

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 8647/0001:0124, esančio Padubingės k., Pabradės sen., Švenčionių r. sav. TPD Nr. S-VT-85-25-431 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, 2025 m. balandžio 10 d., Nr. 2KPI-87-(15.2.3 E.)
- Švenčionių rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. lapkričio 18 d. Nr. REG44746403.
- Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu Nr. T00096092.
- Vadovaujantis Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygos 2025-11-12 Nr. REG44471821.
- 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko ūkio sodybos ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

Projekto uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, suplanuoti kelių išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 3,2839 ha. Miško žemė – 2,4018 ha; kita žemė, nenaudojama – 0,8821 ha. Pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – žemės ūkio; žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Infrastruktūros objektai. Į žemės sklypą numatytas įvažiavimas nuo esamo 4 metrų pločio privažiavimo kelio ir esamu servitutu.

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Teritorijos pavadinimas: Pelkės ir šaltynai (VI skyrius, devintasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100555390

Įregistravimo pagrindas: Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos; 2023-10-25 VALSTYBINĖS SAUGOMŲ TERITORIJŲ TARNYBOSPRIE APLINKOS MINISTERIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMAS DĖLNATŪRALIŲ PIEVŲ IR GANYKLŲ, PELKIŲ IR ŠALTINYNŲ ŽEMĖLAPIŲ PATVIRTINIMO (2023-10-25 redakcija) Nr. V-93

Įregistravimo data: 2023-12-20

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1036 kv.m, 2025-02-07

Teritorijos pavadinimas: Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100708211

Įregistravimo pagrindas: 2024-12-03 Prašymas Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija; 2024-11-20 LRV2024 m. lapkričio 20 d. nutarimu Nr. 998 998

Įregistravimo data: 2024-12-06

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 778 kv. m, nuo 2025-02-07

Teritorijos pavadinimas: Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris: 100635197

Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausybė; 1992-09-24 LRV 1992 m. rugsėjo 24 d. nutarimas nr. I-2913 Nr. I-2913

Įregistravimo data: 2023-12-27

Duomenų pakeitimo pagrindas: 2024-12-02 Prašymas

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija; 2024-11-20 LRV2024 m. lapkričio 20 d. nutarimas Nr. 998 998

Duomenų pakeitimo data: 2024-12-06

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 778 kv. m, nuo 2025-02-07

Teritorijos pavadinimas: Botaniniai-zoologiniai draustiniai (V skyrius, aštuonioliktasis skirsnis)

Teritorijos unikalus numeris:100708249

Įregistravimo pagrindas:2024-12-02 Prašymas

Teritorijos nustatymo dokumentas: Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija; 2024-11-20 LRV2024 m. lapkričio 20 d. nutarimu Nr. 998 998

Įregistravimo data:2024-12-06

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją:778 kv. m, nuo 2025-02-07

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Teritorijos pavadinimas: Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-8459, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-21662019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymasNr. 3D-711

Plotas:2.20 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Teritorijos pavadinimas: Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-8459, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-21662019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas:3.18 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Teritorijos pavadinimas: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-8459, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-21662019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

Plotas:3.18 ha

Įrašas galioja: Nuo 2023-01-01

Teritorijoje esantys įregistruoti servitutai Nekilnojamojo turto registre:

Kelio servitutas (tarnaujantis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-0802-8459, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2006-01-18 Apskritis viršininko sprendimas Nr. 2.9-86-10158

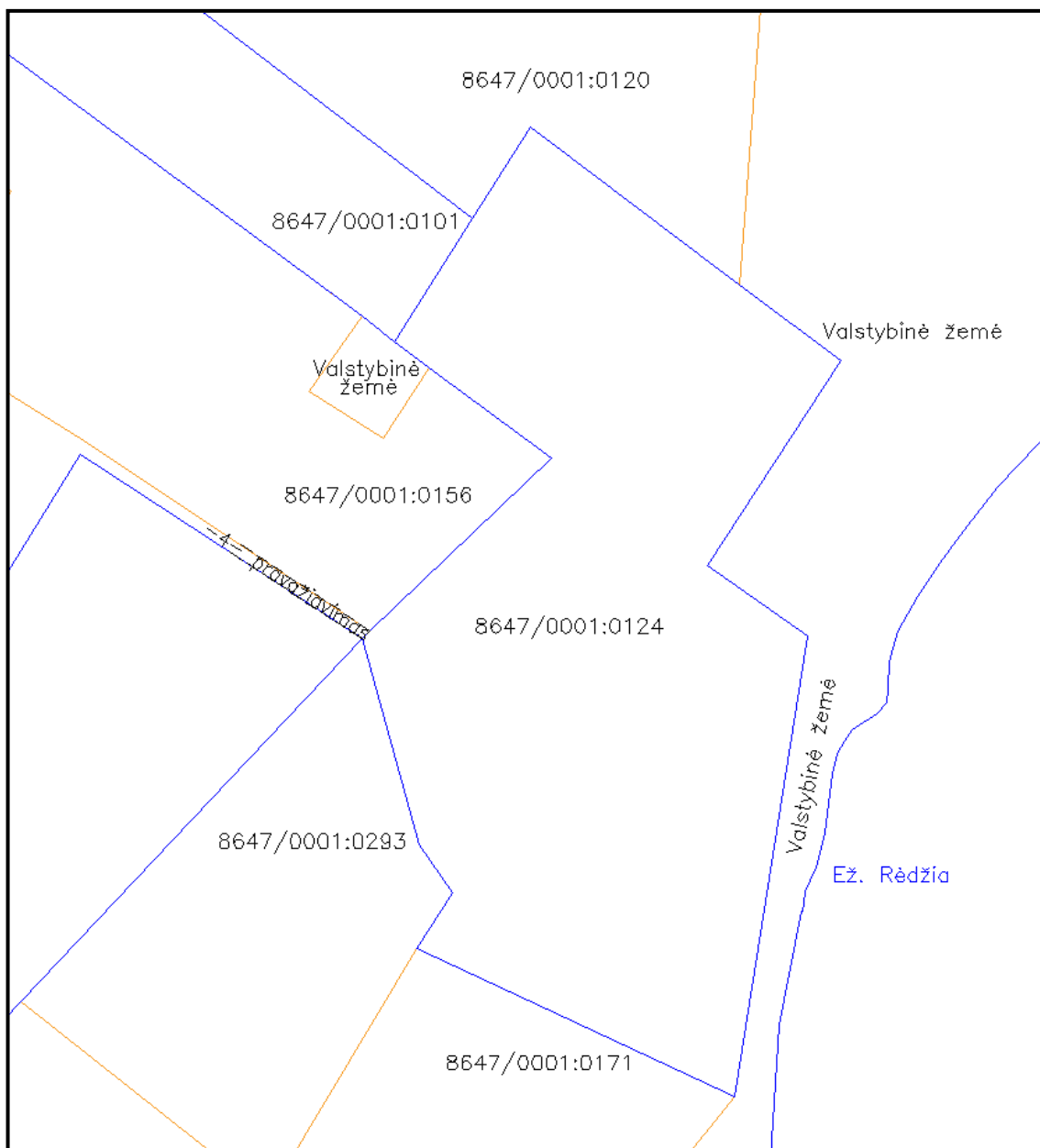
Plotas: 0.03 ha

Įrašas galioja: Nuo 2006-05-15

Tačiau projektuojant numatome kitą servitutą, kuris yra tarp registruojamų:

S – (214) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas 0.03 ha.

Žemės sklypo gretimybės:



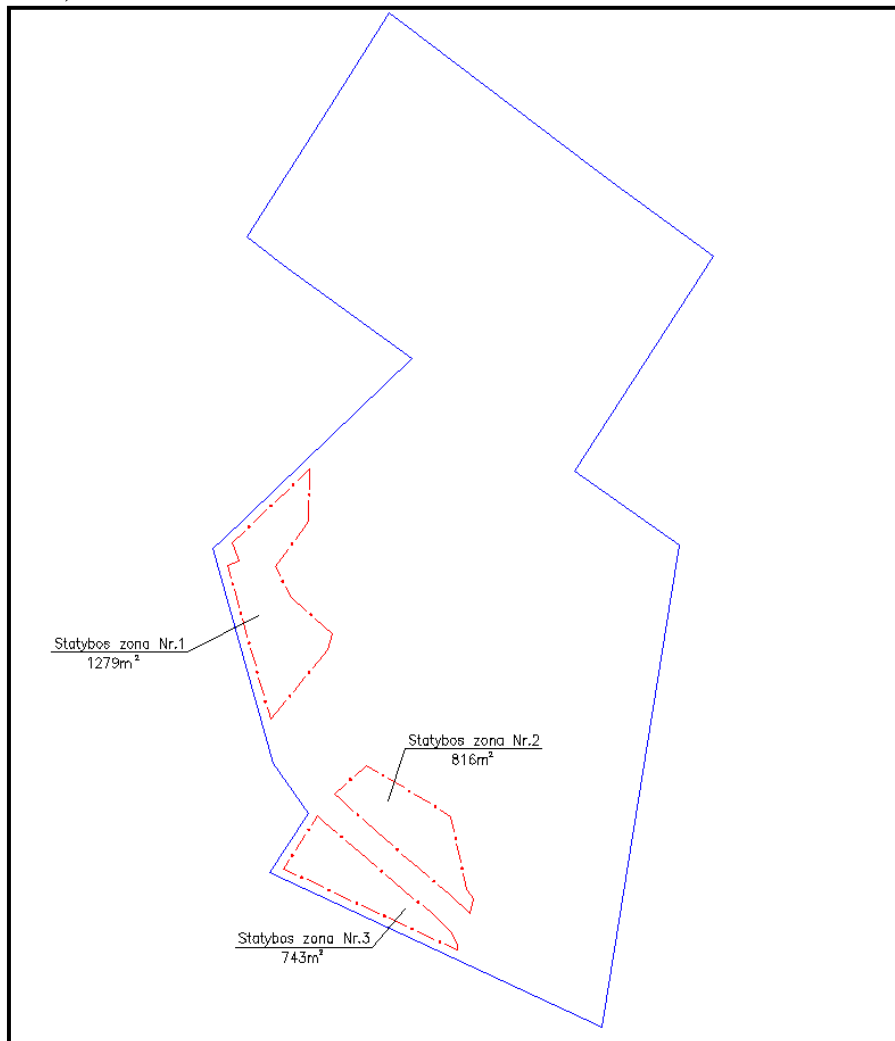
Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudota Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2029-2024).

SPRENDINIAI

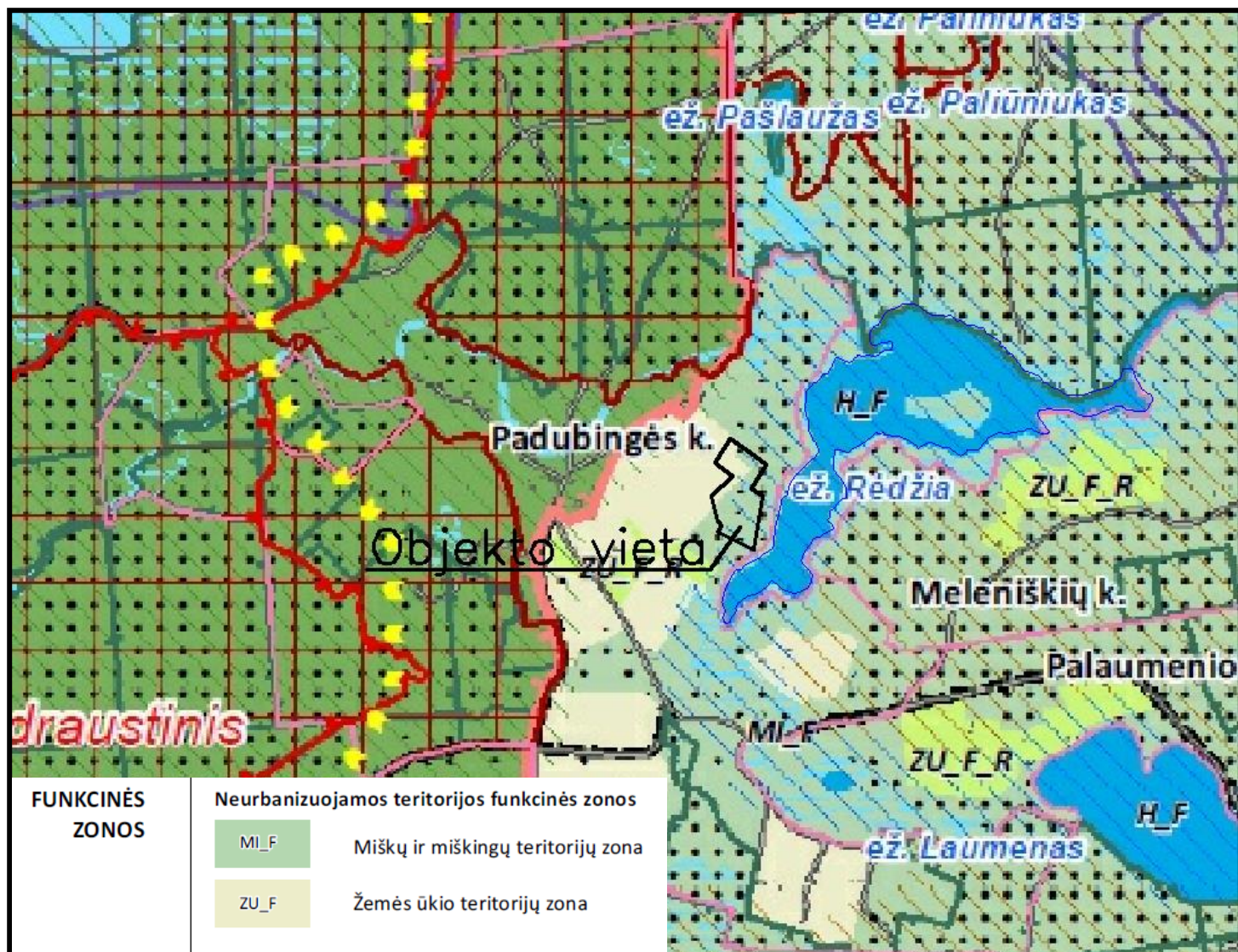
Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą bei institucijų pateiktas planavimo sąlygas, ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių reikalavimų ir atstumų:

- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 3m nuo sklypo ribų ir 3m nuo servitutų;
- Įvažiavimas/ išvažiavimas į sklypą planuojamas tik vienas.
- Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos riba suformuota: 50m + aps.juosta(10m) nuo ežero Rėdžia.
- Ūkininko sodybos statybos riba suformuota nemažesniu atstumu kaip 5 m nuo miško ribos pagal miškų kadastro duomenis.
- bendras užstatymo plotas turi būti ne didesnis kaip 50 % viso sklypo ploto.
- Suformuotos trys statybų zonos: 1-oji statybų zona, plotas - 0,1279 ha., pagrindinė (bus statomi gyvenamosios ir negyvenamosios paskirties statiniai); 2-oji statybų zona, plotas - 0,0816 ha; 3-oji statybų zona, plotas - 0,0743 ha.
- Ūkininko sodybos ir pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatų teritorijos riba, plotas – 0,2838 ha.



Ištrauka iš Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano: sklypas patenka į dvi funkcines zonas MI_F ir ZU_F – 3,2839 ha. Pagal bendrojo plano sprendinius, žemės sklypas patenka į MI_F (miškų ir miškingų teritorijų zona), ZU_F (žemės ūkio teritorijų zona).

Vadovaujantis šiomis zonomis, sluoksnių (reglamentinė zona), erdvinių duomenų sprendiniuose nurodomos zonos.



Žemės sklypo žemės naudmenų ir kitos žemės pokyčiai, įgyvendinus projektą pateikiami.

1 lentelė. Žemės sklypo eksplikacija (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	2,4018	2,4018	-	2,4018
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0,2838	0,2838
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	+0,0268	0,0268
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	0,8821	0,8821	-0,5715	0,5715
	Nusausinta žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	3,2839 ha	3,2839 ha	-	3,2839 ha

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas – 2,4018 ha; (taikoma apsaugos zona miško žemei, kuri įrašyta miškų kadastrė).
2. Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), plotas – 0,1037 ha; (taikoma apsaugos zona siekiant išsaugoti jų hidrologinį ir natūralią ekologinę būklę).
3. Gamtiniai ir kompleksiniai draustiniai (V skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,0778 ha; (taikoma apsaugos zona siekiant apsaugoti jų gamtines vertybes, riboti galimą neigiamą ūkinės ir kitos veiklos poveikį bei užtikrinti šių saugomų teritorijų ekologinį stabilumą).
4. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas – 0,0778 ha; (taikoma apsaugos zona Asvejos regioniniam parkui).
5. Botaniniai-zoologiniai draustiniai (V skyrius, aštuonioliktasis skirsnis), plotas – 0,0778 ha; (taikoma apsaugos zona Padubingės botaniniam – zoologiniam draustiniui).
6. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 3,2839 ha; (taikoma apsaugos zona nuo ež. Rėdžia kranto linijos 200 m.)

Žemės sklypui paliekamas esamas registruotas servitutas:

S – Kelio servitutas (tarnaujantis), plotas – 0,0300 ha. (esamas)

Tačiau projektuojant numatome kitą servitutą, kuris yra tarp registruojamų:

S – (214) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas 0.03 ha.

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.

Buitinių nuotekų surinkimui sklype numatoma įrengti biologinius valymo įrenginius su infiltracija į gruntą, kurie projektuojami sklypų ribose. Techninio projekto metu biologinių valymo įrenginių vietos bus tikslinamos, atlikus geologinius tyrimus. Atlikus šiuos tyrimus ir nustatčius, 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 Vilniaus 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 pastatų ir kiemų organizuojama, planuojant žemės paviršių, nuvedant vandenį nuo kietų dangų planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypų 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): $Q_{sek} = 27 \text{ l/s}$.

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 prie kiekvieno projektuojamo sklypo. Mažiau nei 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra natūralus vandens telkinys, kuris gali būti naudojamas priešgaisriniais tikslais. 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.“

Viešas svarstymas su visuomene

Informacija apie parengtą projektą bei galimybė su juo susipažinti – Teritorijų planavimo ir statybos vartuose (www.planuojustatau.lt, TPD Nr. S-VT-85-25-431), interneto svetainėje. Susipažinimui su projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba (www.planuojustatau.lt) interneto svetainėje:

Projekto rengėjas:

Projekto rengėjas

(parašas)

E.Romanovas

2025 m. lapkričio 19 d.

