

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

OBJEKTO ADRESAS:	Kauno r. sav., Zapyškio sen., Papiškių k., Kanavos g. 20, žemės skl. Kad. Nr. 5293/0005:194 (plotas 5,7878 ha)
PROJEKTO RENGIMO TIKSLAI:	Parinkti ūkininko sodybos vietą
PROJEKTO UŽDAVINIAI:	Patikslinti suplanuotos žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalys), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), suplanuoti papildomą kelių išdėstymą.
PROJEKTO OGANIZATORIAI:	E.R.
PROJEKTO RENGĖJAS:	UAB GEOMA LT, projekto autorė Agnė Krasauskienė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr.2R-KP-446)

Įvadas

Žemės įstatymo 39 straipsnio 4 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 taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr.3D-476/D1-429 (Žin.,2004, Nr.127-4581) (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija).

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 statinių išdėstymo, bei komunikacijų prisijungimo prie centralizuotų tinklų nėra sprendžiami.

Normatyviniai dokumentai:

- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija);
- LR aplinkos apsaugos įstatymas (aktuali redakcija);
- LR saugomų teritorijų įstatymas (aktuali redakcija);
- LR miškų įstatymas (aktuali redakcija);
- LR žemės įstatymas (aktuali redakcija);
- LR ūkininko ūkio įstatymas (aktuali redakcija);
- LR teritorijų planavimo įstatymas (aktuali redakcija);



- LR melioracijos įstatymas (aktuali redakcija);
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (aktuali redakcija);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (aktuali redakcija);
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai (LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimo Nr. 1267)(aktuali redakcija);
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno r.sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ ir Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ TPDR T00073030;
- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-08- 27 sprendimu Nr. TS-341;
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2025-11-27 sprendimu Nr. TS-489;
- Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS275;
- Kauno raj. Savivaldybės administracijos 2025-12-04 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG45684481;
- AB "Energijos skirstymo operatoriaus" 2025-11-25 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG45203059;
- Valstybinės miškų tarnybos 2025-11-25 išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG45198751;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-12-04

išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG45683777.

1. Bendri duomenys

Planuojama teritorija: Kauno r. sav., Zapyškio sen., Papiškių k., Kanavos g. 20, žemės skl. Kad. Nr. 5293/0005:194 (plotas 5,7878 ha).

Planavimo organizatorius: E.R.

Planavimo pagrindas: NŽT prie AM Kauno rajono skyriaus vedėjo 2025-10-08 įsakymas Nr. 1SD-113766-(15.3.48 Mr.).

Planavimo tikslas: parinktos ūkininko sodybos vietos koregavimas (ūkininko sodybos statinių statybos zonos patikslinimas)

Planavimo uždaviniai: patikslinti suplanuotos žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną (žemės sklypo dalis (dalis), kurioje (kuriose) galima numatoma statyba), suplanuoti papildomą kelių išdėstymą.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neprivaloma.

SPAV atlikimas: SPAV atliekamas, jei planuojamos ūkinės veiklos vertinimą numato įstatymai.

Projekto rengimo etape teritorijos vystymo koncepcija: nerengiama.

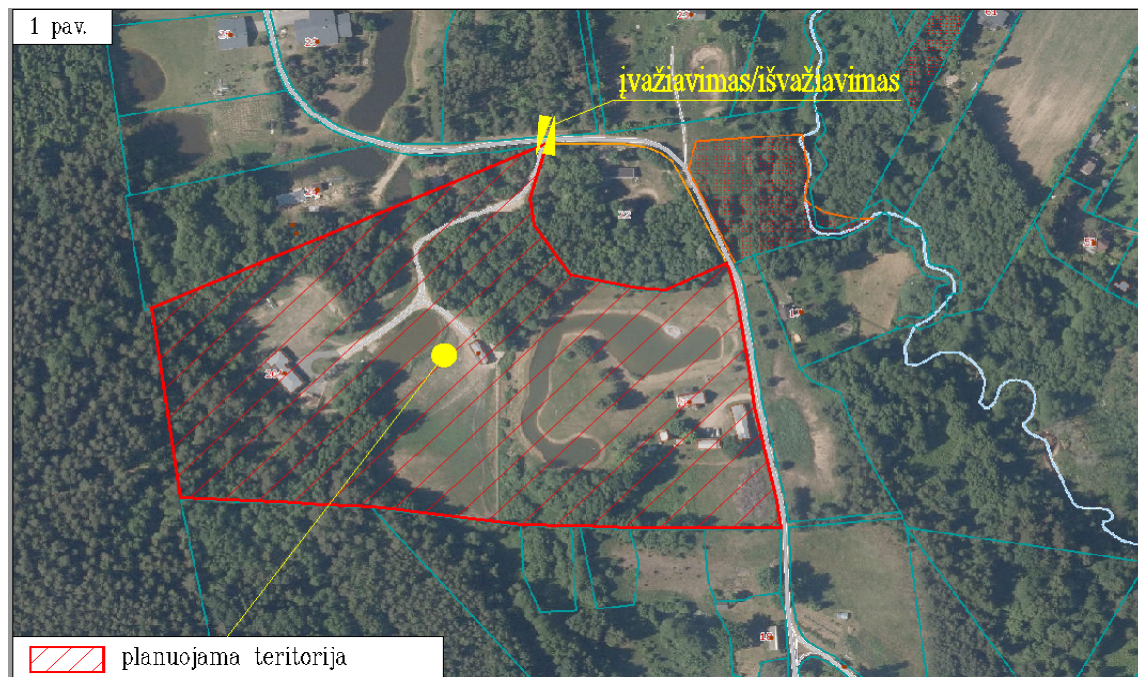
Siekiant numatyto tikslo, parengiamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos vadovui arba jo įgaliotam teritorinio padalinio vadovui tvirtinimui. Parinktoje sodybai vietoje ūkininkas planuoja statyti ūkio, sandėliavimo pastatus, suplanuoti papildomus vidaus kelius ir užsiimti ūkininkavimu, kuriam netaikomas poveikio aplinkai vertinimas (pagal LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą planuojama ūkinė veikla nepapuola į rūšių sąrašą (1 priedas), kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas bei į rūšių sąrašą (2 priedas), kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2005, Nr. 84-3105).

2. Esamos būklės analizė

Susisiekimas. Planuojama teritorija yra Kauno rajone Papiškių kaime, Kanavos g. 20A. Į planuojamą projekto organizatoriui bendrąją sutuoktinių nuosavybę priklausančią žemės sklypo dalį patenkama įregistruotu kelio servitutu (tarnaujantis) žemės sklype kad. Nr.5293/0005:807 iš Kanavos gatvės. Šiaurės ir pietų planuojamos teritorijos pusėse – žemės ūkio paskirties privati žemė, vakarų pusėje – miškų ūkio valstybinė žemė, pietvakarių pusėje – miškų ūkio privati žemė. (žr. 1 pav.)



1 pav. Ištrauka iš www.regia.lt skaitmeninio žemėlapio



Pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Nuosavybės teisė. Žemės sklypas nuosavybės teisė priklauso privatiems asmenims E.R., N.R., R.K, A.K., valdoma bendrąją jungtine sutuoktinių nuosavybe.

Ūkininko ūkis 2019-01-02 įregistruotas Ūkininkų ūkių registre Nr. 0178168. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą ūkininkui E.R. Priklauso 3,5878/5,7878 ha ploto žemės sklypo dalis, valdoma bendrąją jungtine sutuoktinių nuosavybės teisė, kita žemės sklypo 2,2200/5,7878 ha ploto dalis priklauso bendraturčiams R.K. ir A.K. (2018-09-03 nustatyta ir įregistruota naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka). Tai atitinka Ūkininko ūkio įstatymo 11 str. 1 d. ir Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 52 p. nustatytas ūkininko sodybos statybos sąlygas, tai yra žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona planuojama planavimo organizatoriui nuosavybės teisė priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype.

Žemės naudmenos. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo plotas – 5,7878 ha.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą:

- pievų ir natūralių ganyklų žemės plotas – 2,7738 ha (patikslintas plotas – 2,3952 ha);
- miško žemės plotas – 1,4738 ha;
- kelių plotas – 0,0906 ha (patikslintas plotas – 0,1169 ha);
- užstatytas žemės plotas – 0,2985 ha (patikslintas plotas – 0,3471 ha);
- vandens telkinių plotas – 0,5307 ha (patikslintas plotas – 0,5450 ha);
- kitos žemės plotas – 0,2343 ha (patikslintas plotas – 0,0967 ha).



Žemės sklype esantys statiniai:

Gyvenamasis namas – 1A1m; Gyvenamasis namas – 7A1b; Klojimas – 2I1m; Ūkio pastatas – 3I1m; Tvartas – 4I1m; Lauko virtuvė – 5I1m; Klėtis – 6I1m; Ūkio pastatas – 8I1ž; Kiemo statiniai (rūkykla, šulinys, skysto kuro rezervuaras, lauko tualetas).

Infrastruktūros objektai. Įvažiuojama į pertvarkomą teritoriją įregistruotu kelio servitutu (tarnaujantis) žemės sklype kad. Nr.5293/0005:807 iš esamos Kanavos gatvės, sklype yra 0.4 kV elektros linija, vietinis buitinių nuotekų valymo įrenginys, artezinis gręžinys.

Planuojamoje teritorijoje taikomos SŽNS:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) plotas – 0,1412 ha (patikslintas plotas – 0,1182 ha);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis) plotas – 2,6185 ha (patikslintas plotas – 0,2552 ha);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas – 0,0232 ha;
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) plotas – 1,6484 ha (patikslintas plotas – 1,4738 ha).

Žemės sklypui taikomi įregistruoti servitutai:

- S1 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr.5293/0005:807, plotas – 0,0009 ha (kodas 114).
- S1 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype kadastrinis Nr. 5293/0005:807, plotas – 0,0009 ha (kodas 218).

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 23,1.

Reljefas. Žemės sklypo nuolydis nežymus.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, tame tarpe „NATURA 2000“ teritorijas, kultūros vertybių objektų ar jų apsaugos zonas.

3. Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti Lietuvos Respublikos skaitmeninis rastrinis ortofotografinis M 1:10000 žemėlapis ORT 10LT.

Žemės sklypas patenka į Dubravos eksperimentinės – mokomosios urėdijos teritoriją (žr. 2 pav.).



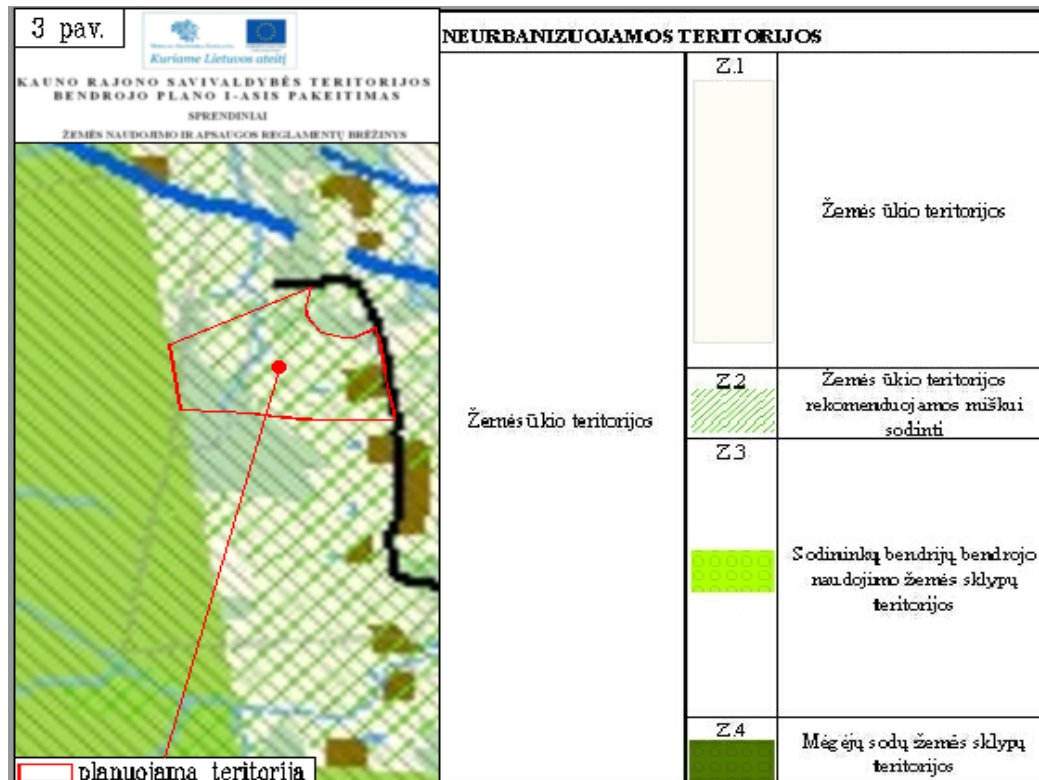
2 pav. Ištrauka iš Lietuvos erdvinės informacijos portalo www.geoportal.lt



4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

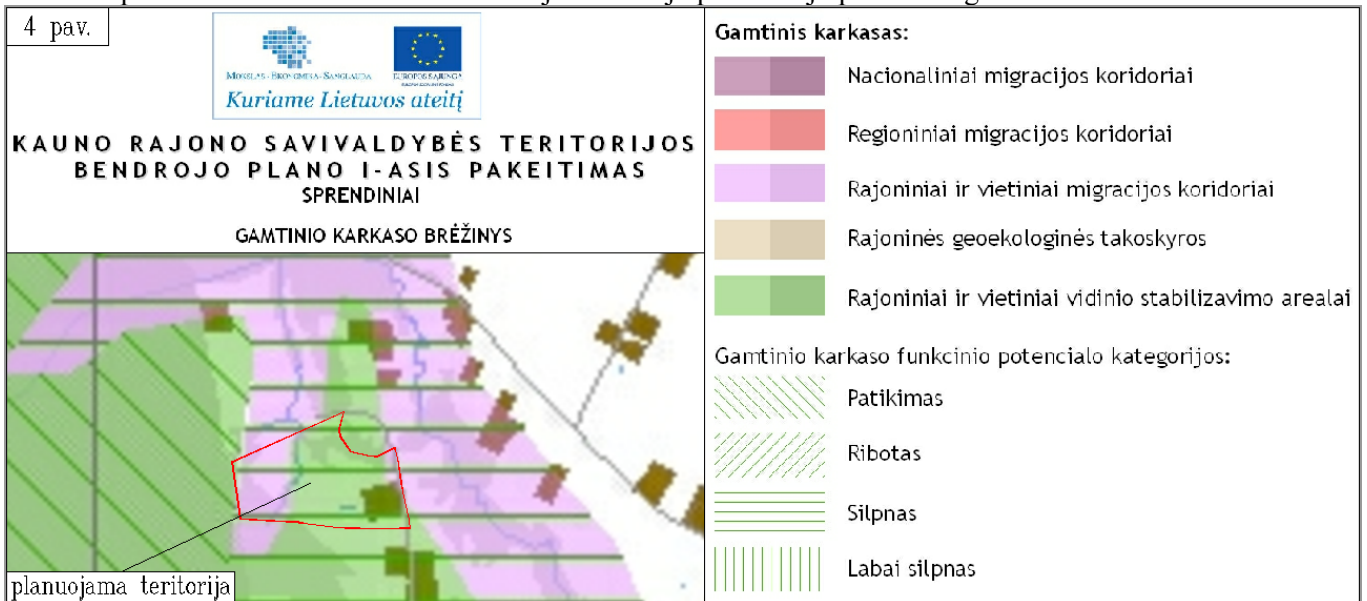
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį planuojama teritorija yra žemės ūkio teritorijoje kurioje rekomenduojama sodinti mišką, galimas esamų perspektyvių sodybų, jų priklausinių, žemės ūkio pastatų ir kompleksų modernizavimas, ūkininko sodybų statyba (3 pav.).

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



Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo gamtinio karkaso brėžinį dalis planuojamos teritorijos yra rajoninės ir vietinės migracijos, dalis rajoninės ir vietinės vidinio stabilizavimo arealų gamtinio karkaso funkcinio potencialo silpnos kategorijos ribose (žr. 4 pav.).

4 pav. Ištrauka iš Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo gamtinio karkaso brėžinio.



Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialųjį planą (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-06-19 Nr. TS-275) šalia planuojamos teritorijos nėra siūlomų pramoninio turizmo, sveikatos turizmo ir rekreacijos teritorijų (žr. 5 pav.).

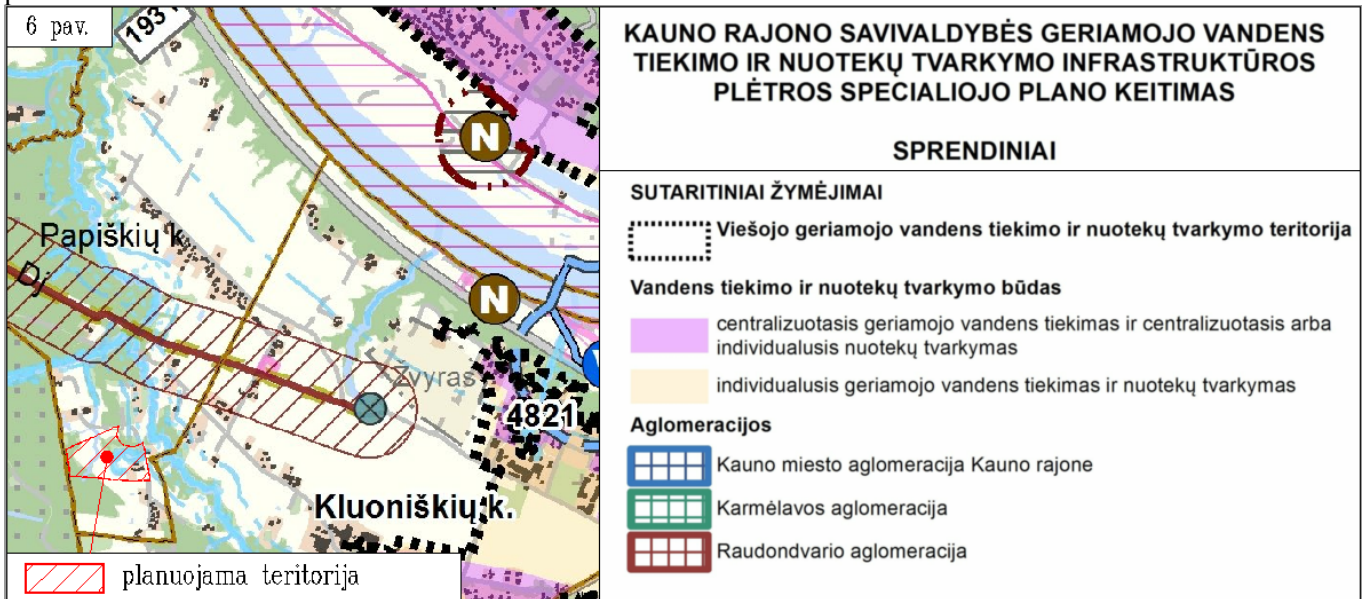
5 pav. ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano



Pagal Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256) brėžinį šalia planuojamos teritorijos nėra centralizuoto geriamo vandens tiekimo ir nėra centralizuoto nuotekų tvarkymo, individualus geriamo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymo klausimai bus sprendžiami

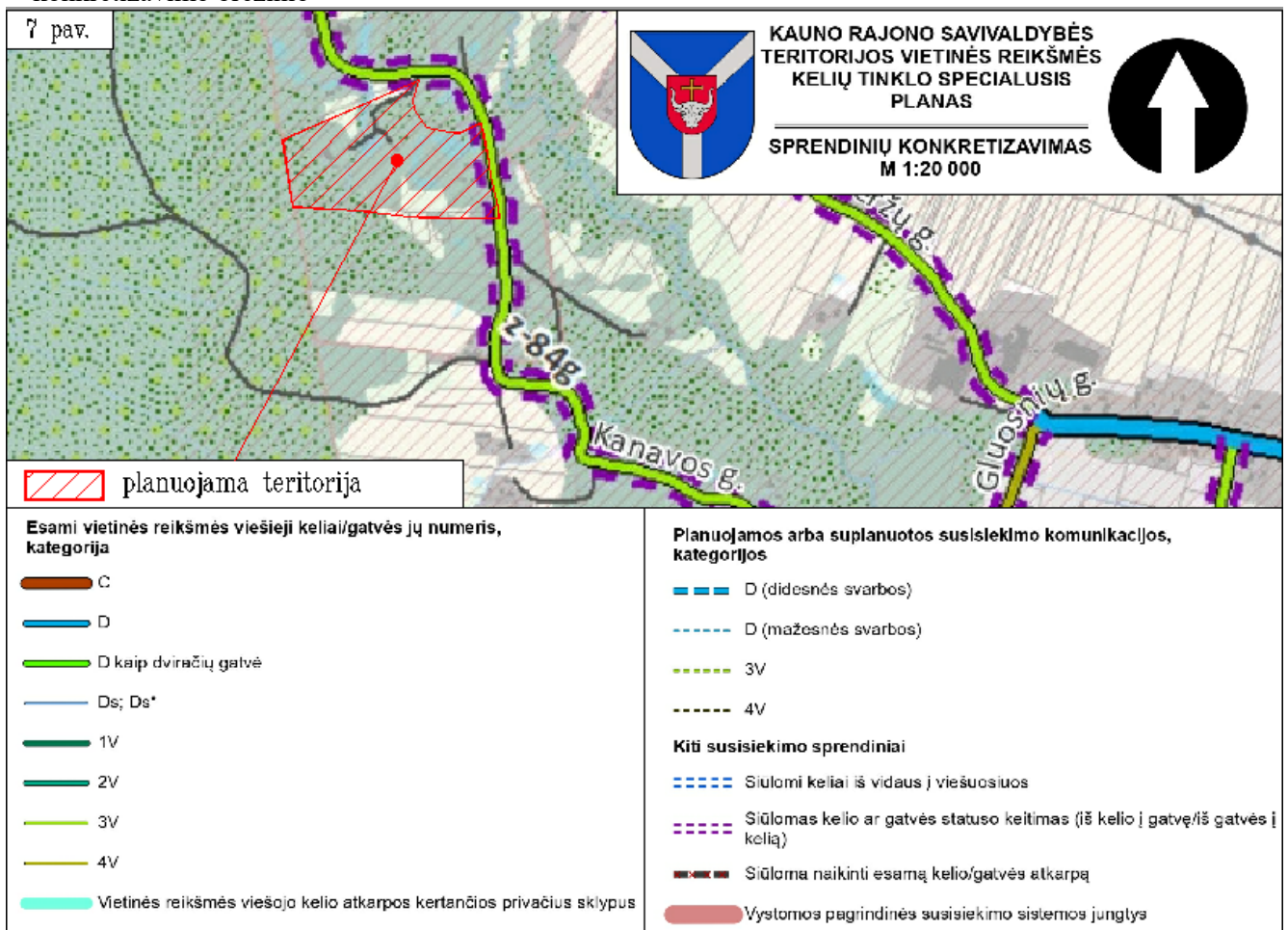
parengus techninius projektus (žr. 6 pav.).

6 pav. ištrauka iš Kauno raj. sav. geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo brėžinio



Pagal Kauno r. sav. teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialųjį planą šalia planuojamos teritorijos esančiai Kanavos g. siūlomas gatvės statuso keitimas (iš kelio į gatvę/iš gatvės į kelią).

7 pav. ištrauka Kauno r. sav. teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo planas sprendinių konkretizavimo brėžinio



Paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345) suskirstytas į 31 sprendinių brėžinius pagal teritorijas, mūsų planuojama teritorija yra arčiausiai Ringaudų sen. Ringaudų k. (sprendinių brėžinys Nr. 22), tačiau brėžinio sprendiniai planuojamos teritorijos nesiekia ir paviršinių nuotekų tvarkymas minėtoje teritorijoje centralizuotai nesprenžiamas.

6. Sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo darbų programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai. Statybos zona planuojama atsižvelgus į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, įregistruotas projektuojamame žemės sklype, laikantis teritorijų planavimo reikalavimų.

Ūkininkas vykdys deklaruotą ūkininko pažymėjime nurodytą veiklą – arklių ir kitų kanopinių gyvūnų auginimą, bei su tuo susijusią ūkinę veiklą. Ši veikla bus vykdoma laikantis Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimų, įskaitant Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymus dėl ūkininkų veiklos rūšių ir Ūkininko ūkio įstatymo nuostatų.

Planuojamoje teritorijoje yra 0,4 kV elektros požeminė linija, vietiniai valymo įrenginiai, geriamo vandens gręžinys, ūkininko sodybai pastatų statybos vieta planuojama taip, kad Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0,1182 ha) bei Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas – 0,0876 ha) liktų už užstatymo teritorijos ribų.

Planuojamai teritorijai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (plotas – 2,3948 ha iš kurio 1,0117 ha yra planuojamoje užstatymo zonoje), kur, statybų metu nuimtas nuo žemės sklypo užstatomos dalies derlingas dirvožemio sluoksnius bus supiltas į sankasas, saugomas nuo užteršimo, išplovimo, išpustymo ir, baigus statybas, bus panaudojamas sklypo sutvarkymo ir želdinimo darbams.

Planuojamoje teritorijoje yra mišku apaugusi sklypo dalis, kuriai taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) (patikslintas plotas – 1,4738 ha). Duomenų apie Miškų valstybės kadastrę įregistruotą miško plotą pateikimo data – 2025-11-25.

Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) plotas – 0,2552 ha buvo patikslintas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2024-01-31).

Melioracijos statinių žemės sklype nėra.

Projektuojamu sprendiniu numatomas esamo kelio perkėlimas į kitą vietą, atsižvelgiant į faktines teritorijos sąlygas ir ūkinės veiklos poreikius. Esamo kelio trasa (sprendinių brėžinyje pažymėta indeksu k1) yra nepalankioje vietoje – kelias eina teritorija, kurioje vyrauja netinkamas gruntas, neatitinkantis kelio įrengimui keliamų techninių reikalavimų. Dėl šių priežasčių kelias nėra pritaikytas sunkiosios žemės ūkio technikos eismui, o jo eksploatavimas yra sudėtingas, riboja ūkinės veiklos organizavimą ir sukelia papildomų techninių sunkumų.

Siekiant užtikrinti tinkamą privažiavimą prie žemės sklypo, saugų ir patogų žemės ūkio technikos judėjimą bei racionalų teritorijos naudojimą, kelio trasa bus perkeliama į palankesnę vietą. Numatoma nauja kelio vieta parinkta įvertinus reljefo ypatumus, grunto sąlygas ir ūkinės veiklos specifiką, taip sudarant galimybę įrengti techniškai tinkamą, ilgalaikį ir funkcionalų privažiavimą.

Taip pat projektuojamu sprendiniu numatoma naikinti esamą kelią (sprendinių brėžinyje pažymėta indeksu k2), kuris praktikoje nepasiteisino ir neatitinka ūkininko veiklos poreikių. Šio kelio naudojimas yra minimalus, jis nėra būtinas sklypo funkcionavimui ir racionaliam žemės naudojimui, todėl jo išsaugojimas nėra tikslingas.

Numatyti kelių tinklo sprendiniai pagerins ūkininko galimybes vykdyti ūkinę veiklą, optimizuos technikos judėjimą, sumažins papildomas sąnaudas ir užtikrins racionalų bei tikslingą žemės naudojimą.

Planuojamoje užstatymo zonoje yra želdynų teritorijų, kuriose auga įvairaus amžiaus ir būklės medžiai. Atlikus esamos situacijos analizę nustatyta, kad dalis sklype augančių medžių atitinka saugotinių medžių kriterijus, nustatytus Lietuvos Respublikos teisės aktuose, reglamentuojančiuose saugotinių želdinių apsaugą. Situacijos brėžinyje saugotini medžiai pažymėti:

1 – pušis (d30); 2 – pušis (d32); 3 – pušis (d30); 4 – beržas (d36); 5 – beržas (d36); 6 – pušis (d30); 7 – beržas (d32); 8 – pušis (d31); 9 – beržas (d30); 10 – beržas (d30); 11 – pušis (d30); 12 – pušis (d34).

Kiti sklype augantys medžiai yra jaunesnio amžiaus, neatitinkantys saugotinių želdinių statuso ir šiuo metu nėra priskiriami saugotiniams pagal galiojančius teisės aktus. Projektiniai sprendiniai formuojami atsižvelgiant į esamą želdinių būklę, siekiant išsaugoti saugotinius medžius ir racionaliai naudoti teritoriją, nepažeidžiant aplinkosauginių reikalavimų.

Žemės sklypui taikomi įregistruoti servitutai:

- S1 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr.5293/0005:807, plotas – 0,0009 ha (kodas 114).
- S1 – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype kadastrinis Nr. 5293/0005:807, plotas – 0,0009 ha (kodas 218).

Ūkininko sodybos vieta koreguojama, tikslinama statinių statybos zona organizatoriui ir jo sutuoktinei bendrąją jungtine sutuoktinių nuosavybę priklausančioje žemės sklypo dalyje (3,5878 ha), pagal nustatytą ir 2018-09-25 įregistruotą naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarką.



Ūkininko sodybos vieta nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- Į ūkininko sodybą patenkama iš Zapyškio seniūnijos Kanavos gatvės įregistruotu kelio servitutu bei suprojektuotu vidaus keliu;
- Koreaguojamos ūkininko sodybai pastatų statybos vietos plotas – 1,3608 ha (organizatoriaus pageidavimu);
- Ūkininko sodybos vieta projektuojama paliekant ne mažiau kaip 3 m iki kaimyninių žemės slypų ribų ir ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo miško ribos;

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemį, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išdėstymą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės naudojimo sąlygas, planuojamos 3 statinių statybos zonos:

- Statinių statybos zona Nr. SZ1 projektuojama 0,6934 ha ploto, kuri sklypo atžvilgiu išsidėsčiusi šiaurės – vakarų pusėje šalia miško ploto ir gretimo žemės sklypo kad. Nr. 5293/0005:807 ribos, išlaikant leistinus norminius atstumus nuo sklypo ribų. Šioje zonoje yra Gyvenamasis namas, planuojama statyti jam reikalingus pagalbinus pastatus ir kiemo statinius.
- Statinių statybos zona Nr. SZ2 projektuojama 0,6235 ha ploto, kuri sklypo atžvilgiu išsidėsčiusi centrinėje sklypo dalyje, išlaikant visus norminius atstumus nuo sklypo ribų. Šioje zonoje yra vienas Ūkio pastatas, planuojama statyti pagalbinio ūkio pastatus reikalingus ūkio veiklai vystyti.
- Statinių statybos zona Nr. SZ3 projektuojama 0,0439 ha ploto, kuri sklypo atžvilgiu išsidėsčiusi. Šioje zonoje planuojama statyti pagalbinio ūkio pastatus reikalingus ūkio veiklai vystyti.

Iki statinių statybos zonų šiuo metu yra privažiavimo vidaus keliai, kuriuos planuojama pertvarkyti, įvertinus reljefo ypatumus, grunto sąlygas ir ūkinės veiklos specifiką, taip sudarant galimybę įrengti techniškai tinkamą, ilgalaikį ir funkcionalų privažiavimą iš bendro naudojimo Kanavos gatvės įregistruotu kelio servitutu gretimame žemės sklype kad. Nr. 5293/0005:807 (plotas – 0,0009 ha). Privažiavimo vieta tikslinama įgyvendinant projekto sprendinius.

Konkreiti statinių padėtis, numatytame užstatyti plote, bus parinkta rengiant techninius projektus, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 (Žin., 2004, Nr. 23- 5 - 721), STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 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.

Statinių statybos riba ir zona planuojama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo žemės sklypo ribos, ir ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo miško ribos (Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 3 priedas). Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 8 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis 8,5 m, tai jie gali būti statomi 3 m atstumu nuo sklypo ribos; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Užstatymo tipas – kitas (vieno buto gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir (ar) kitos paskirties statiniais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti).

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). 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. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams buitiniams atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Individuali atliekų surinkimo ir rūšiavimo aikštelė planuojama sklype prie kurios patogus privažiavimas.

Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų nuotekų tinklų nėra, todėl teritorijoje įrengti vietiniai valymo įrenginiai. Planuojamoje teritorijoje centralizuotų geriamo vandens tinklų nėra, todėl įrengtas geriamo vandens gręžinys, kuris eksploatuojamas vadovaujantis galiojančiais LR teisės aktais.

Paviršinės lietaus nuotekos bus tvarkomos techninio projekto metu, kadangi centralizuotas lietaus nuotekų tvarkymas šioje teritorijoje neišspręstas.

Sklypas nepatenka į SAZ, todėl būsimų gyventojų sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Atsiriasiantys ūkiniai pastatai su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys.

Dalis planuojamos teritorijos yra rajoninės ir vietinės migracijos, dalis rajoninės ir vietinės vidinio stabilizavimo arealų gamtinio karkaso funkcinio potencialo silpnos kategorijos ribose (žr. 4 pav.).

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 statomi pagalbinio ūkio ar kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti. Planuojamą teritoriją supa žemės ūkio paskirties, miškų ūkio paskirties žemės sklypai. Ūkininko sodybos vietos parinkimo projekto sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I-ojo pakeitimo sprendiniams, tuo pačiu ir gamtinio karkaso nuostatom.

Pagal planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus (Žin. 2005, Nr. 84-3105) nekeičiant planuojamos ūkinės veiklos, neigiamo poveikio nebus. Ūkininko sodyboje neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai.

Ūkininko sodybai vieta žemės sklype nustatyta atsižvelgiant į aukščiau išvardintus reikalavimus ir užstatymo teritorija sudaro 1,3608 ha. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT Registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariama	-	-	-	-
2.	Sodai	0,2115	0,2115	-	0,2115
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	2,7738	2,3948	-1,0117	1,3831
4.	Miškas	1,6484	1,4738	-	1,4738
5.	Keliai	0,0906	0,1173	-0,0060	0,1113
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	0,2985	0,3471	+1,2847	1,6318
7.	Vandenys	0,5307	0,5441	-	0,5441
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,2343	0,6011	-0,1948	0,4063
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	0,0981	-0,0722	0,0259
	Iš viso:	5,7878	5,7878	±0.0000	5,7878

