

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Ivadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas vykdomas savininko L.J. prašymu. Nuosavybės valdomo žemės sklypo plotas 3,0655 ha. Žemės sklypo adresas: Gegužiškių k., Paberžės sen., Vilniaus r. sav., (Kad.Nr. 4164/0500:287).

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (žin. 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr.21-617) 22 Straipsnio 5 dalies nuostatas, 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 numatytas Ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietove detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, žemės įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

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

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakumu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581).

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai – ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti. Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant sodybos statinių statybos zoną. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos formavimui, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms, teikiamas Vilniaus r. savivaldybei administracijos direktoriaus tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, ūkio pastatus (šiltnamius) ir užsiimti ūkininkavimu.

Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. L.J. nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo plotas 3,0655 ha. Pagal žemės sklypo planą, įregistruotą nekilnojamojo turto registre, žemės naudmenos: pieva – 1,9030 ha., vandenys – 0,0883 ha., kita žemė – 1,0742 ha. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje ir brėžinyje.

Infrastruktūros objektai. Nėra

Dirvožemiai. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 28,8.

Reljefas. Žemės sklypo reljefas pakankamai lygus, žemėjantis nuo šiaurinės ir pietinės pusių į sklypo centrą.

Žemės sklypo adresas: Gegužiškių k., Paberžės sen., Vilniaus r. sav.

Kadastro Nr.: 4164/0500:287

Unikalus daikto Nr.: 4400-1139-1416

Matavimų tipas: kadastriniai matavimai

Pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio

Žemės sklypui taikomi planavimo dokumentų sprendiniai: Vilniaus rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323,2009-09-30, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

Žemės sklypas ribojasi su: 10 m. IIIv kategorijos vietinės reikšmės keliu (vakarinėje pusėje), bei gretimais žemės sklypais (Kad.Nr. 4164/0500:0290) ir (Kad.Nr. 4164/0500:0289).

Esami servitutai:

nėra

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

130-Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) p-0,6467 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

įrašų nėra

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2013 m. ortofotografiniai M 1:10 000 žemėlapiai ORT 10LT.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT.

Sprendiniai

Ūkininko ūkio sodybos teritorija parenkama nesuvaržytoje apsaugos zonų teritorijoje: ne mažesniu atstumu kaip 3 m. nuo sklypo ribų (Vadovaujantis statybos techninių reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“), ne mažiau kaip 10 m. nuo pelkės ar griovio šlaito viršaus, ne arčiau kaip 5 m. nuo projektuojamų servitutų (215 ir 222) ir 10 m. nuo kelio.

Ūkininko ūkio sodybos plotas: 1,2244 ha. (zemetv_usrib)

Ūkininko sodybos užstatymo plotas: 1,2244 ha. (zemetv_stat_z)

Esami servitutai: nėra

Projektuojami servitutai:

215-Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) p-0,0230 ha.

222-Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) p-0,0230 ha.

Privažiavimas – nuo 10 m. IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio vakarinėje sklypo dalyje, įvažiavimas į būsimą ūkininko sodybą pavaizduotas zemetv_kel sluoksnyje.

Žemės sklype yra miško naudmenos registruotos LR miškų valstybės kadastrė.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) p-0,0882 ha.

130-Pelkės ir šaltinytai (VI skyrius, devintasis skirsnis) p-0,6544 ha.

126-Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) p-0,0121 ha.

Ūkininko ūkio sodybos teritorija parenkama nesuvaržytoje apsaugos zonų teritorijoje: ne mažesniu atstumu kaip 3 m. nuo sklypo ribų, ne mažiau kaip 10 m. nuo pelkės ar griovio šlaito viršaus, ne arčiau kaip 5 m. nuo projektuojamų servitutų (215 ir 222) ir 10 m. nuo kelio; atstumai pavaizduoti sluoksnyje zemetv_matm.

Užstatymo zona yra nedidesnė negu 50% sklypo dydžio.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir

reikalavimų:

- formuojamos ūkininko ūkio sodybos užstatomas plotas 1,2244 ha;
- rekomenduojamas 4 m. pločio privažiavimas į sodybą, nuo 10 m. IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio vakarinėje sklypo dalyje;
- užstatymo riba ne arčiau 3 m. nuo gretimų žemės sklypų ribos, ne mažiau kaip 10 m. nuo pelkės ar griovio šlaito viršaus, ne arčiau kaip 5 m. nuo projektuojamų servitutų (215 ir 222) ir 10 m. nuo kelio

Ūkininko sodybos vieta suprojektuota paliekant neapsodintus 3m. Pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribos. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nebus keičiama. Sodyboje planuojama pastatyti gyvenamąjį namą, ūkinius pastatus, įrengti vietinius valymo įrenginius ir vietinį grežinį.

Tikslios ūkininko sodybos pastatų ir įrenginių vietos, sodybos elektrifikavimas, aprūpininkas vandentiekio, nuotekų bei kitais tinklais bus sprendžiamas techniniuose projektuose.

Viešo svarstymo su visuomene parengtam projektui taikoma supaprastina projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatu patvirtinimų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin.. 1996. Nr. 90-2099; 2004, Nr. 112-4189 2007. Nr.33-1190).

Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

- Vilniaus rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-323,2009-09-30, patikslintas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.
- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;

Projekte numatomos teritorijos tvarkymo priemonėmis (nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų): nuovažos formavimas nuo vietinės reikšmės kelio, ūkinių centrų plėtra, numatomas komunikacijų ir infrastruktūros objektų išdėstymas. Priemonės planuojamos šias priemones suderinus su planuojančiomis institucijomis bei savivaldybės administracija.

Ūkininko sodybos vieta žemės sklype nustatoma atsižvelgiant į anksčiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 1,2244 ha. Kadangi projekte formuojama bendra užstatymo teritorija, pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Užstatymas žemės sklype bus iki 50% žemės sklypo dydžio, kaip ir yra numatyta planavimo sąlygose **KPP-94 (2022.05.24).**

Numeris projekte	A
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio paskirties žemė
Teritorijos naudojimo tipas	Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija
Žemės naudojimo būdai	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Teritorijos užstatymo tipas	Kitas
Funkcinė zona	Užstatomos žemės ūkio teritorijos

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1	Ariama žemė	-	-	-	-
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	1,9030	1,8909	-1,1050	0,8414
4	Miškas	-	0,0121	0,0121	0,0121
5	Keliai	-	-	-	-
6	Užstatyta teritorija	-	-	+1,2244	1,2244
7	Vandens telkiniai	0,0883	0,0883	0,0883	0,0883
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0,2817	0,4198	-0,1749	0,2449
9	Pelkės	0,7925	0,6544	0,6544	0,6544
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Viso:	3,0655	3,0655		3,0655

Viešas svarstymas

Parengtas projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Organizatoriai ne per ŽPDRIS pateikus pasiūlymus ir pritarimus ne vėliau kaip kitą darbo dieną įkelia į ŽPDRIS.