

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis, planavimo tikslai ir uždaviniai

Vilniaus r. sav., Šatrininkų sen., Užupių k., rengiamas žemės sklypo kadastrinis Nr.: 4142/0500:0349, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau Projektas), ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo organizatorius: žemės sklypo savininkas (ūkininkas) N. S. Ūkininko ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre, ūkininko ūkio pažymėjimo Nr. 0146607.

Planavimo organizavimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, parengtas 2024-11-27 Nr. 2RKĮ-307-(15.2.6 E.).

Planavimo sąlygos:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2025-02-13 Nr. REG30226814, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

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

Planavimo uždaviniai – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti kelių išdėstymą.

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 vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantis N. S. Žemės sklypo ribos suformuotos atliekant kadastrinius matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis bendras žemės sklypo plotas yra 0.8177 ha. Formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 0.8177 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 pagalbiniu 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:

- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100881696, plotas - 0.5988 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), teritorijos unikalus numeris: 100811933, plotas - 0.0178 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) - 0.3593 ha; Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0.3593 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0.8177 ha.

Servitutai:

Registruotas servitutas planuojamoje teritorijoje (žemės sklype kad. Nr. 4142/0500:0349):

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S5 – 569 m²

Infrastruktūros objektai:

Dalis žemės sklypo (kad. Nr. 4142/0500:0349) yra nusausinga melioracijos įrenginiais. Elektros linijų, 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 2025-08-04 parengtame topografiniame plane (žr. Topografinį planą), suderintu su Vilniaus rajono savivaldybe Nr. TIIS1-20250804-051749.

Projektiniai sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą ir žemės sklypui 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. Kiti 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. Rengiant projektą ir planuojant gatvių raudonąsias linijas ar kelių juostas, vadovautis planuojamoje teritorijoje ir gretimuose žemės sklypuose patvirtintais ar rengiamais žemėtvarkos ir teritorijų planavimo dokumentais.
4. 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.
5. Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių 56.10 p.
6. Statybos ribą planuoti ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo servituto ribos, 3,0 m nuo sklypo ribų.
7. Statybos zonos ribą nuo medžių planuoti pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo lentelę.

8. Specialiausias žemės naudojimo sąlygas nustatyti arba keisti vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
9. Vadovautis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476 D1-429.
10. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
11. Vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 reikalavimais.
12. Vadovautis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540.
13. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Ūkininko ūkio sodybos pagrindinis statinys bus formuojamas, savininko pageidavimu, šiame žemės sklype. Ūkininko sodybos užstatymo vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus. Bendras sodybos ir žemės ūkio reikmėms reikalingų statinių bei įrenginių užstatymo plotas – ne daugiau kaip 50 procentų sklypo teritorijos, numatoma **0,2032** ha (~ 24.85 % žemės sklypo). Žemės sklype kad. Nr. 4142/0500:0349 formuojamos ūkininko ūkio sodybos plotas – 0,8177 ha, projektuojama viena užstatymo teritorija, užstatymo teritorija Nr. 1 – 0,2032 ha.

Prie planuojamos ūkininko sodybos žemės sklype kad. Nr. 4142/0500:0349 numatoma patekti nuo Upės gatvės toliau per žemės sklypus kad. Nr. 4142/0500:0133, kad. Nr. 4142/0500:0352, kad. Nr. 4142/0500:0350, kad. Nr. 4142/0500:0348, 4142/0500:0345 ir kad. Nr. 4142/0500:0347 ir juose registruotus tarnaujančius kelio servitutus S, S1, S2, S4, S6, S7 (žr. eismo organizavimo schemą).

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

Žemės sklypo naudmenų pokyčiai:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro duomenys	Pagal vietovėje esamą padetį (topografinis planas)	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0.7867	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos	-	0.7874	-0.2032	0.5842
4.	Mišškai	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	0.0310	0.0278	+0.2032	0.2310

7.	Vandenys	-	0.0025	-	0.0025
8.	Želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista	-	-	-	-
11.	Nenaudojama	-	-	-	-
12.	Nusausinta	0.8148	0.3593	-	0.3593
Iš viso:		0.8177	0.8177		0.8177

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 vandeniu tiewti 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:

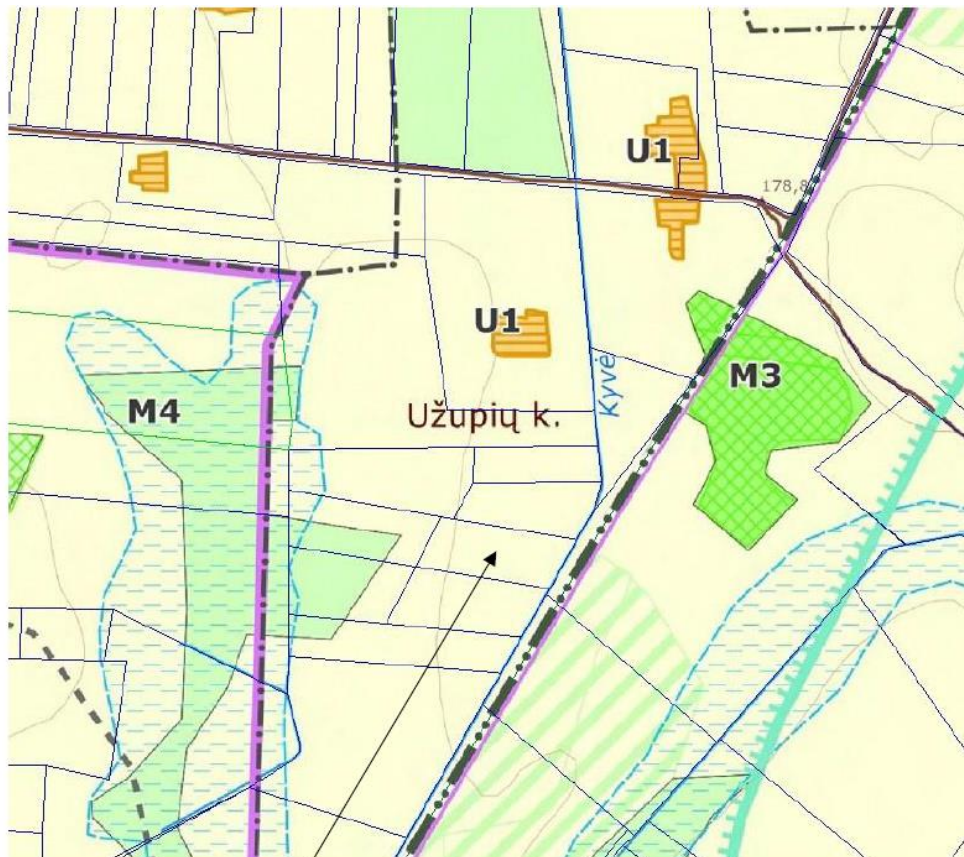
Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, 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.), nagrinėjamas žemės sklypas kad. Nr. 4142/0500:0349 patenka į kraštovaizdžio tvarkymo zoną Z3 – intensyvaus ūkininkavimo (žr. 1 pav.). Visa planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.







KAD. NR. 4142/0500:0349





Konkreciavinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  C1 - Gamtinių rezervatų
-  C2 - Kultūros paveldo objekto


Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  M1 - Ekosistemų apsaugos miškų
-  M2 - Rekreacinių miškų
-  M3 - Apsauginių miškų
-  M4 - Ūkininių miškų

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
-  Z2 - Sodinių, bendrųjų
-  Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
-  Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių







Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  H - Vandens telkinių




Valstybės saugomi objektai ir teritorijos

-  Gamtos paveldo objektas
-  Rezervatas, parkas, draustinis, biosferos poligonas
-  NATURA 2000 teritorija
- Ūkinės veiklos apribojimai**
-  Buferinės apsaugos zona
-  Esamas neklinojamųjų kultūros vertybių registro objektas
-  Siūlomas neklinojamųjų kultūros vertybių registro objektas (jo numeris)
-  Kultūros paveldo objekto apsaugos zona
-  Kultūros paveldo vertybių sankaupos arealas (jo numeris)
-  Vandens telkinio apsaugos zona
-  Paukštyno sanitarinės apsaugos zona
-  Vandenvietė
-  Vandenvietės sanitarinės apsaugos zona
-  Inžinerinių tinklų apsaugos zona

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
-  U2 - Planuojamų gamybos ir sandelių
-  U3 - Naudingų iškasenų
-  U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
-  U5 - Atlieku saugojimo teritorijos
-  U6 - Rekreacinės teritorijos

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  I1 - Susisiekimo
-  I2 - Inžinerinių tinklų
-  I3 - Krašto apsaugos
- U1** Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas



Gamtinio karkaso teritorijos riba



Kultūros paveldo vertybių erdvinis karkasas

1 Pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano

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

Parengtas žemės sklypo kaimo plėtros projektas neprieštaruja 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.
2. Prie planuojamos ūkininko sodybos žemės sklype kad. Nr. 4142/0500:0349 numatoma patekti nuo Upės gatvės toliau per žemės sklypus kad. Nr. 4142/0500:0133, kad. Nr. 4142/0500:0352, kad. Nr. 4142/0500:0350, kad. Nr. 4142/0500:0348, 4142/0500:0345 ir kad. Nr. 4142/0500:0347 ir juose registruotus tarnaujančius kelio servitutus S, S1, S2, S4, S6, S7.
3. Pastatų statybos zona numatyta už melioruotos žemės ribų.
4. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos arba keistos vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.
5. Vadovautasi Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos

Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476 D1-429.

6. Pastatų statybos zona nustatyta ne mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinio vandens telkinio (upė Kyvė) pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos.
7. 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 pagalbinių ūkio pastatų skaičius ir jų plotai nėra numatomi.

Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) rengiamo teritorijų planavimo dokumento numeris **S-VT-41-24-1271**. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba TPDRIS priemonėmis.

Projekto rengėjas Bartoš Jachimovič