

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1-2. BENDROSIOS NUOSTATOS BEI ŽEMĖS SKLYPO CHARAKTERISTIKA

Planuojama teritorija- J.J., K.J. nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, esantis Kaišiadorių raj., Rumšiškių sen., Bublių, sklypo kad. Nr. 4908/0006:0273. Žemės sklypo plotas 0.8536 ha.

Projekto vadovas- Artūras Jonikaičius, projekto rengėjas- Daiva Šemiotaitė.

Projekto tikslai- ūkininko sodybos vietos parinkimas.

Planavimo uždaviniai- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

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;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo.

Projekto rengimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kaišiadorių skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų (2023-05-29, Nr. 6KPI-47-(14.6.125 E.);

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro Kauno departamento Kaišiadorių skyriaus skyriaus išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (2024-09-30, Nr. 2-22 14. 6. 4 Mr) BSV-7902);

AB „VIA Lietuva“ išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (2024-09-19, Nr.6(33)PS-489);

Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti (2024-10-07, Nr. TPSE-4).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas Bublių kaime, nuosavame žemės ūkio paskirties 0,8536 ha ploto žemės sklype. Sklypo naudmenų sudėtis: pievos ir kita (nenaudojama) žemė. Sklype buvę krūmynai išnaikinti. Labai maža sklypo dalis pietinėje pusėje yra melioruota. Infrastruktūros objektų ir pastatų sklype nėra. Sklypo žemės našumo balas 66.7. Sklypas ribojasi su privačiais žemės ūkio paskirties žemės sklypais: kad. Nr. 4908/0006:0068 (Strėvos g. 2, Būblių k.); 4908/0006:0034 (Strėvos g. 4, Būblių k.); rajoninio kelio Nr. 1816 sklypu, kad. Nr. 4908/7001:0007, bei vietinės reikšmės keliu. Gretimame sklype, kad. Nr. 4908/0006:0068 (Strėvos g. 2, Būblių k.) yra pastatas- vištidė ir kiemo statiniai. Šiame pastate paukščiai seniai nelaikomi, pastatas kurį laiką buvo naudotas kiaulių auginimui. Šiam sklypui sanitarinė apsaugos zona nėra nustatyta. 2023 m. sklypą ir statinius įsigijo J.J. ir K.J., tie patys savininkai, kaip ir sklypo, kuriame vykdomas projektas ūkinių pastatų vietai parinkti, jie pastate nei vištų, nei kitų gyvūnų laikyti neplanuoja. Už vietinės reikšmės kelio esančiame sklype, kad. Nr. 4908/0006:0055 (Strėvos g. 6A, Būblių k.), kuris yra žemės ūkio paskirties, taip pat yra pastatas- ferma ir kiemo statiniai. Šiame pastate taip pat jokia veikla nevykdoma, sklypui sanitarinė apsaugos zona taip pat nenustatyta.

Į sklypą atvažiuojama rajoniniu keliu Nr. 1816, kuris su sklypu ribojasi šiaurės pusėje, o įvažiavimas į sklypą planuojamas nuo vietinės reikšmės kelio, einančio greta sklypo rytinėje pusėje.

Sklypui taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 102- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)- 10 m nuo vietinės reikšmės kelio ir 20 m nuo rajoninio kelio Nr. 1816; 121- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 152- dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).



#### 4. PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Projekto tikslai- ūkininko sodybos vietos parinkimas. Planavimo uždaviniai- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną. Žemės paskirtis nekinta, išlieka žemės ūkio. Planuojama ūkio veiklos kryptis- daržininkystė. Daržovės bus auginamos savo reikmėms. Ūkio įkūrimas siejamas tik su asmeniniais žemės savininko poreikiais, t.y. nenumatoma jokia komercinė (kaimo turizmo veikla ar kita komercinių ar gamybinių patalpų statyba) veikla.

Pagal Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo Nr. VIII-1159 11 straipsnio pakeitimo įstatymą 2023 m. kovo 16 d. Nr. XIV-1796, kuris įsigaliojo nuo 2023 m. liepos 1d., ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Tačiau šiame įstatyme taip pat numatyta, jog ūkininko sodybos pastatų, kurių statybai kaimo plėtros žemėtvarkos projektai iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos pradėti rengti (ar yra patvirtinti) arba dėl kurių iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos prašymai statybą leidžiančiam dokumentui gauti yra pateikti (ar šie dokumentai yra išduoti), arba kurie pradėti statyti iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos, statybai taikomas iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatyme nustatytas teisinis reguliavimas. Kadangi šis kaimo plėtros projektas pradėtas rengti 2023 m. gegužės mėnesį, jam pagal ankstesniąją tvarką numatoma, jog ūkininko sodyba statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0.5 ha.

#### 5. SPRENDINIAI

Pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektą žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti numatytas 0.6500 ha plotas. Joje numatoma statyti gyvenamąjį namą, ūkinį pastatą ir pagalbinio ūkio pastatus. Užstatymo teritorija suformuota paliekant 3 m nuo sklypo ribų. Projektuojama užstatymo teritorija nepatenka į kelių apsaugos zonas, melioruotos žemės patenka tik 1 m<sup>2</sup>. Sklype augę želdynai (krūmynai) nebuvo saugotini, dabar jų sklype nelikę.

Planuojamoje vietovėje ir greta planuojamos vietovės esantys veiksniai darantys poveikį sveikatai: triukšmas, kvapų koncentracijos ribinė vertė, elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės, elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės, dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis- neviršija Lietuvos higienos normose nustatytų leidžiamų verčių.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu ūkininko sodybai reikalingų statinių statybos vietai parinkti yra suplanuojama teritorija statiniams statyti, patys statiniai bus projektuojami rengiant pastatų projektą. Tuomet taip pat bus parinktas geriamojo vandens tiekimo šaltinis.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“) 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.

Šiame žemės sklype nėra numatoma ūkinė veikla, kuri patektų į „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo“ reikalavimus, pagal kuriuos turi būti atliktos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti neprieštarauja Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajam planui, Kauno apskrities teritorijos bendrajam (generaliniam) planui; Dovainonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektui; Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone 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; Kaišiadorių rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemai; Nacionaliniam kraštovaizdžio tvarkymo 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.

Projektas rengiamas žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS), paslaugos bylos Nr. KPZP-**120904**. Šioje sistemoje skelbiama informacija apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo tvarką ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarką.

Projekto rengėja Daiva Šemiotaitė  
tel. 0~346 60820

2025