

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 4 dalies 1 ir 6 punktais: vietoje detaliųjų planų neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose, vadovaujantis bendraisiais planais ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, pagal poreikį rengiami žemėtvarkos planavimo dokumentai (specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai arba žemės valdos projektai), miškotvarkos projektai, žemės gelmių naudojimo planai ar kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurie nustato viešųjų ir privačių subjektų ūkinės veiklos galimybes; neurbanizuotose teritorijose, kuriose numatomas žemės ūkio veiklos plėtojimas.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (galiojančios aktualios redakcijos) 5 straipsnio 5 dalies nuostatas, kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, žemėtvarkos schemas, pagal teritorijų planavimo dokumentų rūšis priskiriami specialiojo teritorijų planavimo dokumentams.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai rengiami, koreguojami, keičiami, derinami, tikrinami ir tvirtinami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 37 ir 39 straipsniais ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio 8 dalimi.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 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 (toliau – Projekto organizatorius)) ūkininko sodybos vieta nustatoma rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą (toliau – Projektas). Jis rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (galiojančia aktuاليا redakcija) (toliau – Taisyklės).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami ir su planavimu susiję kiti veiksmai atliekami automatizuotai per Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinę sistemą (toliau – TPDRIS) (internetu tinklalapio adresas – www.planuojustatau.lt), jei šioje sistemoje numatyta galimybė juos atlikti ir Taisyklėse nenurodyta kitaip, kaip tai numato Taisyklės.

Rengiant žemėtvarkos schemas ir (ar) kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Teklių vs. (kadastru Nr.: 4117/0200:501) kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu dėl TPD

rengimo pradžios ir planavimo tikslų (Nr.2KPI-10-(15.2.3 E.); 2025-01-16), Vilniaus rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG46381749; 2025-12-18 (toliau – Planavimo sąlygos), atsižvelgiant į Projekto organizatoriaus pageidavimus, įvertinant esamą situaciją vietovėje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų, nutarimų, taisyklių bei susijusių teisės aktų nuostatomis.

Rengiant projektą planuojamai teritorijai buvo taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinių reikalavimai.

Esamos būklės analizė

Nagrinėjamo žemės sklypo ribos nustatytos kadastriniais matavimais, sklypo kadastro Nr. 4117/0200:501, plotas – 0.5850 ha. Minėto žemės sklypo ribos įregistruotos ir pažymėtos VI Registrų centro kadastro žemėlapyje.

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 30,0.

Teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: -

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

Žemės sklypui nustatytos daiktinės teisės (servitutai): -

Projekto planavimo organizatorius – fizinis asmuo (žemės sklypo savininkas).

Sklypas valdomas privačiosios nuosavybės teise.

Planavimo tikslai: parinkti ūkininko sodybos vietą, parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Siekiant įgyvendinti Projekto tikslus ir uždavinius, parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas tvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos vadovui arba jo įgaliotam teritorinio padalinio vadovui. Projekto sprendiniais parinktoje ūkininko sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenamąjį namą ir ūkinei veiklai reikalingus statinius.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešai svarstomas, derinamas ir tvirtinamas supaprastinta tvarka.

Projektavimui panaudotas skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos teikiami georeferencinio pagrindo duomenys – GRPK (Georeferencinio pagrindo kadastro erdvinių duomenų rinkinys), projektuojamos teritorijos topografinis planas M 1:500 bei jo skaitmeninis variantas, taip pat žemės sklypo kadastrinių matavimų planas M 1:500.

Projekto viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtos žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtos žemėtvarkos projektu supažindinama Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtos žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS planuojustatau.lt interneto svetainėje. Taip pat Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtos žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Projekto sprendiniai

Ūkininko sodybos vieta parenkama vadovaujantis teisės aktais, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, žemės sklypo faktine situacija vietovėje, reljefu bei atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

Ūkininko sodybos riba užima ne visą žemės sklypo plotą, o tik tą dalį, kur pagal Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius patenka į Z tvarkymo zoną, kurios plotas sudaro 0,5422 ha. Ūkininko ūkio sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta suprojektuota žemės sklype vyraujančios pievos ir želdinių vietoje. Šiame sklype numatyta ūkininko ūkio sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalinga pastatų užstatymo teritorija sudaro – 0,2318 ha, tai yra apie 43 % teritorijos nuo ūkininko sodybos ploto. Užstatymo teritorijoje, statomi statiniai užims tik tam tikrą teritorijos dalį (ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 0,1000 ha), kurioje jie turėtų būti įkomponuoti į esamą kraštovaizdį. Likusi dalis paliekama naudmenoms, t.y. želdynams, daržams. Ūkininko ūkio sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų

statinių statybos teritorijos ribos projektuojamos laikantis žemės naudojimo sąlygų bei statybų apribojimų reikalavimų ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribų, kadangi žemės sklypo ribos nustatytos atlikus kadastrinius matavimus, ir ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo servitutų ribų. Likęs neužstatytas žemės sklypo plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai arba naudojamas žemės ūkio veiklai.

Įvažiavimas planuojamas nuo rytinėje sklypo pusėje esančio kelio (Vilniaus g.) per žemės sklypą kad. Nr. 4117/7001:3, kurio naudojimo būdas yra Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (savininkas Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėjimo teisė Akcinė bendrovė "Via Lietuva"), per įregistruotą servitutinį kelią esanti privačios nuosavybės sklype kad. Nr. 4117/0200:259 ir kad. Nr. 4117/0200:334, per rytinėje sklypo pusėje esančią D kategorijos gatvę, ir greta projektuojamo žemės sklypo esanti žemės sklypą kad. Nr. 4117/0200:344 ir kad. Nr. 4117/0200:454, kurio naudojimo būdas yra Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus, atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

Planuojamas vietinis vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas. Planuojamo artezinio vandens gręžinio apsaugos zona yra 5 m. Planuojamas biologinis nuotekų valymo įrenginys (VNV - vietinė nuotekų valykla). Techninio projekto stadijoje, nustčius grunto infiltracines savybes, prioritetine tvarka parenkamas tikslesnis nuotekų tvarkymo būdas ir vieta. Privačiame žemės sklype atstumas nuo gyvenamojo pastato iki VNV nenormuojamas, bet privalo būti išlaikytas mažiausias leistinas sanitarinis atstumas iki kaimyninio sklypo užstatymo (8 m nuo VNV). Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, prisijungti prie jų.

Komunalinių atliekų kaupimas numatomas sandariuose kontaineriuose lengvai pasiekiamoje vietoje prie įvažiavimo į ūkininko sodybos teritoriją. Atliekų išvežimui ir tvarkymui sudaromos sutartys tarp žemės sklypo savininko (-ų) ir specializuotų atliekų tvarkymo įmonių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymas) nuostatomis iki Projekto rengimo planuojamam žemės sklypui specialiosios žemės naudojimo sąlygos netaikytos.

Planuojamame žemės sklype yra pavienių medžių (pušys), kurių diametras mažiau negu 20 cm, todėl tokie medžiai nepatenka į saugotinių kriterijus.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra numatoma statybos riba t.y. žemės ūkio veiklai reikalingų pastatų (ūkininko ūkio sodybos ir (ar) kitų statinių) statybos teritorija, o ne statybos linija t.y. pastatų, statinių fasadų linija. Rengiant techninį ūkininko sodybos ūkinių pastatų ir gyvenamojo namo projektą, turi būti vadovujamasi galiojančiomis teisės aktų, techninių reglamentų nuostatomis.

Vadovaujantis 2010 m. gruodžio mėn. 7 d. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr.1-338 (Žin., 2010 Nr.146-7510) gaisro plitimas į gretimus pastatus turės būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Priešgaisrinis atstumas nustatomas pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Rengiant techninį projektą, turės būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis ir pagal jį tikslinamas minimalus išlaikomas atstumas, užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato.

Žemės sklypo teritorijai galioja Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. T3-336 patvirtintas detalusis planas. Detaliuoju planu buvo suformuotas planuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai naudojimo būdo. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (Kraštovaizdžio specialiojo plano), žemės sklypams patenkantiems į Z3 tvarkymo zoną galima rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną, kai žemės sklypo dydis yra ne mažesnis kaip 0.5000 ha.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323, patikslinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 sprendinius, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną – Z3 – Intensyvaus ūkininkavimo, ir nedidelė sklypo dalis šiaurinėje pusėje patenka į urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną – U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių. U1 tvarkymo zonoje ūkininko sodybos riba ir statybos zona neplanuojama.

Žemės ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zona (Z) suskirstyta į keturias grupes (Z1, Z2, Z3, Z4). Prioritetas suteikiamas žemės ūkio paskirties žemės vystymui. Numatomas tiek intensyvus, tiek ir tausojantis žemės ūkis. Pastarasis siūlomas gamtinio karkaso zonose. Numatoma rekreacinės paskirties statinių gyvenviečių (vasarnamių ir kitų su intensyvia rekreacija susijusių statinių t.t. kaimo turizmo) plėtra žemės ūkio paskirties žemėje. Numatomas žemės ūkio paskirties žemės mažėjimas, tačiau ji išliks vyraujanti.

Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



KAD. NR. 4117/0200:0501

Projekto sprendiniais žemės sklypui siūlomos nustatyti ir (ar) išlaikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

nėra

Projekto sprendiniais žemės sklypui siūlomos nustatyti ir (ar) išlaikyti daiktinės teisės (servitutai):

nėra

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo 1996 m. rugpjūčio 15 d. įstatymo Nr. I-1495 (Žin. 1996, Nr. 82-1965) reglamentavimu – projektuojamoje teritorijoje Projektu numatomos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas neatliekamas.

Projekto rengėjas

(parašas)

Andžej Klenovskij