

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti

Projektuojama teritorija:

0,7158 ha ploto žemės valda

Švenčionių rajono savivaldybė

Švenčionėlių seniūnija, Pašaltupio vs.

Žemės sklypas Nr.8624/0003:0118

Kretuonų kadastro vietovė

I. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1- 614 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 pakeitimu ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pasiūlymus.

1. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas - parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (kaimo turizmui).

Projekto uždaviniai –

1. suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną,
2. suplanuoti kelių išdėstymą
3. pakeisti žemės sklypui nustatytą žemės naudojimo būdą į „**rekreacinio naudojimo žemės sklypai**“ (žemės sklype ūkininko sodyba (gyvenamasis namas) nenumatoma.

Patvirtintus projektą numatoma kaimo turizmo statinių statyba.

2. Esamos būklės analizė

Žemės naudmenos. Savininko nuosavybės teise turimo žemės sklypo plotas – 0,7158 ha. Pagal nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre pažymėjimą žemės ūkio naudmenos užima: pievų ir natūralių ganyklų plotas – 0,2195 ha; miško žemės plotas – 0,4963 ha;

Vidutinis žemės našumo balas – 25.5

3. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1. bendrieji planai:
2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
3. planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės

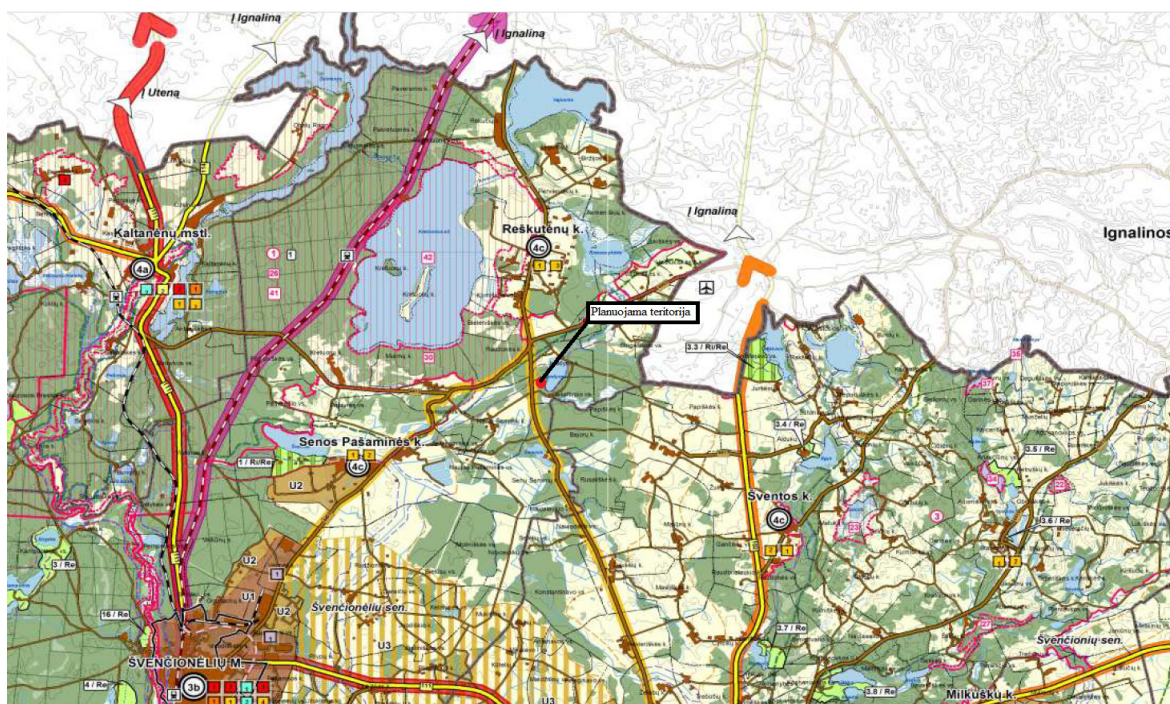
veiklos

planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

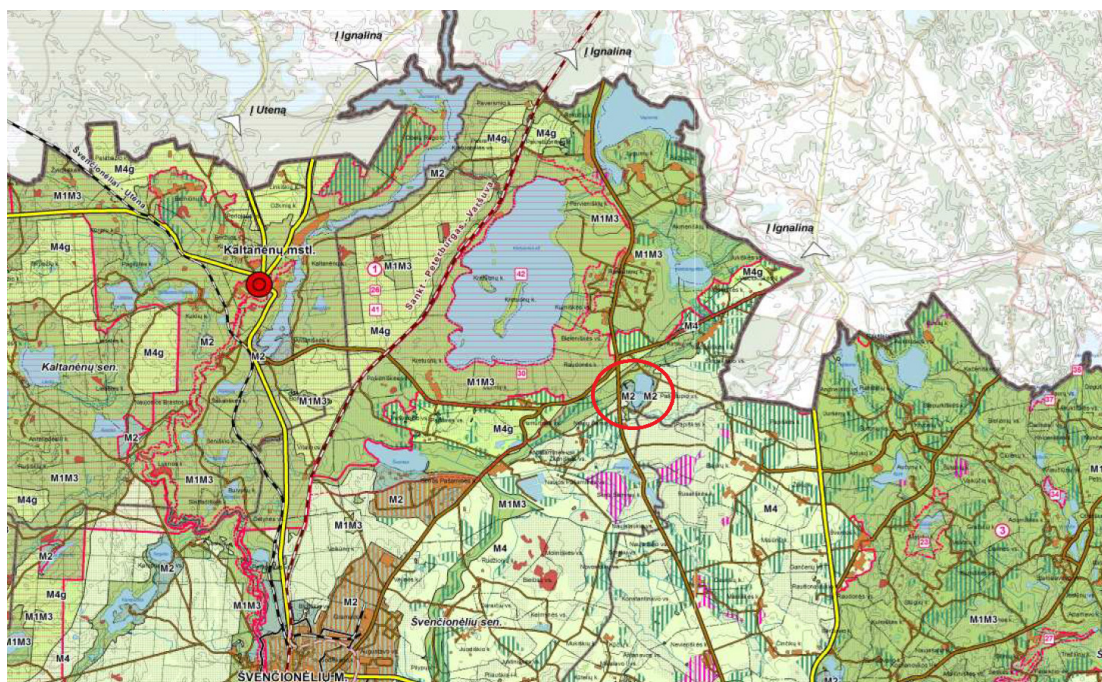
4. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai integruojami

Remiantis Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu (dokumento registravimo Nr.T00033971) , planuojama teritorija patenka į miškų ir miškingų teritorijų funkcinę zoną.

Vadovaujantis Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, pertvarkomo žemės sklypo teritorija priskiriama 4/MZ miškų ir žemės ūkio paskirties žemei.

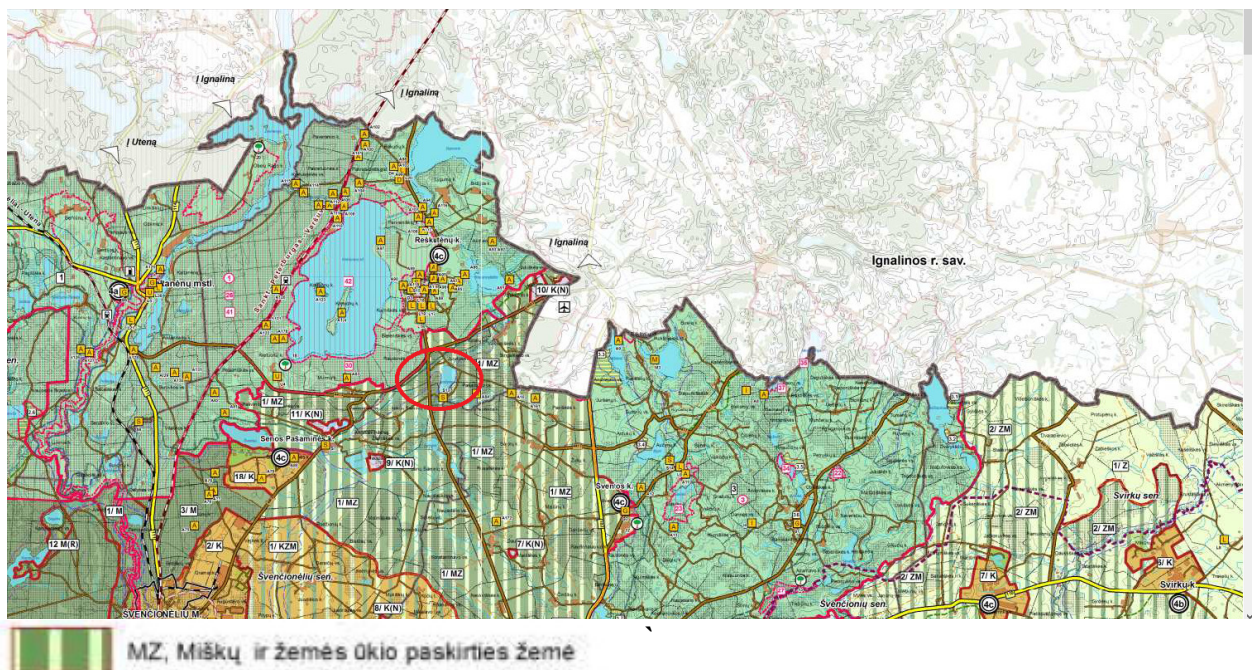


1 pav. Ištrauka iš Švenčionių rajono teritorijos bendrojo plano.

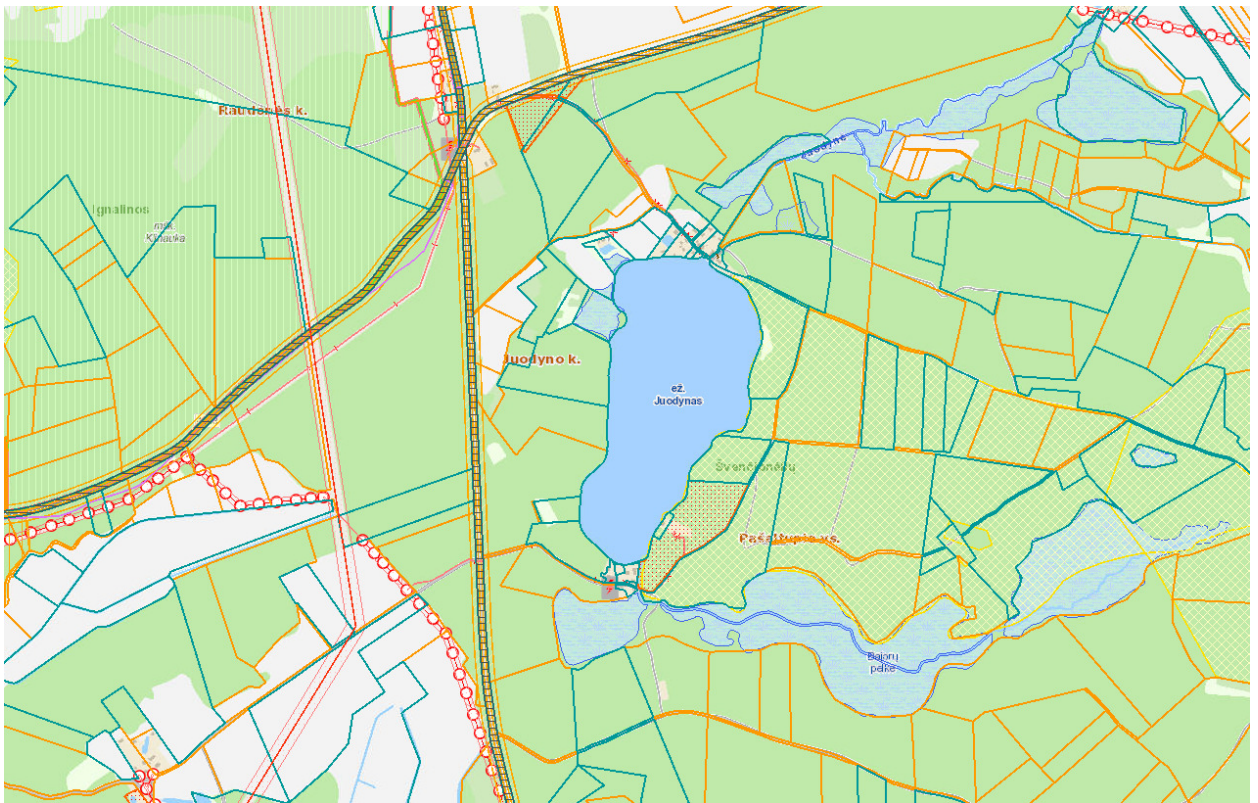


2 pav. Ištrauka iš Švenčionių rajono miškų teritorijų vystymo brėžinio.

Sklypas patenka į M2 Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane numatyta miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdą. M2 – vyrauja rekreacinių miškų sklypai. Šis miškų naudojimo būdas numatytas projektuojamose rekreacinio prioriteto teritorijose ir rekreaciniuose IIB grupės miškuose (miško parkų miškuose kurių paskirtis tenkinti visuomenės rekreacines reikmes, sudaryti sąlygas, palankias poilsiui, turizmui, pasivaikščiavimui, sportui, kultūrinei ir kitai veiklai gamtoje, kartu mažinti šios veiklos žalingą poveikį aplinkai ir išsaugoti šių miškų stabilumą; miestų miškuose kurių paskirtis tenkinti miesto gyventojų rekreacines, sanitarijos ir higienos reikmes, sudaryti sąlygas, palankias rekreacijai, masiniams renginiams gamtoje, gryninti miestų orą, gerinti jų estetinį vaizdą, formuoti ir palaikyti tam tinkamiausius medynus; bei rekreaciniuose miško sklypuose kurių paskirtis tenkinti visuomenės poreikius trumpam poilsaviui gamtoje, pasivaikščiavimas, sportui, stovyklavimui ir panašiai, pritaikyti miškus šioms funkcijoms atlikti ir kiti miškai naudojami gyventojų poilsiui). Šių miškų plotus siūlome didinti palei vandens telkinius ir projektuojamose rekreacinio naudojimo teritorijose, miestų miestelių fizinės plėtros teritorijose. Rekreacinių miškų naudojimo būdas Švenčionių rajono savivaldybės teritorijoje užims 2,8% miško žemės.



3 pav. Ištrauka iš žemės naudojimo tvarkymo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



4 pav. Ištrauka iš www.regia.lt

4. Žemės sklypai nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis LRV 2019 m. birželio 6 d. įstatymu Nr. XIII-2166 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, žemės sklypai nustatytos specialiosios ir miško naudojimo sąlygos:

- 1) 126 – Miško žemė (VI skyrius, trečias skirsnis) – 0,4132 ha,
- 2) 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,3025 ha,
- 3) 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis) – 0,7158 ha,
- 4) 164 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis) – 0,0565 ha.

Žemės sklypai nustatyti servitutai:

- 1) 202 – S – Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku – 0,0328 ha,
- 2) 103 - S1- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) - 0,0282 ha

5. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2018 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT bei 2015 m. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT, 2025 m. topografinė nuotrauka.

6. Sprendiniai

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. Nr.REG29030243, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų.

4. Nuo gretimo sklypo ribos ir nuo servituto paliekama ne mažiau kaip 3 m (šiam sklypui atlikti kadastriniai matavimai);
5. Į planuojamos statybos teritorijos plotą neturi patekti miško žemė, užimanti 0,4132 ha;

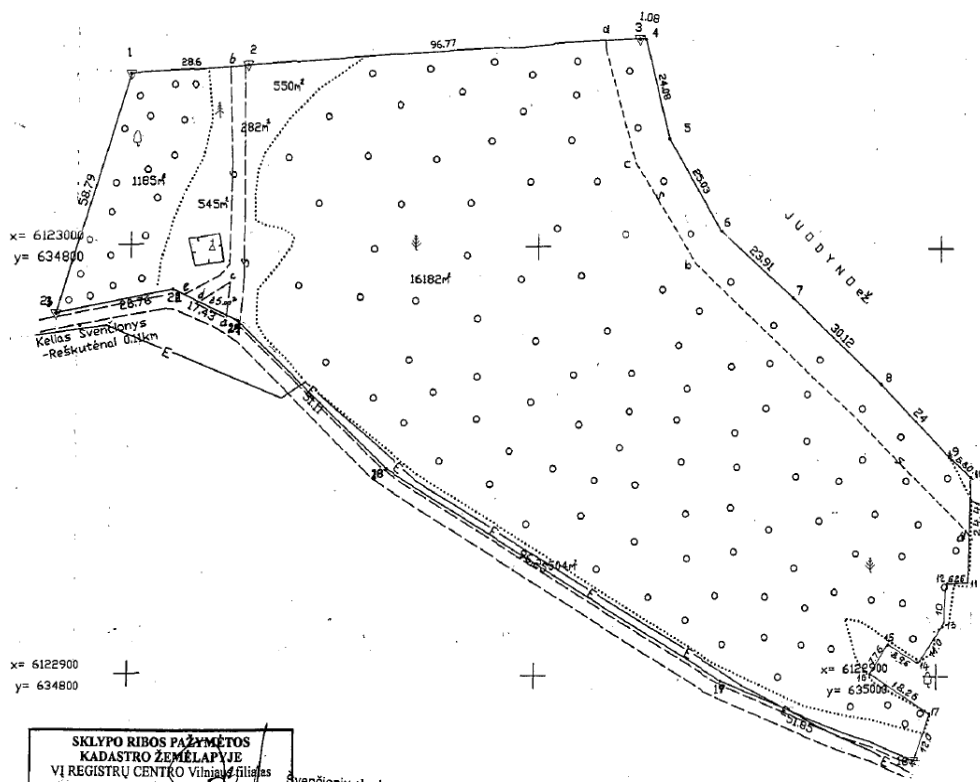
Žemės sklype planuojama statyti statinius vadovaujantis Lietuvos Respublikos ministro įsakymu "Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas" punktu 7.19. kitos (ūkio) paskirties pastatai – žemės ūkiui tvarkyti skirti pastatai (svirnai, angarai, garažai ir kita);

Šiuo projektu keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas į "**rekreacinio naudojimo žemės sklypai**". Nagrinėjamas sklypas gali būti naudojamas kaip rekreacinio naudojimo žemės sklypas. Žemės sklypas, skirtas kaimo turizmo paslaugoms teikti, ūkio pastatų statybai.

Patekimas į sklypą iš pietinėje pusėje esančio valstybinės reikšmės kelio per gretimame sklype Kad.Nr.8624/0003:0298 registruotą kelio servitutą.

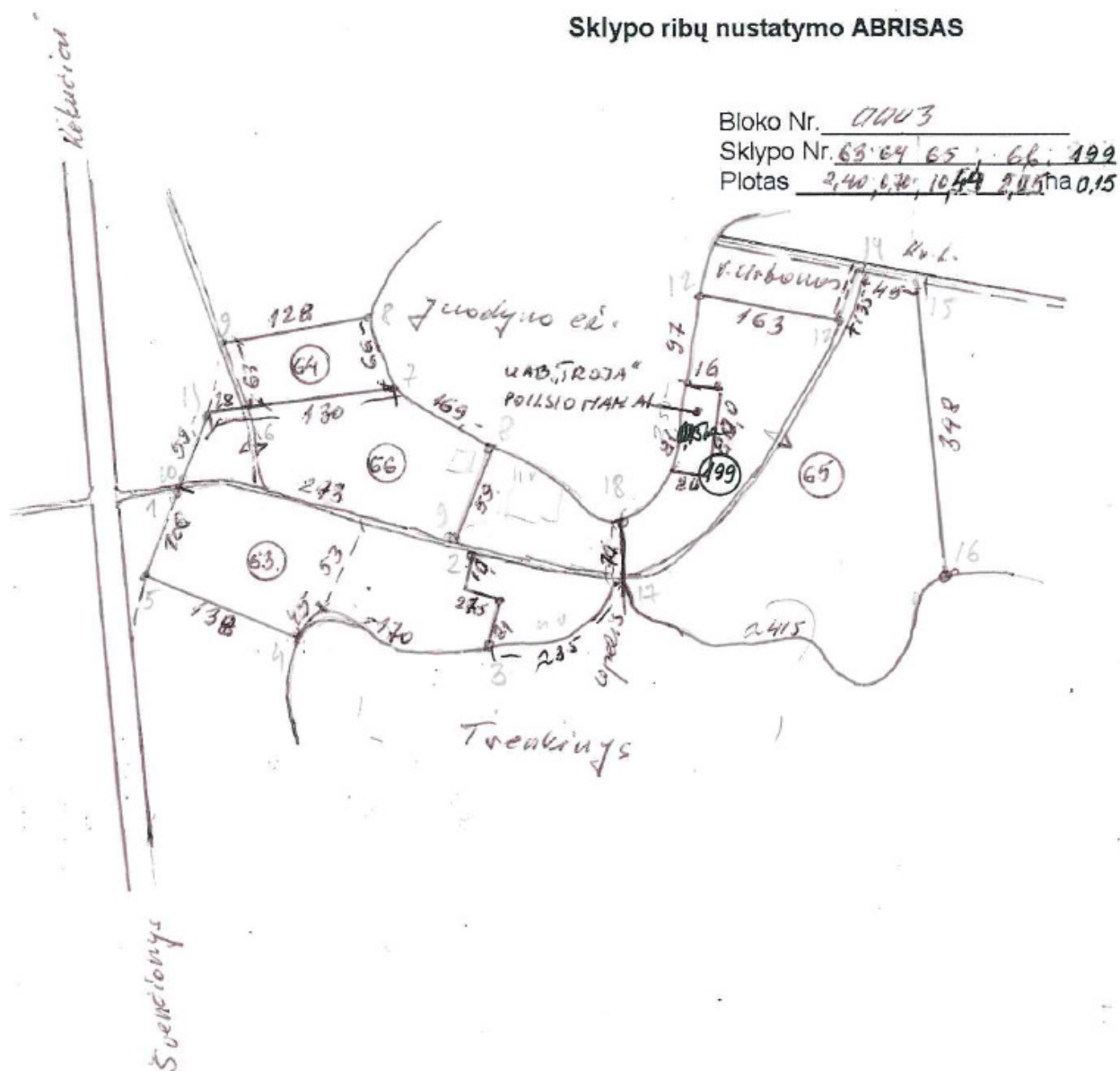


5



pav. Gretimo sklypo planas

Sklypo ribų nustatymo ABRISAS



6 pav. Abrisas

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma supaprastinta projektų svarstymo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (aktualia redakcija).

Projekte **užstatymo vieta** ir **plotas** parinktas atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir sudaro 0,2109 ha.

Bendras **užstatymo plotas** negali viršyti $7158/2 = 3579$ m².

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

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	0,3026	- 0,2109	0,0917
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,2195	-	-	-
4.	Miškas	0,4963	0,4132	-	0,4132
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (statybos vietos plotas)	-	-	0,2109	0,2109
7.	Užstatyta teritorija (naudmenom)	-	-	-	-
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,7158	0,7158	-	0,7158

II. GRAFINÉ DALIS

IV.VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

1. Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės (Žin., 2004 m., Nr. 127-4581) numato, kad Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų svarstymo ir visuomenės dalyvavimo šiame procese tvarką ir viešumą užtikrinančios procedūros priklauso nuo Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto lygmens.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. Nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai), ir Taisyklėmis.

Viešo svarstymo su visuomene metu parengtam projektui taikoma viešinimo procedūra pagal Visuomenės dalyvavimo planavimo procese nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Žin., 1996, Nr. 90-2009; 2004, Nr. 112-4189; 2007, Nr. 33-1190, Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas Nr. 409, 2023-05-31, paskelbta TAR 2023-06-01, i.k. 2023-10872 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimo Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo) tvarką Suvestinė redakcija nuo 2024-05-21, Nutarimas paskelbtas: Žin. 1996, Nr. 90-2099, i. k. 0961100NUTA00001079.

Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Praėjus susipažinimo su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu terminui, visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka įvyksta viešas svarstymas (Taisyklių 72 punktas).

Apie rengiamą kaimo plėtros projektą buvo paskelbta tinklalapyje www.nzt.lt ir seniūnijoje, buvo informuotas seniūnas ir seniūnaitis (tė). **Apie parengtą** kaimo plėtros projektą buvo paskelbta tinklalapyje www.nzt.lt, www.tpdri.lt informacija išsiųsta seniūnijai, seniūnui, seniūnaičiui (tei).

Su parengtu projektu buvo galima susipažinti UAB UAB „BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA“ patalpose adresu Kalvarijų g.151, Vilnius, (2 aukštas) ir per Tpdri sistemą

Nr. **S-VT-86-24-1379** bei seniūnijoje. Projekto vieša ekspozicija vyko įmonės patalpose. Projekto viešas svarstymas vyko UAB UAB „BALTIJOS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA“ patalpose adresu Kalvarijų g.151, (2 aukštas). Pastabų dėl parengto Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto niekas nepareiškė nei raštu, nei žodžiu. Viešo svarstymo dalyvavimo ataskaita ir svarstymo protokolas pridedamas.

Inžinerinis aprūpinimas.

Vandens tiekimas ir nuotekynė sistema

Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklai sklype projektuojami vietiniai, numatomas vietinis vandentiekio gręžinys ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai.

Aplink gręžinį projektuojama 5,0 m SAZ griežto režimo juosta. Sutinkamai su galiojančiu LAND 4-99 (Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka) čia neturi būti vykdomi jokie darbai, nesusiję su vandens tiekimu. Todėl užstatymo linija projektuojama griežtai už 5,0 m SAZ griežto režimo juostos. Vandentiekio linija nuo gręžinio iki sklypų statinių klojama iš poliesterinių vamzdžių PN 10. Prognozinis vandens poreikis įvertintas pagal RSN 29-90. Vidutinis vandens suvartojimas buitiniams reikmėms 4 žmonių apie 0.67 m³/p, o vidutinis metinis kiekis 233 m³ / per metus.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypo ribose. Nuotekų kiekiai (viename sklype) sudaro: Q=0,6 m³/h, Q=0,8 m³/d. Numatomi laikini nuotekų valymo įrenginiai Q=2.00 m³/d.

Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatius, kad nėra galimybės išleisti į gruntą (bloga infiltracija) išvalytas nuotekas numatoma nuleisti į išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarus V-6 m³. Sanitarinė išvalytų nuotekų kaupimo rezervuarų apsaugos zona 5,0 m.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu.

Pagal Švenčionių rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą nagrinėjama teritorija nepatenka į viešo vandens tiekimo teritoriją.

Vandens apsauga nuo galimo lietaus vandens neigiamos įtakos bei sklypo tvarkymo režimas

Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas. Paviršinio vandens nutekėjimo kryptis nuo pastato ir kiemo organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo ribose. Nuo bendro naudojimo inžinerinės infrastruktūros kietųjų dangų (kelio danga) bus įrengiama su išgaubtu skersiniu profiliu, kad vanduo nuo kelio ir jo juostos būtų nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles. Sklypo todėl infiltracinės savybės lietaus vandeniui gertis į gruntą geros.

Paviršinių nuotekų kiekis (nuo važiuojamosios dangos): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamas sklypas randasi mažai urbanizuotoje teritorijoje. Projektuojamame sklype planuojama statyti žemės ūkio veiklai reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimųjų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiantis gyvenamasis namas ir kiti ūkiniai pastatai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai

nedarys. Numatomas užstatymo tankis ir atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 reikalavimus, statinių aukštingumas iki vieno aukšto su mansarda, su prižiūrimais želdynais bei tvarkoma privačios valdos teritorija neigiamos įtakos aplinkos kūrimui taip pat nepadarys.

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Prie įvažiavimų servitutinėse teritorijose numatomos bendrosios atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo aikštelės. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė projektuojama sklype prie įvažiavimo.

Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, vandentiekio bei elektros įvadai.

Gaisrinė sauga. Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas iki statybos zonos Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Projektuojant gaisrinį gesinimą vadovautis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.“

Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš projektuojamų gaisrinių rezervuarų (minimalus projektuojamų rezervuarų kiekis – 2). Atstumas nuo privažiavimo prie vandens paėmimo iki tolimiausios užstatymo zonos – ne didesnis nei 200 m. Vieta gaisrinių rezervuarų įrengimui ir jų projektas rengiamas ir derinamas kartu su gyvenamojo namo projektu, kai bus žinomas pastatų išdėstymas sklypuose. Numatoma, kad projektuojami pastatai bus I arba II atsparumo ugniai laipsnio. Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vienu metu gali kilti vienas gaisras. Pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės jo gesinimui reikės 10 l/s vandens. Valandinis vandens kiekis išorės gaisro gesinimui yra 36 m³/val.