

Individuali. Įm. „Šantra“
Projekto rengėjas Juozas Adomavičius
Kvalif. Paž. Nr. KP 45

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

Adresas: Vilniaus apskritis, Vilniaus rajono savivaldybė
Nemenčinės seniūnija, Maskoliškių k.
Žemės sklypo Kad. Nr. 4127/0300:296
Savininkas: privatūs asmenys.

Aiškinamasis raštas

1.1. Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas. Projektą tvirtina Nacionalinės žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos.

Šiuo projektu klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių konkretaus išdėstymo nėra sprendžiami.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis žemės ūkio ir aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581);
- Žemės fondo apskaitos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302.
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, priimtu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, patvirtintas Lietuvos Respublikos Seimo.
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. birželio 17 d. įsakymu D1-199.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliais. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533.
- Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinį objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489;
- Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro įsakymu Nr. 1-12, 2014-01-28 (2017-06-28, Nr. 1-169 redakcija).

Projekto rengimo 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“ 2024-08-01 Nr. 2KPI-182-(15.2.3 E.).

Projekto rengimo planavimo sąlygos:

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotomis planavimo sąlygos 2024-10-02 Nr. REG24239766.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama, nes Projektas nelemia ūkinės veiklos projektų, įrašytų į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedėlio, plėtros pagrindų.

Projekto sprendinių viešinamas atliekamas bendraja tvarka.

1.2 Projekto tikslas ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties statinių statybos zoną.

Planavimo organizatorius – sklypo savininkas (privatus asmuo).

Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti žemės ūkio veiklai skirtus pastatus bei užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Sklypas. Privatiems asmenims nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo kad. Nr. 4127/0300:296 plotas 1,4691 ha, adresas - Vilniaus raj. sav., Nemenčinės seniūnija, Maskoliškių k. Žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės naudmenos Pagal nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašą sklype žemės ūkio naudmenos (pievų ir natūralių ganyklų) užima 1,2723 ha plotą. Kita žemė – 0,1443 ha. Kelių plotas – 0,0525 ha.

Reljefas .Sklypo reljefas tolygus.

Servitutai.

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Plotas: 0,0503 ha.
- Kelio servitutas (tarnaujantis daiktas). Plotas: 0,0525 ha.
- Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) – 0,0417 ha.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas – 0,0417 ha.

Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) – 0,8624 ha. Teritorijos unikalus numeris 100406651.

1.4. Teritorijų planavimo dokumentai.

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

Pagal šį planą, beveik visas sklypas patenka į miškingų teritorijų zoną. Nedidelė dalis sklypo patenka urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ištrauka



4127/0300:0296

Koncervacinių (rezervatinių) ir paminklosauginių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- C1 - Gamtinių rezervatų
- C2 - Kultūros paveldo objektų

Miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- Z1 - Tausojančio ūkininkavimo
- Z2 - Sodinininkų bendrijų
- Z3 - Intensyvaus ūkininkavimo
- Z4 - Intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ešų

Vandens ūkio kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- H - Vandens telkinių

Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

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

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

- I1 - Susisiekimo
- I2 - Inžinerinių tinklų
- I3 - Krašto apsaugos

U1 Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

- Suplanuoto Vilniaus miesto vakarinio aplinkkelio teritorija, kurioje rengiant aplinkkelio techninį projektą būtina nagrinėti alternatyvas ir numatyti specialias kompensacines priemones.

1.5 Kartografinis pagrindas

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT, 2022

Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų

rinkinys (GRPK), 2024;

Kiti duomenys:

Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis, 2024.

1.6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, privažiavimo galimybes, sklypo savininkų pageidavimus žemės ūkio paskirties sklype Nr. 4127/0300:296 nustatyta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona. Statinių statybos zona suprojektuota laikantis šių reikalavimų:

- Nuo sklypo ribos – ne mažiau kaip 3 metrai.
- Nuo esamų servitutų - ne mažiau kaip 3 metrai.
- Neprojektuojama urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonoje (pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą)
- Planuojamo vandens gręžinio apsaugos zonoje statyba neleidžiama.

Projekto rengimo metu numatyta nuotekų šulinio bei vandens gręžinio preliminarinė vieta. Vandens gręžinio sanitarinė apsaugos zona – 3 m. Tiksliai pastatų išdėstymo, vandens gręžinio, nuotekų šulinio, atliekų konteinerių vietos bus sprendžiama techninio projekto metu.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona užima 0,4040 ha.

Į užstatytos teritorijos plotą įeina ir sklype esantis kelias. Todėl sklypo užstatymo plotas kartu su suplanuota statinių statybos zona sudaro 0,4565 ha. Tai sudaro 31% sklypo ploto.

Teritorijos, kurioje taikomos SŽNS:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas – 0,0417 ha. Teritorijos unikalūs numeris 100295162.
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas – 0,0882 ha. Teritorija neįregistruota specialiųjų žemės naudojimo registre.
- Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis) – 0,8624 ha. Teritorijos unikalūs numeris 100406651.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, patvirtintu Lietuvos Respublikos Seimo.

Elektros tinklų apsaugos zona nustatyta elektros perdavimo 0,4 kV įtampos oro linijai. Apsaugos zonos plotis - po 2 m į abi puses nuo kraštinių laidų.

Kelių apsaugos zona nustatyta vietinės reikšmės IV kategorijos keliui. Apsaugos zonos dydis - žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų.

Dalis sklypo patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritoriją (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies). Šioje teritorijoje ribojamas pastatų ir jų aukštų skaičius.

Vadovaujantis Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis:

- rengiantis sklype projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius ar įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti bei keisti pastatų ar kitų statinių paskirtį (tiek atliekant statybos darbus, tiek ir jų neatliekant), taip pat sklypą pertvarkant, keičiant jo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), ar jame planuojant kitą, Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 18, 19 p., LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 34 str. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) rašytinius pritarimus projektinei dokumentacijai, o tais atvejais kai pagal teisės aktus tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – magistralinio dujotiekio savininko rašytinį sutikimą atitinkamai veiklai (veiksmams) visose vietovės klasėse (t. y. bet kurioje teritorijoje, esančioje 200 m ar mažesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio).

- kiekvienai Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 18 - 19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) (įskaitant ir susijusias (-ius) su pastatų statyba), vadovaujantis šių taisyklių 20 p., privaloma gauti atskirą magistralinio dujotiekio savininko (AB „Amber Grid“) sutikimą (pritarimą). Atitinkamo sutikimo (pritarimo) išdavimo metu atitinkamos veiklos (veiksmų) galimybės bus vertinamos iš naujo pagal sutikimo (pritarimo) išdavimo metu esančią aktualią situaciją;

- pertvarkomai teritorijai yra taikomi magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p.

Servitutai (naujai siūlomi):

- Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas). Plotas 0,0771 ha
- Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas). Plotas 0,0771 ha

Nauji servitutai siūlomi atsižvelgus į Vilniaus rajono savivaldybės administracijos pateiktą teritorijų planavimo sąlygų 2024-10-02 Nr. REG24239766 8.1.1 punktą:

1. 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.

Privažiavimas. Įvažiavimas į sklypą galimas iš pietinės pusės nuo vietinės reikšmės negrįsto kelio. Iki statybų zonos privažiuojama vakarine sklypo puse, esančiu servitutiniu keliu.

Per gretimą sklypą, kurio kad. Nr. 4127/0300:0294, galima pravažiuoti servitutiniu keliu. Servituto schema ir nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašas pateiktas byloje.

Eismo organizavimo schema pridėta byloje.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypo savininkų lėšomis.

VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESSE

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais.

Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą teikia visuomenei susipažinti, prieš tai paskelbdamas TPDRIS ir planavimo organizatoriaus buveinėje bei jo interneto svetainėje (išskyrus tuos atvejus, kai planavimo organizatorius neturi tokios svetainės) informaciją apie kaimo plėtros žemėtvarkos projektą (apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo tvarką ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarką).

Apie parengtą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ir susipažinimo su juo tvarką, ne vėliau kaip prieš 10 darbo dienų iki susipažinti su šiuo projektu skirtu laikotarpiu pradžios planavimo organizatorius raštu (registruotu laišku arba įteikiant pasirašytinai) turi informuoti asmenis, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus

Projekto rengėjas Juozas Adomavičius

matininkas
Juozas Adomavičius

