

Žemės sklypo 5107/0006:57, esančio Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Račyliškės k., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

S-VT-58-25-588

Planavimo organizatorius – E. Ž.

Projekto rengėjas - MB „GarnytėLT“, adresas: Žiemgalių g. 19-52 Kaunas, arch. Eglė Garnytė, tel. 8-628-01048, el. p.: projektai@garnyte.com www.garnyte.com

Planuojama teritorija - Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Račyliškės k. kad. Nr. 5107/0006:57

Projekto rengimo pagrindas - NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE APLINKOS MINISTERIJOS KAUNO APYGARDOS ŽEMĖS TVARKYMO IR ADMINISTRAVIMO skyriaus vedėjo 2025-04-16 įsakymas Nr. 3KPĮ-43-(15.3.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo”.

Projekto tikslai ir uždaviniai

- a. Parinkti ūkininko sodybos reikalingų statinių statybos vietą
 - i. suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną.
- b. Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą:
 - i. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) 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\

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Žemės naudojimas.

Žemės sklypo **proj. 1** (kadastro Nr. 5107/0006:57), Kazlų Rūdos sav., Kazlų Rūdos sen., Račyliškės k. **plotas 2.8700 ha**.

Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: -

Matavimų tipas – žemės sklypas suformuotas atliekant preliminarius matavimus.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100203695
Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 220 kv. m
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100721759 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2708 kv. m, nuo
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100174239 . Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 767 kv. m
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100145698 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1337 kv. m.

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 teritoriją ribojasi:

Žemės sklypo kadastrinis Nr.	Pastabos
5107/6:112	

5107/6:20	
	viešasis kelias
	Krašto kelias Nr. 230 (Mauručiai-Vinčiai-Puskelniai)

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

- ariamos žemės plotas: 1.0800 ha
- pievų ir natūralių ganyklų plotas: 1.7900 ha

Planuojamoje teritorijoje įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos ir įrenginiai.

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

Projektas rengiamas vadovaujantis Kazlų Rūdos savivaldybės Tarybos 2014-12-18 sprendimas Nr. TS IV(42)-2281 "Dėl Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo" patvirtintu Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendroju planu. Pagal Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojam teritorija patenka į dirbamos žemės naudmenas.



Planuojama teritorija

Žemės naudmenos

	Užstatyta teritorija
	Dirbama žemė
	Pelkė
	Miškas
	Sodas
	Ežeras, tvenkinys

Kazlų Rūdos savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

Architektė

Eglė Garnytė

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypo proj. Nr. **1** (kadastro Nr. 5107/0006:57), žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, ribos ir plotas nekeičiami:

- Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, plotas 2.870ha

Pastatų ir įrenginių išdėstymo teritorija. Atsižvelgiant į žemės sklypo esamą situaciją, reljefą, dirvožemius, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas bei žemės sklypo savininko pageidavimą, statybos zonos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Užstatymo teritorijoje pastatus ir statinius statyti :
 - ne arčiau kaip 3 m iki žemės sklypo ribos.
 - Neplanuojama kelių apsaugos zonoje.
 - Išlaikant 5 metrų atstumą nuo iškeltų melioracijos rinktuvų

Planuojamos užstatymo zonos plotas – 8934 kv. m.

Ūkininko sodybos ribos sutampa su žemės sklypo ribomis.

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 viena gyvenamąjį namą su pagalbinio ūkio pastatais ir žemės ūkio veiklai reikalingus statinius, leidžiamus kito žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudojimo būde pagal vykdomą žemės ūkio veiklą: žemės ūkio veiklai ar alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai.

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 atstumų pagal normatyvus nuo žemės sklypų ribų. Aplink planuojamą teritoriją gamybinių teritorijų nėra, žemės ūkio teritorijos, pavienės sodybos,

Planuojama užstatymo zona nepatenka į kelių apsaugos zoną, nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas. Planuojama veikla nesukels triukšmo ar oro taršos.

Minimalus atstumas nuo atskirai statomų pastatų (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Minimalus atstumas tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1 metras, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai.

Pastatų, 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.

Aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla, t. y. yra auginamos grūdinės kultūros, pievos, taip pat pavienės sodybos. Foninės taršos gretimose teritorijose nėra. Planuojama veikla įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

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

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100203695

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 220 kv. m

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100721759 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 2708 kv. m, nuo
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100174239 . Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 767 kv. m
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Teritorijos unikalus numeris: 100145698 Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 1337 kv. m.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:

Eil. Nr.	Pagal NT registro pažymėjimą, ha	Numatomi pokyčiai +/-, ha	Pagal projektą, ha
Ariama žemė	1.0800	-0.8934	0,2460
Sodai	-	-	-
Pievos ir natūralios ganyklos	1.7900	-	-
Miškai	-	-	-
Keliai	-	-	-
Užstatyta teritorija	-	+ 0,8934	-
Vandens telkiniai	-	-	-
Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-
Pelkės	-	-	-
Pažeista žemė	-	-	-
Kitos žemės	-	-	-

Žemės sklypo ribos pažymėtos taip, kaip jos pažymėtus registro centro žemėlapyje, atliekant kadastrinius matavimus Žemės naudmenų plotai tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.

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

Konkreči pastatų vieta nėra numatyta, tai bus apspręsta pastatų techninio projekto rengimo metu.

Nustatyta statybos zona - žemės sklypo dalis kurioje galima statyba, tačiau vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09.2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 punkto nuostatais Namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 % . Projekto teritorijoje neplanuojama veikla, kuriai vykdyti pagal teisės aktus reikėtų nustatyti sanitarinės apsaugos zonos. Konkreči pastatų vieta nėra numatyta, tai bus apspręsta pastatų techninio projekto rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti vieną gyvenamosios paskirties pastatą su priklausiniais ir žemės ūkio veiklai skirtus pastatus.

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.

Įvažiavimas į žemės sklypą: Privažiavimui į planuojamą sklypą yra nuo viešojo kelio (pažymėta sprendinių brėžinyje).

Projektas parengtas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Projektas ***atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos respublikos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 nuostatomis.***

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas 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. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.

Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiami ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, p. 148.3: keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuonais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus).

Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuonais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių

projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstyta sąlyga. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Sklype realybėje esantys neregistruoti statiniai, yra laikini kilnojamieji statiniai.

Planuojamoje teritorijoje esantiems melioracijos tinklams yra parengtas Melioracijos tinklų iškėlimo projektas (pridedamas). Statant statinius privaloma vadovautis šiuo projektu.

Architektė



Eglė Garnytė