

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS
ŽEMĖS SKLYPE, KADASTRO NR. 5201/0009:26, ESANČIAME KAUNO APSKR., KAUNO R. SAV.,
ZAPYŠKIO SEN., RIOGLIŠKIŲ K.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
Paslaugos byla: S-VT-52-26-593 (TPDRIS)

I. TEKSTINĖ DALIS.

Įvadas

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas – vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentas, rengiamas siekiant kaimo gyvenamųjų vietovių neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose kompleksiskai suplanuoti žemės naudmenų sudėties pakeitimą, miško sodinimą, kitą su žemės ūkiu susijusią veiklą ir suformuoti žemės ūkio ir alternatyviosios veiklos subjektų žemės valdas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami ir su planavimu susiję kiti veiksmai atliekami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS).

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymo, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo, Lietuvos Respublikos miškų įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo, Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašo patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos žemės fondo apskaitos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 10 d. įsakymu Nr. D1-449 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“, ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės naudojimą, teritorijų planavimą, statybą, aplinkos apsaugą, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygas, nuostatomis.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami Žemės įstatymo 39 straipsnio 1 dalyje nurodytais tikslais.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. Nr. 3D-476/D1-429 įsakymu, planavimo darbų programa ir planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į planavimo organizatorių pasiūlymus.

Planavimo organizatoriai: privačios žemės valdos savininkai A. Š. ir A. Š.

Projekto rengėja – UAB „Georibos“, įm. kodas 260297960, Giedrė Ona Kiškienė, kvalifikacinio pažymėjimo Nr. 2R-KP-158

Planuojama teritorija: nuosavybės teise valdomas 2,5902 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kadastro Nr. 5201/0009:26 / projektinis Nr. 302-1-2 (projektinis Nr. suteiktas padalijus daiktą, unikalus daikto numeris 5201-0009-0227, NT Registro Nr. 44/3656470), esantis Kauno apskr., Kauno r. sav., Zapyškio sen., Riogliškių k.

1. Planavimo pagrindas

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026-04-03 įsakymas Nr. 3KPI-39 dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

Planavimo organizatorių A. Š. ir A. Š. patvirtinta planavimo darbų programa.

Kauno rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2026-05-14 Nr. REG54180723
AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos, 2026-05-05 Nr. REG53605094

Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos atsisakymas nagrinėti prašymą pateiktą ne pagal kompetenciją, 2026-05-18 Nr. REG54375355

2. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslas (tikslai): parinkti ūkininko sodybos statinių statybos vietą.

Uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

3. Esamos būklės analizė

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2026-04-03 įsakymu Nr. 3KPI-39 dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatė kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžią ir planavimo tikslus.

Planavimo organizatoriai A. Š. ir A. Š. pagal planavimo tikslus ir uždavinius parengė ir patvirtino planavimo darbų programą.

Apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslus bei patvirtintą planavimo darbų programą paskelbta Zapyškio seniūnijos skelbimų lentoje, informuota zapyškio seniūnė, bei seniūnaitė, paskelbta Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje.

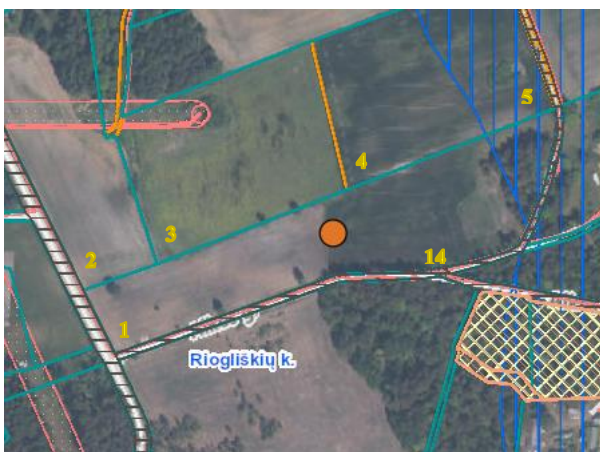
Žemės ūkio paskirties žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), vykdoma ūkinė veikla – avižų, žieminių javų auginimas.



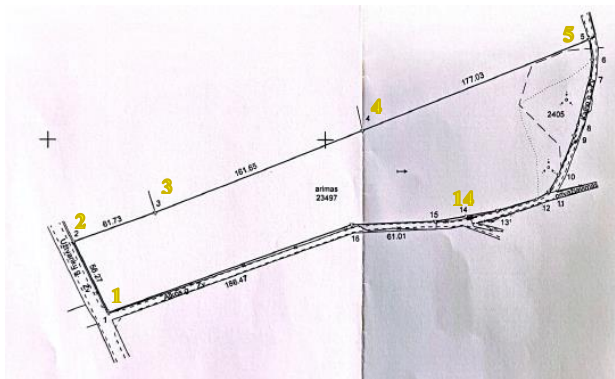
1 pav. Ištrauka iš žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotų, auginamų kultūrų duomenų rinkinio. Geoportal

Geografinė padėtis. Planuojama teritorija žemės sklypas, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), esantis Riogliškių k., Zapyškio sen., Kauno r. sav., Kauno apskr., yra apie 11 km nutolusi į vakarus nuo Kauno miesto.

<i>Gretimybės.</i>	
<i>Posūkių taškai:</i>	<i>Žemės sklypas ribojasi su:</i>
1-2	Užtvankų g.
2-3	5201/0009:0681
3-4	5201/0009:0076
4-5	5201/0009:0078
5-14	Kalno g.
14-1	Alkos g.



2 pav. Planuojama teritorija. VI Registrų centras

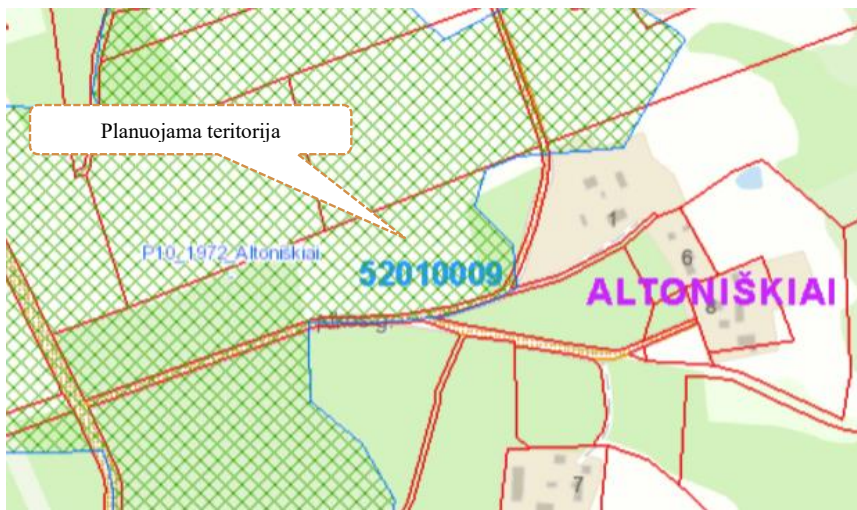


3 pav. Žemės sklypas. Žemės sklypo plano ištrauka

Servitutai. Žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), servitutai nenustatyti.

Žemės naudmenos. Žemės sklypo (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas, registro Nr. 44/3656470 bendras plotas: 2,5902 ha, iš kurių:
 žemės ūkio naudmenų plotas 2,3497 ha (iš jo: ariamos žemės plotas 2,3497 ha),
 kitos žemės (želdinių) plotas 0,2405 ha

Melioracija. Melioracijos žemėlapyje žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), pažymėta dalis melioruotos žemės. Nusausintas plotas 2,3432 ha.



4 pav. Ištrauka iš melioracijos žemėlapių. Geoportal.

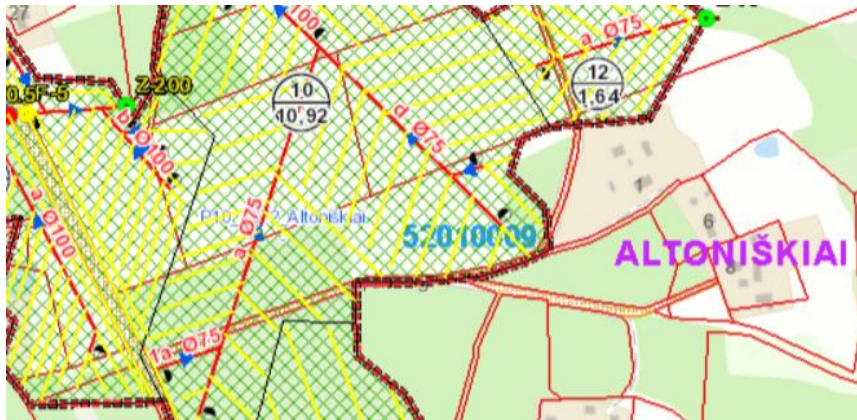
 Melioruota žemė

Nuo 12,5 cm (125 mm) ir didesni: tokie drenažo rinktuvai teisiškai priskiriami valstybės nuosavybei ir bendro naudojimo melioracijos statiniams.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNS įstatymas) 93 str. 2. p. nurodyta, kad bendrojo naudojimo drenažo rinktuvų apsaugos zona, tai žemės juosta išilgai drenažo rinktuvo, kurios ribos yra po 15 metrų į abi puses nuo rinktuvo ašies. Tiksliai nustatčius (atsikodus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliotu savivaldybės administracijos atstovu, ribos nustatomos po 5 metrus į abi puses nuo drenažo rinktuvo (išskyrus taršos šaltinius).

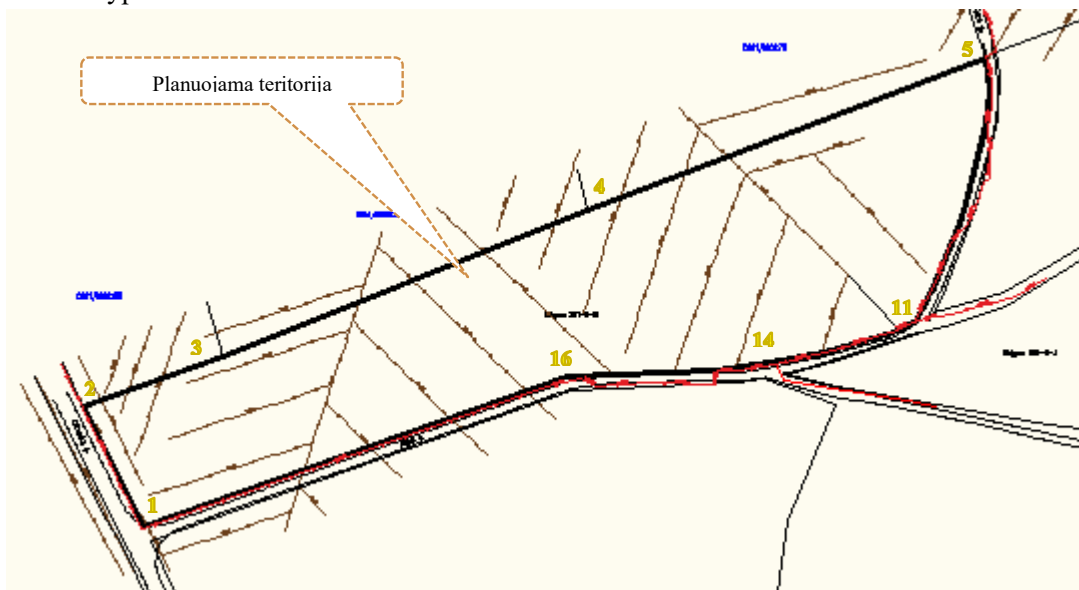
Lietuvoje drenažo rinktuvai, kurių skersmuo yra mažesnis kaip 12,5 cm, teisiškai priskiriami privatiems žemės savininkams. Tai reiškia, kad visi mažesnio skersmens rinktuvai ir visi drenažo sausintuvai yra žemės naudotojo nuosavybė, ir jis pats privalo juos tinkamai prižiūrėti bei valyti.

Planuojamame žemės sklype, kadastrinis Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), įrengtos melioracijos sistemos bei įrenginiai, kur drenažo rinktuvų skersmuo 7,5 cm (D 75), todėl apsaugos juostos, drenažo rinktuvams bei 5 cm skersmens (D 50) sausintuvams, netaikomos.



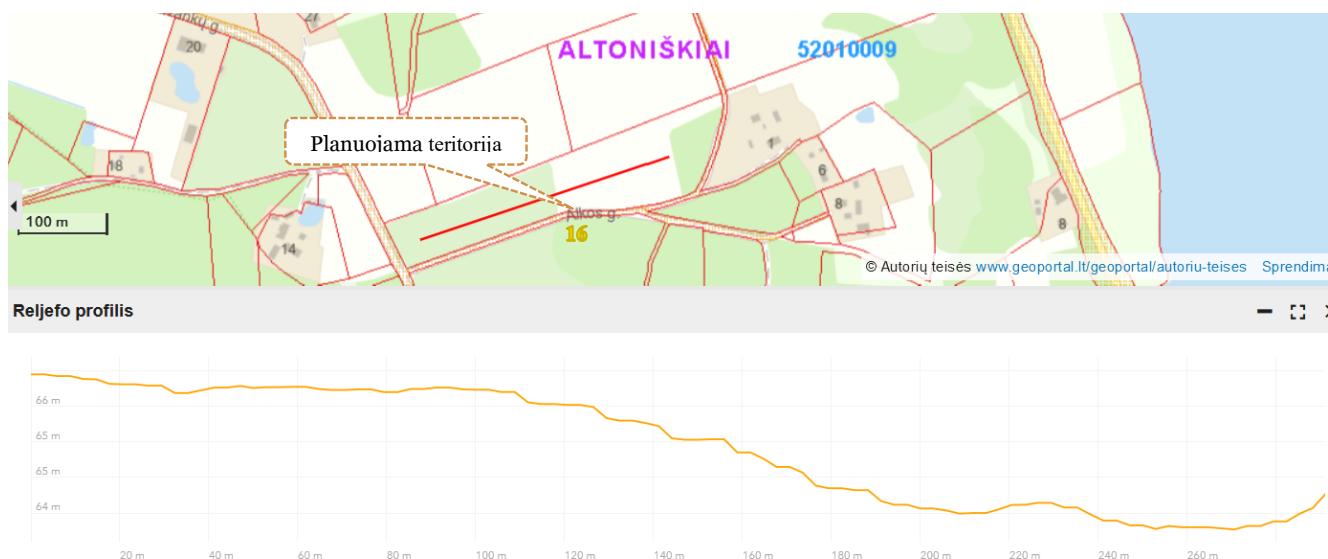
5 pav. Ištrauka iš MEL_DR2LT melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdviųjų duomenų žemėlapis. Geoportal.

Planuojamoje užstatymo zonoje esant būtinybei dalis sausintuvų bei rinktuvų gali būti naikinami, ar paklojami nauji, ten kur bus būtini projektuojamų pastatų atžvilgiu, užtikrinant, kad nebūtų pažeistos gretimų žemės sklypų teisės, t. y. perteklinis vanduo nutekėtų esančiais rinktuvais (D75), kurie tęsiasi besiribojančiuose žemės sklypuose.



6 pav. Ištrauka iš melioracijos įrenginių žemėlapis.

Reljefas. Planuojamoje teritorijoje vidutinis nuolydžio/polinkio kampas apie 2°. Ties 16-tu ribos posūkio tašku yra nedidelė dauba, kur planuojama iškasti tvenkinį. Iki 10 arų (1000 m²) ploto, leidimai ir supaprastinti projektai nereikalingi. Nuo 10 arų iki 50 arų - reikalingas supaprastintas projektas ir statybą leidžiantys dokumentai. Tvenkinio negalima kasti arčiau nei per kelis metrus nuo sklypo ribos (dažniausiai bent 1–3 m, priklausomai nuo gylio) be kaimynų sutikimo.



7 pav. Ištrauka iš Geoportal (reljefas) žemėlapis.

Dirvožemiai. Žemės ūkio naudmenų naudojimas vertinamas našumo balais. Dirvožemio duomenų bazės duomenimis - vidutinis aptariamo žemės sklypo našumo balas – 35,2.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), būtina numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros įrenginių. Elektros tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais. Trečiųjų šalių teisėti interesai neturi būti pažeidžiami. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Palei planuojamą teritoriją nutiesta požeminė elektros linija (pažymėta raudonai), kuriai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatyta apsaugos zona. Planuojamoje teritorijoje prijungiant konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Privalu išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo).



8 pav. Elektros tiekimo linijos. Regia

Vandens telkiniai. Už 444 metrų nuo žemės sklypo, kadastro 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), teka upė Nemunas. Dalis žemės sklypo patenka į 500 m pločio vandens telkinio apsaugos zona.



9 pav. Atstumas iki vandens telkinio. Regia

Požeminis vanduo. Vandens apsaugotumo požioūriu sklypas yra gerai izoliuotoje nuo galimos gruntinių vandenų taršos teritorijoje.

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), infrastruktūros objektų – transformatorinių, vandentiekio linijų ar kt. statinių nėra.

4. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1. bendrieji planai:

1) T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas 2014-09-15

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ąjį pakeitimą, planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną (Zu), kurioje galimas ūkininkų ūkių kūrimas.

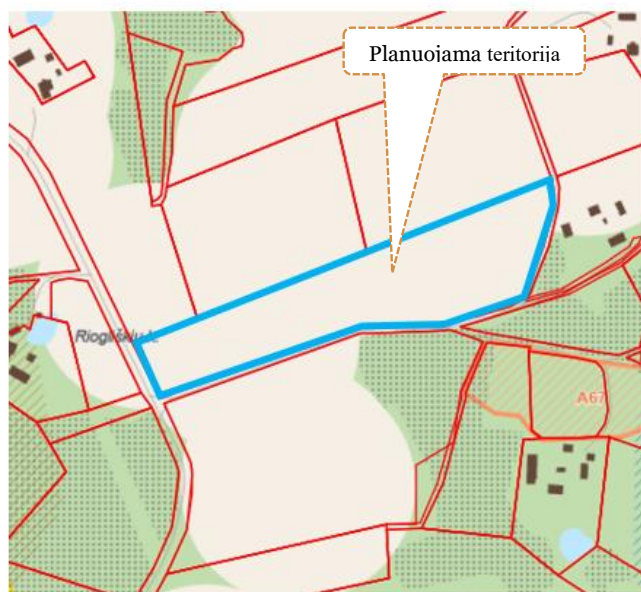
Kauno rajono bendrojo plano ištraukos:

Ištrauka iš BP-1



Planuojama teritorija 5201/0009:26, žū, GK

BP-2

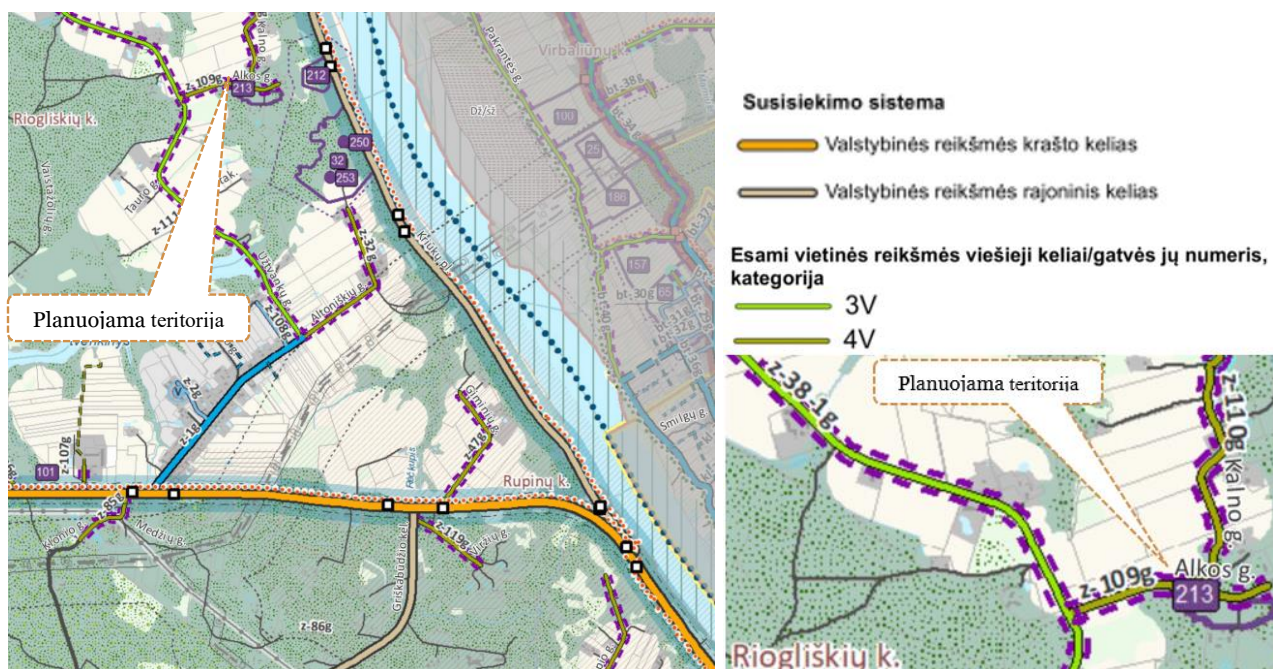


ZU_F

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) T00096512 Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialusis planas, 2025-11-28, kuriame kelių apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu:

- vietinės reikšmės I, II, ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų,
- vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrų į abi puses nuo kelio briaunų,



2) T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano 2019-10-04 sprendiniai (galiojimo riba) nesiekia planuojamos teritorijos.



3) T00086446 Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo (2026 m.) sprendiniai nesiekia planuojamos teritorijos.



KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS GERIAMOJO VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALIOJO PLANO KEITIMAS

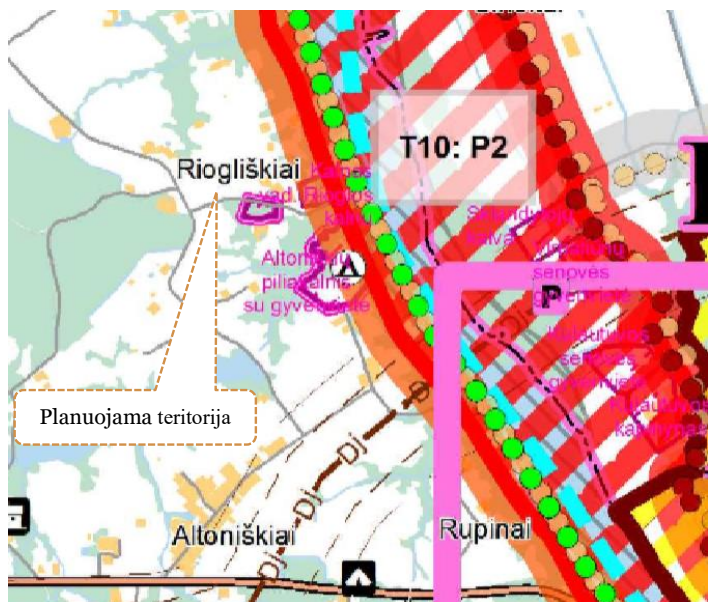
SPRENDINIAI

Pagrindinis brėžinys
M 1:50 000

- Viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija
- Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo būdas
 - centralizuotasis geriamojo vandens tiekimas ir centralizuotasis arba individualusis nuotekų tvarkymas
 - individualusis geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas

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

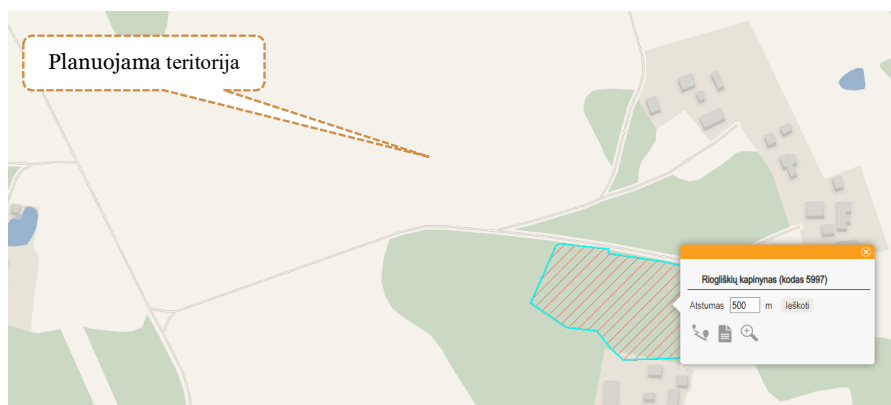
1) T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano 2014-06-26 sprendiniai nesiekia planuojamos teritorijos.



Dviračių turizmo plėtros trasų prioritetai

- I prioritetas
- II prioritetas
- III prioritetas
- IV prioritetas

4. Planuojama teritorija yra greta valstybės saugomo kultūros paveldo objekto Riogliškių kapinyno (kodas 5997), tačiau į jo teritoriją ar apsaugos zonų ribas nepatenka, todėl paveldosaugos sąlygos nekeliamos. Kapinyno vertingųjų savybių pobūdis - Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Jo vertingosios savybės yra žemės ir jos paviršiaus elementai – reljefas; kapai. Kultūros vertybių registro duomenys, yra vieši ir skelbiami tinklalapyje. <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search> Atsižvelgiant į tai, kas įvardytą, tikėtina, kad artimoje aplinkoje taip pat gali būti aptikti archeologiniai radiniai, todėl žemės kasimo darbai turėtų būti vykdomi vadovaujantis 2011-08-16 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-538 patvirtinto PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nuostatomis. Taip pat, vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 str. 3 d.,- „jei atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui“.



(5997) Riogliškių kapinynas

Kauno rajono sav., Zapyškio sen., Riogliškių k.

5. Kartografinis pagrindas.

Panaudoti ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos parengtas Lietuvos teritorijos georeferencinis pagrindas M 1:10 000 GDB 10LT. Žemės sklypui, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), atlikti kadastriniai matavimai LKS-94.

6. Sprendiniai

Pagal LR Žemės įstatymo 25 straipsnį žemės ūkio paskirties žemė, atsižvelgiant į planavimo organizatorių pasiūlymus, kitų naudotojų ir visuomenės interesus, tvarkoma pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus: tikslinamos esamų ūkių žemės valdų ribos; formuojamos naujos ūkių žemės valdos; statomos ūkininkų sodybos ir žemės ūkio veiklai reikalingi ūkiniai statiniai, tiesiami keliai su tvirta danga; įrengiami tvenkiniai; sodinamas miškas; žemės ūkio naudmenomis paverčiami miškai, pelkės ir krūmai bei kitos ne žemės ūkio naudmenos. Žemės ūkio paskirties žemėje kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis gali būti statomi statiniai nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

Kaimo plėtos žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo 2026 m. balandžio 3 d. įsakymu Nr. 3KPI-39 „Dėl kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“, kuriuo nustatyta kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžia ir planavimo tikslas:

planuojamos teritorijos: žemės sklype, esančiame Riogliškių kaime, Zapyškio seniūnijoje, Kauno rajono savivaldybėje, kadastr. Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), plotas yra 2,5902 ha;

planavimo tikslas: parinkti ūkininko sodybos statinių statybos vietą;

uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Vadovaujantis Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 20-22 punktais pagal planavimo tikslus parengta ir patvirtinta planavimo darbų programa. Apie priimtą sprendimą dėl kaimo plėtos žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų bei patvirtintą planavimo darbų programą paskelbta seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos interneto svetainėje (paskelbiant joje visą sprendimą ir planavimo darbų programą, pateikiant nuorodą į šiuos dokumentus TPDRIS). Prieš pradėdant rengti kaimo plėtos žemėtvarkos projektą, gautos planavimo sąlygos iš Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus bei Kaimo plėtos žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių 23 punkte nurodytų atitinkamų institucijų.

Planavimo organizatoriai - ūkininkas A. Š. ir bendraturtė A. Š. ūkininkauja nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype. Dalyje žemės ūkio paskirties žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), šiuo metu vykdoma ūkinė veikla – auginamos avižos, žieminiai javai. Ūkinių gyvūnų auginti neplanuojama. Planuojama įkurti bityną. Dideliam bitynui laikyti reikalinga atskira vieta. Kuo daugiau bičių šeimų, tuo daugiau reikės bičių ganyklos vietų.

Bičių ganyklos sukuriama sėjant medinguosius augalus: grikius, rapsus, kmynus, facelijas, esparcetą ir kitus. Siūloma supažindinti gretimų sklypų savininkus apie per vasarą lauke laikomus avilius.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu parenkama teritorija ūkininko sodybos su žemės ūkio veiklai reikalingų statinių ir kitos paskirties statinių statybos zona, kur ūkininkas planuoja statyti vienbutį gyvenamąjį namą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais reikalingais ūkinei veiklai vystyti. Planuojant teritoriją vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

Žemės naudojimo būdai žemės sklypams nustatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 25–29 straipsniais.

Planuojamoje teritorijoje pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis lieka – **žemės ūkio**, žemės sklypo naudojimo būdas – **kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai**.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga: ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje (39,79). Planuojamos teritorijos vidutinis našumo balas 35,2, todėl žemės sklypui netaikomi dirvožemio naudojimo apribojimai.

Vykdam statybas planuojamoje teritorijoje - žemės sklype, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), privalu laikytis teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuotos pažeistos žemės. Prieš atliekant statybos darbus užstatymo teritorijoje būtina nustumdyti paviršinį derlingąjį dirvožemio sluoksnį, kuris bus panaudojamas sodybos aplinkos tvarkymui, kraštovaizdžio kūrimui, želdynų (medžių ir krūmų) formavimui.

Į saugomas teritorijas žemės sklypas, kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), nepatenka.

Lietuvoje saugotini želdiniai yra medžiai ir krūmai, atitinkantys Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintus rūšies, matmenų ir augimo vietos kriterijus, taip pat savivaldybių sprendimais apsaugoti ar kultūros paveldui priskirti vertingi augalai. Norint juos kirsti ar intensyviai genėti, privaloma gauti leidimą.

Saugotvarkos reikalavimai priklauso nuo to, kur auga medis ir koks jo kamieno skersmuo (matuojant 1,3 metro aukštyje): ne mieste (kitose teritorijose), saugotini medžiai, kurių kamieno skersmuo siekia 20 cm ir didesnis.

Saugotinos medžių rūšys. Saugotiniams priskiriami ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys bei miškinės kriaušės.

Nesaugotini želdiniai (leidimo nereikia). Visi naminiai vaismedžiai ir vaiskrūmiai (išskyrus laukines obelys ir kriaušes). Invazinės rūšys ir menkaverčiai medžiai (pvz., tuopos, drebulės, baltalksniai, lazdynai). Visiškai nudžiūvę, gaisrų ar audrų nulaužti / sužaloti medžiai.

Miško žemės, planuojamoje teritorijoje nėra. Auga išpuoselėta saugoma, senų pušų giraitė, kur pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ 3 priedą, mažiausias leistinas atstumas tarp pastatų išorinės pusės iki medžio kamieno yra 5 metrai, t. y. pastatų statyba galima ne arčiau kaip 5 m nuo medžių kamieno.

Planuojant susisiekimo komunikacijas vadovujamasi Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiuoju planu, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Formuojami privažiavimo keliai prie planuojamo sklypo, užtikrinant vietinės reikšmės 4V kelio kategorijos reikalavimus (pati žemiausia kelio kategorija). Dvi įvažos (nuovažos) į sklypą formuojamos pagal

planuojamą transporto (sunkiasvorio, lengvojo) eismą. Vadovaujantis statybos rekomendacijų R 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ nuostatomis, kai papildomų eismo juostų nėra, sankryžos zonos ilgis turi būti mažiausiai **25 metrai** nuo važiuojamųjų dalių susikirtimo.

Kelių kategorijos nustatomos atsižvelgiant į kelių funkcinę paskirtį, transporto priemonių eismo pralaidumą ir kelių padėtį gyvenamųjų vietovių atžvilgiu bei vadovaujantis aplinkos ministro ir susisiekimo ministro nustatyta tvarka ir kriterijais. Vietinės reikšmės viešųjų kelių kategorijas priskiria savivaldybės.

Vietinės reikšmės keliai naudojami vietiniam susisiekimui. Jie projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IV skyriaus reikalavimais.

Specialiajame teritorijų planavimo dokumente T00096512 Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialiajame plane, 2025-11-28, kelių apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu:

- vietinės reikšmės I, II, ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų (Užtvankų gatvės),
- vietinės reikšmės IV kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 3 metrų į abi puses nuo kelio briaunų (Kalno ir Alkos gatvių),

Planuojamoje teritorijoje planuojama statyti vienbutį gyvenamąjį namą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais reikalingais ūkinei veiklai vystyti. Planuojamos dvi įvažos(nuovažos): viena (Nr. 1), 6 metrų pločio – privažiuoti prie gyvenamojo namo su priklausiniais skirta lengvajam transportui, kita (Nr. 2), 12 metrų pločio – prie ūkinių pastatų skirta sunkiasvorio transporto naudojimui.

Artezinio vandens gręžinio bei buitinių nuotekų valymo įrenginių vietos bus parenkamos rengiant statinių išdėstymo projektą statinių statybos zonoje, vadovaujantis *Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, dešimtojo skirsnio* straipsniais nustatant atstumus nuo statinių.

Buitinių šiukšlių surinkimui planuojami individualūs konteineriai.

Vadovaujantis *Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06 Nr. XIII-2166*, planuojamoje teritorijoje žemės sklype kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), siūloma nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas:

<i>Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų kodai</i>	<i>Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pavadinimai</i>	<i>Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, m², registruotas Nekilnojamojo turto registre</i>	<i>Siūlomos (esančios) specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, m²</i>	<i>Pastabos</i>
102	<i>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)</i>	-	361	<i>Kelių apsaugos zona yra abipus kelio briaunų esanti žemės juosta, kurioje ribojama ūkinė veikla ir taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, siekiant užtikrinti saugų eismą bei kelio priežiūrą. Zonos plotis priklauso nuo kelio reikšmės ir kategorijos. Sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliu – Užtvankų gatve. Siūlomas apribojimas nuo važiuojamosios dalies kelio briaunos 10-ties m pločio juosta - kelio apsaugos zona.</i>
102	<i>Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)</i>	-	622	<i>Sklypas ribojasi su vietinės reikšmės keliais – Alkos ir Kalno gatvėmis. Siūlomas apribojimas nuo važiuojamosios dalies kelio briaunos 3-jų m pločio juosta - kelio apsaugos zona.</i>

104	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	-	4 17 3 68 1 2	Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Požeminių kabelių linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą: 1) iki 110 kV įtampos požeminių kabelių linijoms – po 1 metrą; 2) 110 kV ir aukštesnės kaip 110 kV įtampos požeminių kabelių linijoms – po 2 metrus. Į sklypą patenkančios požeminių elektros tinklų apsaugos zona 1 m pločio, 0,0095 ha
121.	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	-	23432	Valstybei nuosavybės teise priklauso drenažo rinktuvai, kurių skersmuo siekia 12,5 cm arba daugiau (ir įrengti už valstybės lėšas). Drenažo rinktuvai, mažesni nei 12,5 cm, arba pavieniai sklypo įrenginiai dažniausiai priklauso privačiam žemės savininkui Žemės sklype esančiais 0,5 cm skersmens drenažo sausintuvais vanduo patenka į 0,75 cm skersmens drenažo rinktuvus ir toliau nukreipiamas į gretimuose žemės sklypuose besitęsiančius drenažo rinktuvus. Žemės sklypo savininkas pagal statybinius poreikius gali naikinti arba pakeisti jam priklausančių drenažo rinktuvų bei sausintuvų vietą privalomai užtikrinant vandens nutekėjimą į gretimuose žemės sklypuose esančius drenažo rinktuvus. Melioruotos žemės plotai keisis po įgyvendintų statinių statybų.
-	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	-	-	Lietuvoje specialioji žemės naudojimo sąlyga „Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose“ taikoma tada, kai žemės ūkio naudmenų našumo balas yra 39 ir didesnis . Sklypo našumo balas yra mažesnis – 35,2, todėl apsaugos specialioji sąlyga netaikoma.
163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	-	2765	Remiantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsniu , paviršinių vandens telkinių apsaugos zonoje (taip pat ir 500 m nuo Nemuno upės) yra griežtai ribojama arba draudžiama tam tikra ūkinė bei statybos veikla

Išanalizavus esamos būklės duomenis – galiojančius aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumentus, ir to paties lygmens galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto planavimo tikslus ir uždavinius, **nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir siūlant priskirti būdą - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, parinkta 2,0961 ha ūkininko sodybos statinių vieta, suplanuota žemės ūkio paskirties 2,5902 ha žemės sklypo teritorija, nustatant ūkininko sodybos 2,5902 ha ribas ir ūkininko sodybos statinių 2,0961 ha statybos zoną, taip pat numatytos žemės tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.**

Laikantis teritorijų planavimo reikalavimų, kitų institucijų išduotomis sąlygomis, atsižvelgiant į žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas bei nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pageidavimus, suplanuota **2,0961 ha ūkininko sodybos statinių statybos zona:**

- 3 m iki žemės sklypo ribų,
- Iki Užtvankų gatvės kelių apsaugos zonos (10 m nuo Užtvankų g. kelio briaunos)
- iki medžių grupės – giraitės, išlaikant 5 m atstumą iki esančių medžių kamienų

Statybos zonoje vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“, „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, planuojama statyti gyvenamąjį namą su ūkio paskirties pastatais reikalingais ūkinei veiklai vystyti, įkuriant bityną.

Pastatų, kuriuose būtų laikomi ūkiniai gyvūnai statyti neplanuojama.

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, projekte formuojamai statybos zonai, gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio paskirties pastatais bei kitos paskirties – ūkio pastatais, reikalingos ūkininko veiklai vykdyti tikslios pastatų vietos ir pastatų plotai nenumatyti, todėl užstatymo tankumas neskaičiuotas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekte ūkininko sodybos ribos ir ūkininko sodybos statinių statybos zona numatanti žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų, nustatoma tik teritorijai, kurioje, parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyba.

Žemės savininkams ir kitiems naudotojams privaloma naudoti žemę pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį - **žemės ūkio**, įgyvendinti teisės aktų nustatytas žemės, vandenų apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemonės, kad nepablogėtų aplinkos ekologinė būklė.

Žemės sklype įrengiant dirbtinį vandens telkinį, vadovautis LR Aplinkos ministro ir LT Žemės ūkio ministro 2012 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. D1-590/3D-583 “Dėl dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių įrengimo ir priežiūros aplinkosaugos reikalavimų aprašo patvirtinimo”, 15 ir 17 punktais.

Planuojant įrengti didesnę nei 0,1 ha ploto dirbtinį vandens telkinį, privaloma raštu pateikti Aplinkos apsaugos departamentui prie Aplinkos ministerijos ir Lietuvos geologijos tarnybai prie Aplinkos ministerijos dirbtinio vandens telkinio brėžinį, kuriame nurodomas planuojamas dirbtinio vandens telkinio gylis, plotas ir profilis, žemės sklypo planą su pažymėta dirbtinio vandens telkinio įrengimo vieta ir koordinatėmis bei kitą su dirbtinio vandens telkinio įrengimu susijusią informaciją. Parengtas ir suderintas su Aplinkos apsaugos departamentu prie Aplinkos ministerijos ir Lietuvos geologijos tarnyba prie aplinkos ministerijos dirbtinio vandens telkinio įrengimo projektas turi būti suderintas su Žemės ūkio ir kaimo plėtros skyriumi.

Planuojant įrengti mažesnę nei 0,1 ha ploto dirbtinį vandens telkinį žemės sklype, privaloma parengtą žemės sklypo planą, su pažymėta dirbtinio vandens telkinio įrengimo vieta ir koordinatėmis, derinti su Žemės ūkio ir kaimo plėtros skyriaus specialistu.

Ūkininko sodybos ribose planuojamos tvarkymo priemonės, reikalingos planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Projekto sprendinių poveikio vertinimas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. liepos 16 d. priimtas nutarimas Nr. 920 „Dėl Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pripažintas netekusiu galios Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. lapkričio 5 d. nutarimu Nr. 1024, todėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto vertinimas nebuvo atliktas.

Planuojami žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinant projektą:

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	2,3497	2,3497	-2,1017	-0,2480
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	+0,0056	0,0056
6.	Užstatyta teritorija (po pastatais, kiemu)	-	-	-	-

7.	Ūkininko sodybos statinių statybos zona	-	-	+ 2,0961	2,0961
8.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
9.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,2405	0,2405	-	0,2405
10.	Pelkės	-	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	2,5902	2,5902	-	2,5902

Išvados:

1. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektu parinkta ūkininko sodybos statinių statybos vieta (2,0961 ha), suplanuota žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorija, nustatanti ūkininko sodybos ribas (2,5902 ha), taip pat numatytos žemės tvarkymo priemonės, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų, žemės sklype kadastro Nr. 5201/0009:26 (projektinis Nr. 302-1-2), esančiame Kauno apskr., Kauno r. sav., Zapyškio sen., Riogliškių k.. Žemės paskirtis nekeičiama - išlieka žemės ūkio.
2. Projekte įvertintos gretimybės, t. y. žemės sklypai, kurie ribojasi su planuojama teritorija. Trečiųjų asmenų teisės nepažeidžiamos.
3. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas parengtas pagal planavimo organizatoriaus sudarytą planavimo darbų programą, vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis ir kitais teisės aktais.
4. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.
5. Tinkamai įgyvendinti parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto tikslai turės teigiamą ilgalaikį poveikį teritorijos vystymui ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Neigiamas trumpalaikis poveikis galimas statybos laikotarpiu.
6. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai atitinka galiojančių patvirtintų Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo ir specialiųjų planų sprendinius.

Projekto viešinimas ir derinimas

Parengti kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai derinami su užsakovu - planavimo organizatoriumi. Kauno rajono savivaldybės administracija, Kauno rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio ir kaimo plėtros skyriumi, Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriumi.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas viešinamas ir derinamas per teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – TPDRIS). Paslaugos Nr. **S-VT-52-26-593**. Viešinimo procedūra vykdoma supaprastinta tvarka, 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“.

Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto gretimų žemės sklypų savininkų atskiru pranešimu (informaciniu laišku) informuoti nereikia, nes kaimo plėtros žemėtvarkos projektu planuojamojoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neturės įtakos besiribojančių žemės sklypų naudojimui, t. y. gretimiesiems žemės sklypams nebus reikalinga nustatyti papildomų žemės ir kito nekilnojamojo turto naudojimo apribojimų.

Projektą rengė, Giedrė Ona Kiškienė