų elektros <...> nustatyti servitutus apsaugos zonų ribose“ yra siūlomas inžinerinių tinklų servitutas, elektros apsaugos zonų ribose

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (projektuojamas) S3 – 0,0943 ha.

Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:

Pagal žemės sklypo kadastrinių matavimų planą ir NTR išrašą žemės ūkio naudmenų plotas sudaro: 0.6350 ha, iš jo ariamos plotas sudaro: 0.6350 ha.

Žemės sklypo naudmenos projekto metu buvo nustatytos pagal faktinį naudojimą ir esamą žemės sklypo būklę, remiantis topografinio plano duomenimis. Žemės sklypo naudmenų plotas sudaro: 0.6350 ha, iš jo pievų plotas sudaro: 0.6350 ha.

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.

Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič