

**ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 5247/0010:1200) KAIMO PLĖTROS
ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
(TPD NR. S-VT-52-24-821)**

Planavimo organizatorius – privatus asmuo.

Projekto rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Tel.: +370 657 71999, el. p. info@geometra.lt, arch. Eglė Garnytė, tel. 8-628-01-048, el. p. : egle.garnyte@geometra.lt, www.geometra.lt.

Planuojama teritorija – žemės ūkio paskirties žemės sklypas (kadastro Nr. 5247/0010:1200), esantis Kauno r. sav., Alšėnų sen., Bijūnų k.

Planuojamo žemės sklypo plotas: 0.5600 ha

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta;

- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių ir kt.) paskirties statinių statybos zoną;

Planavimo lygmuo ir dokumento rūšis: vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas.

Projekto rengimo etapai: parengiamasis etapas, rengimo etapas, baigiamasis etapas (kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių viešinimas bendraja tvarka, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikrinimas, tvirtinimas).

Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymo;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymo;
- Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo pakeitimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo 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, pakeitimo“;

- MTR 1.12.01:2008 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“;
- STR 1.07.01:2010 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-826 „Statybą leidžiantys dokumentai“;
- STR 2.06.04:2014 reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ Patvirtinimo pakeitimo“;
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“;

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės naudojimas.

Žemės sklypo **proj. 1** Nr. 5247/0010:1200, Kauno r. sav., Alšėnų sen., Bijūnų k. **plotas 0.5600 ha**

Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Matavimų tipas – žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: -

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Teritorijos unikalus numeris: 100260129, Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 65 kv. m

Įregistruoti servitutai:

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku,

varyti galvijus (viešpataujantis).

Žemės sklypas neužstatytas. Planuojama teritorija nepatenka į Europos ekologinio tinklo NATŪRA 2000 teritorijas, kultūros paveldo objektų teritorijas ar jų apsaugos zonas, saugotinių vertybių ar jų fragmentų planuojamoje teritorijoje taip pat nėra.

Gretimybės. Planuojamą teritorija ribojasi:

Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Pastabos
5247/10:1230	
5247/10:1198	
5247/10:299	
5247/10:808	
	Viešasis kelias Inžinerinis statinys unikalus Nr. 4400-5983-1444

Žemės naudmenos: Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės sklypo žemės naudmenos:

ariamoms žemės plotas: 0.4600 ha

kitos žemės plotas: 0.1000 ha

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

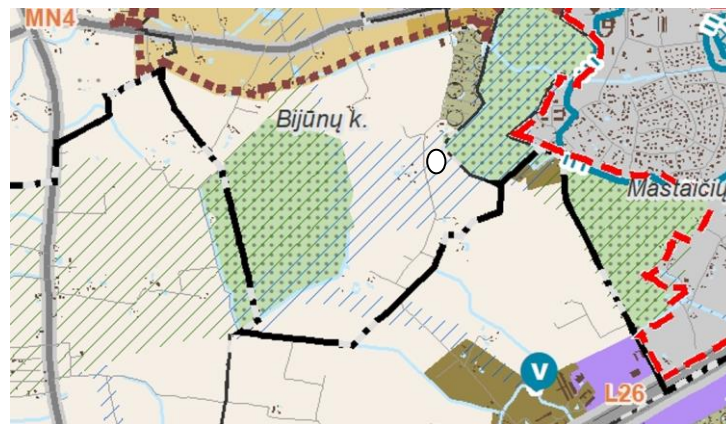


Žemės ūkio teritorijos	Z.1	Žemės ūkio teritorijos	ZN - Neužstatoma žemės ūkio teritorija	<ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė 	Kitos paskirties žemė: <ul style="list-style-type: none"> • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos
			ZU - Užstatoma žemės ūkio teritorija ZR - Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija	<ul style="list-style-type: none"> • Žemės ūkio paskirties žemė • Miškų ūkio paskirties žemė • Vandens ūkio paskirties žemė • Kitos paskirties žemė 	Kitos paskirties žemė: <ul style="list-style-type: none"> • Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos • Komerčinės paskirties objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos • Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Naudingųjų iškasenų teritorijos • Atskirųjų želdynų teritorijos

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Projektas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Pagal jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją ir į gamtinio karkaso teritorijas.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo fragmentas:



ZU_F Žemės ūkio teritorijų funkcinė zona

PLANUOJAMAS GAMTINIS KARKASAS

Migration corridors

Geoekologinė takoskyra


Vidinio stabilizavimo arealas

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimą planuojama teritorija patenka į žemės ūkio funkcinę zoną ir planuojamo gamtinio karkaso teritoriją.


T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas,



SUTARITINIAI ŽYMĖJIMAI


 Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas

 centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas

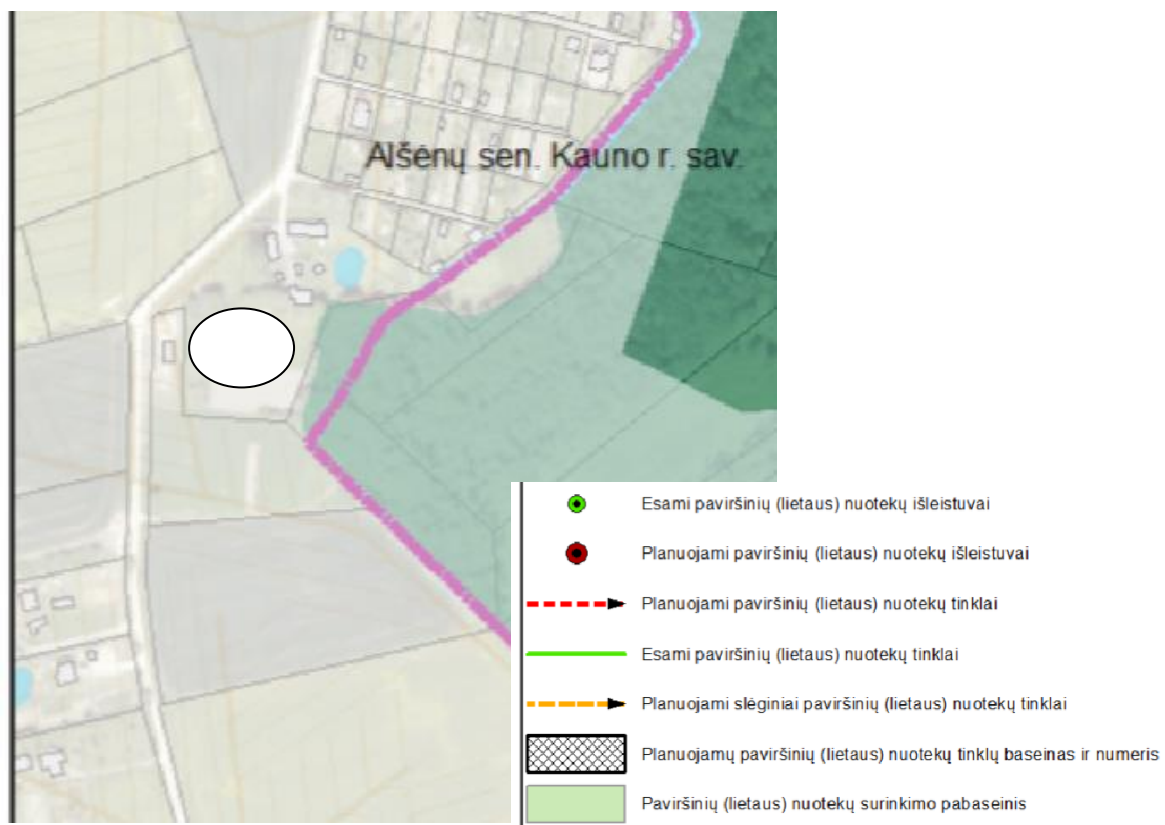
 individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

Aglomeracijos

 Kauno miesto aglomeracija Kauno rajone

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendinius, planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinius.

Planuojama teritorija pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius nepatenka į šio plano sprendinius.



T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas



Planuojama teritorija nepatenka į šio plano sprendinius.

Architektė

Eglė Garnytė

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypo proj. Nr. 1 žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, ribos ir plotas nekeičiami:

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, plotas 0.5600 ha

Pastatų ir įrenginių išdėstymo teritorija. Atsižvelgiant į žemės sklypo esamą situaciją, reljefą, dirvožemius, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas bei žemės sklypo savininko pageidavimą statinių statybos zona numatoma:

- Užstatymo teritorijoje pastatus ir statinius statyti :
 - ne arčiau kaip 3 m iki žemės sklypo ribos.
 - 15 m. nuo melioracijos rinktuvo
 - Neplanuojam kelių apsaugos zonoje.

Planuojama ūkio pastatų statyba projektuojama paliekant neapsodintus 3 m. pločio ruožus iki kaimyninio žemės sklypo ribos.

Inžinerinių tinklų projektavimas, įrengimas vykdomas atskirais techniniais projektais, atitinkančiais aplinkosauginius ir higienos reikalavimus.

Požeminių ir antžeminių komunikacijų inžineriniai tinklai bus numatomi atliekant statinio (-ių) techninį projektą. Nuotekų tvarkymas turi būti vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 patvirtintais Nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti ūkinei veiklai skirtus pastatus.

Planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Nepažeis trečiųjų šalių interesų.

Statant statinius privaloma laikytis insoliacijos reikalavimų, taip pat yra išlaikomi atstumai pagal normatyvus nuo žemės sklypų ribų. Aplink planuojamą teritoriją gamybinių teritorijų nėra, vyrauja gyvenamosios teritorijos. Planuojama užstatymo zona nepatenka į kelių apsaugos zoną, nepatenka į jokias sanitarines

apsaugos zonas. Planuojama veikla nesukels triukšmo ar oro taršos, kadangi numatoma ūkine veiklai skirti pastatai kuriems nenustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

Pastatų ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniam žemės sklypui ir jame esantiems statiniams. Šių statinių esminis reikalavimas „mechaninis atsparumas ir pastovumas“ turi būti užtikrintas pagal 2011 m. kovo 9 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 305/2011 reikalavimus.

Nuo kaimyninių sklypų ribų medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti:

- krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;
- žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m;
- kitų medžių – 3 m;
- Formuojant gyvatvorę, jos aukštis sklypo šiaurės, šiaurės rytų ar šiaurės vakarų pusėje turi būti ne didesnis kaip 1,3 m.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį.

Elektros tiekimas bus planuojamas techninio projekto stadijoje pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ pateiktas prisijungimo sąlygas. Centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų aplink planuojamą sklypą nėra. Sklype pagal poreikį galimas įrengiamas vandens gręžinys ir nuotekų valymo įrenginiai, vieta sprendžiama rengiant techninį projektą.

Žemės sklypui nustatomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytos LIETUVOS RESPUBLIKOS 2019 m. birželio 6 d. SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMU Nr. XIII-2166:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) 0.0692 ha

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Teritorijos unikalus numeris: 100260129, Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 65 kv. m

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Pagal NT registro pažymėjimą, ha	Numatomi pokyčiai +/-, ha	Pagal projektą, ha
Ariama žemė	0.4600	-0,4246	0,0354
Sodai	-	-	-
Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
Miškai	-	-	-
Keliai	-	-	-
Užstatyta teritorija	-	+0,4246	0,4246
Vandens telkiniai	-	-	-
Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-
Pelkės	-	-	-
Pažeista žemė	-	-	-
Kitos žemės	0.1000	-	0,1000
Iš viso:	0,5600		0,5600

Žemės naudmenų plotai tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.

Projekto teritorijoje neplanuojama veikla, kuriai vykdyti pagal teisės aktus reikėtų nustatyti sanitarinės apsaugos zonos. Konkreti pastatų vieta nėra numatyta, tai bus apspręsta pastatų techninio projekto rengimo metu.

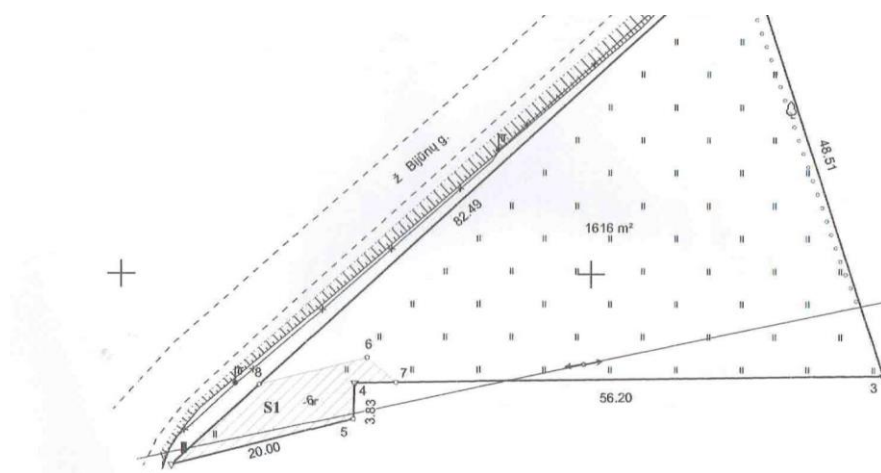
Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti ūkio veiklai reikalingus statinius. Planuojamoje teritorija bus vykdoma ūkinė ūkininko veikla ūkyje pagrindė bus pagal ūkininko veiklą: kitų vaismedžių, uogakrūmių ir riešutmedžių vaisių auginimas.

Statinių ir įrenginių nauja statyba ir projektavimas atliekamas vadovaujantis statybos įstatymo STR nustatyta tvarka. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5

m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Planuojant teritoriją ir numatant konkrečius pastatus bei statinius vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Privaloma laikytis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų. Sprendžiama rengiant techninį projektą nustatant konkrečias pastatų vietas.

Planuojama įvažiavimas yra nuo viešojo kelio per registruotą 6 metrų pločio servitutą S žemės sklype kad. Nr. 5247/10:1230.



Duomenys apie žemės sklypo servitusus			
Eilės Nr.	Servituto kodas	Nekilnojamojo turto registre įrašyto ar teritorijų planavimo dokumente nustatyto servituto pavadinimas ir rūšis	Servituto plotas, m ²
1	214	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis)	99.0000

Žemės sklypo kad. Nr. 5247/10:1230 plano fragmentas

Servitutai. S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 5247/10:1230 plotas 0,0099 ha

Numatoma užstatymo zona nepatenka į melioruotos žemės plotus.

Gamtinis karkasas.

Planuojama teritorija, patenka į gamtinio karkaso teritorijas, todėl privaloma vadovautis

GAMTINIO KARKASO NUOSTATŲ reikalavimais. Sprendžiama rengiant techninį projektą.

Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

Projektuojant pastatus turi būti bei įvertinus saugotinus želdinius, privaloma atlikti numatytų želdinių būklės vertinimą, Želdinių priskyrimo saugotiniams tvarka nustatyta 2008 m. kovo 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“. vykdant darbus vadovaujantis Vyriausybės nutarimo bei Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (toliau – Įstatymas) redakcijos, įsigaliojusios 2021-11-01 (Nr. XIV-199, paskelbta teisės aktų registre 2021-04-08, i. k. 2021-07437) reikalavimais. Planuojant konkrečias pastatų vietas rekomenduojama ieškoti sprendinių, kad būtų išsaugota kuo daugiau saugotinių želdinių.

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Projektas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Architektė



Eglė Garnytė