

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendroji dalis

Kauno apskritis, Kauno rajono savivaldybė., Raudondvario sen., Netonių k.

Rengiamas žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 5270/0010:0188, specialusis kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti.

Planavimo tikslas: parinkti ūkininko sodybos vietą žemės sklype, kurio kadastro Nr.5270/0010:0188

Planavimo uždaviniai: Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių zoną

Planavimo organizatorius: J.S. , gyv. Juozo Mioldažio g.8 Kauno r. Narsiečių k.

Planavimo pagrindas-Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo 2019-01.25 įsakymu Nr.7KPJ-11-(14.7.125) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų priimtas sprendimas pradėti rengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą.

Projekto rengimui buvo gautos šios sąlygos ir informacija:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo 2019-01.25 įsakymu Nr.7KPJ-11-(14.7.125) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų

Planuojamam žemės sklypui(teritorijai)taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Bendrujų planų: Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299“Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“ ir 2017-11-16 sprendimu Nr.TS-411“Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“)

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų: Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-06-19 Nr.TS-275);Dviračių takų dešiniąją Nemuno pusę specialusis planas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2015-01-29 Nr.TS-43);Kauno r, sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr.TS-410);Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2008-11-20 Nr.Ts-385);Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas(patvirtintos Kauno r. sav. tarybos 2009-08-27 Nr.TS-341);Infrastruktūros objektų –degalinių išdėstymo Kauno rajone spec. plano papildymas(koregavimas)(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2010-01-18 Nr.TS-68)

Projekto grafinė dalis rengiama panaudojant skaitmeninį rastrinį orto fotografinį žemėlapi ORT10LT, žemės sklypo planą bei nekilnojamojo turto kadastro žemėlapi skaitmeninius duomenis.

2. Esamos būklės analizė

Planuojama teritorija yra vientisas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kurio kadastro Nr. 527000100188 nuosavybės teise priklausantis J.S.. Nekilnojamojo turto registro duomenimis sklypo plotas yra 0.6447 ha, iš jo žemės ūkio naudmenų yra 0.6447 ha ariama žemė, keliai 0,0486 ha, Nausausintas yra visas žemės sklypas. Žemės sklypas ribojasi su 4 m.pl. lauko keliu, Skrydžio gatve ir privačiais žemės sklypais 5270/0010:222; 5270/0010:181; 5270/0010:0189 Žemės sklypui 5270/0010:188 yra atlikti kadastriniai matavimai nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinatinių sistemoje. Nekilnojamojo turto registre nėra registruotų servitutų. Sklype nėra pastatų registruotų nekilnojamojo turto registre. Žemės sklypui yra nustatytos ir nekilnojamojo turto registre įregistruotos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- I. XXIXa Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos-3226 kv.m.
- II. XXI. Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai-6447 kv.m.

Žemės sklypo reljefas lygus

3. Projektiniai sprendiniai.

Specialiojo plano Kaimo plėtros projekto ūkininko sodybos vietai parinkti sprendinius sąlygoja teisės aktų reikalavimai, išduotos planavimo sąlygos, planavimo programa, žemės sklypo padėtis, sklypo reljefo ypatumai, sklypo forma bei planavimo organizatoriaus pageidavimai. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo" ir 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411 "Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo") Žemės sklypas nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, sklypas yra žemės ūkio paskirties zonoje, užstatymas galimas plėtojant ūkininkų sodybą žemės ūkio teritorijoje, o negalima urbanizuojamoje U7 teritorijoje. (Savivaldybės bendrasis planas) Šio specialiojo plano sprendiniai atitinka Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Ūkininko sodyba projektuojama žemės ūkio naudmenose, šiaurinėje žemės sklypo dalyje. Atsižvelgiant į kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėse nustatytą reikalavimą, sodybvietė projektuojama vientisa. Atsižvelgiant į intensyvios plėtros specialiojo plano sprendinius numatoma viena statinių statybos zonos. Ūkininko sodybos statinių statybos zonos riba projektuojama 3m atstumu nuo gretimų žemės sklypų ribų, kaip nurodyta statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, išlaikant nurodytus minimalius pastatų atstūmus iki sklypo ribos. Taip pat 3m. nuo atskirų želdinių žemės sklypų, pagal plėtros planą

Suprojektuotos ūkininko sodybos statinių statybos zonos plotas yra 0,4019 ha.

Projektuojamos ūkininko sodybos plotas yra 0,6447 ha.

Privažiavimas į ūkininko sodybą numatomas nuo Skrydžio g. šiaurinėje sklypo dalyje.

Suprojektuotoje ūkininko sodybos statinių statybos zonoje planuojama statyti ūkininko gyvenamąjį namą, ūkio paskirties statinius ir įrenginius ūkio vystymui.

Planuojamas žemės sklypas yra melioruotas. Žemės sklype numačius ūkininko ūkio sodybos statybą teritorija išlieka melioruota. Bendras nusaustintos žemės plotas- 0,6447 ha. Pagal Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr. 71-1326, Žin., 2004, Nr. 28-877) II skyriaus 3 straipsnį „ valstybei nuosavybės teise priklauso- ... kanalizuoti grioviai ir drenažo rinktuvai, jeigu skersmuo yra 12,5 cm ir didesnis, ir jeigu jie yra pastatyti už valstybės lėšas, nepaisant to, kas žemės sklypo, kuriame yra šie melioracijos statiniai savininkas“. Teisės aktai numato kelias drenažo išsaugojimo arba pertvarkymo galimybes ir reikalavimus:

— nuosavybės teise žemės savininkui priklausantis drenažo tinklas gali būti naikinamas raštiškai sutikus žemės sklypo savininkui ir gretimų sklypų savininkams.

— drenažo tinklas iš užstatyti numatomos teritorijos pertvarkomas taip, kad nebūtų pažeistas gretimas nusaustintas žemės sklypas.

— vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio mėn. 16 d. įsakymo Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MST 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo VIII sk. 53 punktu, tiksliai nustačius (atsikigus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Visais atvejais pagal Techninių sąlygų statiniams melioruotoje žemėje ir kaimo vietovėje projektuoti išdavimo taisykles (Žin. 1996, Nr. 69-1681), rengiant techninį pastatų išdėstymo projektą, turi būti gautos melioracijos specialisto techninės sąlygos, nurodančios melioracijos įrenginių sistemos išdėstymą (pertvarkymą).

Projektuojamoje ūkininko sodyboje gali būti įrengiama kūdra.

Konkreči ūkininko sodybos statinių bei įrenginių planinė padėtis, jų kiekis, taip pat sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų bus sprendžiama techniniuose projektuose. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimo ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, tame tarpe:

- Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reikalavimus projektuojamoje sodybvietėje gyvenamuoju namu užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo plotas 50%.

- Pastatų projektavimo ir statybos metu būtina užtikrinti statybos techniniame reglamente STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ nurodytus minimalius pastatų atstūmus iki sklypo ribos.

4. Teritorijų tvarkymas ir naudojimas

Rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti nenustatomi kiti negu buvo žemės naudojimo reglamentai, išskyrus projektuojamą ūkininko sodybos teritoriją, kurioje numatomas užstatomos teritorijos naudojimo režimas. Projektuojama ūkininko sodyba yra 0,6447 ha dydžio ir užima 100% viso planuojamo žemės sklypo ploto (0,6447 ha). Atsižvelgiant į šio projekto sprendinius, planuojama sekanti žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis:

1. Žemės ūkio naudmenų plotas 0,2428 ha;

2. statinių statybos zonos plotas 0,4019 ha

Igyvendinus projekto sprendinius tiksli planuojamo žemės sklypo žemės naudmenų sudėtis turi būti nustatyta sklypo kadastrinių (geodezinių) matavimų metu.

5. Inžinerinė infrastruktūra

Būsimos ūkininko sodybos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimas ir prisijungimas prie kitų tinklų bus sprendžiamas rengiant techninius projektus.

6. Sprendinių poveikio vertinimo ataskaita

6.1. Organizatorius – J.S. , gyv. Juozo Mioldažio g.8 Kauno r. Narsiečių k.

6.2. Rengėjas – UAB“MATIKA“ Darius Rankelė

6.3. Specialusis planas: kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti **Kauno apskr., Kauno r. sav., Raudondvario sen., Netonių k.**, kurio kadastrinis Nr5270/0010:0188,

6.4. Planavimo tikslas: ūkininko sodybos vietos parinkimas žemės sklype, Kauno apskr., Kauno r. sav., Raudondvario sen., Netonių k., kurio kadastrinis Nr5270/0010:0188,

6.5. Planavimo uždaviniai: Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių zoną

6.6. Specialusis planas rengiamas vadovaujantis šių normatyvų ir teisės aktų (įstatymų, normų, standartų ir kt.) reikalavimais:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas;

- LR Vyriausybės 1996-09-18 nutarimas Nr.1079 “Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo”;

- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr.343 “Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo”

- LR aplinkos apsaugos įstatymas;

- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;

- LR ūkininko ūkio įstatymas;

- LRV 1993-06-16 nutarimas Nr.469 “Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai”;

- LR žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2004-08-11 įsakymu Nr.3D-476/D1-429 patvirtintos „Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės“;

- LR saugomų teritorijų įstatymas;

- STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai”;

- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“;

- LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“;

- Kiti galiojantys norminiai ir teisiniai aktai.

6.7 Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojantys teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis

pakeitimas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299“Dėl Kauno

rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“ ir 2017-11-16 sprendimu Nr.TS-411“Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“).

6.8. Specialusis planas rengiamas siekiant parinkti vietą ūkininko sodybai ir, parengus techninį statinių projektą, pastatyti vienbutį gyvenamą namą su ūkio pastatais.

6.9. Sprendiniai vertinami šiais aspektais:

Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Planuojama padėtis yra gera, sklypas neužstatytas, Ūkininko sodybos statybos vieta numatoma žemės ūkio naudmenose .

Planuojamas žemės sklypas pagal Kauno r. bendrojo plano sprendinius nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Daugiau informacijos apie aplinkinėje gamtinio karkaso teritorijoje suprojektuotas sodybviets ar išduotus statybos leidimus sodyboms statyti projekto rengėjui nėra žinoma. Pagal turimą informaciją planuojamame žemės sklype suprojektavus ūkininko sodybą, kompaktiškai užstatyta teritorija, kaip ji apibrėžta teritorijų planavimo įstatyme, nesiformuoja.

Pastačius ūkininko sodybą teritorija bus įsisavinta, sutvarkyta aplinka. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu specialiojo plano sprendiniai numato geras buitines sąlygas gyventojams nedarant žalos aplinkai. Buitinės atliekos numatomos surinkti į konteinerį ir perduoti atliekų tvarkytojams Kauno rajone nustatyta tvarka.

Poveikis socialinei ir ekonominei aplinkai.

Prognozuojamas tik teigiamas. Statybos laikotarpiu bus sukurtos papildomos darbo vietos, atsiradus naujai sodybai, pagerės ūkininkavimo sąlygos, bendruomenė pasipildys naujais nariais.

Sprendinių poveikio išvadinė santrauka pateikiama lentelėje:

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: J.S.
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „MATIKA“
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: 1. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-asis pakeitimas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr.TS-299“Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“ ir 2017-11-16 sprendimu Nr.TS-411“Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“). 2. Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-06-19 Nr.TS-275);Dviračių takų dešiniąją Nemuno pusę specialusis planas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2015-01-29 Nr.TS-43);Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastuktūros plėtros specialiojo plano koregavimas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2016-12-22 sprendimu Nr.TS-410);Kauno r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastuktūros plėtros specialusis planas(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2008-11-20 Nr.Ts-385);Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemas(patvirtintos Kauno r. sav. tarybos 2009-08-27 Nr.TS-341);Infrastuktūros objektų –degalinių išdėstymo Kauno rajone spec. plano papildymas(koregavimas)(patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2010-01-18 Nr.TS-68) 3. LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. 66-2429

	4. Kauno rajono Raudondvario kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektu. 5. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų LR vyriausybės, reikalavimais. 6. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis. 7. Lietuvos respublikos Žemės įstatymu.		
5.	Tikslas, kuriuo siekiama įgyvendinti teritorijų planavimo sprendinius: Suformuoti ūkininko sodybą tinkamoje vietoje taip, kad nebūtų pažeisti aplinkos apsaugos reikalavimai.		
6.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas):		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
7.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	teigiamas, ilgalaikis	-
	ekonominiai aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
	socialinei aplinkai	teigiamas, ilgalaikis	-
	gamtiniai aplinkai ir kraštovaizdžiui	nežymus, ilgalaikis	trumpalaikis, statybų metu
8.	Siūlomų alternatyvų poveikis:		
	Teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	-	-
	ekonominiai aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtiniai aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Išvada

Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Projekto rengėjas:



Darius Rankelė



SUSIPAŽINAU, SUTINKU

Projekto organizatorius J.S.

