

OBJEKTAS:

Žemės sklypas:

- Kad. Nr. 4184/0400:732 , plotas 2,7218 ha;

Sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Minčiškių k.

Projekto organizatorius - A S

PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI: parinkti ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;

S-VT-41-25-1180

PROJEKTO RENGĖJAS: MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“ projektuotojas/direktorius Albinas Ginaitas Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-573, tel.: 0 64550551.

MB „Optimalūs geodeziniai sprendimai“			
			
Liongino Baliukevičiaus-Dzūko 70-45 , Vilnius, Tel. 064550551, įmonės kodas 304353449			
Pareigos	Parašas	Vardas Pavardė	
Projektuotojas		Albinas Ginaitas	
		Paž. Nr. 2R-KP-573	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Minčiškių k. rengiamas žemės sklypo kadastro 4184/0400:732 specialusis planas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas .

Planavimo organizavimo pagrindas:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos **Vilniaus** apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-09-03 įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPĮ-180-(15.2.3 E.).

2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Parinkti ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų statybos zoną, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;

3. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Sklypo kadastrinis Nr. **4184/0400:732** Sklypo plotas pagal kadastrinių matavimų duomenis –2,7218 ha.

Tarp sklypo posūkio taškų Nr. 1-3 gretimybė –sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0107, tarp sklypo posūkio taškų 3-9 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0743 , tarp posūkio taškų 9-10 gretimybė – sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0165 , tarp taškų 10-14 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0724, tarp taškų 14-15 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4184/0400:1007, tarp taškų 15-1 gretimybė - sklypas Kad. Nr. 4184/0400:0323.

Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą:

Projekto organizatoriui priklausančio žemės sklypo plotas kadastrinių matavimų duomenimis – 2,7218 ha. Pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pažymėjimą, žemės ūkio naudmenos - ariamos žemės plotas 2,5531 ha, Vandens telkinių plotas-0,0634 ha, Kitos žemės plotas-0,1053 ha
Vidutinis sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas – 32.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Nėra.

Registruoti Servitutai: Nėra.

Servitutai suprojektuoti formavimo ir pertvarkymo projekte Nr. ZSFP-116603:

1	214	S-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) proj.	1068
1	222	S-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) proj.	1068
1	114	SI-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) proj.	1080
1	218	SI-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj.	1080
1	114	S2-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) proj.	1198
1	218	S2-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis) proj.	1198

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

T00075779 VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO SPECIALUSIS PLANAS 2015-05-06.

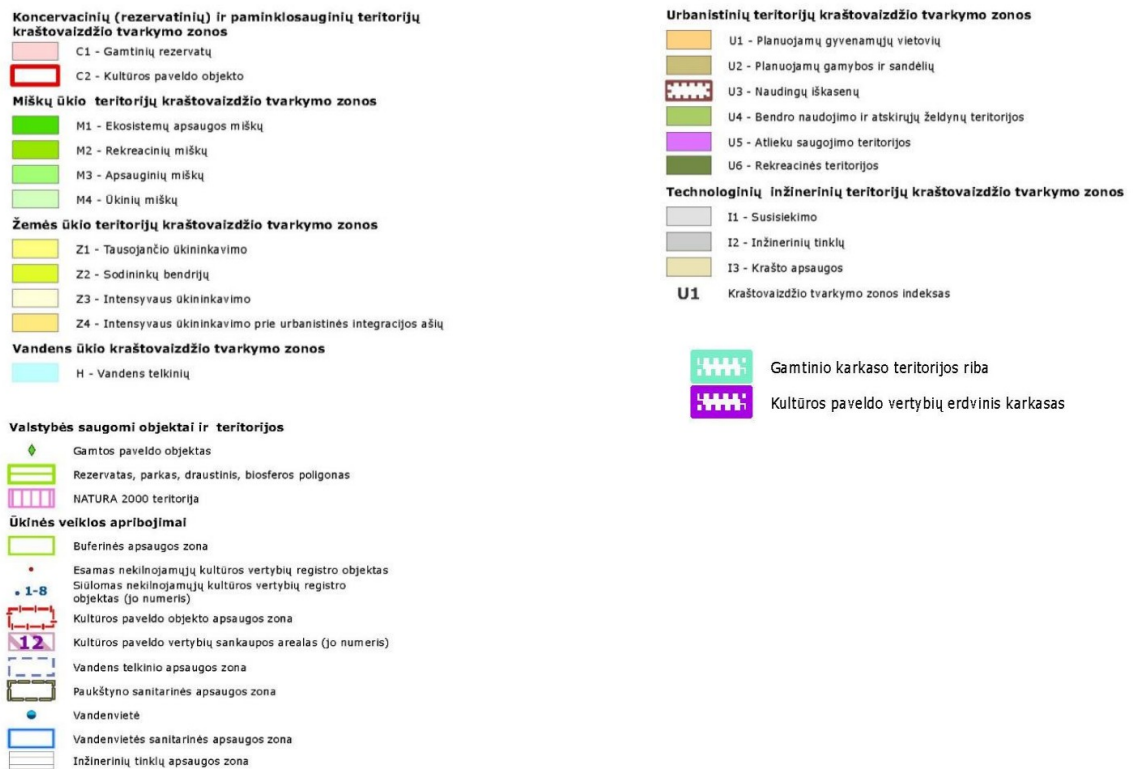
Detalieji planai. Nėra.

VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS KRAŠTOVAIZDŽIO SPECIALUSIS PLANAS

Vadovaujantis šio plano pagrindinių sprendinių brėžiniu nustatyta, kad žemės sklypas patenka į intensyvaus ūkininkavimo zoną Z3, **Z3 zona užima daugiau nei 50 arų** sklypo ploto, tokiaame sklype pagal Vilniaus rajono bendrąjį planą gali būti rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Intensyvus žemės ūkis teritorijose, kurios nepasižymi gamtinėmis vertybėmis ar svarbiomis apsauginėmis funkcijomis. Plėtojamas esamas tradicinis žemės ūkis, esama agrarinio kraštovaizdžio struktūra iš esmės nekeičiama.



KAD. NR. 4184/0400:0732



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

5. Projektiniai sprendiniai

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 sodybos** ir ar žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Ūkininko sodybos užstatymo zona ir ar žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojamos pagal galimybes, atsižvelgiant į sklype esančius ir planuojamus servitutus atsižvelgiant į nuotolius nuo jų ir gretimų sklypų. Paliekama mažiausiai 3 m atstumą nuo sklypo ribų (išskyrus su sklypais, kurie nuosavybės teise priklauso savininkui, nuo jų paliekamas 1 m atstumas su savininko sutikimu (pridedame prie projekto dokumentų)), ne mažiau 3 m nuo servitutų ribų, 15 metrų nuo melioracijos rinktuvo, ne mažiau 5 metrai nuo esamų vandens telkinių šlaitų ir ne mažiau 5 m nuo saugotinių želdinių (sodo ribai netaikoma). Užstatymo teritorijos yra trys: A, B, C. A zonos užstatymo plotas - 1,0921 ha, B zonos užstatymo plotas - 0,3109 ha, C zonos užstatymo plotas - 0,0578 ha sklypo bendras plotas (2,7218 ha). A, B, C teritorijoje planuojama ūkininko sodybos ir ar žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta.

Ūkininko sodybos plotas (1) sutampa su sklypo riba- 2,7218 ha.

Projekto metu sklypo paskirtis ir būdas nekeičiami.

Planuojama, kad susidarys tik buitinės nuotekos, fermos ar kitų padidintą taršą generuojančių statinių neplanuojama.

Projektuojamos ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių pastatų aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Gręžinys su mažiausiai 3

m apsaugos zona ir vietinis nuotekų valymo įrenginys su mažiausiai 5 m apsaugos zona ir jų konkrečios vietos bus parenkamos techninio projekto metu, esant galimybei bus prisijungiama prie centralizuotų tinklų.

Servitutai:

1) 214-Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) S1, 1068 m²;

2) 222-Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) S2, 1068 m². (paliekami servitutai suprojektuoti formavimo ir pertvarkymo projekte Nr. ZSFP-116603.

Naudmenys:

- 1) Sodas -0,0087 ha,
- 2)Keliai-0,1068 ha,
- 3)Pievos ir natūralios ganyklos-0,5238 ha,
- 4)Vandenys-0,0408 ha,
- 5)Sodas-0,0136 ha,
- 6)Vandenys-0,00225 ha,
- 7)Sodas-0,0831 ha,
- 8)Pievos ir natūralios ganyklos-1,9225 ha.

Privažiavimas:

Per gretimą savą sklypą kad. Nr. 4184/0400:0743 9 m pločio kelio servitutu suprojektuotu formavimo ir pertvarkymo projekte Nr. ZSFP-116603 iki Petronių g. VL 2701 12 m pločio . Servitutas šiuo metu neregistruotas nes savininkas tas pats asmuo, tačiau pasikeitus situacijai, vykdant sandorį servitutas turėtų būti registruotas.

Įvažiavimas į užstatymo A, B, C pačiame sklype esantį kelio servitutą kuris taip pat buvo suprojektuotas formavimo ir pertvarkymo projekte ZSFP-116603.

Planuojamoje teritorijoje numatytos specialiosios žemės sąlygos:

1)Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (projektinė) 3282 m² ;

Pastabos:

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

Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

6.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

7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą ir informuojant visuomenę su numatytais sprendiniais vadovautasi Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581), kur numatyta, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai).

Išvada:

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta ūkininko sodybos vieta turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.