

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

*Teritorijos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (www.planuojustatau.lt)  
paslaugos Nr. S-VT-52-25-1650*

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. 3KPI-4 pradėtas rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės sklypui kadastro Nr. 5247/0018:682, adresu Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., sklypo plotas 8,6179 ha. Projektas rengtas pagal Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026 m. sausio 30 d. išduotas planavimo sąlygas Nr. REG48414871.

Projektas rengtas vadovaujantis 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“, Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu 1999 m. gegužės 4 d. Nr. VIII-1159 (nauja redakcija 2023-07-01).

Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbiniu 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. Kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti, gali būti statomi ir nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 0,5 hektaro, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip. Saugomose teritorijose ūkininko sodybos pastatų statyba turi būti numatyta saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentais nustatytose vietose. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis yra Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijoje, nepatenkančioje į nacionalinę saugomą teritoriją, ūkininko sodybos pastatų statyba galima ne mažesnėje kaip 2 ha jo dalyje, esančioje už šios Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijos ribų.

Planavimo tikslai: parinkti ūkininko sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti 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), žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną. Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti gyvenamąjį namą, ūkinius pastatus ir pirtį.

Ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo Nr. 0060677, ūkio identifikavimo kodas 9372311. Ūkininko veikla – kitų galvijų ir buivolų auginimas, pieninių galvijų auginimas, daržovių auginimas atviraime grunte, grūdinių (išskyrus ryžius) ir ankštinių ir aliejinių sėklų augalų auginimas.

## VĮ ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS

Vincio Kudirkos g. 18-1, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 266 0620, el. p. info@zude.lt

## LR ŽEMĖS ŪKIO IR KAIMO VERSLO REGISTRO INFORMACINĖS SISTEMOS IŠRAŠAS

2026-04-07 SDR Nr. 2799302

## Žemės ūkio valda, atpažinties kodas 1011279559

Įregistravimo vieta Raseinių r. sav.  
 Įregistravimo data 2005-03-29  
 Išregistravimo data -  
 Būklė Veikianti  
 Paskutinio duomenų atnaujinimo data 2026-04-07

## Žemės ūkio valdos narių duomenys

Nario tipas	Vardas, pavardė / pavadinimas	Asmens kodas / įmonės kodas	Adresas	Telefono Nr.	El. p. adresas	Išsilavinimas	Valdoje nuo
Valdos valdytojas	M. K.		Kauno r. sav., Rimgaudų sen.	+370			2005-03-29

## Žemės ūkio valdoje plėtojamos ekonominės veiklos duomenys

Ekonominės veiklos pobūdis	Ekonominės veiklos kodas	Ekonominės veiklos pavadinimas	Ekologinis ūkininkavimas
Pagrindinė	01.42.00	Kitų galvijų ir buivolų auginimas	Ne
Papildoma	01.41.00	Pieninių galvijų auginimas	Ne
Papildoma	01.13.20	Daržovių auginimas atvirame grunte	Ne
Papildoma	01.11.00	Grūdinių (išskyrus ryžius) ir ankštinių augalų ir aliejinių sėklų auginimas	Ne

Nors ūkininko registruota veikla apima gyvulininkystę (vykdomą Raseinių rajone), šiame konkrečiame 8,6179 ha sklype Digrių k. gyvulininkystės veikla (galvijų auginimas) nebus vykdoma. Laisvame nuo planuojamo užstatymo plote bus užsiimama išskirtinai augalininkyste: daržovių auginimu atvirame grunte bei grūdinių (išskyrus ryžius), ankštinių ir aliejinių sėklų auginimu.

Siekiant suplanuoti sklypą, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame nustatomos ūkininko sodybos ribos ir nurodoma galima statiniais užstatyti teritorija, privažiavimas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kuris, atlikus viešo svarstymo, derinimo ir tikrinimo procedūras, bus teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjui tvirtinimui.

**Planavimo organizatorius:** Privatus asmuo M.M.

**Projekto rengėja:** Bangutės Zinkienės individuali veikla pagal pažymą, adresas Raudondvario pl. 78, Kaunas, tel. Nr. 8 614 76613, el. paštas bangazin@gmail.com

## I. Esamos padėties analizė

**Planuojamos teritorijos adresas:** Kauno apskritis, Kauno rajono savivaldybė, Alšėnų seniūnija, Digrių kaimas.

**Žemės sklypo savininkas:** privatus asmuo M.M.

**Žemės sklypo kadastrinis Nr.:** 5247/0018:682

**Žemės sklypo unikalus Nr.** 4400-5102-7057

**Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis:** žemės ūkio

**Žemės sklypo naudojimo būdas:** kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

**Planavimo organizatorius:** M.M.

**Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje:** Nr. S-VT-52-25-1650

**Projekto rengėja:** Bangutės Zinkienės individuali veikla.

**Adresas:** Raudondvario pl. 78, Kaunas, tel. +370 (614) 76613, el.p.

bangazin@gmail.com

**Projektuotojas:** Bangutė Zinkienė, pažymėjimo Nr.2R-KP-127, el. paštas bangazin@gmail.com, tel. Nr. +370 (614) 76613.

**Planavimo rūšis ir lygmuo:** vietovės lygmens specialusis planas

Planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais:(1 pav.)

1. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0652, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
2. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0042, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Gelžkeliuko g. 22, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
3. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0747, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
4. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0748, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
5. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0229, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
6. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0227, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
7. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0082, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Tauro g. 20, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
8. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0064, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Tauro g. 22, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
9. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0066, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Tauro g. 24, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
10. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0104, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Tauro g. 26, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
11. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0253, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Pempėjų g. 32, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
12. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0271, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Pempėjų g. 30, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
13. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0247, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Pempėjų g. 28, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
14. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0246, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Pempėjų g. 26, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
15. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0257, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Dėgrių k., Pempėjų g. 24, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

16. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0300, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 17, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
17. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0299, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 19, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
18. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0298, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 21, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
19. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0297, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 23, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
20. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0288, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Povų g. 25, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
21. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:771, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Baublių g. 12, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
22. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:772, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Baublių g. 10, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
23. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:773, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Baublių g. 8, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
24. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:774, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Baublių g. 6, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
25. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:775, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Baublių g. 4, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
26. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. 5247/0018:0656, adresas Kauno r. sav., Alšėnų sen., Digrių k., Baublių g. 2, pagrindinė žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojamas sklypas vakarine puse ribojasi su Sakalų gatve, kurios unikalus Nr. 4400-5142-4714.

1 pav. Ištrauka iš www.registrucentras.lt kadastro žemėlapiu

Planuojamoje teritorijoje yra nekilnojamojo turto registre registruotas žemės sklypas, jo kadastro duomenys pateikiami 1 lentelėje.

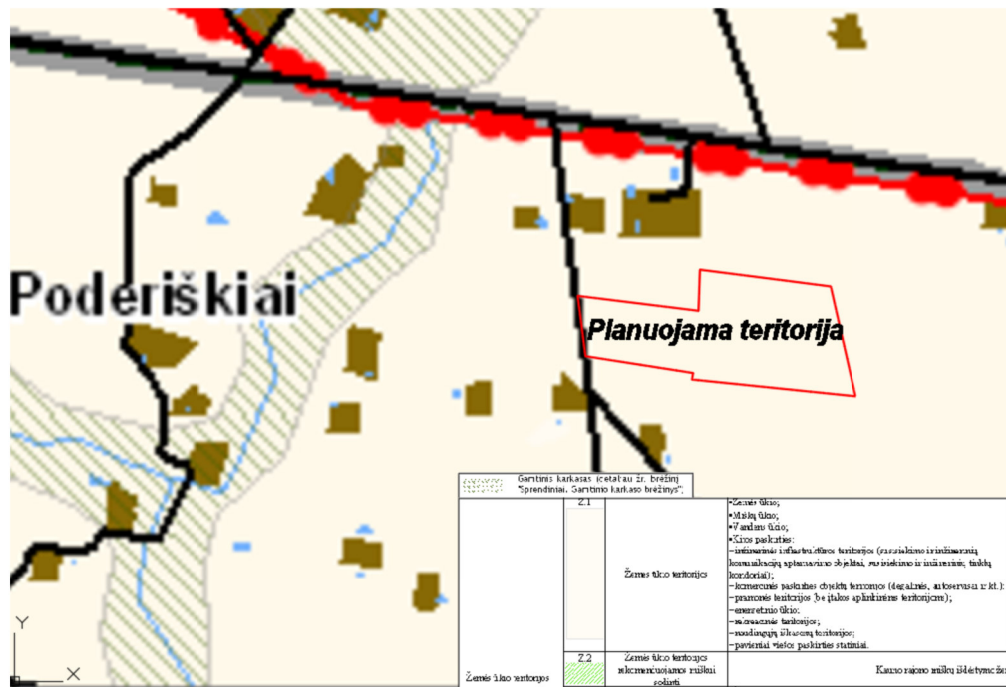
Registro Nr.	44/2289557	
Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5247/0018:682	
Žemės sklypo paskirtis ir būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Būdas
	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Statusas	Suformuotas padalijus daiktą	
Daikto istorinė kilmė	Gautas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 5247-0018-0031	
NTR registruotas plotas ha	8,6179	
Žemės naudmenų našumo balas	44.5	
Naudmenų sudėtis ir plotai ha	Naudmenos pavadinimas	Plotas, ha
	ariama	8,6179
Žymos apie teritorijas, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre ir jų plotas ha	Specialioji sąlyga	Plotas, ha
	121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	8,6179
	106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0333
	102 - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0741
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	Specialioji sąlyga	Plotas, ha
	-	-

NTR registruoti servitutai ir jų plotai m <sup>2</sup>	Kodas ir aprašymas		Plotas, ha
	-	-	
Žemės sklype esantys statiniai	Nekilnojamas daiktas	Unikalus daikto Nr.	Pažymėjimas plane
-	-	-	-

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų ir (ar) žemės valdų projektų sprendiniai:

### 1. Bendrieji planai:

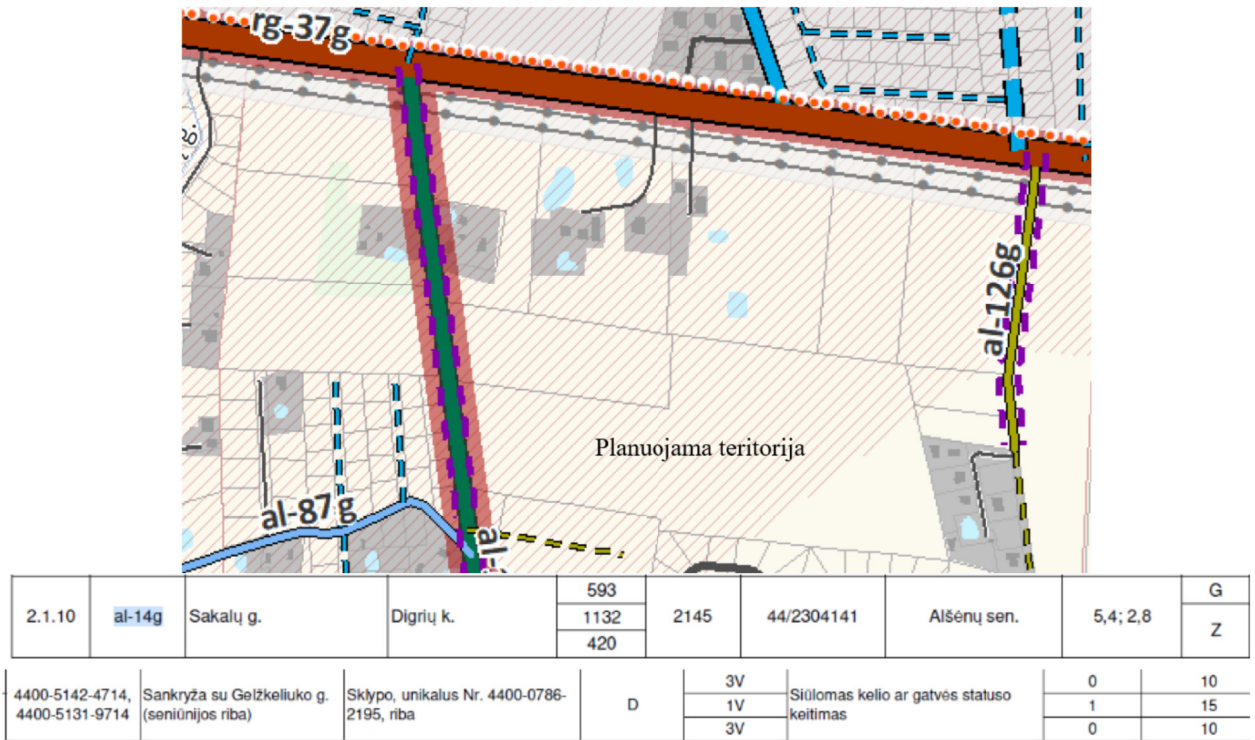
a) Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“. Pagal šio plano sprendinius planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas.



2. pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1 – ojo keitimo sprendinių pagrindinio brėžinio

### 2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2021-07-01 sprendimu Nr. TS-256) TPDR T00086446, planuojama teritorija nepatenka į vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo infrastruktūros teritorijas. Specialusis planas teritorijai įtakos neturi.
- Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas. Planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės D kategorijos Sakalų gatve. (3 pav.)

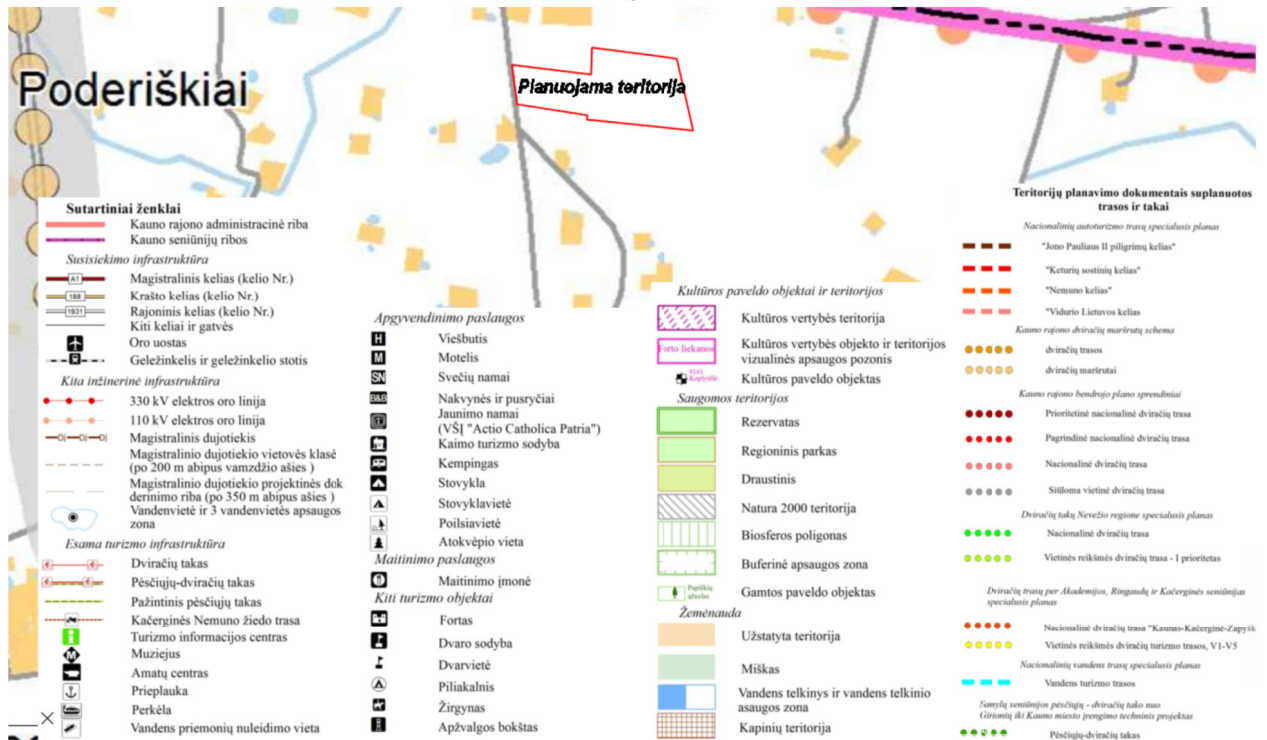


3 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiojo plano

c) Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas. (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2019-09-26 sprendimu Nr. TS-345 TPDR T00083905). Planuojama teritorija nepatenka į specialiojo planuojamos teritorijos ribas.

3. Planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

a) Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-06-19 Nr. TS-275) TPDRT00071985 (4 pav.) Planas planuojamai teritorijai įtakos neturi.



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

## II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Kaimo plėtros projekto rengimo metu suplanuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos ribas ir žemės ūkio paskirties statinių statybos zoną, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.

### 1. Pagrindiniai projekto sprendiniai ir žemės naudmenų pokyčiai

Projekto sprendiniais šiaurės rytinėje sklypo dalyje nustatoma **2,00 ha** ploto ūkininko sodybos teritorija. Atsižvelgiant į galiojančią Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo redakciją, nustatančią, kad ūkininko sodybos statyba galima ne mažesniame kaip 2 hektarų žemės ūkio paskirties žemės sklype, projekto sprendiniais sodybos teritorijai išskiriamas būtent 2,00 ha plotas. Nustatant 2 ha sodybos ribas, garantuojama, kad net ir galimo būsimo sklypo padalijimo atveju (išlaikant žemės ūkio paskirtį), sodybos sklypas atitiks minimalius įstatymų reikalavimus, keliamus ūkininko sodybos egzistavimui.

Statybų zona suprojektuota įvertinus teritorijas, kuriose taikomos specialiosios sąlygos, išlaikant leistinus atstumus iki sklypų ribų. Žemės sklype kadastro Nr. 5247/0018:0682 suprojektuota statybų zona **Nr. 1**, kurios plotas – **0,9650 ha**. Statybų zonoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą – ūkininko ūkį aptarnaujančių ir su ūkininko veikla susijusių pastatų ir statinių statyba (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“). Planavimo organizatorius statybų zonoje planuoja statyti gyvenamąjį namą, ūkinius pastatus ir pirtį. Sklypo dalyje, kurioje nebus vykdomos statybos, planuojama užsiimti augalininkyste: daržovių auginimas atviraime grunte bei grūdinių (išskyrus ryžius), ankštinių ir aliejinių sėklų auginimas. Pastačius ūkiui skirtus pastatus sumažės žemės ūkio naudmenos. Preliminarūs žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 2 lentelėje.

2 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal registro	NT	Pagal vietovėje patikslintą planą	Numatomi pokyčiai	Pagal projektą

		pažymėjimą	(esama padėtis)	projekte	
1.	Ariama žemė	8,6179	8,6179	-0,9650	7,6529
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	-	+0,9650	+0,9650
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-	-
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama	-	-	-	-
12.	Iš viso	8,6179	8,6179	0	8,6179

## 2. Susisiekimasis ir privažiavimas.

Patekimas į žemės sklypą (kad. Nr. 5247/0018:682) yra užtikrintas esama infrastruktūra – prie sklypo privažiuojama vietinės reikšmės bendro naudojimo Sakalų gatve. Siekiant užtikrinti patogų žemės ūkio technikos judėjimą ir saugų patekimą iki suplanuotos sodybos bei statybų zonos, sklypo viduje projektuojamas 8 metrų pločio vidaus privažiavimas. Šis plotis parinktas atsižvelgiant į ūkyje naudojamos technikos gabaritus bei priešgaisrinės saugos reikalavimus, užtikrinant galimybę prasilenkti transporto priemonėms.

## 3. Atitiktis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (patvirtinto Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 bei vėlesnių koregavimų) nuostatomis. Vadovaujantis BP aiškinamojo rašto sprendiniais, žemės ūkio paskirties teritorijose, esančiose neurbanizuojamose zonose, yra galima ūkininkų sodybų statyba bei esamų sodybų modernizavimas, užtikrinant racionalų žemės naudojimą ir išlaikant vyraujančią kaimo kraštovaizdį. Projekto sprendiniai detalizuoja BP nustatytas teritorijos raidos galimybes, nepažeidžiant nustatyto naudojimo režimo bei prioriteto teikiamo žemės ūkio veiklai – augalininkystės plėtrai

## 4. Žemės sklypo reglamentinė zona.

Funkcinė zona- žemės ūkio teritorijos.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis-žemės ūkio paskirties žemė.

Teritorijos naudojimo tipas-žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos.

Teritorijos užstatymo tipas-laisvas planavimas.

Žemės naudojimo būdas-kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Maksimalus pastatų aukštis: Iki 8,5 m (nuo žemės paviršiaus iki kraigo).

Užstatymo tankis sodybos teritorijoje: Iki 50 % (kaip nurodyta STR).

Statinių paskirtis: Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais.

## 5. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai

Planuojamoje teritorijoje nustatomos ir įvertinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei apsaugos zonos, vadovaujantis Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Remiantis [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) esančiu Mel\_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkiniu nustatyta, kad žemės sklype yra melioracijos įrenginiai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 121 straipsniu bei melioracijos techniniu reglamentu (patvirtintu LR žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. 3D-218), nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių drenažo rinktuvų nustatoma po 15 m apsauginė juosta į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta ir joje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Projekto sprendiniais patvirtinama, kad planuojama statybų zona parinkta išlaikant saugų 15 metrų atstumą, todėl melioracijos įrenginių rekonstrukcija ar iškėlimas nėra numatomi. Statybos techninio projekto rengimo metu, tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo vietą ir suderinus su Savivaldybės melioracijos specialistais, atstumas galėtų būti tikslinamas (bet ne mažiau kaip 5 m), tačiau šiame projekte prevenciškai išlaikomas maksimalus saugus atstumas, užtikrinantis sistemų funkcionavimą. (5 pav.)

Rytinė sklypo dalis ribojasi su Sakalų gatve. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, nustatoma 10 metrų kelio apsaugos zona.

Nekilnojamojo turto registro (NTR) išrašė yra nurodyta neregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga dėl elektros tinklų apsaugos zonų. Atlikus išsamią sklypo analizę ir įvertinus faktinius inžinerinių tinklų duomenis bei jų išsidėstymą, nustatyta, kad projektuojamoje teritorijoje elektros oro linijų ar kabelių bei jų apsaugos zonų nėra.

„Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), visame žemės sklypo plote taikoma specialioji sąlyga – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Įgyvendinant projekto sprendinius sodybos teritorijoje, planuojamų statybų metu derlingasis dirvožemio sluoksnis bus saugomas: jis bus nuimamas nuo užstatomų plotų, sandėliuojamas ir vėliau panaudojamas gerinant sodybos aplinką bei daržininkystės zonas.

Žemės sklypui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios sąlygos:

- 102 - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0795 ha
- 152 - dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 8,6179 ha.
- 121 – melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) plotas – 8,6179 ha.



5 pav. ištrauka iš [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) Mel\_DR2LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:2000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdviųjų duomenų rinkinio

## 6. Inžinerinė infrastruktūra ir aplinkosauga

Pagal Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimą (patvirtintą Kauno r. sav. tarybos 2016-12-22 Nr. TS-410, planuojama teritorija nepatenka į artimiausią vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo infrastruktūrų plėtrą. Planuojamam sklypui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas galimas naudojantis vietiniais įrenginiais, jei gretimose teritorijose nėra centralizuotų nuotekų tinklų arba iki jų jungtis netikslinga dėl ekonominių priežasčių. Šios aplinkybės bus aiškios rengiant techninį projektą.

Paviršinių lietaus nuotekų nuvedimas nuo pastatų ir kiemo yra organizuojamas planiruojant žemės paviršių ir planuojant natūralią vandens infiltraciją į gruntą sklypo ribose, techniniai sprendimai tikslinami techninio projekto metu. Užterštas lietaus ir tirpsmo vanduo nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas. Vanduo nuo kelio juostos turi būti nuleidžiamas į šoninius kelio griovius arba pakeles.

Mišrios komunalinės atliekos turi būti surenkamos į konteinerį (buitiniai konteineriai pagal gyventojų poreikius, mobilūs, laikomi 10 m. atstumu nuo gyvenamųjų patalpų langų) ir specialiuoju transportu išvežamos į oficialius buitinių atliekų sąvartynus ar kitą atliekų tvarkymo vietą (pagal sudarytą sutartį su komunalinių paslaugų įmone).

Automobilių stovėjimui ir saugojimui gali būti planuojami atskiri statiniai arba tam gali būti skirta gyvenamo namo dalis – garažas arba/ir sklype įrengtos automobilių stovėjimo vietos.

## 7. Priešgaisrinė sauga ir poveikis aplinkai

Rengiant projektą, taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2013-12-31 Nr. D1-995/1-312) bei norminio dokumento „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (2010.12.07, Nr. 1-338) reikalavimus, šiame projekte numatomi tik galimi gaisro gesinimo iš išorės būdai, o gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų poreikis, reikalingas vandens kiekis ir vandentiekio tinklų skersmuo bei kiti techniniai sprendiniai ar kiti gaisro gesinimo iš išorės būdai nustatomi techninių projektų rengimo metu. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti

ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų bei sudarant galimybes gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, taip pat turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Planuojamoje teritorijoje numatoma pagrindinė ūkinė veikla augalininkystė: daržovių auginimas atvirame grunte bei grūdinių (išskyrus ryžius), ankštinių ir aliejinių sėklų auginimas. Planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Trečiųjų šalių ineteresai nebus pažeisti. Sodyboje statomas gyvenamos paskirties pastatas nesukels triukšmo ar oro taršos. Gretimose teritorijose nėra vykdoma tarša ir sklype vykdomai veiklai netrukdytų. Foninės taršos gretimose teritorijose nėra. Planuojama veikla įtakos gretimoms teritorijoms neturės. Pastatų, inžinerinių tinklų statyba, neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams ir juose 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.

### **7. Teritorijos užstatymo ir tvarkymo reglamentai**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 603/456 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“, numatoma užstatyti teritorija nuo vakarinės ir šiaurinės sklypo ribų projektuojamos paliekant neužsodintus ir neužstatytus 3m pločio ruožus iki kaimyninių žemės sklypų ribų. Pastatų priestatų iki 8,5m aukščio atstumas nuo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukšto metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo žemės sklypo savininko sutikimas raštu (STR 2.02.09:2005 8 priedas).

Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu žemės ūkio paskirties sklype bendras užstatymo tankis neturi viršyti 50 %. Užstatymo tankio žemės ūkio paskirties žemės sklype, išskyrus ūkininko sodyboje, skaičiavimas nurodytas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 5 dalyje. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Želdynai (medžiai ir krūmai) kaimo plėtros žemėtvarkos projekto metu neprojektuojami.

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.

### **8. Visuomenės informavimas ir projekto viešinimas**

Visų projekto etapų viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais bei Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis.

## **9. Projekto baigiamasis etapas**

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, praėjęs visas viešinimo ir derinimo procedūras su atsakingomis institucijomis, bus teikiamas Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (VTPSI) išvadai gauti. Tik gavus teigiamą patikros aktą, projektas bus teikiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjui galutiniam tvirtinimui. Projektas laikomas baigtu, kai jo duomenys įregistruojami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR).

Projekto vadovė

Bangutė Zinkienė