

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. TEKSTINĖ DALIS

ĮVADAS

Pagal teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391, 2004., Nr. 21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatus, 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 nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų, statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytuose specialiuųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

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

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581), Lietuvos Respublikos žemės įstatymą (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymą (Žin., 2002, Nr. 72-3009), Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902), Lietuvos Respublikos miškų įstatymą (Žin., 1994, Nr. 96-1872; 2001, Nr. 35-1161; 2011, Nr. 49-2365), Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymą (Žin., 1999, Nr. 43-1358; 2002, Nr. 123-5537), Lietuvos Respublikos 2019 m. birželio 6d. įstatymu Nr. XIII – 2166 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu 2022 m. rugsėjo 2 d. aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-293. (2023-01-01) .

Planuojamas žemės sklypas (teritorija): žemės sklypas kadastro Nr. 4147/0300:0562, esantis Kiemelių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r.sav.

1. Projekto tikslai ir uždaviniai

- Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas (tikslai) ir uždaviniai: Parinkti ūkininko sodybos vietą, Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. 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

2. Esamos būklės analizė

Sklypo vieta: žemės sklypas kadastro Nr.4147/0300:0562, esantis Kiemelių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r.sav.

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės naudmenos: žemės sklypo (k. Nr. 4147/0300:0562), esančio Kiemelių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r.sav. Plotas – 8.0000 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos sudaro 1.3610 ha, iš jų ariamos žemės plotas – 1.3610 ha. Miško žemės plotas – 2.1160 ha. Kelių plotas – 0.1110 ha. Vandens telkinių plotas – 0.4053 ha. Kitos žemės plotas – 4.0067 ha. Žemės naudmenų sudėtis ir numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje ir brėžinyje.

Dirvožemis. Žemės ūkio naudmenų našumo balas –36.0.

Infrastruktūros objektai. Iki žemės sklypo privažiuojama nuo 10 m. pločio kelio, per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1026 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1200 ha., per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1027 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1100 ha., per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1050 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1000 ha. (pridedami dokumentai ir informaciniai pranešimai).

Požeminis vanduo. Vandens apsaugotumo požiūriu sklypas yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

Žemės sklypo gretimbės: žemės sklypas (gretimbė 1-4) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1049, (gretimbė 4-6) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 8907/0003:0055, (gretimbė 6-7) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1026, (gretimbė 7-10) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1050, (gretimbė 10-11) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:1102, (gretimbė 11-1) ribojasi su žemės sklypu k.Nr. 4147/0300:0086.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos 2019m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII – 2166 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 1.7300 ha.;

130. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) – 0.0243 ha.;

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0216 ha.

Žemės sklypui nustatyti servitutai:

92. Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) – 0.0158 ha; S2

214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku varyti galvijus (tarnaujantis) S1 – 0.1110 ha S1.

3. Kaimo plėtros projektas yra parengtas vadovaujantis išduotomis:

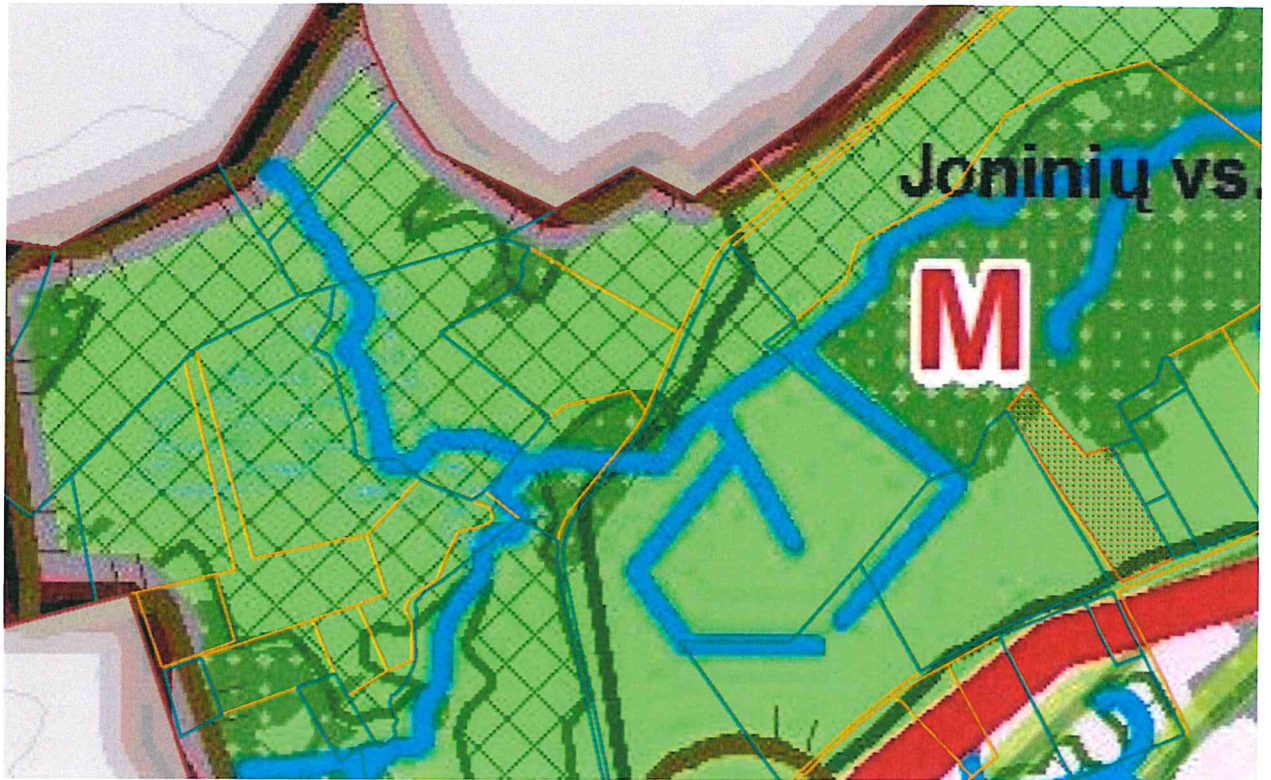
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo skyriaus 2025-01-31 planavimo sąlygomis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG29569020;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžineriniai tinkai, Vilniaus regionas 2025-01-21 projekto rengimo reikalavimais Nr. REG29055533;
- Valstybinės miškų tarnybos 2025-01-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG28972972.

Vadovaujantis STR Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338, žemės ūkio paskirties sklypuose ūkininko sodyboje Namo užimamas plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 %. Projekte bendras užstatymo plotas sudaro 3.4267 ha., kas neviršija užstatymo ploto parametrų.

Projekto sprendinių brėžiniui rengti naudojama naujausia kartografinė medžiaga, žemės sklypo planas M1:2000. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, projekto sprendinių brėžinio mastelis pasirenkamas M1:2000.

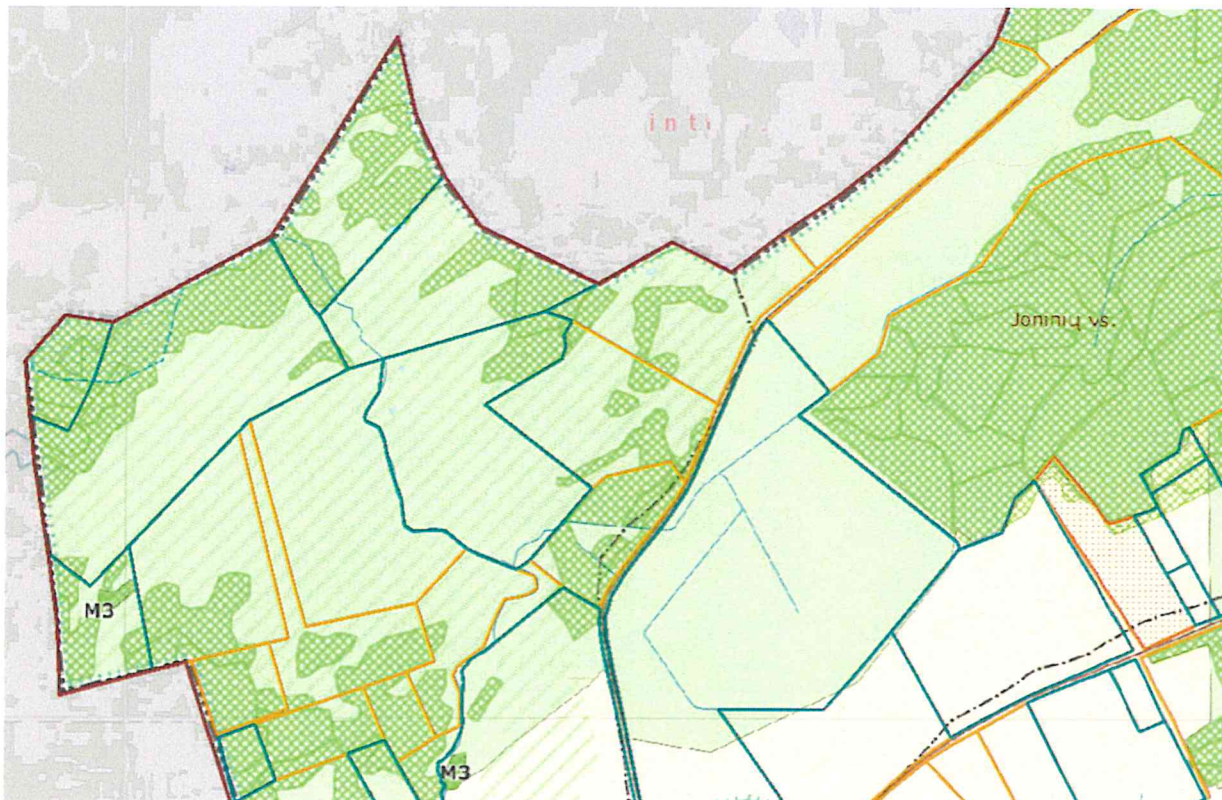
4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu žemės sklypas patenka į miškų ūkio paskirties teritorijas (1 pav.).



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialioju planu žemės sklypas patenka į miškų ūkio teritorijų tvarkymo zoną (2 pav.).



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai turi neprieštarauti galiojantiems aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir turi būti suderinti su to paties lygmens galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais. Rengiamas kaimo plėtros projektas neprieštaruoja bendrojo plano sprendiniams.

Žemės sklypas (k. Nr.4147/0300:0562, esantis Kiemelių k., Maišiagalos sen., Vilniaus r.sav. kurio plotas – 8.0000 ha.

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

5. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų: nuo kaimyninių žemės sklypų ribų ir servitutų paliekama ne mažiau kaip 3 metrai, nuo miško ne mažiau kaip 5 metrai, nuo vandens telkinio pakrantės juostos 50 metrų

Ūkininko sodybos užstatymo teritorijos vietos žemės sklype nustatytos atsižvelgiant į išvardintus reikalavimus ir sudaro – 3.4191 ha. Ūkininko sodybos ribos užima 3.6020 ha. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje. Projekto sprendinių brėžinyje parinktos dvi vietos užstatymo teritorijai, ūkinė zona (0.1632 ha.) skirta ūkiniams statiniams ir gyvenamoji zona (3.2559 ha.) skirta gyvenamajai sodybai, kadangi ūkininko sodybos teritoriją kerta registruotas kelio servitutas, kuris numatomą ūkininko užstatymo teritoriją dalija į dvi dalis.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

(1 lentelė)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariamoji žemė	1.3610	-	1.3610
2	Sodai	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4	Miškai	2.1160	-	2.1160
	Keliai	0.1110	-	0.1110
6	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	+3.4191	3.4191
7	Vandens telkiniai	0.4053	-	0.4053
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0.9824	-0.4191	0.5633
9	Pelkės	0.0243	-	0.0243
10	Pažeista žemė	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	3.0000	-3.0000	-
	<i>Iš viso:</i>	8.0000		8.0000

Žemės sklype projektuojamas vandens gręžinys, kuris reikalingas vandens tiekimui planuojamoje teritorijoje. Gręžinio griežto režimo SAZ juosta – 3 m pločio (žemės sklype planuojamas pietinėje pusėje nuo užstatymo teritorijos). Nutiesus centralizuotus tinklus privaloma jungtis prie jų. Ateityje gręžinio vietoje 3 metrų atstumu bus taikomos 106 straipsnyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Žemės sklype projektuojamas buitinių nuotekų surinkimas ir valymas, įrengiant gamyklinius tipinius nuotekų valymo įrenginius už gręžinio SAZ ribų. Išvalytos nuotekos bus išleidžiamos į gruntą. Techninio projekto metu atlikus grunto geologinius tyrimus ir radus netinkamą gruntą galima įrengti laikinus buitinių nuotekų kaupimo rezervuarus. Nutiesus centralizuotus tinklus privaloma

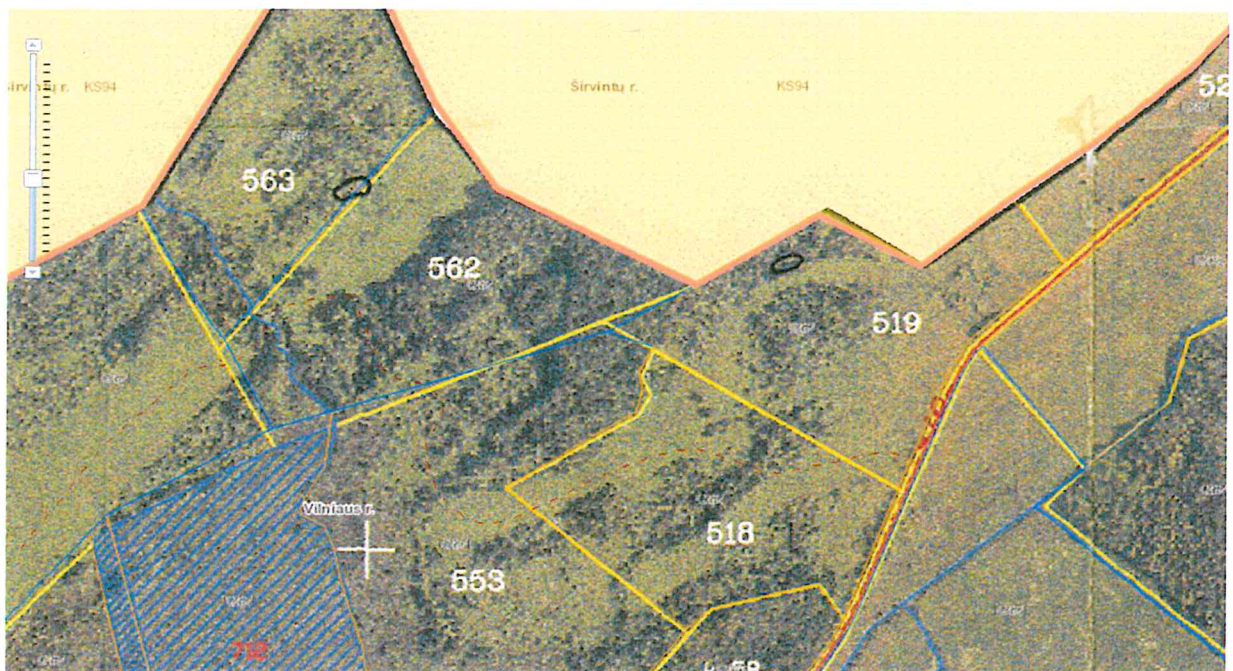
jungtis prie jų.

Žemės sklype projektuojamos vandens gręžinio ir buitinių nuotekų surinkimo vietos bus tikslinamos techninio projekto eigoje, tai yra projektuojant statinius parinktoje teritorijoje.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinių brėžinyje yra nurodyta vieta atliekų surinkimo aikštei įrengti. Bus rūšiuojamos mišrios komunalinės atliekos surenkant į atskirus kontenerius popierių, plastiką, tekstilę, metalą ir likusias komunalines atliekas. Nebenaudojama elektronika ir elektrinė įranga ir kitos buityje susidariusios pavojingos atliekos bus surenkamos atskirai, atiduodant įmonėms, kurios turi teisę tvarkyti atitinkamas atliekas.

Projektuojamas 4,5 m pločio įvažiavimas/išvažiavimas iki užstatymo teritorijos zonų.

Prie planuojamos ūkininko sodybos statinių statybos zonos privažiuojama nuo 10 m. pločio kelio, per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1026 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1200 ha., per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1027 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1100 ha., per žemės sklypą kad.nr.4147/0300:1050 ir jame nustatytą kelio servitutą 0.1000 ha. (pridedami dokumentai ir informaciniai pranešimai). Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.



Žemėtvarkinis planas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr.D1-995/1-312

Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, taikant Normų reikalavimus būtina atsižvelgti į teritorijų planavimo lygmenį, uždavinius ir sprendinių konkretizavimo lygį.

Planuojamoje teritorijoje yra dirbtinis vandens telkinys. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendimai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. 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.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Avižienių rajono priešgaisrinė tarnyba, Sudervės g. 8F, Avižieniai, esanti apie 20 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

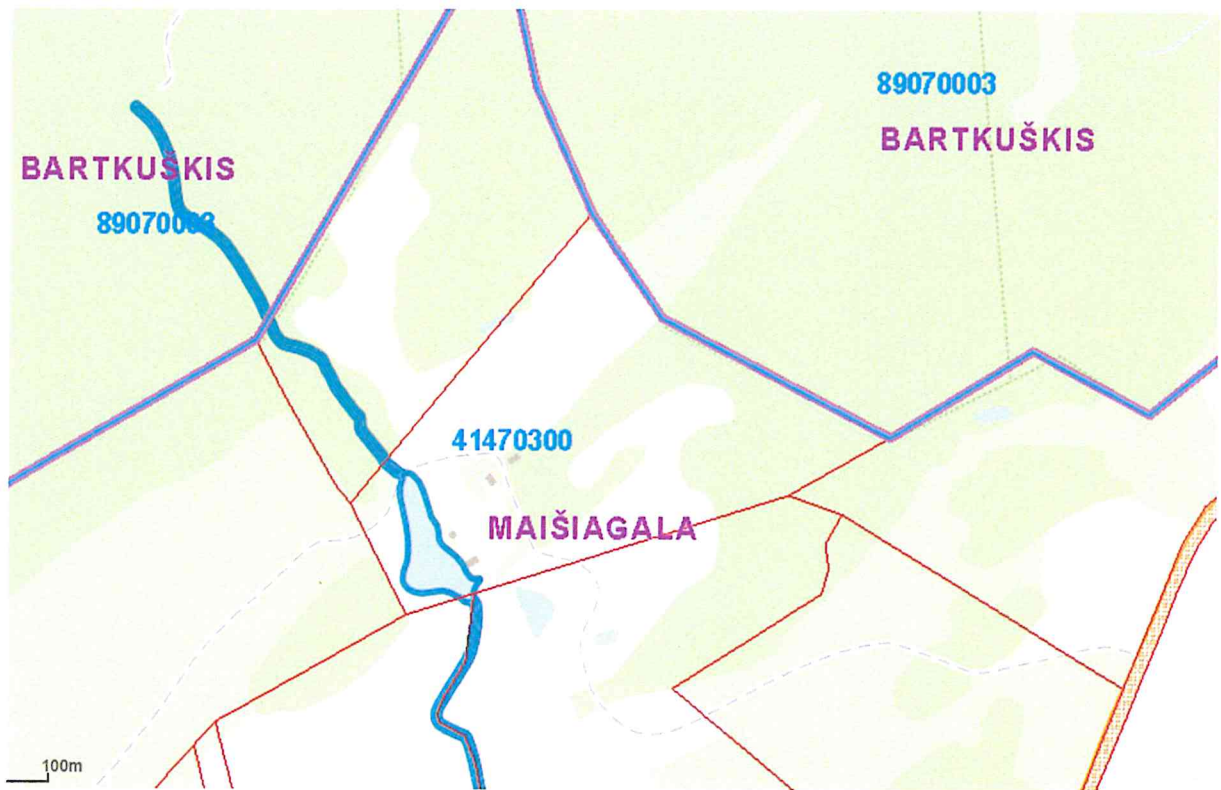
Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 projekte formuojama bendra teritorijos riba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti nuostatas. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje sodybai vietoje bus nustatytas rengiant statinių techninį projektą. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Nustatomos ir tikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

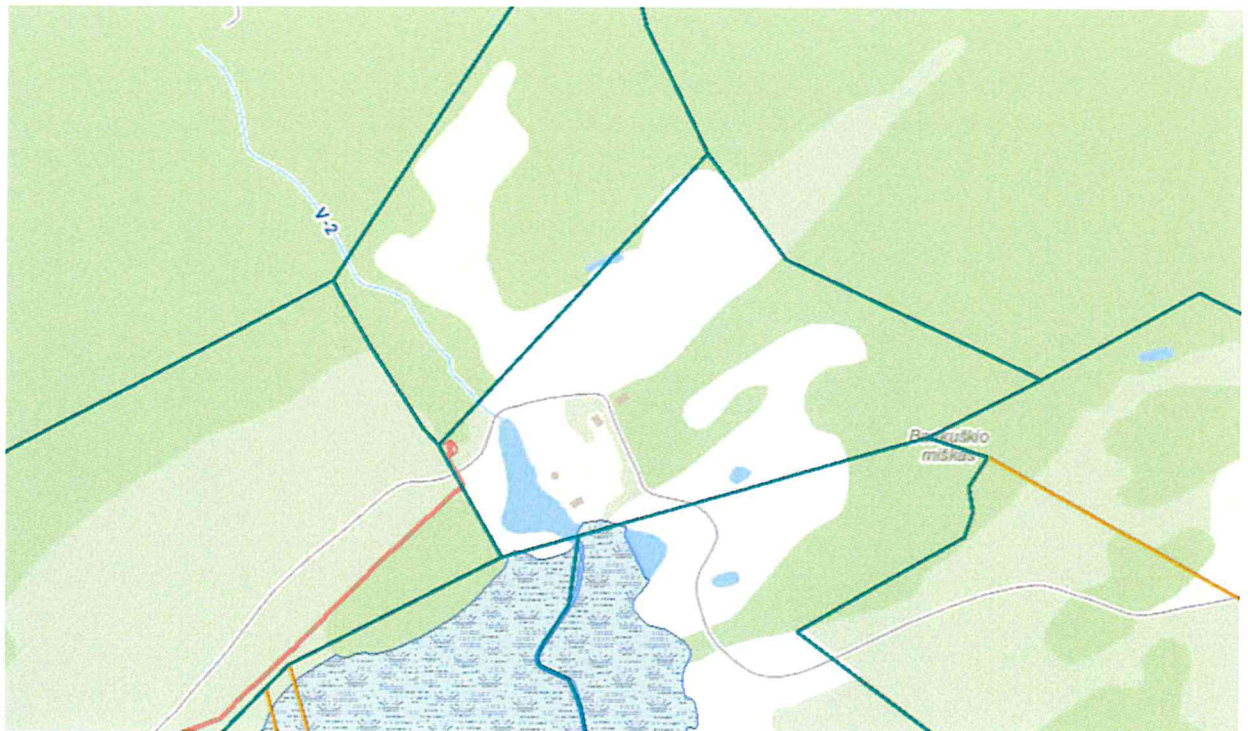
- 130. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) - 0.0243 ha.;
- 126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 2.1160 ha.
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.0158 ha.
- 163-Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.1003ha.
- 164-Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.1003 ha.

Žemės sklype esantys statiniai yra laikini ir ateityje bus griaunami.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) ir Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) (3 metrų pločio) vadovaujantis www.geoportal.lt:



Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) nustatoma vadovaujantis www.regia.lt:



6. Projekto svarstymas ir derinimas

Projektui rengti buvo naudojama naujausia kartografinė medžiaga, t. y. ortofotografinio žemėlapio **ORT10LT** skaitmeninė rastrinė forma. Kaimo plėtros projekto sprendinių brėžinys su ortofotografinė ištrauka **M 1:2000**. Mastelis pasirinktas atsižvelgiant į projektuojamos teritorijos dydį, planavimo tikslus ir uždavinius bei galimybę sprendinių brėžinyje aiškiai pažymėti visus konkretizuotus kaimo plėtros projekto sprendinius. Sprendinių brėžinys parengtas skaitmenine ir spausdintine formomis.

Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama tpdris interneto svetainėje (www.planuojustatau.lt).

Projekto autorius Robertas Lavrukaitis

