NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PATIKRINIMO AKTAS

2013-09-27 Nr, TPA-(8.30.)-2826Vilnius

Tikrinamasis teritorijų Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas (toliau – Projektą planavimo dokumentas	Pertvarkoma teritorija - mėgėjų sodų ,,Žaluma" 102,0527 ha ploto teritorija, esanti Brinkiškių k., Dūkštų sen., Vilniaus r. sav. (Dūkštų kadastro vietovė). Projektas yra vietovės lygmens specialiojo teritorinio planavimo dokumentas.
Planavimo organizatorius	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyrius. Iniciatorius - Sodininkų bendrija „Žaluma", valdybos pirmininkas Jonas Narkevičius.

Teritorijų planavimo Andrej Zubanov, Vileišio g. 18, korp. 1, Vilnius, tel. (8 5) 234 179 dokumento rengėjas Kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R–FP-753 išduotas 2013-04-25.

Tikrinti pateikti dokumentai	Projekto byla (288 lapai) ir brėžinių byla (5 brėžiniai).
Patikrinimo apibendrinimas	Tikrinimo metu nustatyti šie trūkumai: 1. Suprojektuoto žemės sklypo Nr. 543 ribos neatitinka Teritorijų planavimo dokumento – sodininkų bendrijos „Žaluma" generalinio plano (toliau - generalinis planas), be to, nėra suprojektuotas įvažiavimas į žemės sklypą. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 nutarimo Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje" (Žin., 2004, Nr. 167-6129; 2010, Nr. 158-8044 (toliau - Nutarimas) 2.2. punkte nurodyta, kad mėgėjų sodo teritorijoje naudojami valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami pagal sodo suplanavimo projektą, parengtą ir patvirtintą iki Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-61 įsigaliojimo dienos - 1996 m. sausio 1 dienos. 2. Žemės sklypų Nr. 519, Nr. 524, Nr. 432 ir Nr. 433 ribos kerta statinius, pažymėtus sutartiniu žymėjimu „N". Suprojektuoto žemės sklypo Nr. B168 ribos kerta statinį „G". Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 patvirtintų Lietuvos Respublikos

nekilnojamojo turto kadastro nuostatų (Žin., 200 Nr. 41-1539, 2005, Nr. 80-2899) 20 punktu, žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį.

3. Žemės sklypas Nr. 17 pagal turi privažiavimo kelią, suprojektuotas generaliniame plane, todėl netikslinga projektuoti naują kelią privažiavimą tik šiam žemės sklypui laisvame žemės plote.

4. Suprojektuotas bendro naudojimo žemės sklypas Nr. 3F ribojasi su bendro naudojimo keliu, kurio dalį užima elektros stulpai ir elektros spintos, dėl to sumažėja faktinis važiuojamosios dalies plotis. Atsižvelgia į tai, Projekte tarp žemės sklypų turi būti numatomas realus kelio plotis.

6. Žemės sklypai A111 ir A114, suprojektuoti kaip įsiterpę tarp privačių žemės sklypų Nr. 111 ir Nr. 114 bei bendro naudojimo žemės sklypo Nr. 1 B, kuris suprojektuotas nesilaikant Žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtini Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (Žin.,2004, Nr. 149-5420; 2012, Nr. 78-4080) (toliau - Taisyklės) 30 punkto reikalavimo, kad žemės sklypai turi būti racionalių ribų ir tinkami naudo pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį. Laikantis šio reikalavimo projektuojami žemės sklypai Nr. A111 ir A114 turėtų bendrą ribą nepaliekant siauro trikampio tarp jų.

7. Atsižvelgiant į tai, kad gautas Virginijos Žebrauskienės prašymas dėl jai priklausančio žemės sklypo Nr. 239 (kadastro Nr. 4124/0607:1000) ribų patikslinimo Projekte, ir į tai, kad sklypų Nr. 239, Nr. 238 bei Nr. 237 ribos Projekte neatitinka generalinio plano, suprojektuotas žemės sklypas Nr. C16 negali būti tvirtinamas. (Nutarimo 2.2. punktas).

8. Suprojektuotas bendro naudojimo žemės sklypas Nr. 4D neatitinki generalinio plano riboje su suformuotu žemės sklypu Nr. 232 (Nutarimo 2.2 punktas).

9. Suprojektuoti įsiterpę žemės sklypai Nr. A4, Nr. A9, A11, Nr. A14 Nr. A15, Nr. A401, Nr. A1-11, Nr. A382, Nr. A154 ir Nr. A171 neatitinka įsiterpusio žemės sklypo sąvokos, nes suprojektuoti didesniame nei 0,04 ha laisvos valstybinės žemės plote, kuris turi privažiavimo kelią Suprojektuoti įsiterpę žemės sklypai Nr. A439, Nr. A533, Nr. A293 ir Nr. A291 neatitinka įsiterpusio žemės sklypo sąvokos, nes ribojasi su laisvos valstybinės žemės plotu, nesuformuotu atskiru sklypu. Įsiterpusius sklypus apibrėžia Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443, (toliau – Pardavimo taisyklės) 2 punktas.

10. Suprojektuotų žemės sklypų Nr. A32, Nr. A125, Nr. A378 ribų išnašoje neteisingai nurodyti šių sklypų konfigūracija bei ribų linijų ilgiai.

11. Projekto sprendinių plano lentelėje ir Projekto tekstinėje dalyje (susirinkimo protokolo priede) neteisingai įrašyti: žemės sklypo Nr. 41 prie kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas A41, kadastro numeris; žemės sklypo Nr. 103-1, prie kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A103-1, kadastro

numeris; žemės sklypo Nr. 100, prie kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A100-1, kadastro numeris žemės sklypo Nr. 101, prie kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A101-1, kadastro numeris; žemės sklypo Nr. 102-1 A, prie kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A102-1A, kadastro numeris žemės sklypo Nr. 149, prie kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A149, kadastro numeris; žemės sklypo Nr. 224, prie kurie suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A324, kadastro numeris.

12. Projekto sprendinių plano lentelėje neteisingai nurodytas žemės sklypo Nr. 163, greta kurio suprojektuotas įsiterpęs žemės sklypas Nr. A163, kadastro numeris.

13. Nepateikti dokumentai, kad dėl suprojektuotų bendro naudojime žemės sklypų Nr. 3G, Nr. 1A2, Nr. C16, Nr. C17, Nr. C18 ir Nr. C19 formavimo bei dėl suprojektuotų įsiterpusių žemės sklypų Nr. A69 Nr. B168, Nr. A336 ir Nr. A119 buvo priimti sprendimai visuotiniame narių susirinkime. Remiantis Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 15 punktu, bendrijos narių susirinkimas turi išimtinę teisę spręsti mėgėjiško sodo teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo i; priežiūros, užstatymo ir kitus teritorijos planavimo, infrastruktūros plėtros ir bendrijos bendro naudojimo turto naudojimo, tvarkymo ir pardavimo klausimus, todėl turi būti pateiktas visuotinio bendrijos narių susirinkime protokolas.

14. Nepateikti dokumentai, kad apie suprojektuotus žemės sklypui buvo informuoti su įsiterpusiu laisvos valstybinės žemės plotu, kuriami suprojektuotas žemės sklypas Nr. 434, besiribojančių žemės sklypų Nr. 120 Nr. 123 (Žalumos 28-oji g.) ir Nr. 435 naudotojai (Taisyklių 56 punktas).

15. Projekto plane ir plano lentelėse nurodyti skirtingi duomenys apie suprojektuoto įsiterpusio žemės sklypo Nr. A141 plotą.

16. Bendro naudojimo žemės sklypas Nr. 4C (nenurodyta kokiem; poreikiams) suprojektuotas dirbtinai uždarant laisvos valstybinės žemė: teritoriją, kurioje suprojektuoti įsiterpę žemės sklypai Nr. B439, B438 A434 ir B437, šalia paliekant nesuprojektuotą valstybinės žemės plotą.

17. Suprojektuoto įsiterpusio žemės sklypo Nr. H-1 žymėjimas plane neatitinka Projekto sutartinių ženklų, be to, Projekte nenumatytas šio įsiterpusio valstybinės žemės sklypo sujungimas su pirkėjui nuosavybės teise priklausančiu besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 4124/0607:589), nesilaikant Pardavimo taisyklių 8 punkto reikalavimų.

18. Projekto plano lentelėse nėra duomenų apie plane pažymėtą žemės sklypą Nr. C3D2.

19. Projekto plano brėžinyje ir lentelėse nurodyti skirtingi duomenys apie suprojektuoto žemės sklypo A156 (brėžinyje 156) numerį ir plotą.

20. Žemės sklypui Nr. C18 nesuprojektuotas privažiavimo keli pažeidžiant Taisyklių 40 punkto reikalavimus, bei nenurodyti šio sklypo ribų linijų ilgiai.

21. Nepateikta Projekto bylos kopija. Nacionalinės žemės tarnybos p Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. vasario 6 d. įsakyme Nr. lP-(1.3.)-64 patvirtintų Žemėtvarkos planavimo

dokumentų tikrinimo taisyklių 7 punkte nurodyta, kokie dokumentai pridedami prie prašymo patikrinti žemėtvarkos planavimo dokumentą.

Kiti teritorijų planavimo proceso procedūros ir Projekto sprendimai atitinka Teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimus.

Patikrinimo išvada	**TEIGIAMA**
Reikalavimas planavimo organizatoriui	Nurodytus trūkumus išnagrinėti ir ištaisyti.
Išvada dėl viešumo ir (ar) derinimo procedūrų	Išnagrinėjus ir ištaisius nurodytus trūkumus ir atlikus privalomas viešas svarstymo ir derinimo procedūras dėl netvirtinamų suprojektuotų žemės nurodytų žemės sklypų, Projektą pateikti tikrinti pakartotinai.

Išvada dėl teritorijų Ištaisius akte nurodytus trūkumus, tvirtinti galima, išskyrus žemės planavimo dokumento sklypus, Projekte pažymėtus Nr. 543, Nr. A543, Nr. A519, Nr. A52 tvirtinimo Nr. A432, Nr. B168, Nr. A4, Nr. A11, Nr. A114, Nr. 1B, Nr. A40 Nr. A382, Nr. A439, Nr. A533, Nr. A293, Nr. A291, Nr. A15, Nr. Al Nr. A1-II, Nr. A9, Nr. A154, Nr. A171, Nr. 3G, Nr. 1A2, Nr. C1Nr. C17, Nr. C18, Nr. C19, Nr. A69, Nr. A336 ir A119.

Teritorijų planavimo dokumentą patikrino
Žemės tvarkymo departamento
Žemėtvarkos skyriaus
vyriausioji specialistė Asta Jovaišienė