

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendrieji duomenys

Petrvarkomų žemės sklypų adresai:	Kauno r. sav., Batniavos sen., Gineitų k.
Kadastrinis Nr.:	5207/0005:229 Bubių k.v.
Projekto rengimo organizatorius:	Žemės sklypo savininkas (fizinis asmuo)
Žemės sklypo savininkas:	E. G.
Žemės sklypo plotas:	3.2087 ha
Projekto rengėjas:	UAB „Geodezijos centras“, Pašilaičių g. 17-38, Vilnius, tel.: 8673 92494, geodezija@geocentras.lt
TPDRIS paslaugos Nr.:	S-VT-52-25-1677

## II. Tekstinė dalis

### 1. Kaimo plėtros projekto planavimo 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“ 2025-12-19 Nr. 3KPI-168-(15.3.3 E.).
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026-01-09 Nr. išduotos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti REG47246024.

Taip pat planuojant teritoriją buvo atsižvelgta į kitus teisės aktus, nuostatas, planavimo darbų programą bei planavimo organizatoriaus pasiūlymus ir pageidavimus.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį - vietovės lygmens, pagal tvirtinančią instituciją - savivaldybės lygmens.

### 2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslai: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai: nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, suplanuoti kelių išdėstymą ir suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties statinių statybos zoną.

### 3. Esamos būklės analizė

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“ 2025-12-19 Nr. 3KPI-168-(15.3.3 E.) nustatė kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžią ir planavimo tikslus.

Informacija apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtinta planavimo darbų programa paskelbta Batniavos seniūnijos skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje.

Planuojamoje statybos teritorijoje numatoma statyti pagalbinius pastatus. Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymo nuostatomis, šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Žemės sklypui atlikti tikslūs kadastriniai matavimai, kuriuos 2025-08-18 atliko UAB GEOERA.

*Žemės naudmenos.*

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą, (registro Nr. 52/37916) žemės sklypo plotas – 3.2087 ha.

- Žemės ūkio naudmenų plotas 3.1221 ha. Iš jų:
- ariamos žemės plotas – 3.1221 ha;
- vandens telkinių plotas – 0.0866 ha.

*Vidutinis žemės ūkio naudmenų našumo balas: 46.9.*

Sklypas ribojasi su privačiais žemės sklypais kad. Nr. 5207/0005:0527 (LKS4), 5207/0005:0250 (LKS94), 5207/0005:0319 (preliminarūs matavimai), 5207/0005:0230 (preliminarūs matavimai), 5207/0005:0212 (preliminarūs matavimai).

Žemės sklypo kaimo plėtros projektui rengti panaudota Lietuvos Respublikos M1:2000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai Nacionalinės žemės tarnyba prie AM, 2024-2026 m.

*Žemės sklypui taikomos specialiosios naudojimo sąlygos:*

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – plotas nenustatytas;
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – plotas nenustatytas;

*Žemės sklype NT registro centriname duomenų banke įregistruoti statiniai:*

- Nėra.

*Žemės sklypui nustatyti servitutai:*

- S1 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) sklype kad. Nr. 5207/0005:0527 - 0,0800 ha., naudojamas projektuojamo sklypo kad. Nr. 5207/0005:229 privažiavimui.
- S2 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) sklype kad. Nr. 5207/0005:0527 - 0,0906 ha., naudojamas projektuojamo sklypo kad. Nr. 5207/0005:229 privažiavimui.
- S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) sklype kad. Nr. 5207/0005:0527 - 0,0906 ha.

#### 4. Ryšys su galiojančiais atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniais:

- *Bendrieji planai:*

- 1) Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas, T00073030;



1 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo pakeitimo

Planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas.

- *Specialieji teritorijų planavimo dokumentai:*

- 1) Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00086446. Planuojama teritorija nepatenka į viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją, specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi;
- 2) Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00083905. Šalimais esančioje Kulautuvos seniūnijoje yra suplanuoti paviršinių lietaus nuotekų tinklai, slėginiai tinklai. Teritorija nepatenka į centralizuotų paviršinių nuotekų tvarkymo teritoriją. Planuojamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi;
- 3) Dviračių trasų (takų) Nemuno dešiniąja puse Kauno rajono savivaldybės teritorijoje specialusis planas, T00074998. Planuojamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi;
- 4) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas, T00096512. Šalimais esančioje Kulautuvos seniūnijoje yra suplanuotos dviračių gatvės, numatyti perspektyviniai viešieji keliai. Planuojamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi;
- 5) Kauno rajono turismo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985. Planuojamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi;
- 6) Paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345) TPDR T00083905. Planuojamai teritorijai specialiojo plano sprendiniai įtakos neturi;

### III. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu numatoma pagalbinių pastatų ir įrenginių, kurie bus naudojami ūkininko planuojamai veiklai teritorija, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo. Užstatymo vieta planuojama pagal savininko pageidavimus, laikantis teritorijų planavimo reikalavimų. Statybos zona suprojektuota paliekant neužsodintus ir neužstatytus 3 metrų pločio ruožus iki sklypo kaimynystėje esančių gretimų sklypų ribų. Žemės sklype yra valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai. Vadovaujantis melioracijos techniniu reglamentu, nuo valstybei priklausančių bendrojo naudojimo drenažo rinktuvo nustatoma 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius bei krūmus, numatoma melioracijos griovio 15 metrų pločio apsauginė juosta. Užstatymo zona numatoma ant drenažo sausintuvų, kuriuos statant numatytoje A zonoje, kai bus pateikti techniniai statybos projektai, bus planuojami apvedimai apie pastatus nurodant atstatymą kertant inžineriniais tinklais, nes drenažo sausintuvai sausina ir gretimus sklypus. Žemės sklype saugotinių želdinių nėra. Visi minėti sprendiniai pavaizduoti grafiškai kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje. Melioracijos sistemas įtakojantys sprendiniai suderinti su Kauno rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriumi. Projektuojama ūkininko sodybos statybos zona: **A –1.6990 ha.**

Vadovaujantis 1996 m. rugpjūčio 15 d. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495, 2-ame priede pateiktu planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašu, nuspręsta, kad neprivaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo, kadangi gyvulininkystė, kai ūkininkas planuoja auginti 20 pieninių karvių, neįtraukta į įstatymo 2-ame priede pateiktą planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Žemės sklype planuojama užsiimti gyvulininkyste, galvijų laikymui, jų produkcijos apdirbimui numatomas statinys – iki 300 k.v. ploto ferma su sandėliavimo patalpomis.

Planuojama pieninė gyvulininkystė, 20 melžiamų karvių (džersių veislės galvijai). Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, veikla nepatenka į sanitarinių ir gamybinių objektų sanitarinių apsaugos zonų nustatymo sąrašą. Į planuojamą užstatymo zoną įvažiavimas numatomas sklypo vakarinėje pusėje esančiu servitutiniu keliu (8 metrų pločio, užtikrinant vietinės reikšmės IV kategorijos (žemiausia galima kelio kategorija) reikalavimus), per žemės sklypą kadastro Nr. 5207/0005:0527. Kelio servitutas NTR įregistruotas.

Vadovaujantis statybos rekomendacijų R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ nuostatomis nuovaža į sklypą pagal planuojamą transporto (sunkiasvorio, lengvojo) eismą, kuris judės teritorijoje, vykdant numatytą ūkinę veiklą, planuojama 5,5 m. pločio. Detaliau situacija bus parinkta rengiant statinių techninį projektą.

Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimui numatomas artezinio gręžinio įrengimas, nuotekų šalinimui, vietiniai valymo įrenginiai su infiltracine talpa į gruntą, o lietaus vanduo bus surenkamas vietinio drenažo pagalba, atliekas numatoma kaupti konteineriuose. Prisijungimas prie elektros tinklų bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Teritorijoje neplanuojami jokie triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai.

Projektavimo metu nustatytos naujos, patikslintos bei naikinamos esamos specialiosios žemės ir naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis), teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – 3.1422 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre – 3.1422 ha;

Sprendinių brėžinys parengtas ant J. Kučiausko I.Į. 2024-07 parengto ir suderinto topografinio plano (derinimo NR. TIIIS1-20241108-074333).

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojama statybos zona, tiksli pastatų vieta ir pastatų plotas nenumatyti, todėl užstatymo tankis skaičiuojamas nebuvo. Kaimo plėtros projekte statinių statybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje, parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti nuostatas. Iki 8,5m. aukščio pastatų, priestatų atstumas iki ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m. kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio pastato taško ar jo dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Pastatai projektuojami išlaikant tradicinės architektūros formas ir naudojant tradicinės statybos medžiagas. Visą statybos techninių reglamentų redakcijų sąvadą galima rasti <http://www.vtpsi.lt/STRRS>, kurie galimai gali turėti įtakos statinių statybai.

Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnius turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui. Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje vietoje bus patikslintas rengiant statinių techninį projektą.

Numatoma vykdyti ūkinė veikla – pieninė gyvulininkystė, 20 melžiamų karvių. Ši veikla Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėse reglamentuojamos taršos nesukelia, todėl sanitarinės apsaugos zona nereikalinga (nenumatoma).

Tikslios pastatų ir įrenginių vietos bus sprendžiamos techniniame projekte.

Planuojamoje teritorijoje gaisrinės technikos privažiavimui statinių techninio projekto rengimo metu bus projektuojama 12x12 m. pločio apsisukimo aikštelė. Priešgaisriniai atstumai tarp planuojamų statyti pastatų vadovaujantis gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais bus numatyti rengiant statinių techninį projektą. Tikslus išorės gesinimo šaltinis pagal lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse įtvirtintą informaciją bus numatytas rengiant statinių techninį projektą.

*Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą:*

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro išrašą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte +-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	<b>3.1221</b>	<b>3.1221</b>	-	<b>3.1221</b>
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	-	-	-
7.	Vandens telkiniai	<b>0.0866</b>	<b>0.0866</b>	-	<b>0.0866</b>
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Kitos žemės plotas	-	-	-	-

11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
Iš viso:		<b>3.2087</b>	<b>3.2087</b>	-	<b>3.2087</b>

#### IV. Projekto svarstymas ir derinimas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas ir viešinamas per TPDRIS (paslaugos Nr. S-VT-52-25-1677). Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui pagalbinių pastatų statybos vietai parinkti viešinimo procedūra vykdoma vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. Asmenų, kurių nuosavybės teise valdomiems žemės sklypams dėl visuomenės (viešojo) intereso numatoma nustatyti papildomus žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimus – nėra.

Projekto rengėjas

Antanas Balnis