

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ STATYBOS VIETAI PARINKTI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS (TPD Nr. S-VT-52-25-73)

1. ĮVADAS

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391, 2004, Nr. 21-617) 22 straipsnio 5 dalies nuostatas, kurios įsigaliojo 2008 m. kovo 1 d., kaimų teritorijose ir žemės ūkio paskirties žemėje, išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas, šio straipsnio 1 dalies 5, 6 ir 7 punktuose nustatytais atvejais, taip pat kaimų teritorijose statant ūkininko sodybą ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatus, kai vykdoma statyba atitinka Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nurodytas ūkininko sodybos ar pagalbinio ūkio ir kitos paskirties (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) pastatų statybos sąlygas, vietoje detaliųjų planų rengiami žemėvaldų planai (projektai) arba kaimo plėtros žemėtvarkos projektai Žemės įstatymo ir teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nurodytose specialiuųjų planų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus, klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių išdėstymo nėra sprendžiami.

Žemės įstatymo 39 straipsnio 3 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės ūkio veiklai reikalingų ir numatomų statinių bei įrenginių išdėstymo vieta numatoma, rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą. Ūkininkui (planavimo organizatoriui) ūkininko sodybos vieta nustatoma, rengiant kaimo plėtros (ūkio vidaus) žemėtvarkos projektą. Jis rengiamas pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisykles, patvirtintas Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581) ir vėlesnius jų pakeitimus.

2. BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija: Molio g. 38, Žemaitkiemio kaimas, Domeikavos seniūnija, Kauno rajono savivaldybė, kadastro Nr. 5217/0010:0275, plotas 1,7994 ha

Planavimo organizatorius: I. S., E. M.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslas: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermos, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių ir inžinerinių statinių statybos zoną;

Projekto rengėjas: Erika Petruškevičiūtė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-KP-617, išduotas 2017-11-20, tel. 862928909, el. paštas erika@geodala.lt

Planavimo pagrindas: NŽT prie Aplinkos Ministerijos Kauno Apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas 2025 m. sausio 29 d. Nr. 3KPI-10-(15.3.3.E)

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimui rengiamas, vadovaujantis šiais dokumentais:

1. 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, (Žin.,2004, Nr.127-4581; 2008, Nr. 112-4270) ir vėlesniais pakeitimais;
2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymu žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868;
3. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. Nr. 1248 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo ir vėlesniais pakeitimais;
5. Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimu, 2014-09-15;
6. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ Nr. D1-96;
7. Kauno r. sav. administracijos 2025-032-12 Nr. REG30134051 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti;
8. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-02-03 Nr. REG29658114 planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti;
9. UAB „Giraitės vandenys“ 2025-02-03 Nr. REG29700825 planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti;
10. AB „Telia Lietuva“ 2025-02-04 Nr. REG29726759 planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti;

11. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 025-02-12, Nr. REG30148464 planavimo sąlygomis;
12. SŽNS_10DBLT žemėlapiu;
13. Žemės sklypo planu;
14. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašu;
15. Projekto organizatoriaus poreikiais.

3. OBJEKTO CHARAKTERISTIKA

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti rengiamas 1,7994 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 5217/0010:275. Sklypas yra Molio g. 38, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav. (1 pav.)



1 pav. Ištrauka iš RC žemėlapiro

1.Lentelė „Nuotolis nuo administracinių centrų“

Planuojama teritorija	Administraciniai centrai	Nuotolis
Molio g. 38, Žemaitkiemio k., Domeikavos sen., Kauno r. sav., 5217/0010:0275	Žemaitkiemio k.,	3,3 km
	Domeikavos sen.,	4,7 km
	Kauno r. sav.,	23 km

Žemės sklypas nuo seniūnijos centro nutolęs apie 5 km, nuo rajono savivaldybės centro - apie 23 km. Su pagrindine gatve (Molio gatvė) sklypas ribojasi rytinėje pusėje. Galima daryti išvadą, kad planuojama teritorija nuo administracinių centrų nėra stipriai nutolusi.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas pagal Valstybės įmonės Registrų centras duomenis yra 74,4. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklype yra 16 registruotų statinių. Statiniai pateikiami lentelėje. Pastatai sprendinių brėžinyje žymimi *kp_matm* sluoksnyje. Žemės sklypas ir pastatai nuosavybės teise priklauso privačiam asmeniui.

DUOMENYS APIE SKLYPE KAD. NR. 5217/10:275 ESANČIUS STATINIUS:

Registro Nr. 52/51916

Adresas: Kauno r. sav., Domeikavos sen., Žemaitkiemio k., Molio g. 38

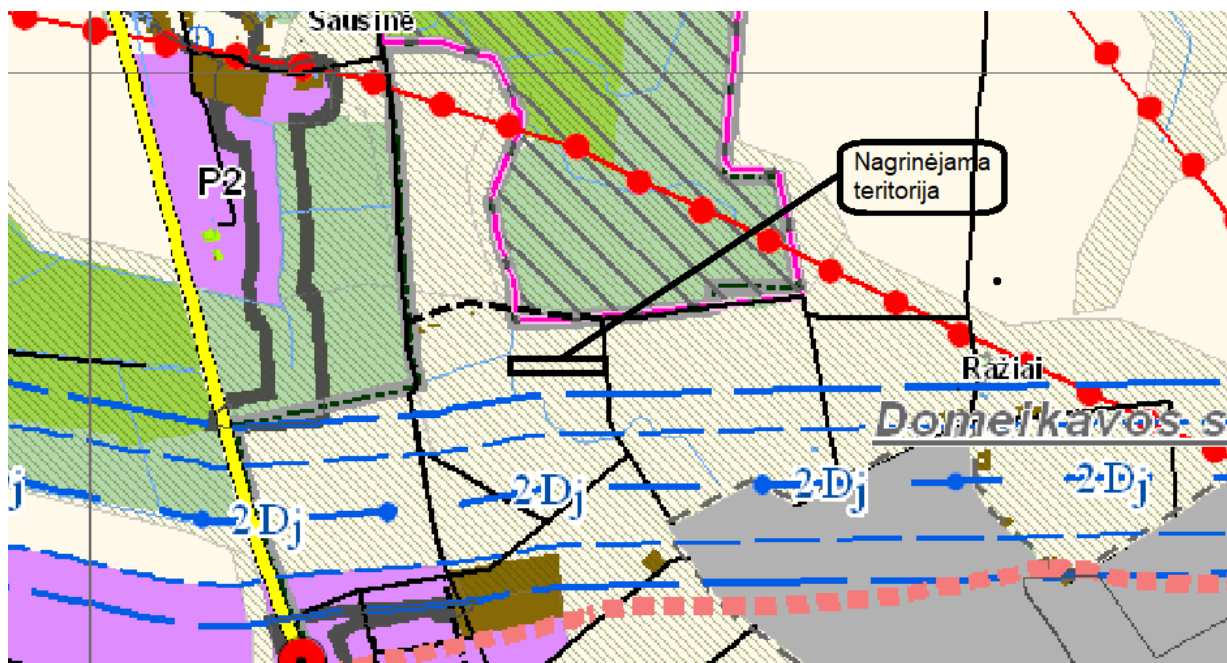
Žymėjimas plane	Statinio pavadinimas	Unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis
1I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6330-8320	Pagalbinio ūkio
2I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6330-5252	Pagalbinio ūkio
3I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6330-8296	Pagalbinio ūkio
4I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5334	Pagalbinio ūkio
5I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6330-8274	Pagalbinio ūkio
6I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5323	Pagalbinio ūkio
7I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6330-8285	Pagalbinio ūkio
8I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6330-8316	Pagalbinio ūkio
9I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5367	Pagalbinio ūkio
10I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5312	Pagalbinio ūkio
11I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5301	Pagalbinio ūkio
12I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5356	Pagalbinio ūkio
13I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5290	Pagalbinio ūkio
14I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6349-5289	Pagalbinio ūkio
15I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6382-2193	Pagalbinio ūkio
16I1ž	Pastatas – Sandėlis	4400-6382-2217	Pagalbinio ūkio

Planuojamo žemės sklypo gretimybės pateikiamos gretimybės lentelėje:

2.Lentelė „Planuojamo žemės sklypo gretimybės“

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-4	5217/0010:850	
4-5	5217/0010:296	
5-6	5217/0010:395	
6-7		Kelias
7-8	5217/0010:910	
8-9	5217/0010:914	
9-10	5217/0010:912	
10-12	5217/0010:913	
12-1	5217/0010:850	

Žemės sklypo Kad. Skl. Nr. 5217/0010:275 vieta nagrinėjama Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-majame pakeitime. Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje pertvarkomas sklypas patenka į žemės ūkio teritoriją. (2 pav.)



2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-mojo pakeitimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Z.1	Žemės ūkio teritorijos	<ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio; • Miškų ūkio; • Vandens ūkio; • Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); - komercinės paskirties objektų teritorijos (degalinės, autoservisai ir kt.); - pramonės teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - energetinio ūkio; - rekreacinės teritorijos; - naudingųjų iškasenų teritorijos; - pavieniai viešos paskirties statiniai.
-----	------------------------	---

Pagal Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-mojo pakeitimo rekreacijos, gamtos, turizmo ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį, nagrinėjama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Pertvarkomas sklypas nepatenka į dviračių, autoturizmo ir vandens trasas.

Pagal gamtinio karkaso brėžinį, nagrinėjama teritorija patenka į rajoninės geoeologinės takoskyros teritoriją, pagal gamtinio karkaso funkcinio potencialo kategorijas, patenka į silpnas.

Pagal sprendinių susisiekimo brėžinį, nagrinėjama teritorija ribojasi su esamu vietiniu keliu.

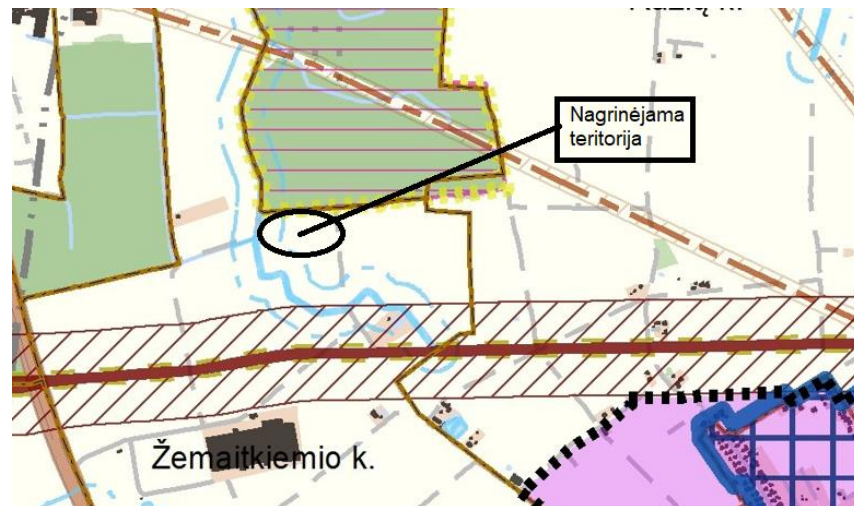
Pagal miškų išdėstymo ir naudingųjų iškasenų brėžinį, pertvarkoma teritorija nepatenka į naudingųjų iškasenų teritorijų zoną.

Pagal priešgaisrinio gelbėjimo tarnybų pasiekiamumo schemą, pertvarkomas sklypas patenka į Siūlomos Kauno rajone priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (pasiekiamumas miestų teritorijoje 5 km, kaimo gyvenamoje vietovėje 12 km).

Pagal inžinerinės infrastruktūros brėžinį, nagrinėjama teritorija nesiriboja su jokia inžinerine infrastruktūra.

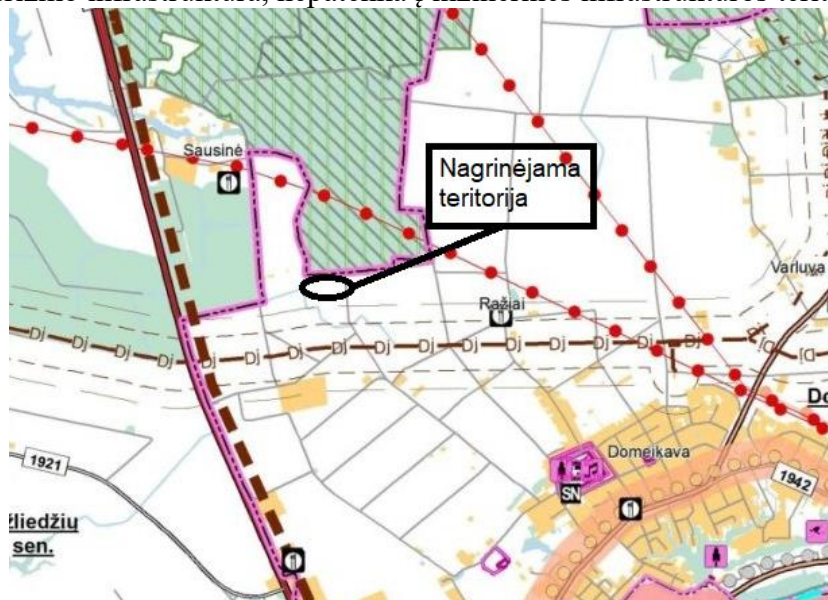
Taip pat nagrinėjama specialiojo teritorijų planavimo dokumentai. Pateikti ištraukos iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano 2019-10-04 nėra galimybės, kadangi nagrinėjamos teritorijos šiuose brėžiniuose nėra.

Pateikti ištraukos iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo 2021-07-05 nėra galimybės, kadangi šios teritorijos sprendiniuose nėra. Taip pat ir vėlesniuose pakeitimuose. (3 pav.)



3 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo

Pateikiama ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano 2014-26-26. Nagrinėjama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, nesiriboja su turizmo infrastruktūra, nepatenka į inžinerinės infrastruktūros teritorijas (4 pav.)



4 pav. ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano

Atsižvelgiant į besiribojančioje teritorijoje 2012-09-20 Kauno r. sav. tarybos sprendimu Nr. TS-351 patvirtinto detaliojo plano sprendinius, nustatyta, kad šie sprendiniai

įtakos neturės, rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti

4. PROJEKTO PARENGIAMIEJI DARBAI

Žemės sklypo Nr. 5217/0010:275 savininkų prašymu, Nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjas 2025-01-17 pasirašė įsakymą „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“

Remiantis šiuo dokumentu Kauno rajono savivaldybės administracijos 2025-02-12 NR. REG30134051 išduotomis planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868), Lietuvos Respublikos Vyriausybės, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymo nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 127-4581; 2008, Nr. 112-4270), Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489 „Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija“

Nekilnojamo turto registre įregistruoto žemės sklypo pažymėjimo kopiją, planuojamo žemės sklypo planą ir kitus reikalingus dokumentus pateikė projekto organizatorius. Kitus duomenis ir informaciją apie planuojamą žemės sklypą nustatė projekto rengėjas.

5. PROJEKTO SPRENDINIAI

Remiantis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-10-27 įsakymu Nr. D1-713 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ Sklype numatoma pastatyti pagalbinio ūkio statinį: **sandėlis**.

Sklype numatoma pastatyti ūkinį sandėlį, grūdų laikymui. Planavimo organizatorius užsiima augalininkyste, grūdų auginimu. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona sudarys 1,0520 ha. Projektuojama viena statybos zonos 1 – 1,0520 ha. Iki statybos zonos privažiuojama iš Molio gatvės (įregistruota kaip inžinerinis statinys, unikalus Nr. 4400-6350-1995) ir vidaus keliu. Planuojama nuovaža iš Molio gatvės yra nutolusi toliau nei 25 m atstumu nuo kitų esamų, ar suplanuotų nuovažų. Nuo nuovažos į Javų gatvę yra apie 100 m, iki šiaurinėje pusėje esančios sankryžos apie 110 m. Taigi esamas kelių tinklas nesiplės (5 pav.)



7 pav. Įvažiavimas/išvažiavimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja teisė aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai. Statybos zona planuojama tik atsižvelgus į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (plotas 1,3575 ha), kur statybų metu nuimtas nuo žemės sklypo užstatomos dalies derlingas dirvožemio sluoksnis bus supiltas į sankasas, saugomas nuo užteršimo, išplovimo, išpustymo ir baigus statybas, bus panaudojamas sklypo sutvarkymo ir želdinimo darbams.

Pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašą 1 (toliau – Tvarkos aprašas) 1 punktą, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos upėms, ežerams, tvenkiniams, kanalams ir dirbtiniams nepratekamiems vandens telkiniams, kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastru (toliau – UETK). Žemės sklypas ribojasi su paviršiniu vandens telkiniu, registruotu UETK, upe Sausinė (identifikavimo kodas UETK 13011270), kurios ilgis 9,24 km (toliau – Paviršinis vandens telkinys). Vadovaujantis Tvarkos aprašo 5.3 ir 9.2 papunkčiais 3 ir įvertinus šiuo metu turimus UETK ir Georeferencinio pagrindo kadastru (toliau – GRPK) duomenis (vieša prieiga adresu www.geoportal.lt/map), nustatome, kad Paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos išorinė riba nuo Paviršinio vandens telkinio ribos yra nutolusi 100 m, Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos išorinė riba nuo Paviršinio vandens telkinio ribos yra nutolusi 3 m, todėl Žemės sklypui Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta taikoma.

Planuojama teritorija ribojasi su keliu (Molio gatvė) 10 m pločio kelias. Molio gatvė priskirta III kategorijos keliams, remiantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsnio 4 dalimi, kuri nustato, jog Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Šiuo atveju, kai nėra kelio

briaunų, ši specialioji sąlyga pertvarkomame žemės sklype nustatyta 10 metrų nuo gatvių važiuojamosios dalies. Taigi Molio gatvei taikomas specialioji žemės naudojimo sąlyga Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (plotas 0,0278 ha).

Planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas 1,7994 ha).

Įvertinus melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkinyje (M1: 10000) talpinamą informaciją apie drenažų ir grioviais nusaustintų ir sausinamų plotų ribas nustatyta, jog planuojamoje teritorijoje yra melioracijos sistemų ir įrenginių. Melioracijos sistemų, kuriose yra valstybei nuosavybės teise priklausančių ir privačių melioracijos statinių, naudojimą ir priežiūrą organizuoja savivaldybė bei melioruotos žemės sklypo savininkai ar kiti naudotojai.

Melioracijos statinių nurašymas, melioruotos žemės išbraukimas iš žemės ūkio paskirties melioruotos žemės apskaitos atliekamas pakeitus žemės paskirtį ir (ar) tik nurašius melioracijos statinius ir tik tais atvejais, kai naikinami melioracijos statiniai nepadaro žalos kitų asmenų interesams ar valstybės turtui ir gamtinei aplinkai. Valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių nurašymo įforminimą atlieka savivaldybės, kurios patikėjimo teise valdo ir naudoja melioracijos statinius. Vadovautis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-06 įsakymu Nr. 3D-218 patvirtintu Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių“ 52.1 papunkčiu visiems veiksams melioruotoje žemėje privaloma parengti techninę dokumentaciją ir ją suderinti su atsakinga institucija valdančia melioracijos statinius (savivaldybe).

Vadovaujantis Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“ 53 punkte nurodyta, kad valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, o galimiems taršos šaltiniams (fermoms, mėšlidėms ir kt.) – po 20 metrų į abi puses apsauginė juosta.

Atsižvelgiant į šias nuostatas statybos zona nustatyta su pastaba, kad statinių statyba nurodytoje užstatymo zonoje galima tik iškėlus melioracijos įrenginius (įvykdžius melioracijos rekonstrukcijos projektą) arba nustatčius tikslią vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statybos vieta galima 5 metrai nuo rinktuvo, arba statinių statyba planuojama ten, kur nesieks rinktuvų apsaugos zonų. Tik suderinus statinio statybos vietą su savivaldybės melioracijos specialistais gali būti išduodamos papildomos sąlygos bei pradedami vykdyti statybų darbai. Projektuojant pastatus būtina laikytis visų teisės aktų, kurie reglamentuoja pastatų statybą melioruotoje žemėje ir visais atvejais užtikrintų trečiųjų asmenų teises.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01.:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ (Žin., 2008, 46-1738), „rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, išsaugoti esančius melioracijos statinius pagal galiojančius techninius reikalavimus, kad nebūtų pažeisti gretimų melioruotos žemės sklypų naudotojų interesai ir užtikrintas vandens nuleidimas nuo nusausintų plotų“ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 91 ir 92 straipsniais nustatyta melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos.

3. Lentelė „Specialiosios žemės naudojimo sąlygos „

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos prieš ir po planavimo			
Eil. Nr.	Kodas	Apribojimas	Plotas kv. m.
Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų prieš planavimą nėra			
-	-	-	-
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos po planavimo			
1	128	128 – Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)	165
2	164	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)	164
3	163	163 – Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	5400
4	152	152 – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	13575
5	102	102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	278

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išdėstymą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Į žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą patenkama iš Molio gatvės, inžinerinis statinys unikalus Nr. 4400-6350-1995;
- Formuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos plotas – 1,0520 ha;
- Statinių statybos plotas projektuojamas ne mažesniu, kaip 3 m atstumu iki kaimyninių žemės sklypų ribų. Taip pat statybos plotas projektuojamas didesniu nei 100 m atstumu iki upės Sausinė, užstatymo zona projektuojama už Molio gatvės apsaugos zonos ribos.

Konkreiti statinių padėtis, numatyta užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d.

įsakymu Nr. 184 (Žin., 2002, Nr. 43-1639), Organizacinį tvarkomąjį STR 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 310 (Žin., 1999, Nr. 84-2507). Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-9951-312.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. 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.“

Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Atliekos surenkamos ir išvežamos pagal sutartį, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos.

Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsirasiantis sandėlis grūdams laikyti su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Užstatymo tipas – kitas.

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir (ar) jos apsaugos zonas, saugomas teritorijas. Sklype nėra suplanuoti inžinerinės plėtros koridoriai.

Planuojama teritorija pagal gamtinio karkaso indeksą, patenka į rajonines geoekologines takoskyras. Pagal geologinį potencialą – ribotas. Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais, vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymo patvirtintų gamtinio karkaso nuostatų 15 p., teritorijoje draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuojama kompaktiškai užstatyta teritorija. Kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija, kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų. Sklype bus statomas tik sandėlis grūdų laikymui. Planuojamą teritoriją supa žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimo projekto sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-majam pakeitimui, tuo pačiu ir gamtinio karkaso nuostatams. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir užstatymo teritorija sudaro 1,0520 ha. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis

4 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NTR kadastro įrašus, ha	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai, ha	Pagal projektą, (ŽPDRIS plotas), ha
1	Ariama žemė	1,3325	1,3575	-0,6302	0,7273
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūr. ganyklos	-	-	-	-
4	Miškai	-	-	-	-
5	Keliai	-	-	+0,0036	0,0036
6	Užstatyta teritorija	0,4263	0,4254	+0,6266	1,0520
7	Vandens telkiniai	0,0406	0,0165	-	0,0165
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	1,7994	1,7994	0,0000	1,7994

6. PROJEKTO VIEŠAS SVARSTYMAS IR DERINIMAS

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS sistemą (paslaugos Nr.S-VT-52-25-73). Projekto viešinimo procedūra vykdoma Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.