

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Vietovės adresas: Vilniaus r. sav., Maišiagalos sen., Kalniškių k., Giedraitiškių kadastro vietovė, Kad.Nr. 4132/0400:131, plotas 0,9001 ha.

Projekto organizatorius: Fizinis asmuo

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

Planavimo uždaviniai:

1. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną
2. Nustatyti vandens tvenkinio įrengimo vietą
3. Pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą;

Ūkininko identifikavimo kodas ūkininkų ūkio registravimo sistemoje: 5179962

2. Objekto charakteristika

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas paruoštas 0,9001 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Kad.Nr. 4132/0400:131. Sklype yra šios žemės ūkio naudmenos: ariama, miško žemė, užstatyta (griovys).

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planą patvirtintą 2015-05-06 Nr. T00075779 teritorija patenka į **miškų ūkio teritorijų – M4 Ūkinių miškų teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zoną**. (žr.pav.Nr.1)

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T3-571 „Dėl Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano patvirtinimo“, patikslinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T3-323 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, sprendimais naudojimo žemės sklypai“ siūloma nustatyti žemės sklypui Kad.Nr.4132/0400:0131 žemės naudojimo būdą - rekreacinio naudojimo žemės sklypai.



4132/0400:131



Pav.Nr.1

3. Projekto parengiamieji darbai

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024 lapkričio 11 d. išdavė įsakymą Nr. 2KPI-291-(15.2.3 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

AB“Via Lietuva“ 2024-11-25 išdavė teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG26462074.

AB“Via Lietuva“ 2024-11-28 išdavė sąlygas, susijusias su naujos nuovažos įrengimu privačiomis lėšomis valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5257 Giedraitiskės–Skauduliškės Nr. RS/CDT/2024110035

Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2024 m. gruodžio 3 d. išdavė planavimo sąlygas Nr. REG26882210 kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T3-571 „Dėl Vilniaus rajono kraštovaizdžio specialiojo plano patvirtinimo“, patikslinto Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T3-323 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, sprendiniais naudojimo žemės sklypai“ siūloma nustatyti žemės sklypui Kad.Nr.4132/0400:0131 žemės naudojimo būdą - **rekreacinio naudojimo žemės sklypai**.

Projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, 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 ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais) bei kitais šiuos teisės aktus įgyvendinančiais teisės aktais.

Rengiant projektą vadovaujasi galiojančia Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo redakcija, įskaitant 2023 m. kovo 16 d. Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo Nr. VIII-1159 11 straipsnio pakeitimo įstatymu Nr. XIV-1796 padarytus pakeitimus.

Tarp projekto organizatoriaus ir projekto rengėjo 2024 m. lapkričio 18 d. pasirašyta sutartis dėl specialiojo planavimo darbų vykdymo. 2026-09-21 buvo pasirašytas sutarties pratęsimo dokumentas. Projekto organizatorius projekto rengėjui pateikė žemės sklypo Kad.Nr. 4132/0400:131 Nekilnojamojo turto registro išrašą – pažymėjimą apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre kopiją bei žemės sklypo plano kopiją.

4. Projekto sprendiniai

Atliekant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimui bei suplanuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną su projekto organizatoriumi suderinta **A – 0,1522** ha ploto teritorija. Riba atitraukta per 7 metrus nuo taksuoto miško ribos, nuo melioracijos griovio per daugiau nei 20 metrų, taip pat riba atitraukta nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5257 Giedraitiskės–Skauduliškės nepažeidžiant 20 metrų kelio apsaugos zonos ribos. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50 %.

Toks teritorijos dydis yra pakankamas, kad sklype tilptų visi statiniai reikalingi žemės ūkio veiklai bei kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statiniai, reikalingų funkcionuoti ir užtikrinti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų keliamų reikalavimų įgyvendinimą.

Tikslūs žemės ūkio veiklai bei kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties reikalingų statinių ir įrenginių vietų nustatymo, sodybos elektrifikavimo, aprūpinimo vandentiekio, nuotekų bei kitų inžinerinių tinklų įrengimo klausimai bus sprendžiami statinio techniniame projekte, parengtame vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (1996 m. kovo 19 d. Nr. I-1240), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120), statybos techniniais reglamentais ir kitais statybą reglamentuojančiais teisės aktais. Planuojant nuotekų valymo įrenginius bei vandentiekio tinklus atsižvelgti į galiojančius teisės aktus.

Tiksli nuovažos vieta bus nustatyta parengus projektą vadovaujantis galiojančiais statybos techniniais reglamentais ir kitais teisės aktais.

4.1.Servitutai

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės 2024-12-03 išduotų teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG26882210 8.1.2, 8.1.3 ir 8.1.4 punktais nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5257 Giedraitiskės– Skauduliškės nustatyta 18 metrų kelio juosta, kurios dalis patenka į žemės klypo Kad. Nr.

4132/0400:131 teritoriją ir kuriai siūlomi nustatyti servitutai : Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas 258 kv.m bei Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, anžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 258 kv.m. Servitutų paskirtis yra inžineriniams tinklams bei keliui aptarnauti.

4.2 Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Žemės sklype kad.Nr. 4132/0400:131 siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)), plotas 1698 kv. m

152-Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas 7210 kv. m

126- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas 1791 kv.m.

102-Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas 2332 kv.m.

121 -Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), plotas 6466 kv.m.

4.3 Eismo organizavimas

Į projektuojamos teritorijos ūkininko sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai bei kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties reikalingų statinių ir įrenginių vietų nustatymo reikalingų statinių statybos zoną privažiavimas numatomas nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 5257 Giedraitiskės–Skauduliškės nepažeidžiant Vilniaus rajono savivaldybės išduotuose teritorijų planavimo sąlygose 8.1.5. punkte nurodymo - Neplanuoti kelių miško žemėje, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose. Eismo intensyvumass mažas, kadangi šio kelio atkarpoje yra vos kelios sodybos..

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

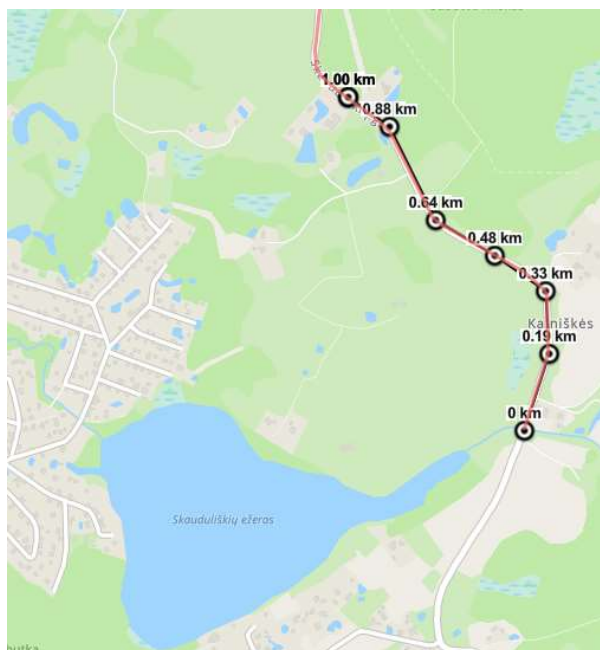
Žemės naudmenų sudėtis (ha). 1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patvirtintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	0.0800		+0,4718	0,5518
2.	Sodai				
3.	Pievos ir natūralios ganyklos				
4.	Miškas	0.3178		-0,1387	0.1791
5.	Keliai				
6.	Užstatyta teritorija	0.0170		+0,1522	0,1692
7.	Vandens telkiniai				

8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.4853		-0,4853	0,0000
9.	Pelkės				
10.	Pažeista žemė				
11.	Kita nenaudojama žemė				
	Iš viso:	0,9001			0,9001

Specialiojo planavimo projekto sprendinių brėžinys, atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, parengtas masteliu M 1:1000 ortofotografiniame žemėlapyje ant topografinio pagrindo.

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. Gaisro gesinimui numatyta naudoti vandenį iš Skaiduliškių ežero, kuris yra nutolęs apie 1000 metrų nuo žemės sklypo, prie kurio yra tinkamas privažiavimas ir apsisukimas.



5. Projekto viešo svarstymo eiga ir derinimas

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“, taikomos Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, nustatančios kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sudėtį ir jų turinį, organizavimo, rengimo, koregavimo, keitimo, derinimo ir tvirtinimo tvarką bei teritorijų planavimo proceso dalyvių santykius šiame procese.

Ūkininko sodybos vietos parinkimo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, kurio rengimo procesas viešinamas teisės aktų nustatyta tvarka. Apie sprendimą pradėti projekto rengimą, planavimo tikslus, parengtą projektą ir kitus su planavimo procesu susijusius veiksmus visuomenė informuojama per Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinę sistemą (TPDRIS).

Suinteresuoti asmenys turi teisę susipažinti su parengto projekto sprendiniais, gauti informaciją apie planuojamą teritoriją ir projektą, taip pat iki sprendimo dėl projekto tvirtinimo priėmimo teikti pasiūlymus dėl projekto sprendinių. Pateikti pasiūlymai nagrinėjami ir į juos atsakoma teisės aktų nustatyta tvarka.

Viešo svarstymo procedūrai atlikti apie rengiamą Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą skelbiama internetiniame tinklapyje www.nzt.lt bei skelbimas patalpintas [Maišiagalos seniūnijos skelbimų lentoje](#).

Projekto rengėjas

Viktė Šapokienė