

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1-2. BENDROSIOS NUOSTATOS BEI ŽEMĖS SKLYPO CHARAKTERISTIKA

Planuojama teritorija- A.R. ir A.R. nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, esantis Kaišiadorių raj., Žaslių sen., Liauriškių k., sklypo kad. Nr. 4970/0005:0225. Žemės sklypo plotas 14.9624 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis- žemės ūkio, žemės naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Sklypui yra patvirtinta žemės sklypo naudojimosi tvarka, užstatoma teritorija bus planuojama tik planavimo organizatoriaus naudojamoje sklypo dalyje, kuri yra 7.4812 ha.

Projekto tikslai: žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos parinkimas.

Planavimo uždaviniai- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių (fermų, ūkio) statybos zoną.

Projekto rengėjas- Daiva Šemiotaitė.

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą vadovautasi šiais teisės aktais:

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymu;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Projekto rengimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (2025-03-18, Nr. 3KPI-25-(15.3.3 E.).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas Liauriškių kaime, nuosavame žemės ūkio paskirties 14.9624 ha ploto žemės sklype. Sklypo naudmenų sudėtis: ariama žemė, sodas, miškas, užstatyta teritorija (kiemas ir melioracijos griovys), vandens telkiniai. Didžioji sklypo dalis yra melioruota. Per sklypą pietinėje dalyje į gretimame sklype esančią sodybą praeina elektros kabelis, kitų infrastruktūros objektų sklype nėra. Sklypo žemės našumo balas 41.1. Sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais: kad. Nr. 4970/0005:0025; 4970/0005:0174; 4970/0005:0053; 4970/0005:0152; 4970/0005:0030, namų valdos sklypu, kad. Nr. 4970/0005:0226, miško sklypu, kad. Nr. 4970/0005:0153, rajoninio kelio Nr. 4717 sklypu, kad. Nr. 4970/7001:0009, bei su Babrankos upe.

Į sklypą atvažiuojama asfalto dangos rajoniniu keliu Nr. 4717 keliu (Liauriškių gatve), įvažiavimas į sklypą yra nuo šio kelio, sklypo pietryčių pusėje, naudojant esamą nuvažą.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 102- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)- 20 m nuo rajoninio kelio Nr. 4717; 106- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)- po 1 m nuo elektros kabelio; 121- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 126- miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); 152- dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis); 163- paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)- 100 m nuo Babrankos upės; 164- paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)- 3 m nuo Babrankos upės.

Sklypas, kuriame projektuojama užstatoma teritorija, nepatenka į saugomas teritorijas bei jų apsaugos zonas, į kultūros paveldo objektų teritorijas bei jų apsaugos zonas. Į gamybinių, komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonas formuojamas sklypas nepatenka. Dalis sklypo, kuriame projektuojama užstatoma teritorija, patenka į gamtinio karkaso teritoriją, tačiau projekto sprendinių įgyvendinimas nepažeis Gamtinio karkaso nuostatų.

Artimiausia saugoma teritorija nuo sklypo, kur vykdomas projektas, yra ~500 m į vakarų pusę už miško esantis Beičiūnų ornitologinis draustinis. Artimiausios kultūros paveldo objektų teritorijos yra Žaslių miestelyje, už ~ 2 km nuo sklypo. Artimiausia namų valda yra gretimame, tiems patiems savininkams kaip ir sklypas, kuriame daromas projektas, priklausančiame sklype, kad. Nr. 4970/0005:0226 (Liauriškių g. 8, Liauriškių k.), kita sodyba yra už miško už ~200 m pietvakarių pusėje, sklype, kad. Nr. 4970/0005:0174 (Liauriškių g. 4, Liauriškių k.).

Pagal Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. Šioje zonoje leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus yra $8 / < 12$ m, sklypo užstatymo intensyvumas < 0.2 .

4. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Planavimo tikslas ir uždaviniai: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, suplanuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių (fermų, ūkio) statybos zoną. Žemės paskirtis nekinta, išlieka žemės ūkio. Planuojama ūkio veiklos kryptis- galvijų auginimas.

5. SPRENDINIAI

Pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti numatyti 1.9000 ha plotas. Užstatymo teritorija suformuota paliekant 15 m atstumą nuo melioracijos griovio, ji nepatenka į kelio ir elektros tinklų apsaugos zonas, miško žemę, bei yra daugiau nei 300 m nuo Babrankos upės. Užstatoma teritorija bus planuojama tik planavimo organizatoriaus naudojamoje sklypo dalyje. Iš pietų pusės esantis gretimas sklypas, kad. Nr. 4970/0005:0226, priklauso tiems patiems savininkams A.R. ir A.R., kaip ir sklypas, kuriame vykdomas projektas. Savininkai sutinka, kad užstatymo teritorija būtų projektuojama ir pastatai statomi iki sklypo ribos, ties šia gretimybe užstatymo zona suplanuota iki sklypų ribos.

Planuojama ūkinė veikla sklype yra galvijų auginimas. Viso numatoma laikyti iki 200 galvijų (bulių ir karvių). Vadovaujantis aplinkos ministro ir žemės ūkio ministro nustatyta tvarka karvė bei bulius, vyresnis nei 2 metų, atitinka 1 sutartinį gyvulį SG, taigi, planuojamų gyvulių skaičius atitinka planuojamą sutartinių gyvulių skaičių. Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą pastatams, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai (iki 300 sutartinių gyvulių), su prie jų esančiais mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiais arba be jų sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos, todėl sanitarinės apsaugos zonos šiam ūkiui nenustatomos. Sklype planuojama fermos, garažo, mėšlidės, skysto mėšlo rezervuaro, pašarų bokštų ir pagalbinių pastatų statyba. Fermą sudarys vienas korpusas, pastatas nebus šiltinamas. Pašarų bokštus, kurie projektuojami prie fermos, planuojama statyti remiantis standartiniais užsakomais gaminiiais. Garaže numatoma laikyti žemės ūkio technikos padargus, todėl nėra papildomai projektuojamos jokios kitos patalpos ir paliekama vientisa erdvė. Monolitinio gelžbetonio mėšlidė projektuojama greta fermos. Mėšlidės pagrindas įrengiamas ant sutankinto grunto, prieš betonuojant bus klojama hidroizoliacija, o betonuojant įrengiamos temperatūrinės siūlės. Skysto mėšlo rezervuaro pagrindas bus įrengtas ant tvirto grunto, įrengus rezervuaro dugną, bus montuojami sienų elementai. Privažiavimas nuo kelio iki planuojamos statinių vietos planuojamas žvyro dangos. Sklype nebus laikomas kuras ir pavojingos atliekos. Privažiavimas į sklypą yra iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 4717, naudojant esamą nuovažą prie sklypo, kad. Nr. 4970/0005:0226. Planuojamas įvažiavimas į užstatymo zoną numatomas per tiems patiems savininkams priklausančią sklypą, kad. Nr. 4970/0005:0226, įvažiuojant iš šio sklypo šiaurės rytų pusės, planuojamu servitutiniu 6 m pločio keliu. Esama rajoninės reikšmės kelio danga yra asfaltas. Ryškus mašinų srauto didėjimas nenumatomas.

Kadangi ūkininkas sklype planuoja laikyti ne daugiau kaip 200 karvių ir bulių, pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo“ reikalavimus šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Užstatymo teritorija projektuojama 1.9000 ha dėl plataus pastatų išsidėstymo, tačiau užstatyta teritorija ir kiemas, kuriame žemės ūkio naudmenos bus pakeistos į kitas, užims mažiau nei 1

ha. Teritorijos tvarkymo režimas minėtoje vietoje bus patikslintas rengiant pastatų projektą, o pati žemės paskirtis nekinta, išlieka žemės ūkio paskirtis.

Sklypo dalyje, kur užstatymas nenumatomas, planuojama auginti pašarus laikomiems galvijams.

Mėšlą periodiškai, vadovaujantis aplinkosauginiais reikalavimais, planuojama išvežti į ūkininkui priklausančius laukus tręšimui ir pagal sutartis atiduoti kitiems ūkininkams.

Vandentiekio, nuotekų šalinimo, lietaus vandens surinkimo, valymo bei išleidimo klausimai bei vieta bus išspręsti parengus jų techninį projektą.

Veiklos vykdytojas visais atvejais privalės vadovautis visų aktualių ūkinę veiklą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais, keičiantis teisiniam reglamentavimui atitinkamai reikės keisti veiklos rodiklius.

Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra suplanuojama teritorija ūkininkų pastatų vietai parinkti, patys statiniai bus projektuojami atskiru techniniu projektu. Kadangi didžioji planuojamos užstatymo zonos dalis patenka į melioruotą plotą, per užstatymo zonos vidurį eina 125 mm diametro rinktuvas, todėl bus priimti sprendimai dėl melioracijos statinių pertvarkymo, taip kad melioracijos įrenginiai būtų išdėstyti taip, kad jie netrukdytų planuojamiems statiniams, bet taip pat būtų užtikrinta, kad melioracijos sistema veiktų efektyviai, taip pat nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininkų pastatų vietai parinkti neprieštarauja Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajam planui, Kauno apskrities teritorijos bendrajam (generaliniam) planui; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui; Žaslių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektui; Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiajam planui; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiajam planui; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemai; Vėjo jėgainių išdėstymo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje specialiajam planui; Tele 2 mobiliojo ryšio bazinio stočių išdėstymo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje specialiajam planui; Nacionaliniam kraštovaizdžio tvarkymo planui; Nacionalinio lygmes autoturizmo specialiajam planui.

6-7. PROJEKTO SVARSTYMAS BEI DERINIMAS.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos svarstomas ir derinamas teisės aktų nustatyta tvarka, taikant supaprastintą teritorijų planavimo dokumentų derinimo tvarką.