AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: M.G. (duomenys nuasmeninti).

Sklypo savininkai: M.G. (duomenys nuasmeninti).

Projekto rengėjas: Jolitos Zigmantienės IĮ, K-159961136, Naujakurių g.3, Raudondvario k. , Kauno r.sav.

Projekto autorius: Jolita Zigmantienė , kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-KP-141, tel. +370 61116858 , el.p. jolitaraud@gmail.com.

Planuojama teritorija: žemės sklypas kad. Nr. 5293/0005:510, 0,8577 ha ploto , esantis Kluoniškių k., Zapyškio sen., Kauno r. sav .

Planavimo tikslai ir uždaviniai: ūkininko sodybos statybinės zonos praplėtimas, suplanuojant žemės ūkio paskirties žemės sklype teritoriją, nustatant sodybos statybos zonos praplėtimą.

Projektas rengiamas pagal:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-12-30 įsakymą „ Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo (koregavimo)‘‘ Nr. 3KPĮ-173-(15.3.3E.);
- Kauno rajono savivaldybės administracijos 2031-09-14 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG60846731;
- VĮ Valstybinė miškų tarnybos 2026-09-09 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG60606870;
- AB „Energijos skirstymo operatorius‘‘ 2026-09-08 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG60561849;
- UAB „Giraitės vandenys‘‘ 2026-09-14 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG60873122 ;
- Telia Lietuva Kauno regionas, 2026-09-09 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG60598294;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-09-16 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti
- Nr. REG60983908;
- Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisykles;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą;
- Lietuvos Respublikos miškų įstatymą;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymą;
- Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymą;

- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymą;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą;
- Statybos techniniu reglamentu STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;

Projektąs rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje **TPDRIS paslaugos Nr. S-VT-52-26-93.**

1. Projekto tikslai ir uždaviniai.

Koreguojamas žemės sklypo kad Nr. 5293/0005:510 kaimo plėtros žemėtvarkos projektas patvirtintas 2020-01-30 , įsakymu Nr. 7KPĮ-8-(14.7.125.E.).

Projekto tikslas - ūkininko sodybos statybinės zonos praplėtimas, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklype teritoriją, nustatant sodybos statybos zonos praplėtimą.

2. Esamos būklės analizė.

Planuojamos žemės sklypo charakteristika:

adresas – Kauno r. sav., Zapyškio sen., Kluoniškių k.;

kadastrinis Nr. 5293/0005:510 ;

bendras sklypo plotas – 0,8577 ha;

Žemės naudmenų plotai :

ganykla – 0,7168 ha;

vandenys – 0,0026 ha,

miškas - 0,0690 ha (miškų kadastre registruotas plotas 0,0690 ha);

kita žemė - 0,0528 ha;

keliai- 0,0165 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Teritorijos, **įregistruotos** Nekilnojamojo turto registre, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0043 ha. Teritorijos unikalus numeris:100106060.

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 0,4913 ha **.**Teritorijos unikalus numeris:100882378.

164.Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 0,0092 ha . Teritorijos unikalus numeris:100813032.

Teritorijos, **neįregistruotos** Nekilnojamojo turto registre, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 0,1179 ha .

Įregistruoti servitutai :

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) 0,0100 ha .

Kiti servitutai (tarnaujantis) -vaikščioti vandens telkinio pakrantės 5 m pločio apsaugos juostoje 0,0269 ha.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis).

Infrastruktūros objektai. Žemės sklype yra požeminė elektros 0,4 kv linija, vandentekio, kanalizacijos tinklai.

Dirvožemiai. Vidutinis žemės našumo balas – 32.

Reljefas. Lygus.

Gamtinis karkasas. Žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso / išlaikomo ir saugomo esamo natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio teritorijas.

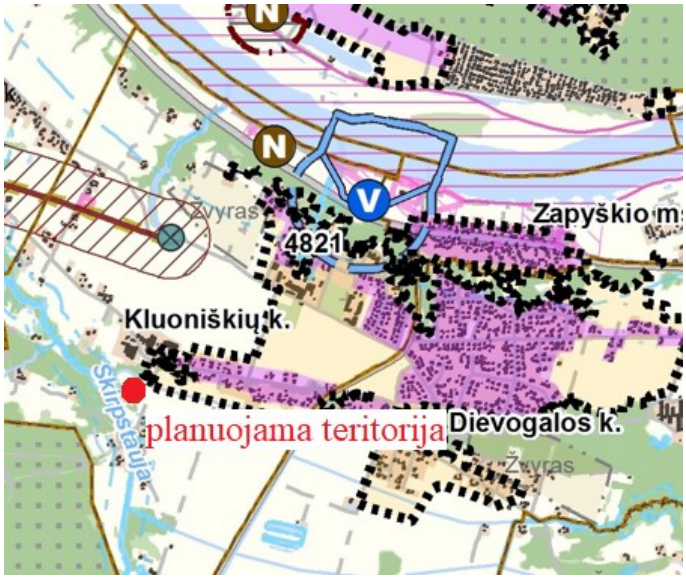
Faktinė žemės naudmenų sudėtis ir plotas po apžiūrėjimo natūroje nepasikeitusi. Žemės naudmenos ir sudėtis pateikiami 1 lentelėje .

3. Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

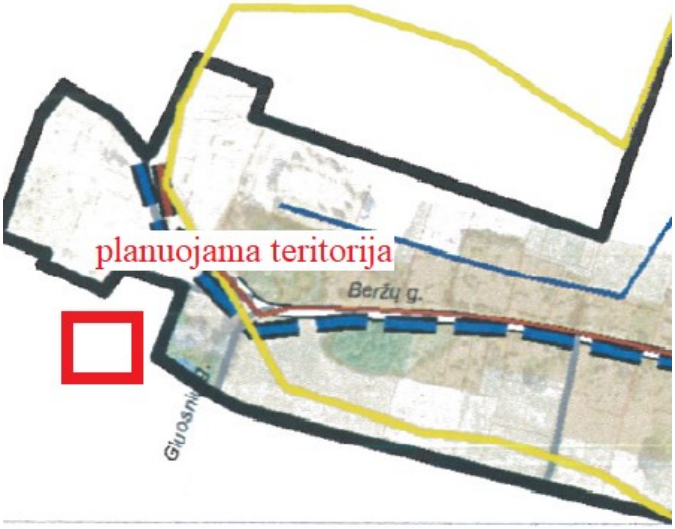
Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ąjį pakeitimą, patvirtintą 2014-08-28 (T00073030) , planuojamas žemės sklypas patenka į teritorijas, siūlomas apsodinti mišku :

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas , patvirtintas 2014-06-24 (T00071985) , planuojamam žemės sklypui įtakos neturi:

Pagal Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintą 2021-07-05 (T00086446), planuojama teritorija nepatenka į vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo infrastruktūros teritorijas:

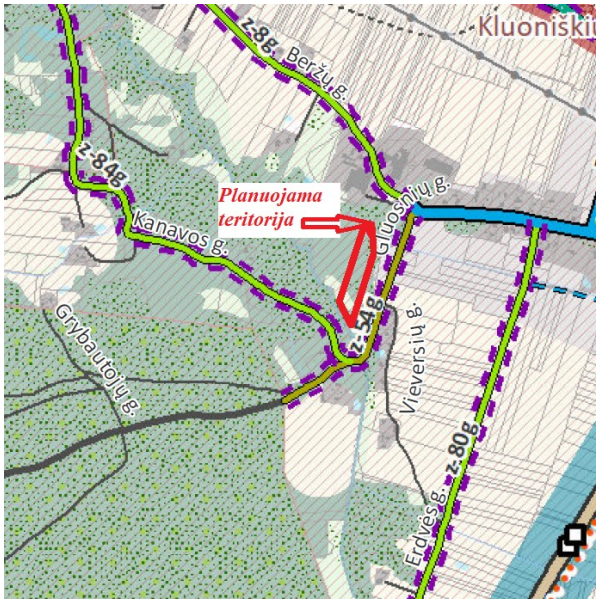


Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą , patvirtintą 2019-10-04 (T00083905), planuojama teritorija nepatenka į paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo infrastruktūrų plėtrą :



.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės kelių tinklo specialųjį planą, patvirtintą 2025-11-28 (T00096512), planuojama teritorija nesiriboja su viešaisiais keliais:



Atlikus, planuojamo žemės sklypo vietovėje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių apžvalgą, galima teigti, kad parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai jiems neprieštarauja.

4. Gretimybės.

Žemės sklypas kad. Nr. 5293/0001**:510** ribojasi su įregistruotais NT registre gretimais žemės sklypais: kad. Nr. Nr. 5293/0001**:554,** kad. Nr. 5293/0001**:521** , kad. Nr. 5293/0001**:468,** kad. Nr. 5293/0001:**471**, kad. Nr. 5293/0001:**467,** kad. Nr. 5293/0001:**195.**

5. Kartografinė ir tyrimų medžiaga:

– Georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys M 1:10000 (GDR10LT);
– Rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT (2021-2023m);
– Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
– Saugomų teritorijų kadastro duomenys.

6. Sprendiniai ir jų konkretizavimas.

Atsižvelgiant į išduotas teritorijų planavimo sąlygas, planavimo organizatorių pageidavimus, žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas ūkininko sodybos plotas 0,8577 ha, projektuojama statinių statybos **zona - 0,3734** ha ploto laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

Statinių statybos zona:

- pietinė riba - 50 m nuo vandens telkinio pakrantės 10 m pločio apsaugos juostos ;
- vakarinė, rytinė riba - 3,0 m nuo žemės sklypo ribos ;
- 5 m nuo saugotinų želdinių (medžių);
- 5 m pločio privažiavimas į statybinę zoną projektuojamas nuo žemės sklype esančio kelio. Į žemės sklypą privažiuojama nuo vietinės reikšmės kelio – Beržų gatvės 5 m pločio bendro naudojimo keliu iki žemės sklypo kad. Nr. 5293/0005:554 ir servituto (esamo 5 m pločio kelio) teise per žemės sklypą kad. Nr. 5293/0005:554 (pridedamas servituto nustatymo planas, privažiavimo schema).

- statinių statybos zonos ribų posūkio taškų koordinatės:

Statybinės zonos taškų koordinatės			
Koordinačių sistema	LKS-94		
Taško Nr.	Kodas	X	Y
15	R	6087140.72	476406.50
16	R	6087135.72	476422.02
17	R	6087121.67	476416.86
18	R	6087123.89	476409.98
19	R	6087114.37	476406.91
20	R	6087112.28	476413.41
21	R	6087103.22	476410.09
22	R	6087090.63	476424.75
23	R	6086982.41	476389.32
24	R	6087001.00	476378.47
25	R	6087010.32	476378.98
26	R	6087032.31	476371.55

Projekto rengimo metu nustatytos teritorijos, **kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0043 ha. Teritorijos unikalus numeris:100106060.

163. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 0,4913 ha **.**Teritorijos unikalus numeris:100882378.

164.Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) 0,0092 ha . Teritorijos unikalus numeris:100813032.

126. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) 0,0690 ha .

149,Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) 0,0157 ha.

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) 0,3697 ha.

Servitutai :

114. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis) 0,0605 ha (S1) žemės sklype kad. Nr. 5293/0005:554.

214. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis) 0,0100 ha (S2).

92.Kiti servitutai (tarnaujantis) -vaikščioti vandens telkinio pakrantės 5 m pločio apsaugos juostoje 0,0269 ha (S3).

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	-	-	-	-
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	0,7168	0,7168	-0,3476	0,3692
4.	Miškas	0,0690	0,0690	-	0,0690
5.	Keliai	0,0165	0,0165	+ 0,0092	0,0257
6.	Užstatyta teritorija	-	-	+ 0,3734	0,3734
7.	Vandens telkiniai	0,0026	0,0026	-	0,0026
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	0,0528	0,0528	-0,0350	0,0178
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0,8577	0,5577	-	0,8577

Pagal Albino Butrimavičiaus 2026-05-12 parengtą saugotinų želdinių vertinimo duomenis, žemės sklype yra 4 saugotini medžiai- pušys (pažymėti sprendinių brėžinyje), nepatenkantys į projektuojamą ūkininko sodybos statybinę zoną.

Nuovaža (įvažiavimas) i sklypą bus projektuojamas pagal planuojamą transporto eismą (lengvųjų ir sunkiasvorių transporto priemonių). Projektuojant bus vadovaujamasi kelių sankryžų projektavimo reglamentais. Žemės sklype ūkininkas planuoja užsiimti mišriu žemės ūkiu- augalininkyste (daugiamečių augalų auginimas).

Vadovaujantis 2022-09-02 „ Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakarančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo „ pakeitimu Nr. D1-29, įsigaliojusiu po 2023- 01- 01, geoferenciniu pagrindu kadastre, vandens telkinio (up. Skripstauja) pakrantės apsaugos juostos plotis nustatytas 10 m , vandens telkinio apsaugos zona 100 m.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 110 straipsniu nustatyta žemės specialioji sąlyga – Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis). Vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 16 punktu . Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano pakeitimu, patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, užstatymo tankumas ūkio teritorijoje nenumatytas. Projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas.

7. Sprendinių pasekmių poveikio vertinimas

Miško žemės plotas nustatytas pagal LR miškų valstybės kadastro duomenis **.** Projekte suplanuota ūkininko sodybos statinių statybos vieta nuo miško sklypo nutolusi apie 40 metrų, nuo medžių ir krūmų želdinių nutolusi per 5 m.

Parinktoje ūkininko sodybos statinių statybos vietoje **nebus projektuojami statiniai, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas,** pagal galiojantį Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą bei pagal aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą 2004-08-19 įsakymą Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir rėžimo taisyklių patvirtinimo“**.**

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas **nenumato neigiamų pasekmių aplinkai, biologinei įvairovei, visuomenei, gyvūnijai, augalijai, dirvožemiui, vandeniui, orui, materialiajam turtui, kultūros paveldui, kraštovaizdžiui, žemių gelmių ištekliams ir šių veiksnių tarpusavio sąveikai** .

Kitos paskirties statiniai, inžineriniai tinklai, jų statyba, rekonstravimas ir remontas **neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams.** Vykdoma veikla statiniuose **nebus tarši.**

Ūkininko sodybos statinių statybos vieta parinkta atokiai nuo tankiai gyvenamų teritorijų. Arti parinktos statybos vietos **nėra automagistralių, gamyklų ir kitų objektų su nustatytomis sanitarinės apsaugos zonomis, pramonės centrų, triukšmo ir kvapo taršos šaltinių**.

Projektuojama teritorija **nepatenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonos centralizuoto vandentiekio ir nuotekų tinklų aptarnavimo zoną**. Tačiau žemės sklype yra vandentiekio ir kanalizacijos tinklai, kuriuos ateityje gali būti galima prijungti prie centralizuotų tinklų. Nesant galimybės prisijungti, **statinių aprūpinimui vandeniu ir nuotekų sutvarkymui parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje (zonoje) bus įrengiami vietiniai vandentvarkos įrenginiai**, kurie parodyti projekto sprendiniuose. **Lietaus vanduo** iš suplanuotos zonos teritorijos dalinai bus pašalinamas vietiniais lietaus vandens surinkimo įrenginiais, nuvedant juos į planuojamam žemės sklype įrengtą kūdrą.

Statinių šildymas numatomas individualus (elektriniais prietaisais, geoterminis, arba kieto kuro kūrenamais katilais).

Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į konteinerius ir išvežamos į sąvartynus ar antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskiras sutartis su specializuotomis įmonėmis.

Geriamas vanduo bus gaunamas iš artezinio gręžinio.

Inžinerinė infrastruktūra bus suprojektuota techninio projekto rengimo metu pagal gautas sąlygas ir negalės neigiamai įtakoti gretimos aplinkos.

Elektros tinklų pajungimas bus sprendžiamas pagal atskirai išduotas projektavimo technines sąlygas.

Atliekant žemės kasimo darbus (statant pastatus) bus išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis, sustumiant jį į krūvas, o po to panaudojant aplinkos tvarkymui.

8. Gaisrinė sauga

Išorės gaisrų gesinimo priemonės. 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.

9. Viešinimas.

Rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta **bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.** Projektas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS paslaugos **Nr. S-VT-52-26-93.**

Projekto rengėjas Jolita Zigmantienė