AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (www.planuojustatau.lt) paslaugos NR. S-VT-52-26-1185

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 3KPĮ-106 pradėtas rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės sklypui kadastro Nr. 5293/0002:0026, adresu Kauno apskritis, Kauno rajono savivaldybė, Zapyškio seniūnija, Šiulių kaimas, sklypo plotas 0,7793 ha. Projektas rengtas pagal Kauno rajono savivaldybės administracijos 2026 m. rugpjūčio 24 d. išduotas planavimo sąlygas Nr. REG59753485.

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 pagalbinio 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 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. 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 žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai – suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

Planuojama ūkio veiklos kryptis – žemės ūkio paskirties pastatų statyba. Planuojamoje užstatymo teritorijoje numatoma statyti statyti du žemės ūkio paskirties pastatus

Ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo Nr. 0202170, ūkio identifikavimo kodas 5339232. Ūkininko veikla – mišrusis žemės ūkis. (1 pav.)

VĮ ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS

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

ŪKININKŲ ŪKIŲ REGISTRO INFORMACINĖS SISTEMOS IŠRAŠAS

2026-05-21 SDR Nr. 2801066

Ūkininko ūkis, identifikavimo kodas 5339232

Įregistravimo vieta	Kauno r. sav.
Įregistravimo data	2026-05-21
Išregistravimo data	-
Būklė	**Veikiantis**
Ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo Nr.	0202170
Ūkininko ūkio įregistravimo pažymėjimo išdavimo data	2026-05-21

Ūkininko ūkio narių duomenys

Nario tipas	Vardas, pavardė	Asmens kodas	Adresas	Telefono Nr.	El. p. adresas	Išsilavinimas	Ūkyje nuo
Ūkininkas	JURGA DAMULEVIČIENĖ		Kauno m. sav., Kauno m.,		mail.com		2026-05-21

Ūkininko ūkyje plėtojamos ekonominės veiklos duomenys

Ekonominės veiklos pobūdis	Ekonominės veiklos kodas	Ekonominės veiklos pavadinimas	Kaimo turizmo paslaugos
Pagrindinė	01.50.00	Mišrusis žemės ūkis	Ne

Ūkininko ūkyje naudojamo nekilnojamojo turto (NT) duomenys

Nekilnojamojo turto tipas	Unikalus Nr. / kadastrinis Nr.	Savivaldybė	Seniūnija	Gyvenamoji vietovė	Sklypo dalis	Bendras plotas, ha	ŽŪN plotas, ha	Ūkyje nuo
Sklypas registruotas NTR	***440032488698 (ūkio adresas)***	*Kauno r. sav.*	*Zapyškio sen.*	*Šiulių k.*	*1/1*	*0,7793*	*0,7588*	*2026-05-21*
Sklypų iš viso	**1**				**Plotas iš viso**	**0,7793**	**0,7588**	

Išrašą suformavo Vyr. specialistė (pareigos) J M (vardas ir pavardė) (parašas)

1 pav. Ištrauka iš Žemės ūkio duomenų centro ūkininkų registro informacinės sistemos išrašo

Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kuriame 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 J.D.

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, Zapyškio sen., Šiulių k.

Žemės sklypo savininkas: privatus asmuo J.D.

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 5293/0002:0026

Žemės sklypo unikalus Nr. 4400-3248-8698

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: žemės ūkio

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai

Planavimo organizatorius: J.D.

Paslaugos numeris TPS vartų sistemoje: NR. S-VT-52-26-1185

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:(2 pav.)

1. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. Nr. 5293/0002:0020, adresas Kauno r. sav., Zapyškio sen., Šiulių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
2. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. Nr. 5293/0002:0018, adresas Kauno r. sav., Zapyškio sen., Šiulių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdai – ūkinių miškų sklypai, ekosistemų apsaugos miškų sklypai, apsauginių miškų sklypai
3. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. Nr. 5293/0002:0025, adresas Kauno r. sav., Zapyškio sen., Šiulių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
4. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. Nr. 5293/0002:0003, adresas Kauno r. sav., Zapyškio sen., Šiulių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
5. Planuojamas sklypas pietine puse ribojasi su Plukių gatve.
6. Gretimas žemės sklypas kadastrinis Nr. Nr. 5293/0002:0024, adresas Kauno r. sav., Zapyškio sen., Šiulių k., pagrindinė žemės sklypo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.



2 pav. Ištrauka iš www.registrucentras.lt kadastro žemėlapio

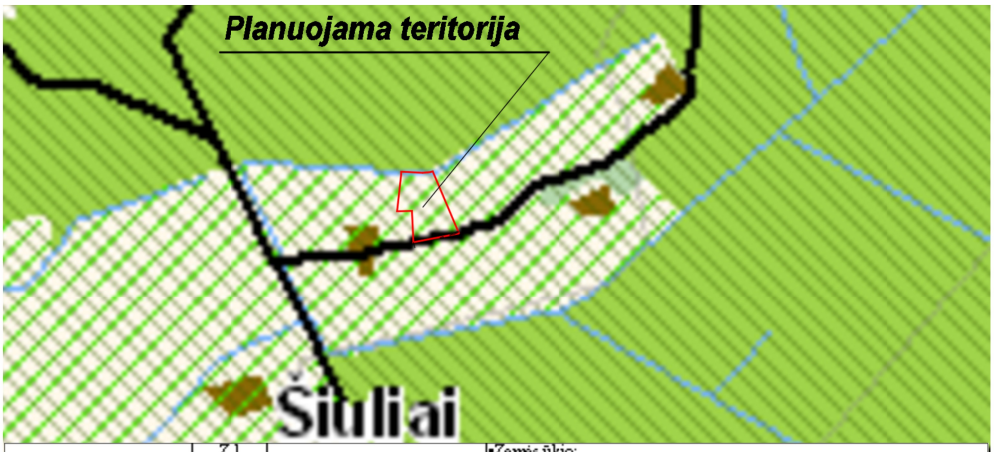
Planuojamoje teritorijoje yra nekilnojamojo turto registre registruotas žemės sklypas, jo kadastro duomenys pateikiami 1 lentelėje.

Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5293/0002:0026		
Žemės sklypo paskirtis ir būdas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis		Būdas
	Žemės ūkio		Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
NTR registruotas plotas ha	0,7793		
Žemės naudmenų našumo balas	19.8		
Naudmenų sudėtis ir plotai ha	Naudmenos pavadinimas		Plotas, ha
	ariama		0,7588
	Vandens telkinių plotas		0,0205
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)		0,7793
	106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (II skyrius, pirmasis skirsnis)		0,0060
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	Specialioji sąlyga		Plotas, ha
	106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (II skyrius, pirmasis skirsnis), teritorijos uniklaus Nr. 100222937		24 kv.m.
	163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)		3136 kv.m.
NTR registruoti servitutai ir jų plotai m²	Kodas ir aprašymas		Plotas, ha
	-		-
Žemės sklype esantys statiniai	Nekilnojamasis daiktas	Unikalus daikto Nr.	Pažymėjimas plane
-	-	-	-

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

1. Bendrieji planai:

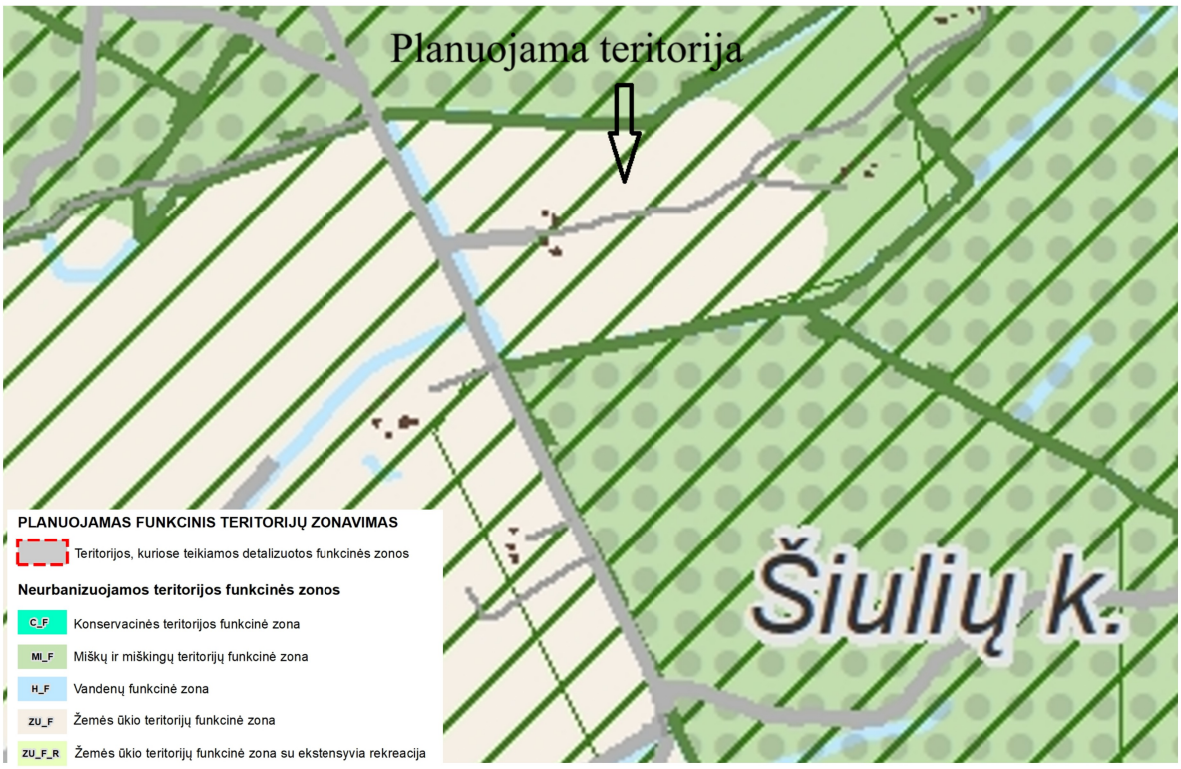
a) Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2017-11-16 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. (3 pav.)



Žemės ūkio teritorijos	Ž.1	Žemės ūkio teritorijos	•Žemės ūkio; •Miškų ūkio; •Vandens ūkio; •Kitos paskirties: – inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai); – komercinės paskirties objektų teritorijos (degalinės, autoservisai ir kt.); – pramonės teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); – energetinio ūkio; – rekreacinės teritorijos; – naudingųjų iškasenų teritorijos; – pavieniai viešos paskirties statiniai.
	Ž.2	Žemės ūkio teritorijos rekomenduojamos miškui sodinti	Kauno rajono miškų išdėstymo žer

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

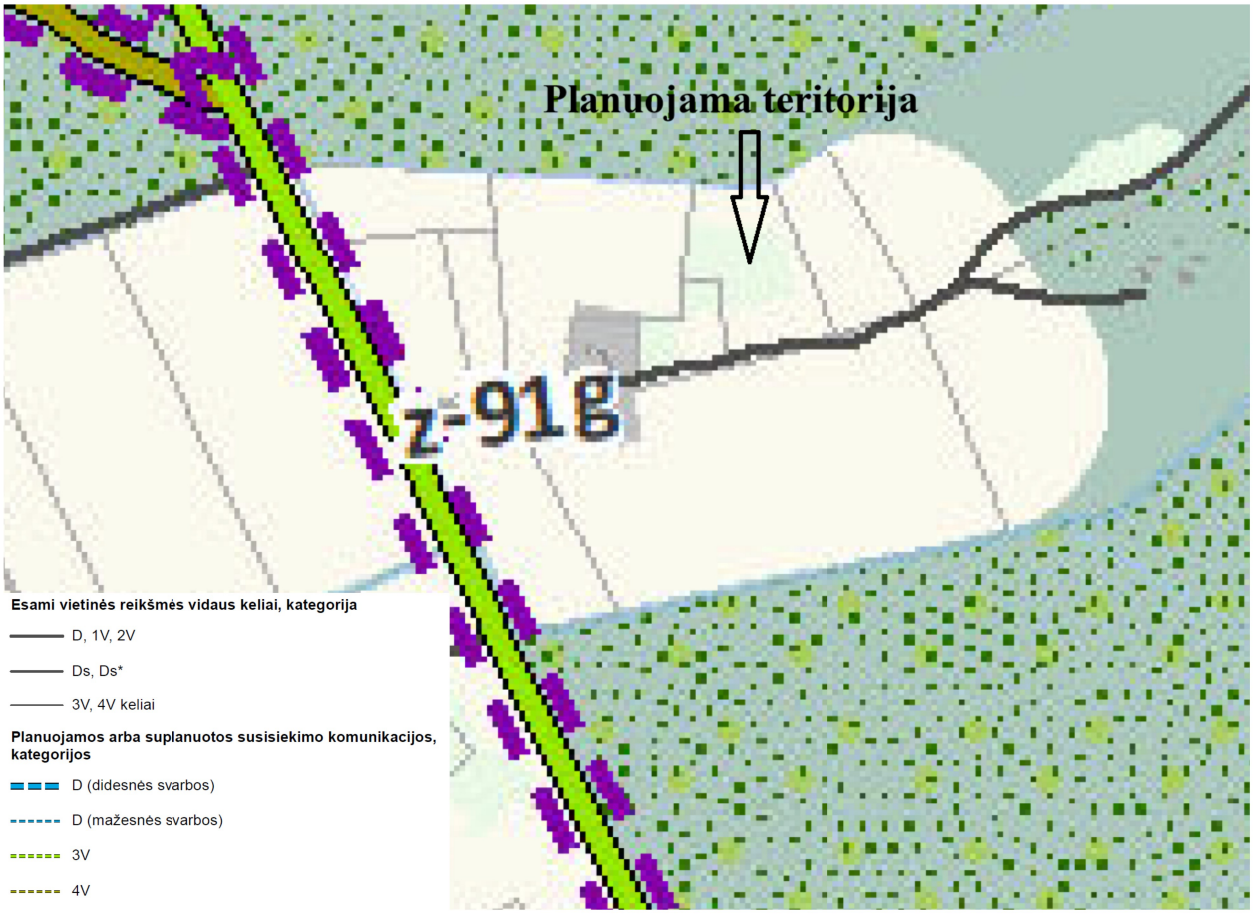
2023 m. rugpjūčio 30 d. yra įvykęs Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo viešas svarstymas. Atsižvelgiant į tai yra įvertinami ir šio plano sprendiniai. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo numatomus sprendinius, žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų funcinę zoną (4 pav.).



4 pav. ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo brėžinio

2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

a) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas, patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2025-11-27 sprendimu Nr. TS-489. Pagal šį planą pertvarkoma teritorija ribojasi su esamu vietinės reikšmės vidaus D kategorijos keliu - Pukių gatve. Preliminarus, siūlomas atstumas tarp raudonųjų linijų/kelio juostos plotis 8 metrai. (5 pav.)



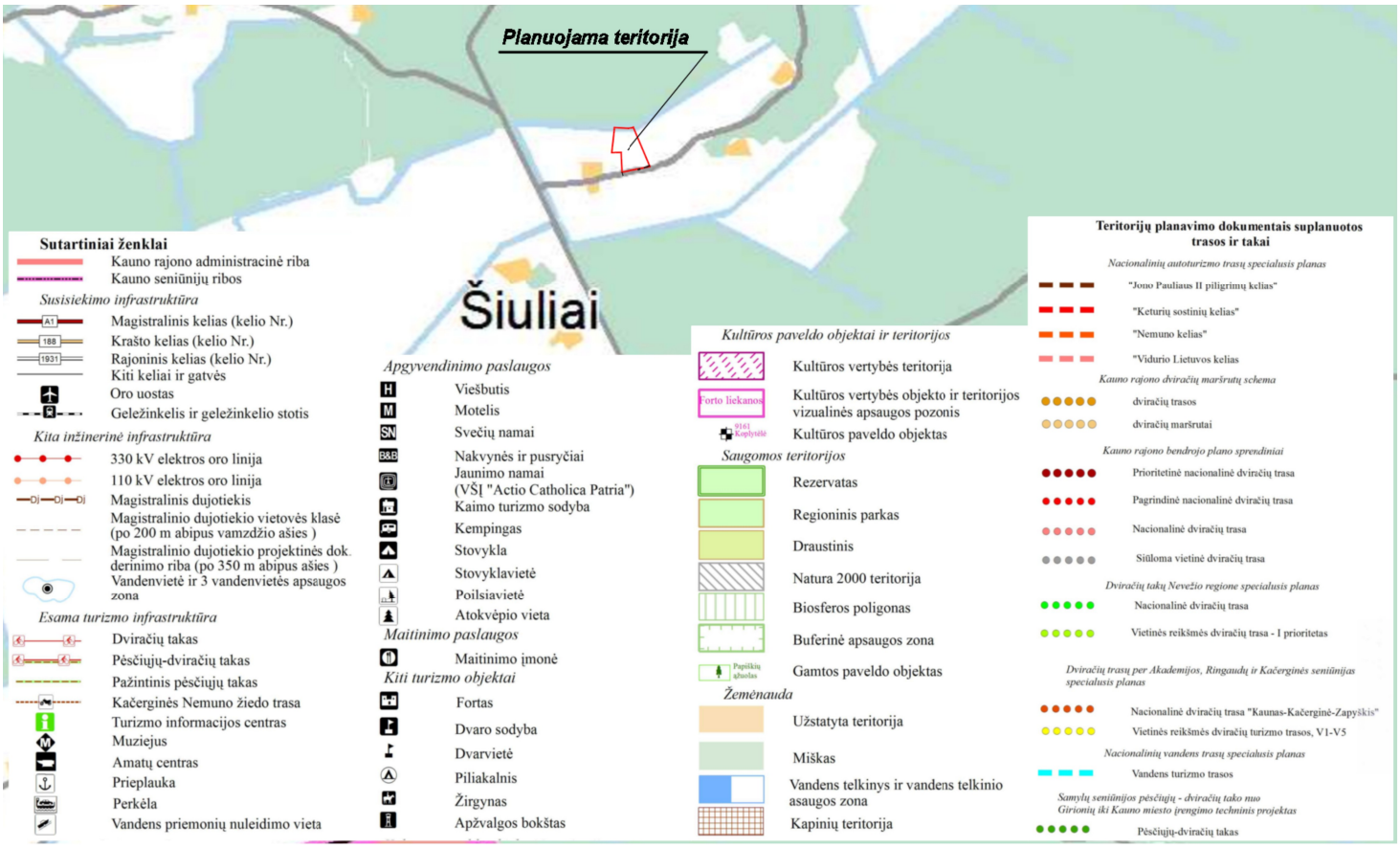
25.1.79	z-91g	Plukių g.	Šulių k.	123	123		Zapyškio sen.		G		Sankryža su Šulių g.	Sklypo, unikalus Nr. 5293-0002-0003, riba		4V		0	8

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

b) 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 (6 pav.) Planas planuojamai teritorijai įtakos neturi.



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

II. Planuojamos teritorijos sprendiniai

Kaimo plėtros projekto rengimo metu sklype parenkama žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta, suplanuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną, numatant žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti.

1. Pagrindiniai prjekto sprendiniai ir žemės naudmenų pokyčiai

Statybų zona suprojektuota įvertinus teritorijas, kuriose taikomos specialiosios sąlygos, išlaikant leistinus atstumus iki sklypų ribų. Žemės sklype kadastro Nr. 5293/0002:0026 suprojektuota statybų zona **Nr. 1**, kurios plotas – **0,3760 ha.** Statybų zonoje numatoma vykdyti ūkinė veikla – 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 statyti du žemės ūkio produkcijai tvarkyti skirtus pastatus. Sklypo dalyje, kurioje nebus vykdomos statybos, planuojama užsiimti mišriuoju žemės ūkiu. Pastačius ūkiui skirtus pastatus sumažės žemės ūkio naudmenos. Preliminarūs žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 2 lentelėje.

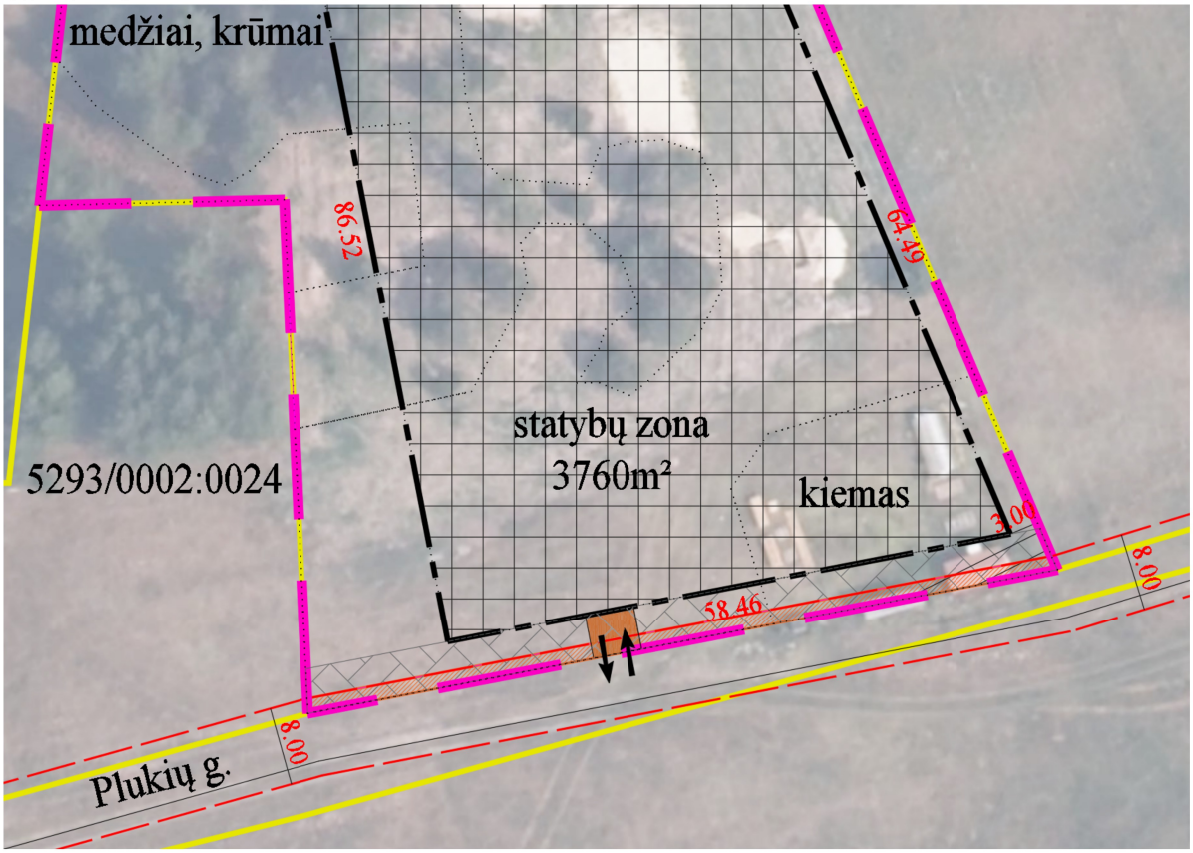
2 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0,7588	0,4651	-0,2471	0,2180
2.	Sodai	-	-	-	-

3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (sodybos vietos plotas)	-	0,0375	+0,3385	0,3760
7.	Vandens telkiniai	0,0205	0,0980	-	0,0980
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0,1787	-0,0914	0,0873
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama	-	-	-	-
12.	Iš viso	0,7793	0,7793	0	0,7793

2. Susisiekimas ir privažiavimas.

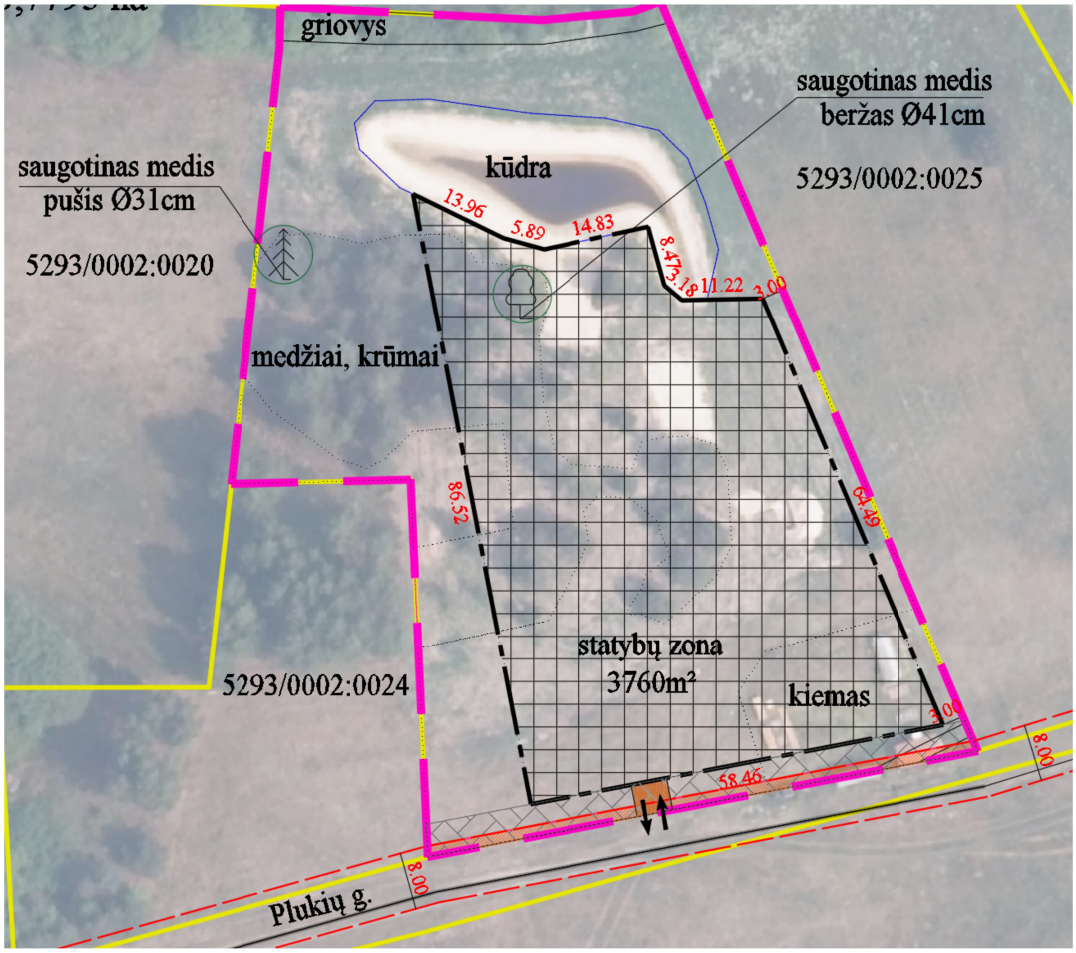
Planuojant susisiekimo komunikacijas vadovautasi Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiuoju planu, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Iki žemės sklypo veda 5 m pločio kelias – Plukių gatvė. Formuojamas 8 m pločio privažiavimo kelias prie planuojamo sklypo, užtikrinant vietinės reikšmės 4V kelio kategorijos reikalavimus. Žemės sklype projektuojamas servitutas - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, (tarnaujantis) (kodas 215) (S1), plotas - 0,0116 ha (tarnauja visiems). Įvažiavimas į sklypą projektuojamas pietinėje sklypo pusėje iš Plukių gatvės.



7 pav. ištrauka iš skaitmeninio brėžinio

3. Saugotini medžiai:

Vertinant projektuojamos teritorijos želdinių būklę ir numatomus kraštovaizdžio tvarkymo sprendinius, vadovaujamasi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“. Projekto teritorijoje, esančioje žemės ūkio paskirties žemėje, saugotinais želdiniais yra laikomi privačioje žemėje augantys vietinių rūšių medžiai, kurių kamieno skersmuo 1,3 metro aukštyje yra 30 cm ir didesnis (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, liepos, beržai, pušys, eglės, maumedžiai, guobos, skirpstai, bukai, vinkšnos). Žemės sklype esantys medžiai įvertinti vietovėje – iš viso nustatyti du saugotini medžiai (beržas ir pušis). Suformuotoje pastatų užstatymo zonoje yra vienas saugotinas medis – beržas. Vykdant statybos darbus, šį medį būtina išsaugoti, o nesant tokios galimybės – kirsti ar pertvarkyti jį leidžiama tik Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nustatyta tvarka, prieš tai gavus savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti ar intensyviai genėti saugotinus želdinius. Kitas saugotinas medis (pušis) lieka už statybų zonos ribos ir bus išsaugotas.



8 pav. ištrauka iš skaitmeninio brėžinio

4. 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) nuostatoms. 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 vyraujantį kaimo kraštovaizdį. Projekto sprendiniai

detalizuoja BP nustatytas teritorijos raidos galimybes, nepažeidžiant nustatyto naudojimo režimo bei prioriteto teikiamo žemės ūkio veiklai – augalininkystės plėtrai

5. 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 sklypo teritorijoje: Iki 50 % (kaip nurodyta STR).

Statinių paskirties grupė: žemės ūkio

Paskirties grupė: žemės ūkio produkcijai tvarkyti skirtus pastatus.

6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojmai

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

Pietinė sklypo dalis ribojasi su Plukių gatve. Siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatoma kelio apsaugos zona. Kelio apsaugos zona nustatoma atsižvelgiant į kelio juostos plotį ir kelio kategoriją pagal Lietuvos Respublikos kelių įstatymą. Kelių įstatymo 2 straipsnio 3 dalis nustato, kad gatvė yra kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, paprastai turintis pavadinimą. Pagal kelių įstatymo 11 straipsnį vietinės reikšmės kelių juostos I kategorijos kelių minimalus plotis yra 15 metrų, II kategorijos kelių – 12 metrų, III kategorijos kelių – 10 metrų, IV kategorijos kelių – 8 metrai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 18 straipsniu vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona yra žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų, o vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrus į abi puses nuo kelio briaunų. Pietinėje planuojamos teritorijos pusėje esanti gatvė atitinka IV kategorijos vietinės reikšmės kelio reikalavimus, todėl yra taikoma 3 metrų pločio apsaugos zona nuo kelio briaunos.

Žemės sklypo pietrytinę dalį kerta 0.4 kV elektros požeminė linija. Žemės sklype yra registruota teritorija (unikalus Nr. 100222937), kurioje taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – elektros tinklų apsaugos zonos (II skyrius, pirmasis skirsnis). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, projektinėje teritorijoje esančiai 0,4 kV įtampos elektros oro linijai yra taikoma elektros tinklų apsaugos zona – po 1 metrus į abi puses nuo elektros kabelio.

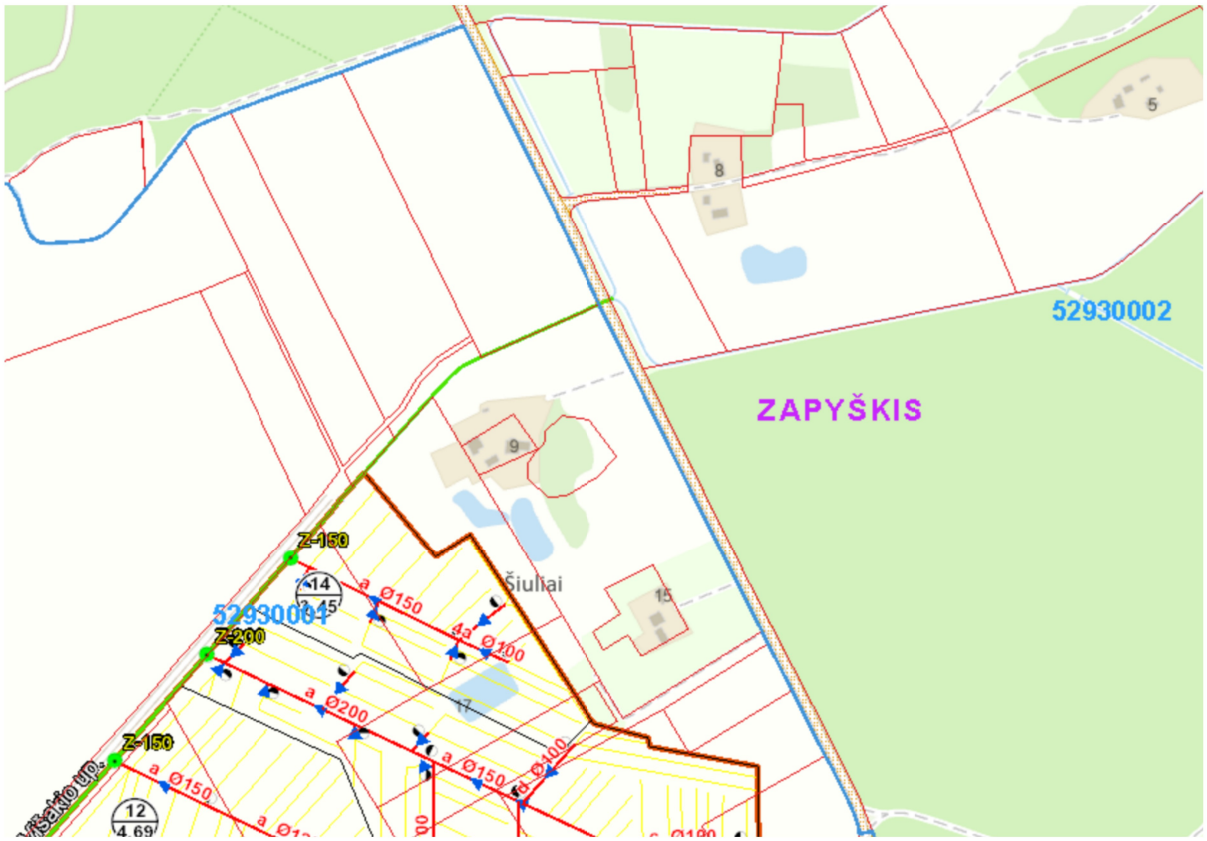
Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), sklype esantiems žemės ūkio naudmenų plotams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose. Įgyvendinant projekto sprendinius numatomoje sodybos teritorijoje, planuojamų statybų metu derlingasis dirvožemio sluoksnis bus griežtai saugomas: jis bus nuimamas nuo užstatomų bei kietųjų dangų plotų, sandėliuojamas sklypo ribose ir vėliau panaudojamas pažeistų plotų rekultyvavimui, aplinkos gerinimui bei daržininkystės zonų formavimui.

Planuojama teritorija patenka į Višakio upės (identifikavimo kodas 15010450) apsaugos zoną. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VIII skyriaus antruoju skirsniu (99 straipsniu), teritorijoje taikoma 200 metrų pločio paviršinio vandens telkinio apsaugos zona. Į paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostą žemės sklypas nepatenka.



9 pav. ištrauka iš upių ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapio

Vadovaujantis www.geoportal.lt žemių melioracinės būklės ir užmirkimo erdvinių duomenų rinkiniu nustatyta, kad žemės sklypas nemelioruotas, todėl specialioji sąlyga nenustatoma.



10 pav. ištrauka iš www.geoportal.lt žemėlapio

Žemės sklypui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios sąlygos:

- 102 - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0347 ha
- 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (II skyrius, pirmasis skirsnis)(teritorijos unikalus Nr. 100222937), plotas – 0,0024 ha.
- 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), (teritorijos unikalus Nr. 100885085), plotas – 0,3136 ha
- 152 - dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis), plotas – 0,4385 ha.

7. 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 ūkinio pastato dalis – garažas arba/ir sklype įrengtos automobilių stovėjimo vietos.

8. 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 kilsiančių 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 – mišrusis žemės ūkis. Planuojamai veiklai nenustatomos sanitarinės zonos, veikla nebus nei gamybinio, nei ūkinio (fermų) pobūdžio, jai nebus nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Trečiųjų šalių ineteresai

nebus pažeisti. Sklype statomi pastatai nesukels triukšmo ar oro taršos. Gretimose teritorijose nėra vykdoma tarša ir sklype vykdomai veiklai netrukdys. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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