

1. TEKSTINĖ DALIS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1 Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas su tikslu parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą rengiamas vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Žemės ūkio ir Aplinkos ministerijos 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“, Žemės valstybinės apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos taisyklių patvirtinimo“, Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis,

1.2 Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslai - parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Siekiant šio tikslo, parengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūroms naudojantis www.zpdri.lt puslapiu, teikiamas Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Aplinkos ministerijos tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti gyvenama namą, kitos paskirties statinius ir užsiimti ūkininkavimu.

1.3 Esamos būklės analizė

Planavimo organizatoriui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas yra Švenčionių r. sav., Labanoro sen., Vilkasalės k., skl. kad. Nr. 8627/0001:0038. *Žemės naudmenos*. Žemės sklypo plotas 1.7400 ha. Pagal vietovėje patikslintus naudmenų kontūrus, žemės ūkio naudmenos (kultūrinė pieva) užima 0.5926 ha. plotą. Žemės naudmenų ir sudėties numatyti pokyčiai pateikiami 1 lentelėje. *Infrastruktūros objektai*. Žemės sklype infrastruktūros objektų nėra.

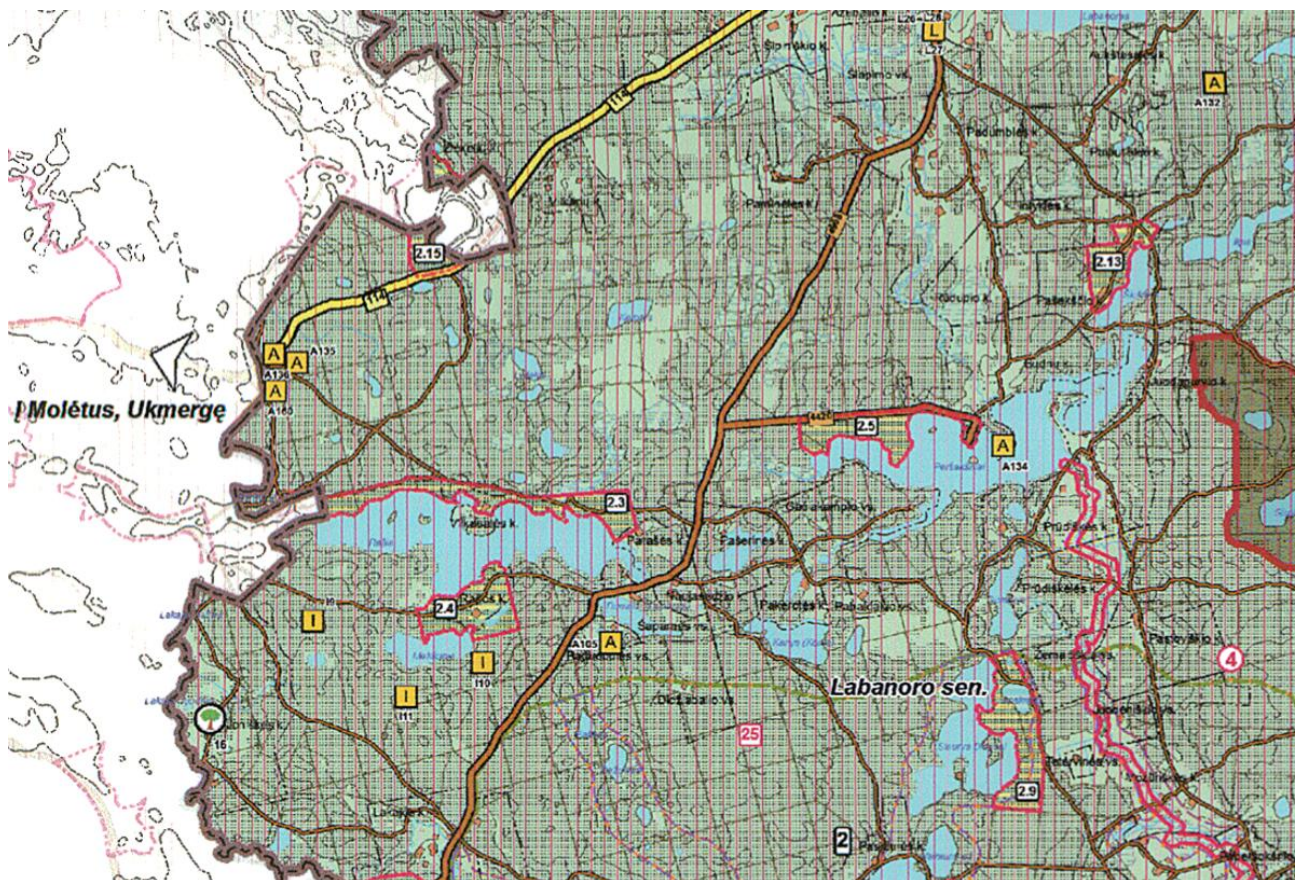
Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 25.0

Reljefas. Sklypo reljefas netolygus, nuo ežero aukštėjantis.

1.4 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

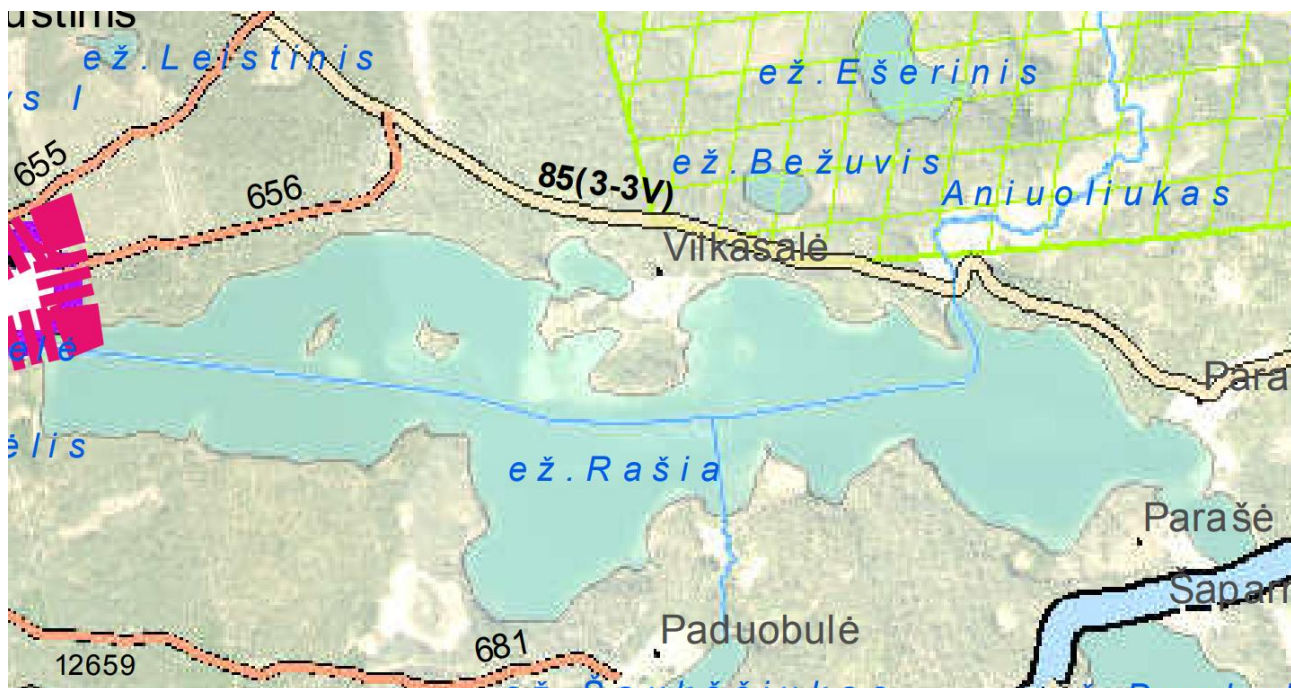
Bendroju planu:

1.4.1 Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas TPDR T00033971. Žemės sklypas patenka į institucines saugomas teritorijas (2), kuriuose tvarkoma pagal Labanoro regioninio parko ir jo zonų ribų bei tvarkymo planą.



Specialiųjų planų:

1.4.2 Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių ir gatvių infrastruktūros specialusis planas (patvirtintas Švenčionių r. sav. tarybos 2013-06-11 sprendimu Nr. T-68) TPDR T00035184. Į žemės sklypą patenkama iš kelio Nr. 85(3-3V).



Labanoro regioninio parko tvarkymo planas:

1.4.3 Labanoro regioninio parko tvarkymo planas (patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-03-28 įsakymo Nr. D1-219) TPDR T00071030. Žemės sklypas patenka į specializuoto apsauginio ūkininkavimo agrarinių teritorijų zoną (Žas).



1.5 Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu sklypui nustatytos specialiosios sąlygos:

Neįregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (II skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0028 ha;

Projektuojamas vandens gręžinys.

152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 0.5926 ha;

Žemės ūkio naudmenos.

126 – Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 0.8497 ha;

Miškas.

Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

130 – Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis) 0.0269 ha (100573285);

Pelkė.

134 – Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečias skirsnis) 1.7400 ha (100635191);

Pelkė.

163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 1.7317 ha (100855740);

Ežeras Rašia.

164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 0.2662 ha (100821542);

Ežeras Rašia.

1.6 Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti „Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, geoferencinio pagrindo duomenys, UAB „Aukštaitijos matininkų biuras“ parengto plano duomenys, miškų kadastro duomenys bei faktinių matavimų duomenys.

1.7 Sprendiniai

Pagal žemės sklypo situaciją, kelių infrastruktūros išdėstymą ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ūkininko ūkio sodybos vieta parinkta vietose A – 0.0606 ha ir B – 0.0252 ha (Šioje vietoje planuojama statyti ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinių metrų bendrojo ploto ir ne

aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje).

1. A – planuojama ūkininko sodybos gyvenamajam namui ir ūkiniams pastatams statyti vieta.

A - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama palei 50 metrų statybos ribojimo zoną nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 3 metrai nuo sklypo ribos;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama palei taksuoto miško kraštą.

2. B – šioje vietoje planuojama statyti ne daugiau kaip viena ne didesnė kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje.

C - nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

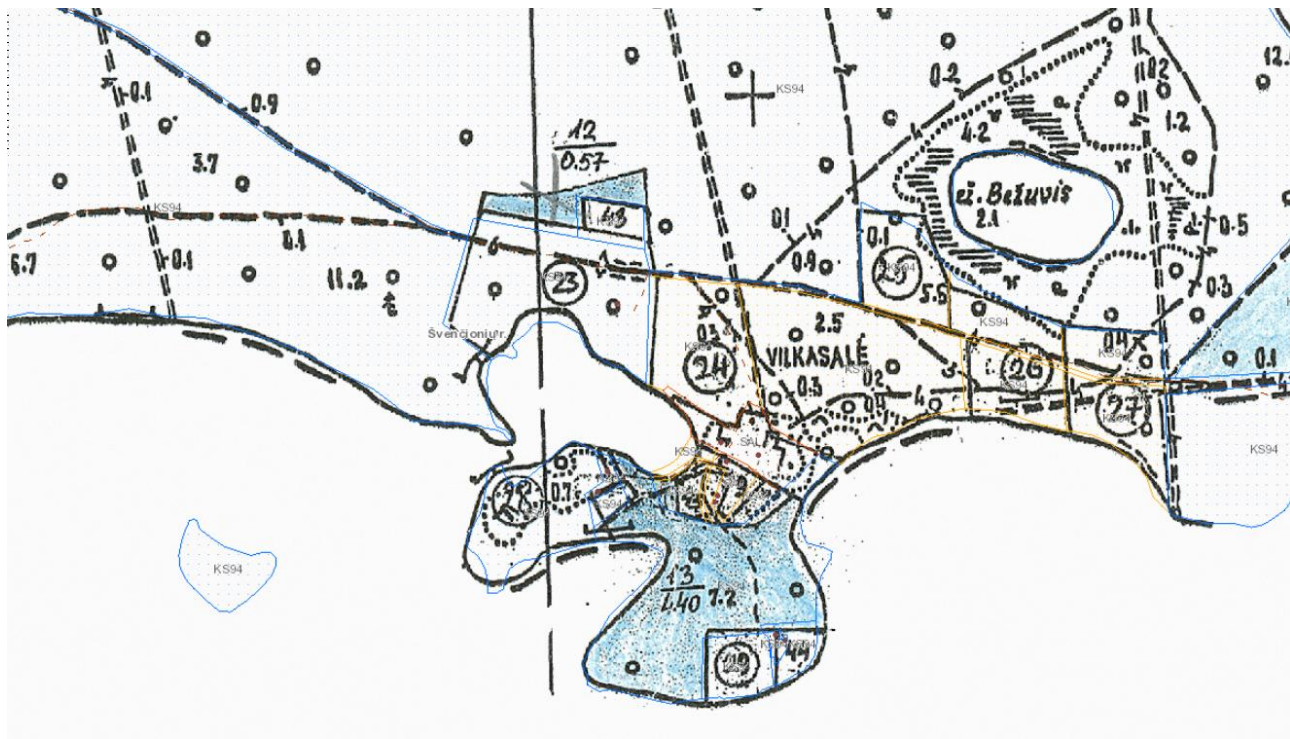
- Planuojamos užstatymo teritorijos šiaurinė riba projektuojama 82,7 metrai nuo 23 riboženklio;
- Planuojamos užstatymo teritorijos rytinė riba projektuojama 90,9 metrai nuo 3 riboženklio;
- Planuojamos užstatymo teritorijos pietinė riba projektuojama 29,9 metrai nuo 13 riboženklio;
- Planuojamos užstatymo teritorijos vakarinė riba projektuojama 15,9 metrai nuo 17 riboženklio.

Planuojamos sodybos vieta neprojektuojama taksuoto miško teritorijoje, 50 metrų statybos ribojimo zonoje nuo paviršinio vandens telkinio apsaugos juostos, servitutinėje teritorijoje. Remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 490 „Dėl regioninių parkų nuostatų patvirtinimo“ 10.2 punktu – kai žemės sklypo plotas didesnis kaip 0.5 ha, sodybos pastatais ir ūkininkų sodybos su kaimo turizmo pastatais užstatomas žemės plotas – iki 700 kv.m. Suprojektuoti sprendiniai numatyto dydžio neviršija.

1.8 Planuojamas privažiavimas.

Prie projektuojamos ūkininko sodybos planuojama privažiuoti esamu keliu nuo kelio Nr. 85(3-3V). Esamas 4 m pločio kelias kerta žemės sklypus, kurių kad. Nr. 8627/0001:0048, 8627/0001:0007; 8627/0001:0012, 8627/0001:0052 ir 8627/0001:0139. Išnagrinėjus žemės sklypo planus ir Labanoro kadastro vietovės žemėtvarkinį projektą, matyti, kad esamas kelias nėra įskaičiuotas į žemės sklypų, kurių kad. Nr. 8627/0001:0048 ir 8627/0001:0052 plotą ir atlikus šių sklypų kadastrinius matavimus valstybinėje koordinacių sistemoje, žemės sklypų ribos kadastro žemėlapyje bus pataisytos. Per žemės sklypus, kurių kad. Nr. 8627/0001:0007, 8627/0001:0012; 8627/0001:0052 ir 8627/0001:0139 privažiavimui yra nustatyti ir registruoti kelio servitutai (prie papildomų dokumentų pridedama

privažiavimo kelio schema M1:1000). Planuojama užstatymo zona bus sujungta su kelių tinklu. NŽT atsakymas dėl privažiavimo kelių pridedamas prie ne viešinamų dokumentų.



Ištrauka iš Labanoro kadastro vietovės žemėtvarkinio projekto..

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0.7645	0.5926	-0.0631	0.5295
4.	Miškas	0.5515	0.8497	-	0.8497
5.	Keliai	0.0541	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+0.0631	0.0631
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0.3699	0.2977	-	0.2977
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Nenaudojama žemė	-	-	-	-

12.	Nusausinta	-	-	-	-
	Viso:	1.7400	1.7400	-	1.7400

1.2.0

Planuojamas inžinerinių tinklų sprendimas

Sklypą planuojama prijungti prie kvartalo elektros tinklų pagal technines sąlygas. Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra. Vandens tiekimui projektuojamas gręžtinis šulinys. Vandens suvartojimas skaičiuojamas 4 gyventojams: $Q_d=0.8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Nagrinėjamoje teritorijoje veikiančių centralizuotų nuotekų tiekimo tinklų nėra. Buitinių nuotekų surinkimui projektuojami biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustatytos pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginio vietai geologiniai tyrinėjimai.

Paviršinis vanduo bus surenkamas į vandens rezervuarą ir naudojamas želdynų laistymui.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai. Vieta konteineriams parenkama palei privažiavimą, kur yra patogus privažiavimas šiukšlių surinkimo mašinoms. Šiukšles planuojama rūšiuoti.

1.2.1

Priešgaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas pagal pastatams keliamus priešgaisrinius atstumų reikalavimus leidžiama I atsparumo ugniai laipsnį (pateikiama lentelėje)

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumas ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Nagrinėjamo sklypui pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis – atstumas tarp pastatų ne mažiau 6 m. Nagrinėjama teritorija šiuo metu neužstatyta.

Busimų pastatų gaisrų gesinimui iš išorės vandens tiekimą leidžiama nenumatyti, jei gyvenvietėje yra iki 50 žmonių (Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos įsakymas Respublikinė statybos norma RSN 136-92 „Vandens tiekimas. Išoriniai tinklai ir statiniai. Priešgaisriniai reikalavimai“)

Vadovaujantis Labanoro seniūnijos vedama gyventojų apskaita, Vilkasalės kaime gyvena 1 žmogus

Kaimo plėtros projekte numatomas minimalus galimas atstumas tarp gyvenamųjų pastatų yra ne mažesnis nei 6 m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I atsparumo ugniai laipsnio pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

2. VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESĖ

2.1 Viešo svarstymo eiga

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų 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“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos ŽPDRIS Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama ŽPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia ŽPDRIS, Nacionalinės žemės tarnybos ir seniūnijų, kuriose yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

Gretimuose sklypuose nenustatoma papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo

apribojimų.

Matininkas

D.Vaičiulis

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

Iniciatorius (-ai):

Organizatorius: ***

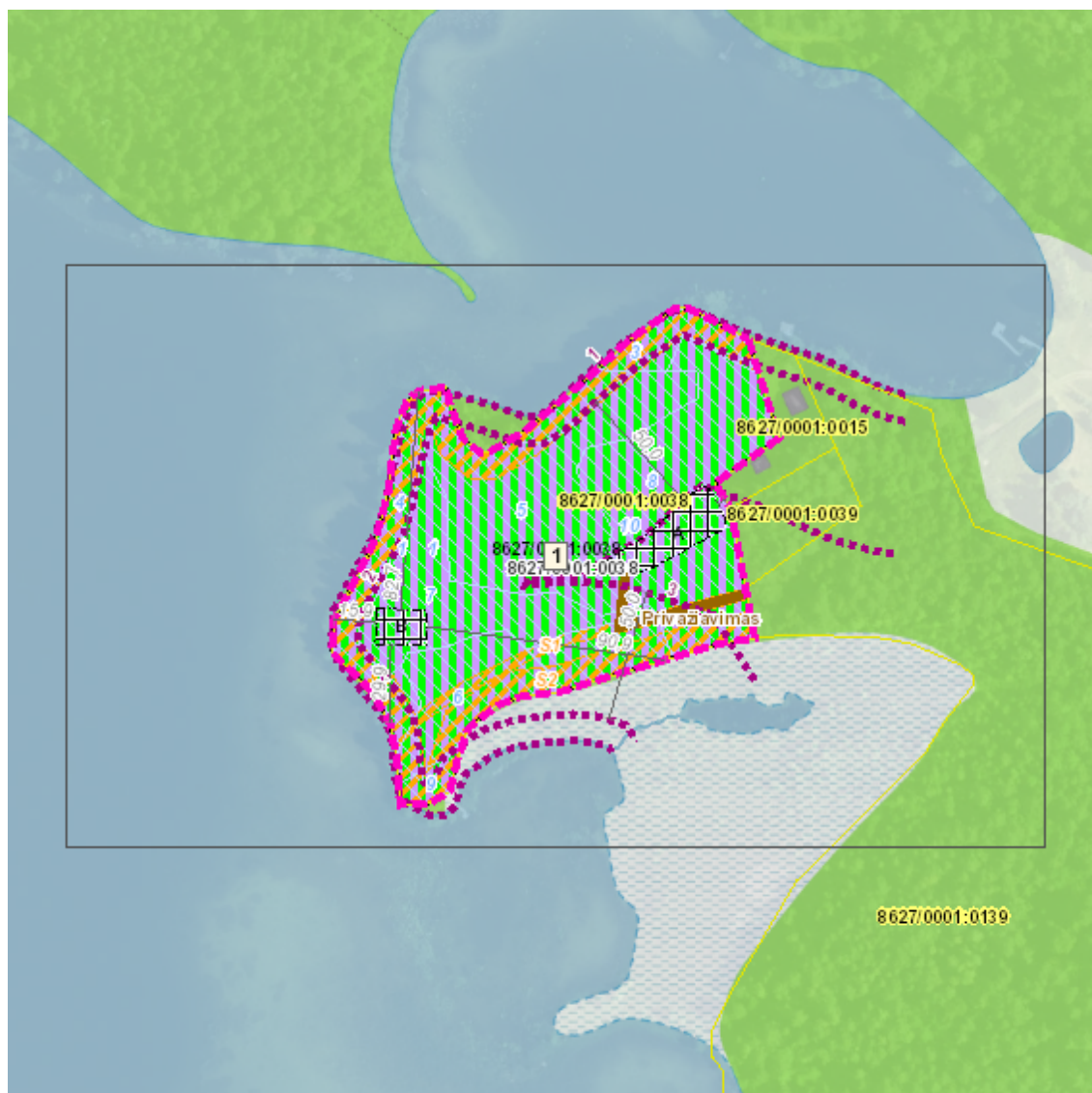
Projekto rengėjas: ***

Žemės sklypo adresas: Vilniaus apskr., Švenčionių r. sav., Labanoro sen., Vilkasalės k.

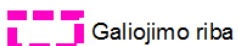
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas,ha): 8627/0001:0038 (1,7400ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2026-05-25

Situacijos schema, lapų išdėstymas



Sutartiniai ženklai



Galiojimo riba



Servitutai



Statybos zona

Reglamentinė zona



Kitos reikšmės

Teritorijos naudojimo tipas



Mišakai ir miškingos teritorijos



Neužstatoma žemės ūkio teritorija



Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija



Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija



Sodininkų bendrijų teritorija



Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija



Gyvenamoji teritorija



Mišri gyvenamoji teritorija



Mišri centro teritorija



Socialinės infrastruktūros teritorija



Specializuotų kompleksų teritorija



Paslaugų teritorija



Pramonės ir sandėliavimo teritorija



Inžinerinės infrastruktūros teritorija



Inžinerinės infrastruktūros koridorius



Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija



Vandenys



Aikštė



Vandenvietė



Naudingųjų iškasenų teritorija



Projektuojami žemės sklypai

Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės

GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvių duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinių brėžinys

1 Lapas. M 1:1000

