Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Pagirių k., sklypo kad. Nr. 5260/0009:101, kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti

AIŠKINAMASIS RAŠTAS (KPZP-26152)

PLANAVIMO PAGRINDAS:

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas (toliau tekste Projektas) pradėtas rengti vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus vedėjo 2016-09-14 įsakymu Nr. 7KPĮ-109-(14.7.125.).

Projekto rengimui gautos planavimo sąlygos: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-11-22, Nr. TPS-59; Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno rajono skyriaus 2016-11-23 Nr. SKP-213-(14.7.41); VĮ „Kauno regiono keliai“ 2016-11-28 Nr. V8-401; Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2016-11-17 Nr. BSV.2-2508(17.11.3.2.11).

Projekto rengimui gauti raštai: Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2016-11-17 raštas Nr. (7)-1.7-4214; Aplinkos ministerijos Kauno regiono aplinkos apsaugos departamento 2016-11-17 raštas Nr. 647/(KOS)-D2-2610.

Projektas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintomis „Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis“ (LRV 1995-12-29 nutarimo Nr. 1640 redakcija), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 patvirtintu „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“ (LR ŽŪM ir LR AM 2013-12-11 įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija), Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 patvirtintomis “Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis“ (LR ŽŪM ir LR AM 2014-07-28 įsakymo Nr. 3D-438/D1-614 redakcija), Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-17 įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489 patvirtinta „Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija“, projektui rengti buvo naudojami skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS -- Laimutė Andriuškevičienė.

NUOSAVYBĖ -- žemės sklypas Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Pagirių k., sklypo kad. Nr. 5260/0009:101, nuosavybės teise priklauso Laimutei Andriuškevičienei. Žemės sklypo įregistruotas plotas lygus 0,8405 ha.

PLANAVIMO TIKSLAS -- parinkti ūkininko sodybos vietą ir nustatyti statinių statybos zoną.

ESAMA SITUACIJA

Žemės sklypas, kuriame planuojama kurti ūkininko ūkio sodybą, yra Kauno rajono savivaldybės teritorijoje, Garliavos apylinkių seniūnijoje, Pajiesio kadastro vietovėje, Pagirių kaime. Sklypas

nuosavybės teise priklauso Laimutei Andriuškevičienei. Sklypo kadastrinis Nr. 5260/0009:101. Žemės sklypo įregistruotas plotas lygus 0,8405 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas 52.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės ūkio naudmenos užima 0,8361 ha plotą, iš jo ariamos žemės plotas – 0,8361 ha. Žemės sklypas suformuotas pagal 2016 m. atliktus kadastrinius matavimus. Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypas santykinai lygus. Sklypas šiaurės vakaruose, vakaruose ir pietuose ribojasi su žemės ūkio paskirties žemės sklypais, šiaurėje su neregistruota valstybine žeme (gyvenamąja valda), rytuose su įregistruotu krašto kelio Nr. 130 Kaunas-Prienai-Alytus sklypu. Sklypas nusausintas (melioruotas).

Planuojamame žemės sklype įregistruotos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LRV 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 (1995 12 29 nut. Nr. 1640 red.): Kelių apsaugos zonos (II skyrius), Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius), Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius), Naudingųjų iškasenų telkiniai (XXIII skyrius).

Žemės sklype įregistruotų/neįregistruotų statinių nėra. Žemės sklype saugotinų želdinių nėra.

PLANAVIMO UŽDAVINIAI -- suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną, žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną.

Ūkininko ūkio sodyboje numatoma statyti gyvenamosios paskirties vieno buto (6.1) pastatą, pagalbinio ūkio paskirties pastatus (7.17), kitos (šiltnamių) paskirties pastatus (7.20) (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas punktai, kurie įsigalioja nuo 2017-01-01.

Numatoma veikla -- sodininkystė, daržininkystė. Planuojamame sklype aplinką teršianti veikla nenumatoma. Planuojamame sklype veikla, kuriai reikalingas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, nenumatoma.

PLANUOJAMOS SODYBOS PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Žemės sklypas, kuriame parenkama vieta ūkininko ūkio sodybai, į saugomas teritorijas nepatenka. Visas planuojamas sklypas yra esamų, detaliai iššvalgytų naudingųjų iškasenų telkinių, išgaunamų šachtiniu būdu, teritorijoje (Bendrojo plano sprendiniai).

Kaimo plėtros projekto rengimo metu sklype nustatoma ūkininko ūkio sodybos pastatų ir įrenginių, kurie bus naudojami ūkininko sodybai, teritorija nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2016-11-17 rašte Nr. (7)-1.7-4214 Tarnybos pateiktu siūlymu planuojamam sklypui netaikyti Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXIII skyriaus reikalavimų (atsižvelgiant į anhidrito slūgsojimo gylį ir jo išgavimo specifiką), planuojamame sklype numatoma ūkininko sodybos statinių vieta.

Sodybos statinių vieta parinkta sklypo rytinėje pusėje, už krašto kelio Nr. 130 apsaugos zonos ribų. Planuojama pastatų statybos teritorijos riba nuo žemės sklypo šiaurinės ir pietinės ribų nutolusi 6,0 m. Suformuota teritorija ūkininko ūkio sodybos pastatams statyti sudaro apie 0,1000 ha plotą. Numatomas užstatyti pastatais plotas apie 0,0800 ha, tai sudaro apie 9,5% viso sklypo ploto.

Apribojimai sklype

Planuojamame žemės sklype taikomos šios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (pagal LRV 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 (1995 12 29 nut. Nr. 1640 red.) patvirtintas Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas):

– Kelių apsaugos zonos (II skyrius, įregistruota, plotas ir ribos tikslinami pagal parengtus krašto kelio Nr. 130 specialiojo plano sprendinius);

– Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius, įregistruota, plotas ir ribos tikslinami šiuo projektu);

– Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius, įregistruota);

– Naudingųjų iškasenų telkiniai (XXIII skyrius, įregistruota. Apribojimą siūloma palikti įregistruotu, kad sklypo savininkai būtų informuoti apie iškasenų buvimą sklype, nepaisant to, kad Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos (2016-11-17 raštas Nr. (7)-1.7-4214) nenumato giliai esančio anhidrito išgavimo, tam panaudojant planuojamą sklypą);

– Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (XXIX skyrius (XXIXb), neįregistruota, plotas ir ribos nustatomi šiuo projektu).

Sklype saugotinų želdinių nėra.

Transportas

Prie sklypo ir sodybvietės privažiuojama iš krašto kelio Nr. 130 Kaunas-Prienai-Alytus laikina esama nuovaža nuo kelio.

Rekonstravus krašto kelią Nr. 130, į sklypą bus įvažiuojama iš rekonstruoto kelio juostoje įrengto jungiamojo kelio. Nuo planuojamo sklypo nuovažos iki kelio Nr. 130 sankryžos šiaurėje apie 0,460 km.

Planuojamame sklype nuo rekonstruojamo kelio Nr. 130 pusės, pagal kelio rekonstrukcijos specialiojo plano sprendinius, paliekamas apie 329 kv. m rezervas kelio Nr. 130 plėtrai. Šis plotas ir ribos bus tikslinami rengiant žemės paėmimo visuomenės reikmėm projektą. Rezervuotas sklypo plotas kelio Nr. 130 specialiajame plane nurodytas 0,04 ha (plotas projekte sumažėjo patikslinus sklypo ribas koordinuotais matavimais LKS).

Inžinerinis aprūpinimas

Vandentiekis ir buities nuotekos numatomi vietiniai. Vandens paėmimo šulinio SAZ – 5 m, buities nuotekų valymo įrenginių SAZ – 10 m. Iki leidžiamų koncentracijų išvalytas buities nuotekas numatoma išleisti į pietvakariuose esantį Kumės intaką K-1 (UETK ident. k. 10011563), sutampantį su sklypo pietvakarine riba arba išvežti sudarius sutartį su buities nuotekas utilizuojančia įmone.

Elektrą numatoma jungti prie AB „Lesto“ tinklų, gavus technines sąlygas prisijungimui.

Buitines atliekas numatoma kaupti konteineriuose.

Sodyboje triukšmo ar kitokios taršos šaltiniai neplanuojami.

Prieš pradedant naujų pastatų statybą, augalinis dirvos sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojamas sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Žemės naudmenos

Žemės naudmenų eksplikacija pateikiama lentelėje:

Sklypo savininkė Laimutė Andriuškevičienė	Žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija (ha)													
	Sklypo Nr.	Bendras plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos				Miškas	Krūmai	keliai		Užstatyta terit.	Vandenys	Kita žemė	Nusausinta žemė
			Iš viso	Ariama	Sodai	Pievos			Iš viso	Iš jų servit.				
Pagal NTR	:101	0,8405	0,8361	0,8361	-	-	-	-	-	-	-	0,0044	-	0,8405
Pagal projektą	:101	0,8405	0,7361	0,7361	-	-	-	-	-	-	0,1000*	0,0044	-	0,8405

Lentelės pastaba: **Kol nėra sklype pastatų užstatytos teritorijos naudmenos plotas neregistruotinas.*

Žemės naudmenų eksplikacijos patikslinti sudėties pokyčiai įrengiant ūkininko sodybvietę pateikiami lentelėje žemiau (žiūr. kartu su lentelės pastabomis):

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NTR pažymėjimą	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0,8361	-0,1000	0,7361
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos	-	-	-
4.	Miškas, krūmai	-	-	-
5.	Keliai (servitut.)	-	-	-
6.	Statinių teritorija	-	+0,1000 (*) (**)	0,1000
7.	Vandens telkiniai	0,0044	-	0,0044
11.	Kita žemė	-	-	-
12.	Iš viso	0,8405	-	0,8405

Lentelės pastabos:

(*). *Statinių teritorija (sodybvietė) tik nurodo galimų statyti statinių vietą. Numatomų statyti pastatų užstatymo plotas apie 0,0800 ha (tai sudaro apie 9,5 % viso sklypo ploto).*

(**). *Teisės aktų nustatyta tvarka parengus pastatų techninį projektą, gavus statybą leidžiantį dokumentą ir pastačius statinius, turės būti pateiktas prašymas registro tvarkytojui dėl kadastro duomenų patikslinimo.*

Servitutai

Planuojamame žemės sklype žemės servitutai neregistruoti. Projekto rengimo metu nauji žemės servitutai nenustatomi.

Trečiųjų asmenų interesai: Parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko sodybos vietai parinkti, priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

Projekto vadovas K. Kvizikevičius