

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROSIOS NUOSTATOS BEI ŽEMĖS SKLYPO CHARAKTERISTIKA

Planuojama teritorija- E.L. nuosavybės teisė priklausantis žemės sklypas, esantis Kaišiadorių raj., Žiežmarių apylinkės sen., Mažųjų Vladikiškių k., sklypo kad. Nr. 4955/0002:0082. Žemės sklypo plotas 2.6529 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis- žemės ūkio, žemės naudojimo būdas- kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Projekto tikslas- parinkti ūkininko sodybos vietą.

Planavimo uždaviniai- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

Projekto rengėjas- Daiva Šemiotaitė.

Projekto rengimo pagrindas:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (2025-01-28, Nr. 3KPI-9-(15.3.3 E.).

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą vadovautasi šiais teisės aktais:

- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymu;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas Mažųjų Vladikiškių kaime, nuosavame žemės ūkio paskirties 2.6529 ha ploto žemės sklype. Planuojama teritorija (žemės sklypas, kadastro Nr. 4955/0002:82), yra kaimo neurbanizuotoje vietovėje ir nepatenka į Kaišiadorių miesto teritoriją (miesto administracinės ribas). Sklypo naudmenų sudėtis: ariama žemė, sodas, pieva, užstatyta teritorija, vandens telkiniai. Dalis sklypo yra melioruota. Pietinėje pusėje sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 1808, o šiaurinėje pusėje su vietinės reikšmės 4 m pločio keliu. Per vidurį sklypą kerta aukštos įtampos elektros linija (10 kV), o greta rajoninio kelio Nr. 1808- ryšių kabelis, kitų infrastruktūros objektų sklype nėra. Sklype yra neregistruotas ūkinis pastatas ir šulinys. Sklypo žemės našumo balas 26.7. Sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais: kad. Nr. 4955/0002:0083; 4955/0002:0280; rajoninio kelio Nr. 1808 sklypu, kad. Nr. 4955/7001:0005, bei su vietinės reikšmės keliu.

Į sklypą atvažiuojama asfalto dangos rajoniniu keliu Nr. 1808 keliu, įvažiavimas į sklypą yra nuo šio kelio, naudojant esamą nuovažą. Taip pat į sklypą galimas įvažiavimas ir nuo vietinės reikšmės kelio, esančio šiaurinėje sklypo pusėje.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 101- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- po 1 m nuo ryšių kabelio; 102- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)- 20 m nuo rajoninio kelio Nr. 1808 ir 3 m nuo vietinės reikšmės kelio; 106- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)- po 1 m nuo elektros kabelio, 5 m nuo transformatorinės ir po 10 m nuo aukštos įtampos (10 kV) elektros linijų; 121- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); 152- dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Planuojamo žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše Nr. 49/11169 nurodyti duomenys, apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Čia nurodytas kelių apsaugos zonos plotas 1247 kv.m nesutampa su projekto plane nurodytu plotu 1529 kv. m, kadangi įregistruota teritorija yra tik rajoninės reikšmės keliui Nr. 1808, t. y. 1247 kv.m., o apsaugos zona 282 kv.m taip pat taikoma vietinės reikšmės keliui. Įregistruotos elektros tinklų apsaugos zonos, kurių plotai – 5 kv.m, 78 kv.m, 336 kv.m, 2097 kv.m ir 2149 kv.m., tačiau šie plotai kai kuriose vietose persidengia vienas su kitu, todėl plane yra įrašyta ne apsaugos zonų plotų suma 4665 kv.m, o paskaičiuotas jų užimamas plotas 4486 kv. m. Sklypui taip pat įregistruotas servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Servitutas skirtas elektros kabeliui tiesti, aptarnauti ir naudoti.

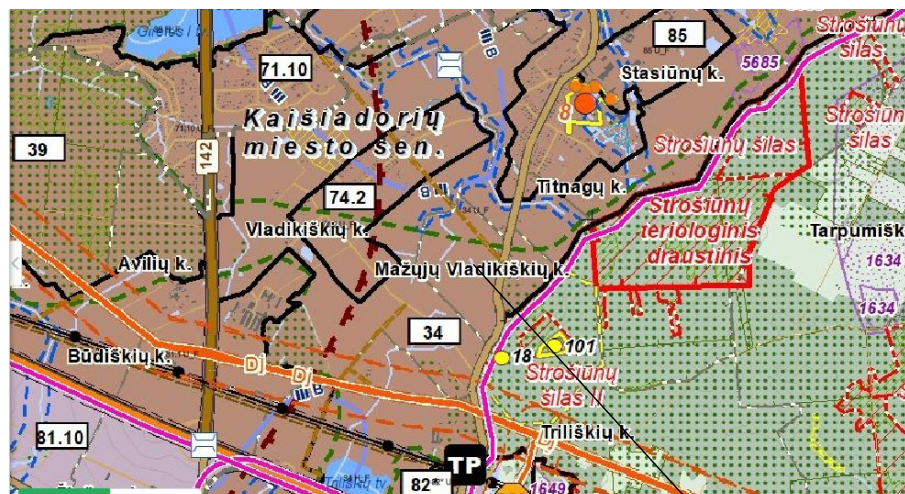
Sklypas, kuriame projektuojama užstatoma teritorija, nepatenka į saugomas teritorijas bei jų apsaugos zonas, į kultūros paveldo objektų teritorijas bei jų apsaugos zonas. Į gamybinių, komunalinių objektų sanitarines apsaugos zonas formuojamas sklypas nepatenka.

Artimiausia saugoma teritorija nuo sklypo, kur vykdomas projektas, yra ~130 m į rytų pusę už kelio esantis Strošiūnų kraštovaizdžio draustinis ir Natura 2000 teritorija- buveinių apsaugai svarbi teritorija (BAST) „Strošiūnų šilas“. Saugomos teritorijos priskyrimo Natura 2000 tikslas: Purpurinis ploščiaavabalis; Raudonpilvė kūmutė; Skiauterėtasis tritonas; Šarvuotoji skėtė; 6120 Karbonatinių smėlynų pievos; 9010 Vakarų taiga; 9020 Plačialapių ir mišrūs miškai; 9080 Pelkėti lapuočių miškai. Artimiausios kultūros paveldo objektų teritorijos yra Strošiūnų šile esantys Žydų žudynių vieta ir kapas (unikalus objekto kodas 10892) už ~500 m nuo sklypo nuo sklypo į pietus, ir Triliškių pilkapynas (unikalus objekto kodas 13010) už ~500 m nuo sklypo nuo sklypo į pietryčius.

Pagal Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2025-06-26 sprendimu Nr. V17E-185 "Dėl Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo patvirtinimo") sprendinių brėžinį planuojama teritorija pažymėta- urbanizuota teritoriją pagal BP (34 kraštovaizdžio tvarkymo zoną, tai yra todėl, kad ši teritorija patenka į Kaišiadorių miesto bendrojo plano teritorijos ribą. Todėl Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 34 zonoje nurodyta, jog galioja Kaišiadorių miesto bendrojo plano keitimo reikalavimai (T00085638).

Projektas rengiamas vadovaujantis aukštesniojo lygmens teritorijų planavimo dokumento, t. y. Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano pakeitimo sprendiniais. Pagal juos sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną PR34. Šioje zonoje didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus yra 12 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.2, didžiausias leistinas sklypo tankis 20 %.

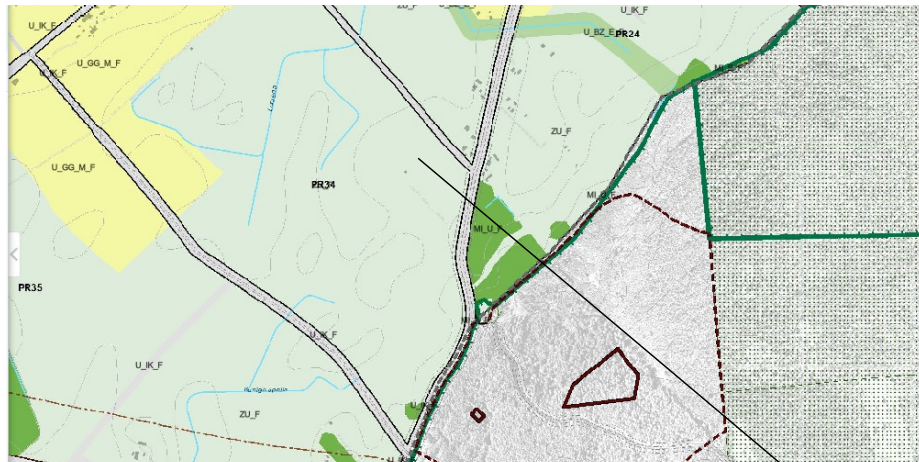
Ištrauka iš Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo:



planuojama teritorija

PDR)					
	Krautuvi	Miškų ir miškingų teritorijų zona	M2, M3, M4, N, C2	M, KT, C	
		Vandenių zona	H4	H	
33.3		Urbanizuota teritorija pagal BP	Galiauja Žiežmarių miesto bendrojo plano keitimo reikalavimai (reg. T		
		Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, S, I2, K, B, E	KT	≤
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z3, Z4, I1, I2,	Z, KT, C	8/
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	M3, M4	M	
		Vandenių zona	H4	H	
34.		Urbanizuota teritorija pagal BP	Galiauja Kaišiadorių miesto bendrojo plano keitimo reikalavimai (reg. T		
35.1		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	8/
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z3, Z4, I1, I2, N, C2	Z, KT, C	8/
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	M1, M3, M4, N, C2	M, C, KT	
35.2		Ekstensyvaus užstatymo zona	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	8/
		Žemės ūkio teritorijų zona	Z3, Z4, I1, I2	Z, KT	8/
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	M1, M4	M	

Ištrauka iš Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano keitimo



planuojama teritorija

	Ekstensyviai naudojamų žemės ūkio žemės plotas	BZ	B, E, I2	KI	-	-	-
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-
PR32	Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40
	Ekstensyviai naudojamų žemės ūkio žemės plotas	BZ	B, E, I2	KT	-	-	-
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-
PR33	Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40
	Ekstensyviai naudojamų žemės ūkio žemės plotas	BZ	B, E, I2	KT	-	-	-
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-
	Apsauginių miškų zona	MI	M3	M	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	ZU, TK	Z3, Z4, G1, I2	Z, KT	12	0,2	20
PR34	Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40
	Ūkinų miškų zona	MI	M4	M	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	ZU	Z3, Z4, G1, I2	Z, KT	12	0,2	20
PR35	Mažo užstatymo intensyvumo teritorija	GV, PA, SI	G1, K, V, B, I2, E	KT	12	0,4	40
	Pramonės ir sandėliavimo zona	PR	P, I1, I2, K, B, E	KT	30	2,5	80
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-
	Ūkinų miškų zona	MI	M4	M	-	-	-
	Žemės ūkio teritorijų zona	ZU, TK	Z3, Z4, G1, I2	Z, KT	12	0,2	20

PLANINĖ MEDŽIAGA

Žemės sklypo kaimo plėtros projektas parengtas naudojant Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapi, žemės sklypo kadastrinį planą M 1:2000.

PROJEKTO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Projekto tikslas- parinkti ūkininko sodybos vietą.

Planavimo uždaviniai- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

SPRENDINIAI

Pagal kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti numatytas 1.5726 ha plotas. Užstatymo teritorija suformuota iš dviejų dalių, kurias skiria aukštos įtampos elektros linija. A1 zonos dalyje, kuri numatoma 0.8900 ha ploto, planuojama statyti gyvenamąjį namą,

pirtį, ūkinį pastatą bei pagalbinio ūkio pastatus, o dalyje A2, kuri numatoma 0.6826 ha ploto, planuojama statyti ūkinius pastatus bei pagalbinio ūkio pastatus. Užstatymo zona projektuojama paliekant 3 m atstumą nuo sklypo ribų, 5 m nuo sklype esančios kūdros, ji nepatenka į ryšių, kelio ir elektros tinklų apsaugos zona.

Planuojama ūkinė veikla sklype yra augalininkystė. Privažiavimas į sklypą yra iš rajoninės reikšmės kelio Nr. 1808, naudojant esamą nuovažą. Privažiavimas nuo kelio iki planuojamos statinių vietos planuojamas žvyro dangos. Sklype nebus laikomas kuras ir pavojingos atliekos. Esama rajoninės reikšmės kelio danga yra asfaltas. Ryškus mašinų srauto didėjimas nenumatomas.

Pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo“ reikalavimus šiam projektui nėra reikalingos poveikio aplinkai vertinimo procedūros.

Užstatymo teritorija projektuojama 1.5726 ha dėl plataus pastatų išsidėstymo, tačiau užstatyta teritorija ir kiemas, kuriame žemės ūkio naudmenos bus pakeistos į kitas, užims mažiau nei 1 ha. Teritorijos tvarkymo režimas minėtoje vietoje bus patikslintas rengiant pastatų projektą, o pati žemės paskirtis nekinta, išlieka žemės ūkio paskirtis.

Vandentiekio, nuotekų šalinimo, lietaus vandens surinkimo, valymo bei išleidimo klausimai bei vieta bus išspręsti parengus jų techninį projektą.

Šiuo kaimo plėtros žemėtvarkos projektu yra suplanuojama teritorija ūkininko sodybos vietai parinkti, patys statiniai bus projektuojami atskiru techniniu projektu. Kadangi planuojamos užstatymo zonos dalis patenka į melioruotą plotą, todėl esant būtinybei bus priimti sprendimai dėl melioracijos statinių pertvarkymo, taip kad melioracijos įrenginiai būtų išdėstyti taip, kad jie netrukdytų planuojamiems statiniams, bet taip pat būtų užtikrinta, kad melioracijos sistema veiktų efektyviai, taip pat nebūtų pažeisti trečiųjų asmenų interesai.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkinių pastatų vietai parinkti neprieštarauja Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajam planui, Kauno apskrities teritorijos bendrajam (generaliniam) planui; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano taisymui; Kaišiadorių miesto teritorijos bendrojo plano taisymui; Stasiūnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektui; Vietinės reikšmės kelių Kaišiadorių rajone specialiajam planui; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiajam planui; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemai; Vėjo jėgainių išdėstymo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje specialiajam planui; Tele 2 mobiliojo ryšio bazinio stočių išdėstymo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje specialiajam planui.

PROJEKTO SVARSTYMAS BEI DERINIMAS.

Žemės sklypo kaimo plėtros žemėtvarkos svarstomas ir derinamas teisės aktų nustatyta tvarka, taikant supaprastintą teritorijų planavimo dokumentų derinimo tvarką.