

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Įvadas

Parengėme žemės sklypo kad.Nr. 8547/0006:0050, esančio Skvironių k., Turgelių sen., Šalčininkų r. sav., TPD Nr. S-VT-41-25-1143 kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos statinių statybos vietai parinkti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos statybos vietai parinkti parengtas vadovaujantis:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Vilniaus apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjos įsakymu, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo, 2025 m. rugpjūčio 19 d., Nr. 2KPI-173-(15.2.3 E.)
- Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti 2025 m. rugsėjo 23 d. Nr. REG41917450.
- Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2010-04-29 d. sprendimu Nr. T-1184, „Dėl Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“;
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429.
- 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti ūkininko sodybos statinių statybos vietą;

Projekto uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. Nustatyti tvenkinio įrengimo vietą.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Ūkininko ūkio identifikavimo kodas – 5239966.

Žemės sklypo bendras plotas sudaro – 4,9398 ha. Žemės ūkio naudmenos: pieva – 4,9398 ha;

Infrastruktūros objektai. Įvažiavimas numatytas į projektuojamą sklypą nuo esančios Pirtininkų gatvės.

Reljefas. Žemės sklypas tolygaus reljefo.

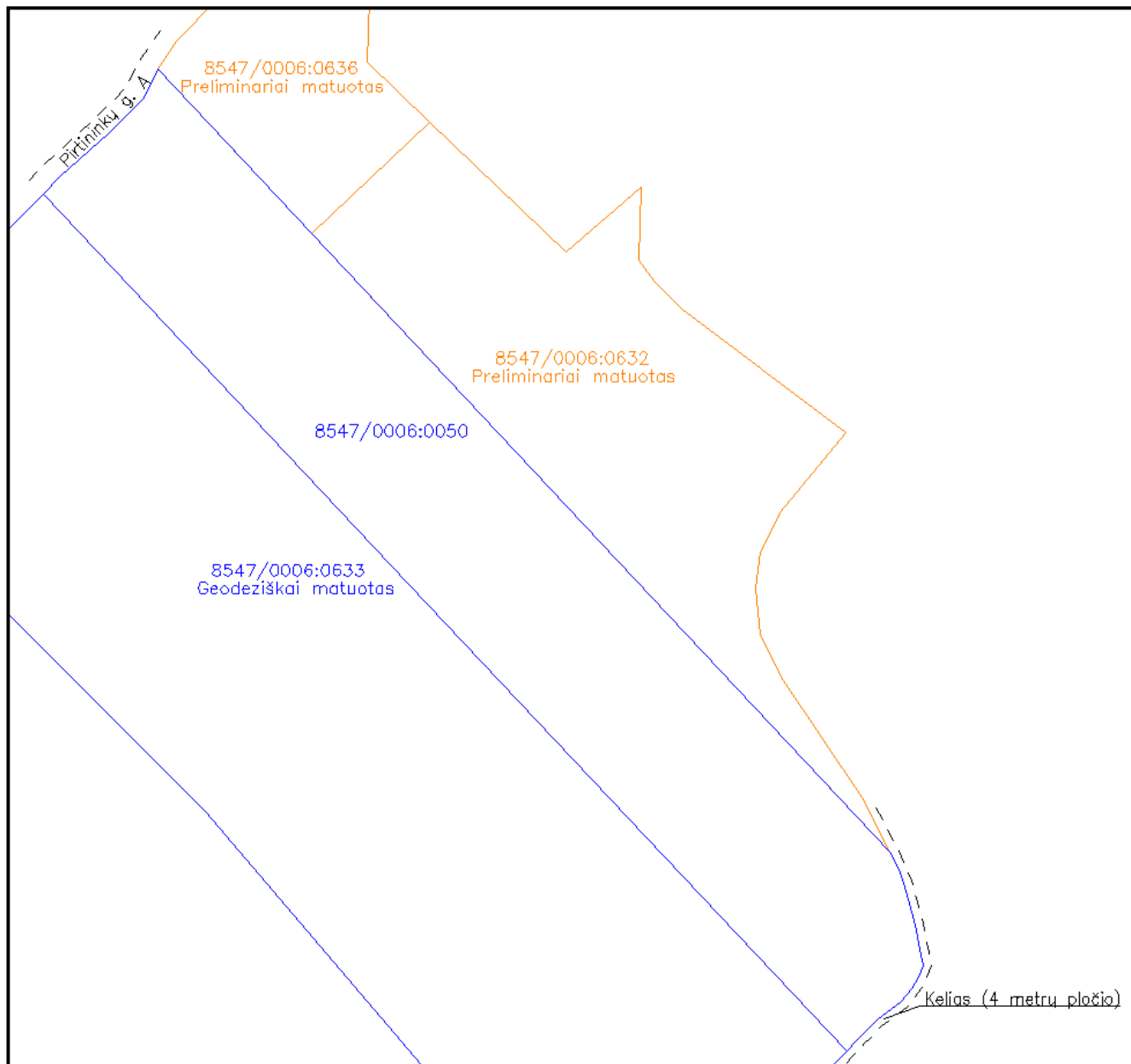
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, įregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Nėra.

Žemės sklypo gretimybės:



Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos M 1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2024-2026).

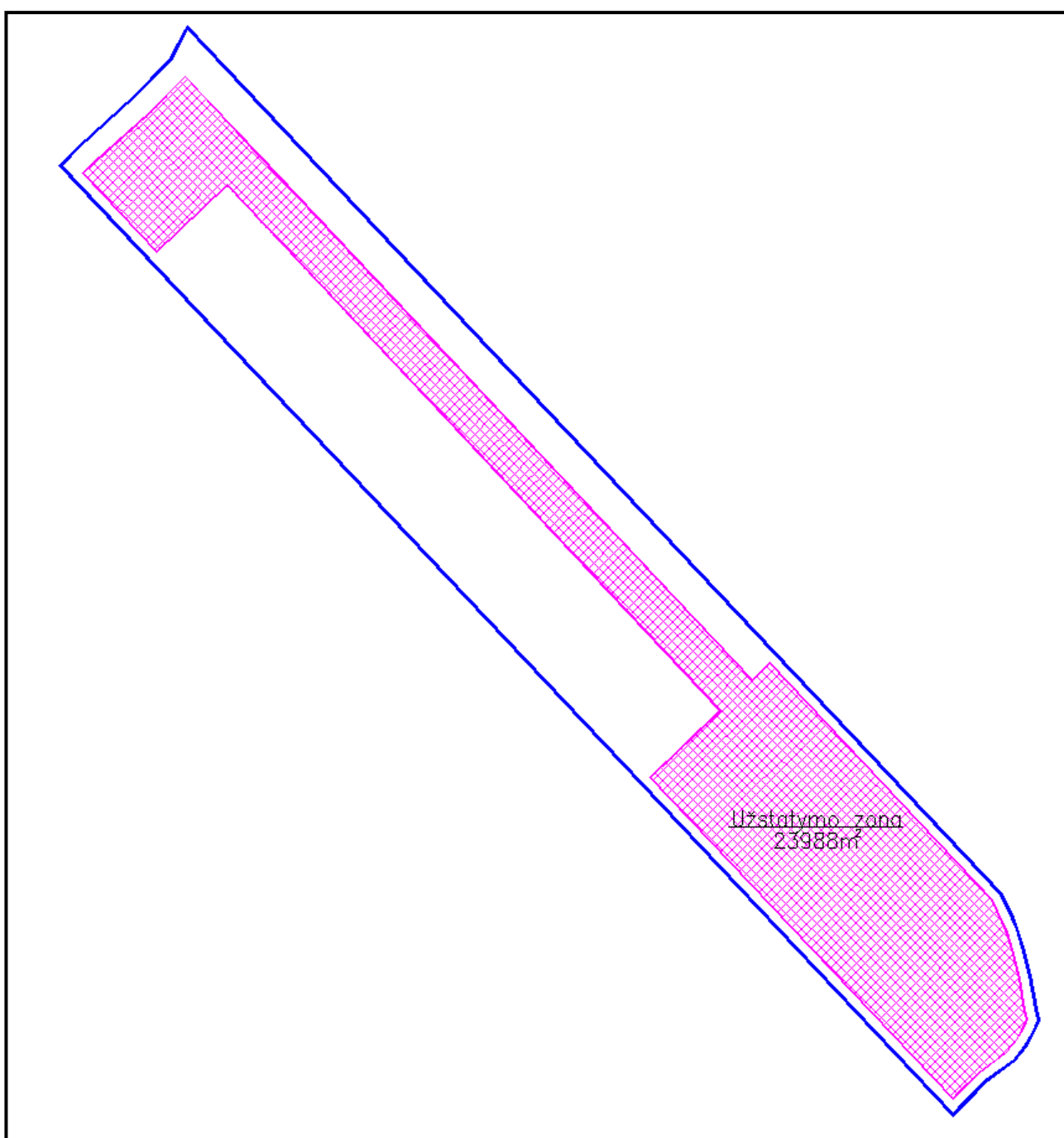
SPRENDINIAI

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 sklypai suformuoti užstatymo zona:

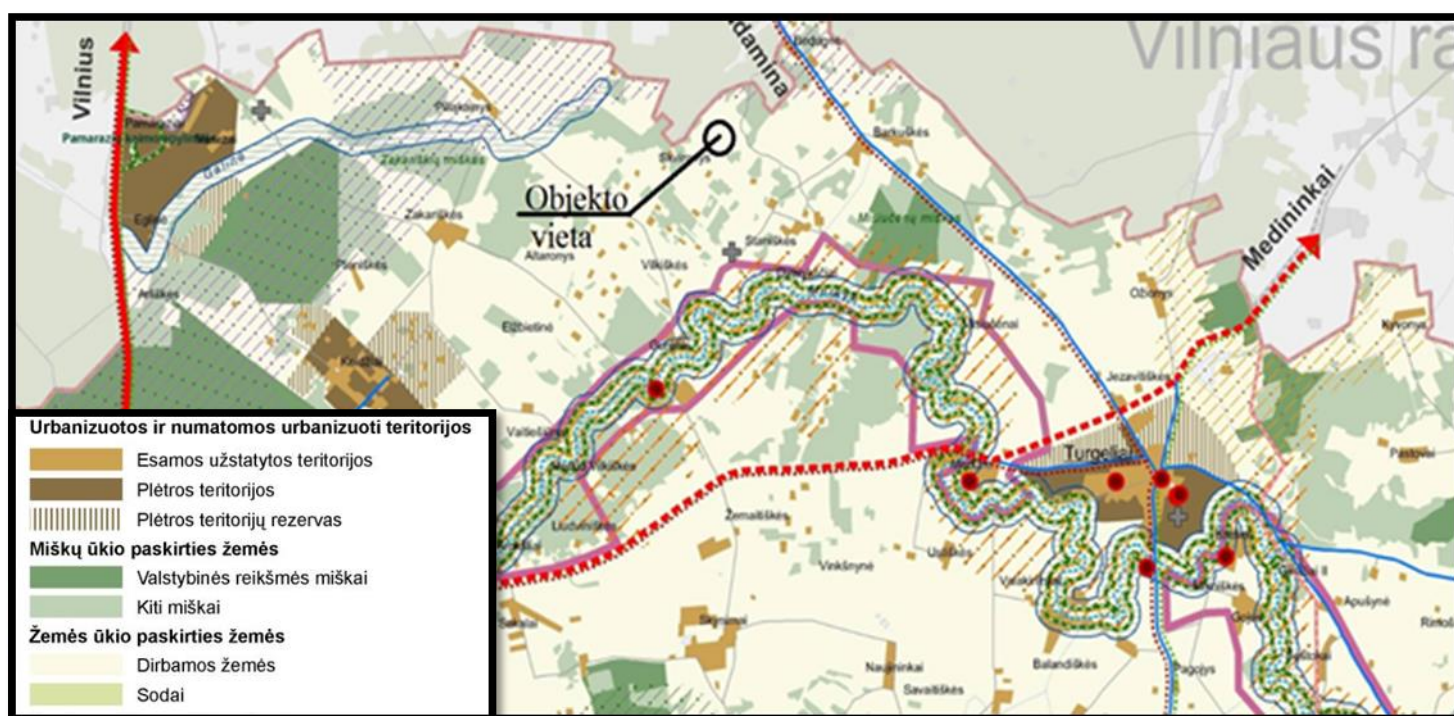
Užstatymo zona: 2,3988 ha



Ištrauka iš Šalčininkų rajono savivaldybės bendrojo plano:

Remiantis Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos bendroju planu, patvirtintu Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2010 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. T-1184. Žemės sklypas patenka į žemės ūkio paskirties žemes (dirbamos žemės). Minėta teritorija patenka į neurbanizuojamas teritorijas. Neurbanizuojamos teritorijos skirtos ekologinės pusiausvyros išlaikymo, žemės, miškų ir vandens ūkio, taip pat gamtos ir kultūros paveldo apsaugos, rekreacijos funkcijoms atlikti. Neurbanizuojamose teritorijose nenumatomas naujų urbanistinių vienetų kūrimas. Nauja statyba galima įstatymais nustatyta tvarka: tik esamose namų valdose; konversijos iš taršios veiklos srities į netaršią atveju; numatant ūkininkų sodybas, bet ne arčiau kaip 2 km nuo esamų miestų ir miestelių kompaktiškai užstatytą teritoriją (didesnių kaip 10 ha statiniais užstatytą teritoriją, kuriose atstumas tarp pastatų ≤ 50 m) ir ne arčiau kaip 1 km nuo kaimų užstatytą teritoriją (didesnių kaip 2 ha statiniais užstatytą teritoriją, kuriose atstumas tarp pastatų ≤ 200 m).

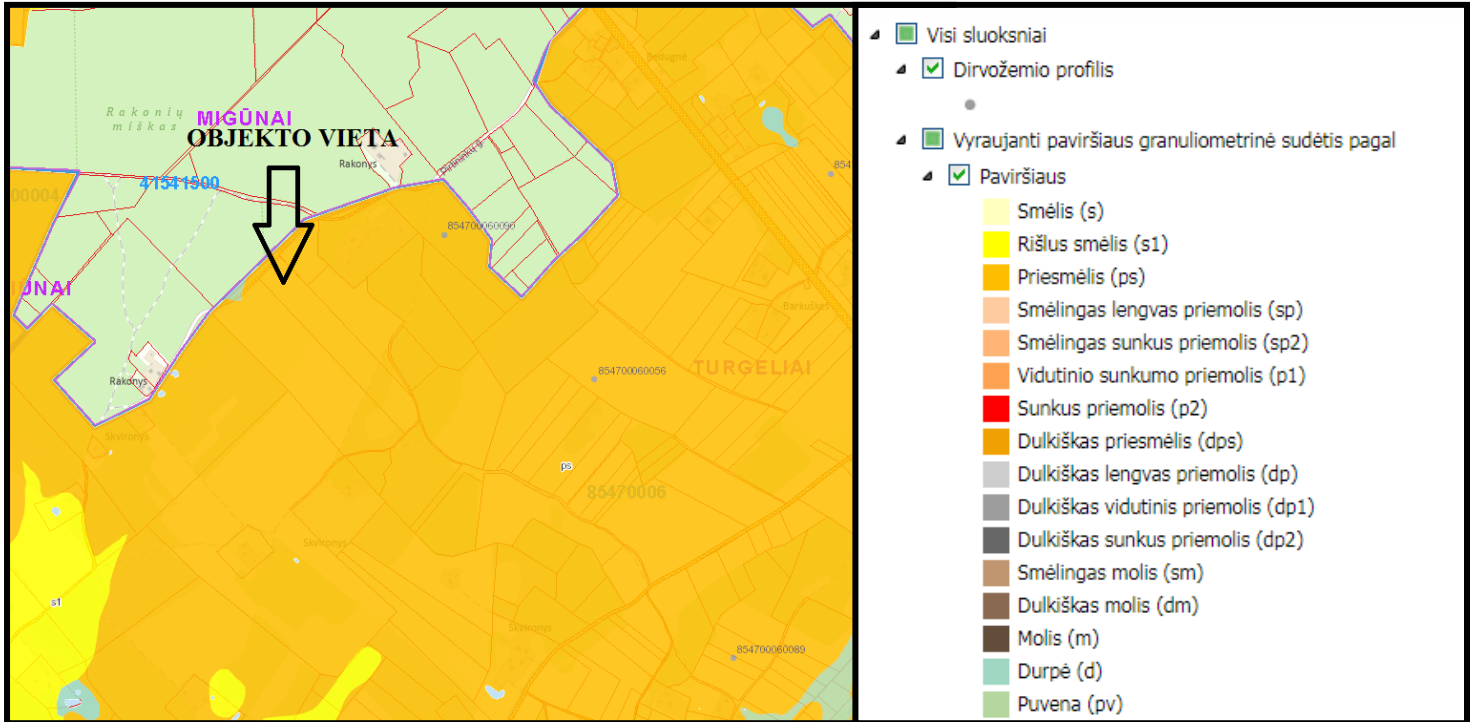
Neurbanizuojamose teritorijose gali būti numatoma rekreacinė, socialinė, inžinerinė infrastruktūra, kokybiškai kurianti nesuformuotą viešam interesui naudingą rekreacinės, socialinės, inžinerinės infrastruktūros tinklą. Esamos namų valdos gali būti skaidomos, bet ne daugiau, kaip į tris namų valdas, pritarus savivaldybės tarybai arba, savivaldybės tarybai įgaliojus, savivaldybės administracijos direktoriui. Tai gali būti atliekama neinicijuojant Bendrojo plano keitimo procedūros.



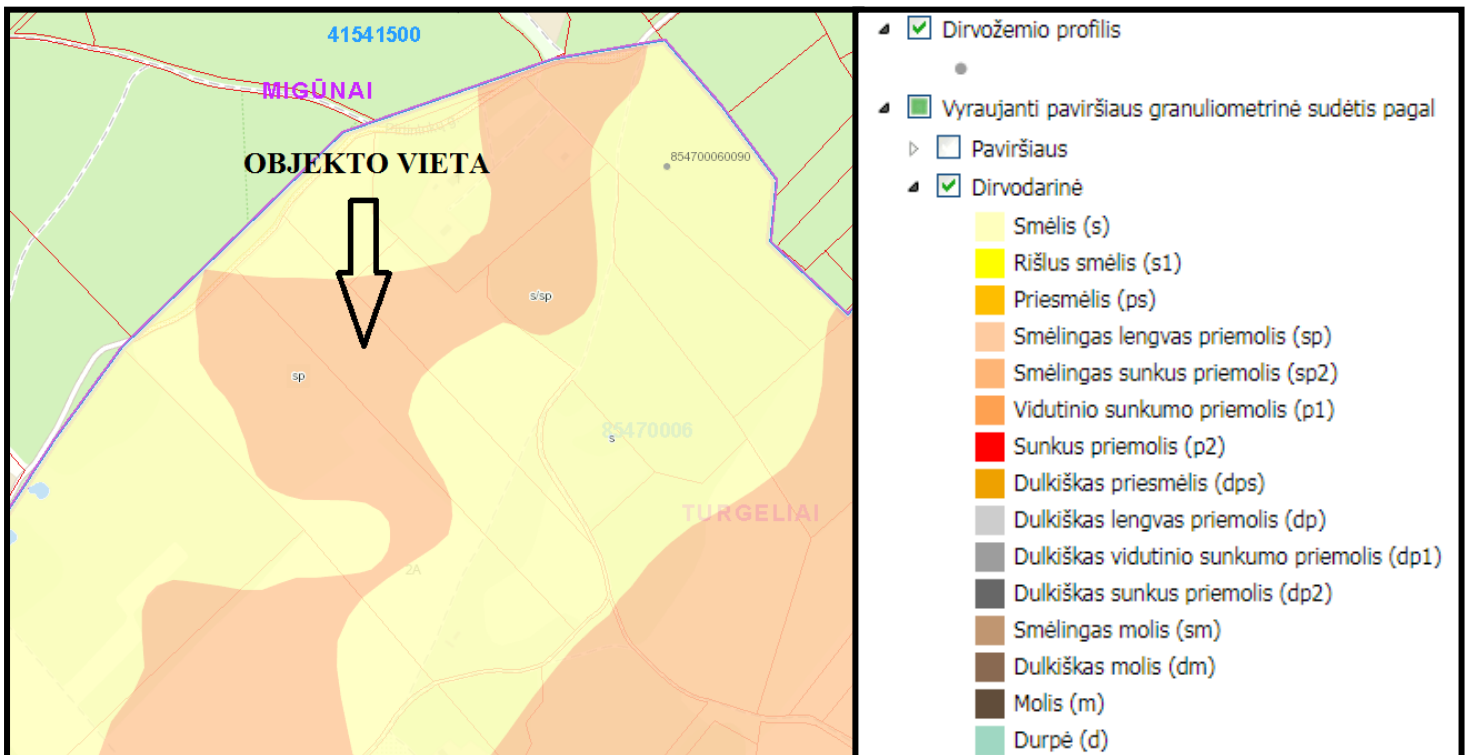
Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 35.1 Vidutinis Lietuvos Respublikos žemės ūkio naudmenų našumo balas yra – 39.79

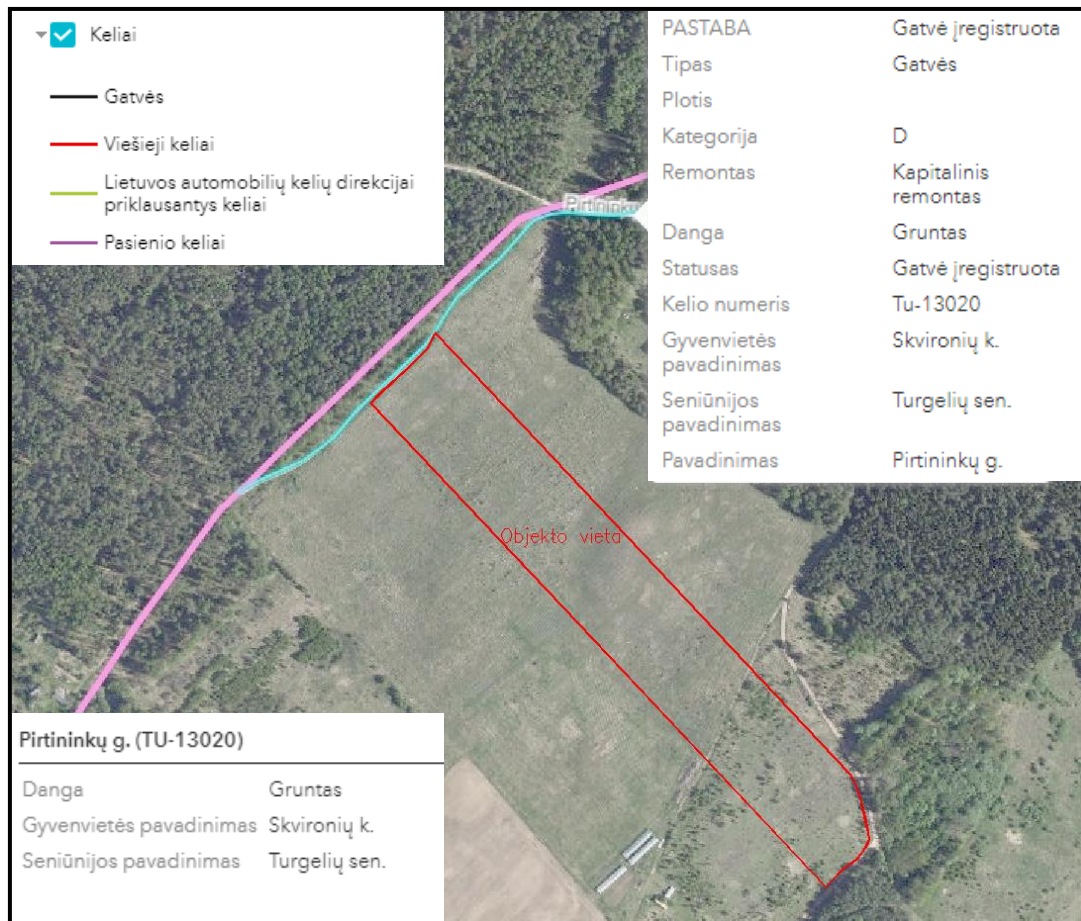
Dirvožemis

Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima lengvo sunkumo priemolis (ps) (Dirv_DR10LT, paviršiaus granulimetrinė sudėtis pagal (www.geoportal.lt)).



Pagal dirvožemio granulimetrinę sudėtį žemės sklypą apima smėlingas lengvas priemolis (sp) ir smėlis (s), (Dirv_DR10LT, dirvodarinė granulimetrinė sudėtis pagal (www.geoportal.lt)).





Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis III skyriaus 35 punktu, sprendinių brėžiniui rengti naudojama naujausia kartografinė medžiaga, pasirenkama atsižvelgiant į sprendinių brėžinio mastelį, t. y. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:5000 arba M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis su Georeferencinio pagrindo kadastro duomenimis, arba Lietuvos Respublikos teritorijos georeferencinio pagrindo žemėlapis, arba topografinis planas su inžinerinių tinklų planu (-ais). Sprendinių brėžinio mastelis (M 1:500, M 1:1000, M 1:2000, M 1:5000, M 1:10000) pasirenkamas atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, planavimo tikslus ir uždavinius bei galimybę sprendinių brėžinyje aiškiai pažymėti visus konkretizuotus kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius.

Topografinis planas nerengtas, kadangi projektinių sprendinių parengimui pakanka esamų kartografinių ir georeferencinių duomenų, todėl neprieštaruoja projekto sprendiniams.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti mišrią žemės ūkio veiklą, susijusią su žemės sklypo naudojimu pagal nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą. Teritorijoje planuojama statyti ūkininko sodybos gyvenamąjį namą ir pagalbinio ūkio paskirties pastatus. Planuojamos teritorijos bendras plotas – 4,9398 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas – 2,5410 ha, žemės našumo balas – 35,1. Planuojamoje teritorijoje nėra melioracijos sistemų ir įrenginių. Teritorija apibūdinama kaip žemės ūkio paskirties žemė, esanti Skvironių kaime, Turgelių seniūnijoje, Šalčininkų rajone. Privažiavimas prie planuojamos teritorijos numatomas nuo esamos Pirtininkų D

kategorijos gatvės / vietinės reikšmės kelio. Susisiekimas užtikrinamas esama susisiekimo infrastruktūra bei užtikrinančiomis teisėtą, saugų ir patogų patekimą į žemės sklypą. Projektiniais sprendimais suformuotas / pertvarkytas žemės sklypas, nustatytos ir patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Sprendiniai parengti atsižvelgiant į galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, esamą situaciją, gretimų sklypų naudojimą, susisiekimo galimybes bei teisės aktų reikalavimus. Projektiniai sprendiniai užtikrina racionalų žemės naudojimą, galimybę naudotis sklypais pagal jų paskirtį bei tinkamą susisiekimo infrastruktūros funkcionavimą.

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	4,9398	-	-2,3988	2,5410
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+2,3988	2,3988
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Nusausinta žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	4,9398	-	-	4,9398 ha

Žemės sklypui suprojektuotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); plotas – 0,0857 ha;
2. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); plotas – 2,5410 ha;

Projektuojami servitutai:

Nėra.

Inžinerinis aprūpinimas.

Numatytoje užstatyti zonoje vandens gręžiniai, vietiniai nuotekų valymo įrenginiai, bei elektros panaudojimas bus projektuojami atskirai, pagal techninius projektus.

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 priešgaisriniam tikslams. 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-41-25-1143), 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

2026 m. gegužės 14 d.

