

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO UŽLIEDŽIŲ K., UŽLIEDŽIŲ SEN., KAUNO R. SAV.,
KADASTRO NR. 5283/0002:0337 KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto organizatorius	K. K. (privatus asmuo)
Planuojamos teritorijos dislokacija	Užliedžių k., Užliedžių sen., Kauno r, sav. Kadastro Nr. 5283/0002:0337
Planavimo tikslas	Parinkti ūkininko sodybos vietą.
Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto uždaviniai	Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.
Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengėjas	UAB „Žemėtvarkos sprendimai“, Totorių g. 3, LT-44237, Kaunas.

Projektas rengiamas TPDRIS sistemoje (paslaugos bylos Nr.: S-VT-52-24-776)

KAIMO PLĖTROS PROJEKTAS RENGIAMAS VADOVAUJANTIS:

1. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024 m. rugpjūčio 28 d. įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 3KPI-83-(15.3.3.E.);
2. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-14 „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. REG24681976;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-10-04 „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. REG24348558;
4. Telia Lietuva, AB 2023-03-21 išduotos „Teritorijų planavimo sąlygos“ Nr. Reg24430352;
5. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-10-16 išduotų teritorijų planavimo sąlygos REG24776168;
6. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429“
7. Lietuvos Respublikos žemės įstatymu;
8. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
 9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu;
 10. Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu;
 11. Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo pakeitimo įstatymu,
 12. Lietuvos Respublikos kelių įstatymu;
 13. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu 1 – uoju pakeitimu,

patvirtintu Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. T-299 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“;

14. Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektui buvo naudojama:

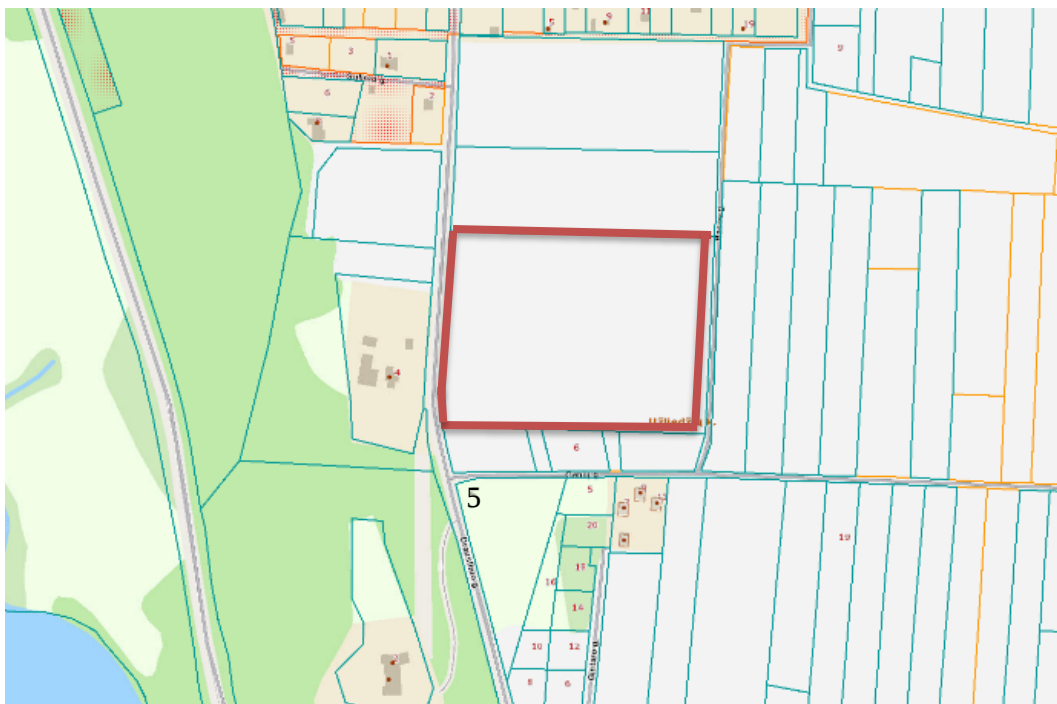
- VĮ „Registru centro“ nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis;
- ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis;
- GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 georeferencinių erdvinį duomenų rinkinys;
- Planavimo organizatoriaus pateiktais duomenimis.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

1 lentelė. Duomenys apie žemės sklypą

Adresas	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k.,
Kadastrų vietovė	Užliedžių
Kadastrų Nr.	5283/0002:0337
Nuosavybė	K.K., J. K. (privatus asmuo)
Plotas, ha	2,3472
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Z – Žemės ūkio paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Z4 – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Našumo balas	64,3
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliktais kadastriniais matavimais.
Taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0022 ha.
Servitutai	nėra
Ūkininko pažymėjimo Nr.	ŪP Nr. 0197704

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su įregistruotu privačiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu (kad. Nr. 5283/0002:0072). Rytinėje pusėje ribojasi su projektuojama Rasos gatve. Iš pietinės pusės ribojasi su privačiais žemės ūkio ir kitos paskirties žemės sklypais (kad. Nr. 5283/0002:0115, kad. Nr. 5283/0002:0174, kad. Nr. 5283/0002:0014, Kad. Nr. 5283/0002:0106, Kad. Nr. 5283/0002:0060). Vakarinėje pusėje ribojasi su įregistruota (Un. Nr. 4400-5707-4158) Draustinio gatve.



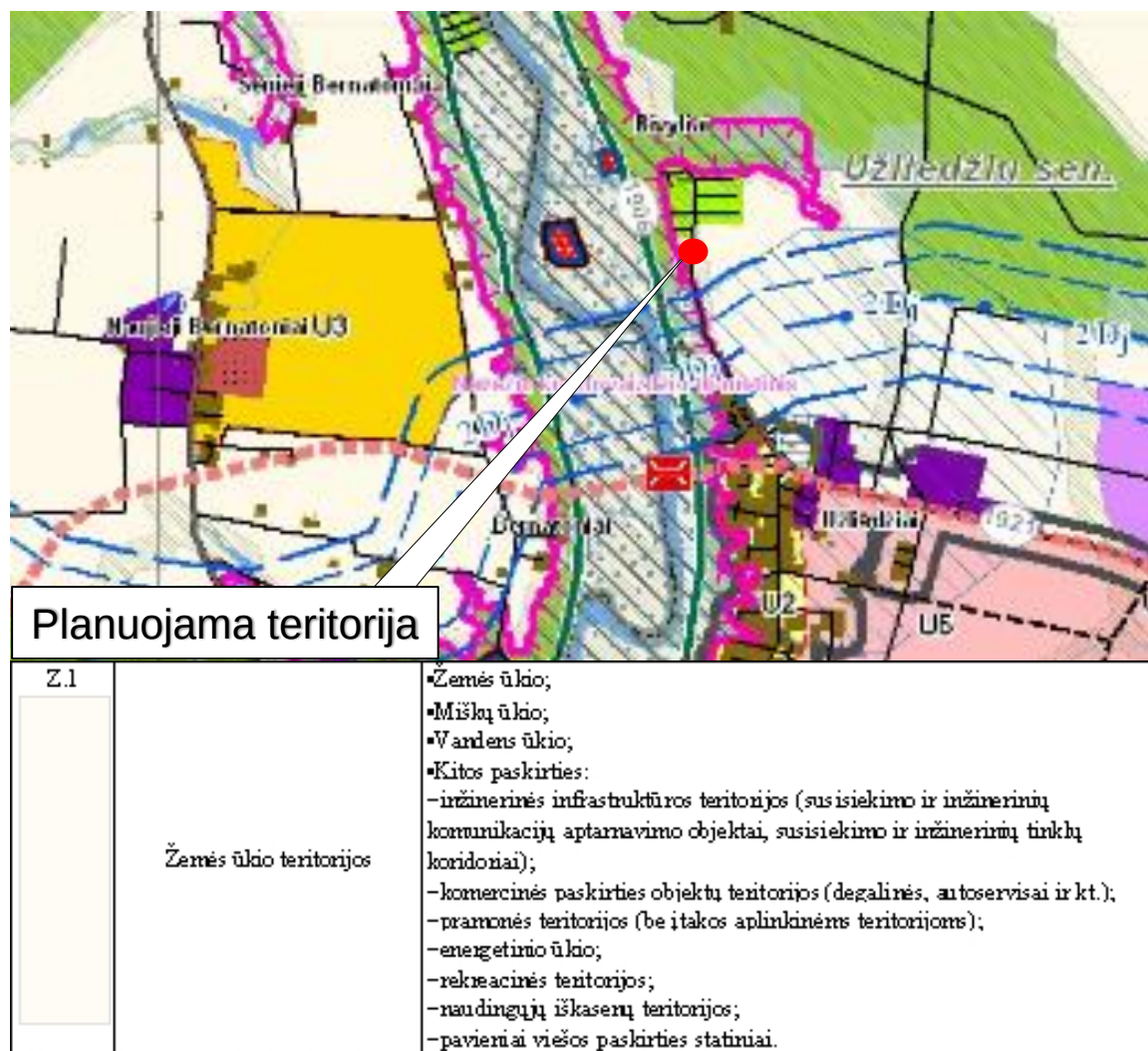
1 pav. Kadastro žemėlapis ištrauka

3 lentelė. Žemės sklypų, kurie yra planuojamoje teritorijoje, žemės naudmenų eksplikacija (iki pertvarkymo)

Žemės sklypo Nr.	Bendras plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos				Miskas, ha	Želdiniai, ha	Keliai		Užstatyta teritorija, ha	Vandens, ha	Kita žemė, ha	Nusausinta žemė, ha
		Iš viso, ha	Ariama, ha	Sodai, ha	Pievos, ha			Iš viso, ha	Iš jų servitutiniai ha				
5283/0002:0337	2,3323	2,3323	2,3323	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3323

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

Bendrasis planas. Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 ir 2017-11-16 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo tvirtinimo“) sprendimo Nr. TS-411 projektuojama teritorija patenka į Z1 žemės ūkio teritorijas. Projektuojamos teritorijos dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją. (žr. 2 pav.)



2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinto 2014-08-28

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299 gamtinio karkaso teritorija patenka į regioninių migracijos koridorių teritorijas. Pagal kraštovaizdžio ekologinio potencialo, jo struktūros, sukultūrinimo laipsnio, taršos ir kitų gamtinių bei antropogeninių faktorių, teritorija patenka į patikimą funkcinį potencialą.

Racionali ir funkcionali gamtinio karkaso (toliau GK) sistema yra kraštovaizdžio ekologinio stabilizavimo garantas. Pagrindinis GK keliamas uždavinys - apsaugoti ir atkurti vertingas natūralias viso kraštovaizdžio ekosistemas, kad jos galėtų užtikrintai funkcionuoti: tinkamai atlikti vandens valymo, dirvos tręšimo, anglies kaupimo ir kt. funkcijas, sukurti buveines gyvūnams ir augalams, tai pat, geriau saugotų nuo potvynių, sudarytų sąlygas rekreacijai, ekologiškesniam žemės ūkiui ir kt.

Patikimo geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos – teritorijų planavimo dokumentuose teretoriškai apibrėžti maksimaliai natūralūs labai miškingi, pelkėti, vandeningi

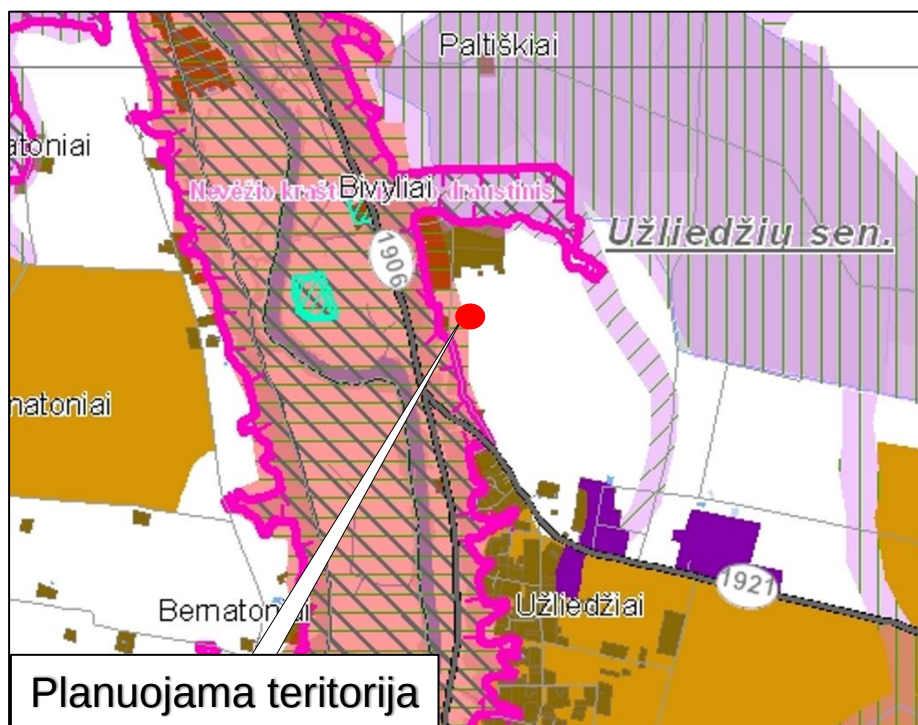
arealai esantys atokiau nuo urbanizuotų teritorijų labai gerai atliekantys bioprodukcinę ir ekologinio kompensavimo funkciją. Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo arealų plotai tiesiogiai koreliuoja su natūraliausiomis (miškais apaugusiomis), mažiausiai antropogeniškai pažeistomis teritorijos dalimis turinčiomis patikimą arba retesniais atvejais ribotą geoekologinį potencialą.

Atsižvelgiant į teritorijos GK patikimo funkcinį potencialą kategorija ir formavimo kryptis, nustatomos regioninės reikšmės – Nevėžio teritorijos tvarkymo priemonės.

Nacionalinės ir regioninės reikšmės migracijos koridoriams taikytinas natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio saugojimas ir išlaikymas su minimaliomis kraštotvarkos priemonėmis ir tolesniu statybų ribojimu salpoje ir I virš salpinėje terasoje bei šlaituose. Skatintinas erozijos židinių stabdymas naudojant natūralias priemones.

Esamo kraštovaizdžio stabilumo palaikymas ir stiprinimas, taikytinas Nevėžio, migracijos koridoriui kurių aukštupiai daugumoje numelioruoti, bet vidurupiai ir žemupiai išlaikę pusiau natūralią slėnių struktūrą. Šiose teritorijose taikytinos natūralių atkarpų apsaugos priemonės, taršos šaltinių likvidavimas, užtvankų įtakos mažinimas, želdynų tvarkymas, pakrančių arimo atstumų mažinimas, melioruotų atkarpų renatūralizavimas.

Skatinama slėniuose palikti kiek galima platesnes neužstatytas teritorijas, rekomenduotina nustatyti specialų statybų reglamentą jautriausiose Nevėžio migracijos koridorių dalyse (salpose, pirmojoje terasoje ir šlaituose) ir reguliuoti intensyvaus žemės ūkio vystymą.



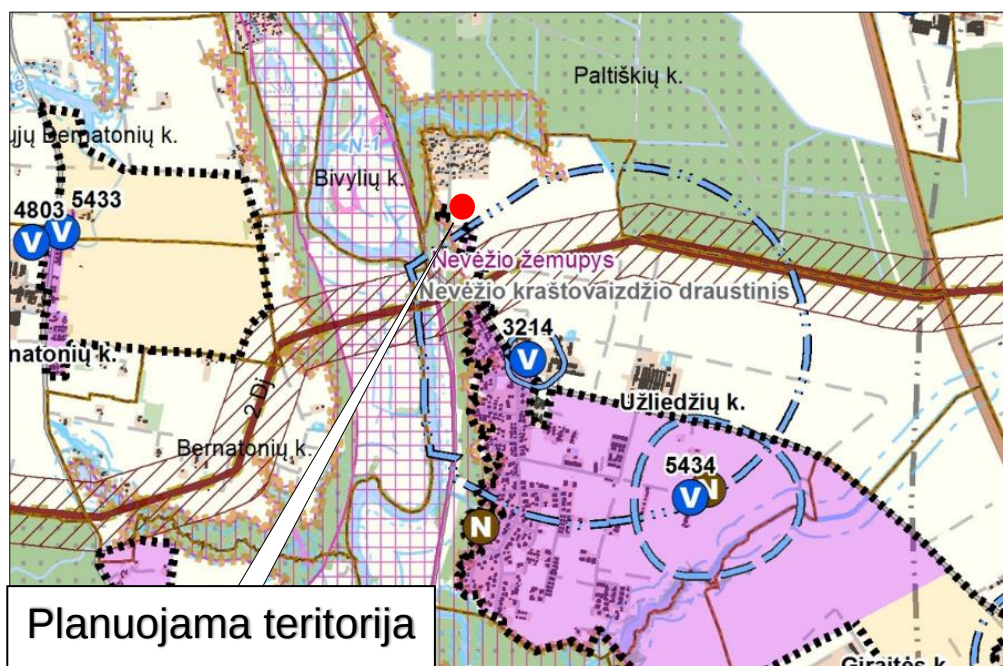
3 pav. Ištrauka iš gamtinio karkaso Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinto 2014-08-28

Pagal Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialųjį planą (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2014-06-19 sprendimu Nr. TS-275) formuojama teritorija nepatenka į turizmo plėtros teritorijas. (žr. 4 pav.)



4 pav. Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano

Pagal Kauno rajono savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (patvirtintas Kauno r. sav. tarybos 2021 m. liepos 1 d. sprendimu Nr. TS-256) planuojama teritorija nepatenka į centralizuotą vandens tiekimo ir į centralizuotas nuotekų tvarkymo sistemos darbų teritorijas. Žemės sklypo kampas patenka į 3 juostos vandenvietės apsaugos zoną.



5. Ištrauka iš Kauno r. sav. geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo 5 pav. Kauno r. turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą (patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2019-09-26 sprendimu TS-345) projektuojama teritorija į tvarkymo zonas nepatenka ir planuojama teritorija įtakos neturi. Planuojamoje teritorijoje paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo tinklų nėra.

Pagal nepatvirtinto, bet 2023 m. rugpjūčio 30 d. Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo įvykusio viešojo svarstymo numatomus sprendinius sklypas patenka į 200 metrų ruožą nuo Nevėžio Kraštovaizdžio draustinio, „Natura 2000“ galimas užstatymas, formuojant naują užstatymą taikomi papildomi reikalavimai:

- užstatymo intensyvumas – iki 0,5, užstatymo tankis – iki 30%, užstatymo tūrio tankis – iki 3 (jei numatomas užstatymas patenka į funkcinę zoną (pvz. rekreacinių teritorijų (užstatomų) zoną), kur užstatymo parametrai yra nustatyti mažesni nei pateikti šiame punkte, taikomi mažesni užstatymo parametrai);
- pastatai (išskyrus pastatus visuomenės poreikiams ir/ar pastatus visuomeninės paskirties teritorijose) statomi ne arčiau kaip 50 m iki šiame punkte minėtų saugomų teritorijų, Natura 2000 teritorijų jei tai leidžia sklypo dydis ir konfigūracija, o kai tokios galimybės nėra – pastatai statomi maksimaliai atsitraukiant nuo minėtų objektų;
- skaidant žemės sklypus, juos formuoti taip, kad būtų užtikrinamas reikalavimas nestatyti pastatų (išskyrus pastatus visuomenės poreikiams ir/ar pastatus visuomeninės paskirties teritorijose) 50 m ir arčiau iki šiame punkte minėtų saugomų teritorijų, Natura 2000 teritorijų. (žr. 6 pav.)



6. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2-ojo keitimo sprendinių.

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Kaimo plėtros projekto rengimo metu sklype numatoma ūkininko ūkio sodybos pastatų ir įrenginių, kurie bus naudojami ūkininko sodybai, teritorija nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo. Sodybos vieta parinkta pagal savininko pageidavimus, laikantis teritorijų planavimo reikalavimų. Ūkininko sodybos teritorija projektuojama 2,3323 ha. Ūkininko sodybos statinių statybos zona suprojektuota – 1,7111 ha, atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, melioracijos įrenginius iškeliant, kelių tinklą infrastruktūros objektų išsidėstymą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas. Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nustatoma ūkininko ūkio ir kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zona. Pažymima, kad sprendinių brėžinyje nurodyta statybos zona nebus užstatyta 100%.

Planuojama ūkininko sodybos teritorija projektuojama ne mažesnė negu 2,0000 ha. ploto žemės sklype. Ūkininkų sodyboje planuojama užsiimti bitininkyste ir gyvulininkyste.

Žemės sklypui Kad. Nr. 5283/0002:0337 taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 .

4 lentelė. Duomenys apie žemės sklypą suformavus ūkininkų sodybą.

Adresas	Kauno r. sav., Užliedžių sen., Užliedžių k.,
Kadastrų vietovė	Užliedžių
Kadastrų Nr.	5283/0002:0337
Nuosavybė	K.K., J. K. (privatus asmuo)
Plotas, ha	2,3323
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis	Z – Žemės ūkio paskirties žemė
Žemės sklypo naudojimo būdas	Z4 – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Našumo balas	64,3
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliktais kadastriniais matavimais.
Taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir jų plotai	102 – Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1251 ha.; 106 – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis) – 0,0019; 120 – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0022 ha.; 121 – Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2,3323 ha.; 149 – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0324 ha.; 152- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 20723 ha.; 163 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zona (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,0647 ha.; 164 – Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0647 ha.
Servitutai	Nėra
Pastatai	Nėra (planuojamoje teritorijoje stovi laikini statiniai)
Ūkininko pažymėjimo Nr.	ŪP Nr. 0197704

Projektuojama ūkininkų sodyba vakarinėje pusėje prie vietinės reikšmės 10 m. pl. kelio Draustinio gatvės. Kadangi vietinės reikšmės keliui yra taikoma 10 m. apsaugos zona, ūkininko statybų zona projektuojama už 10 m. nuo kelio briaunos. Rytinėje pusėje ribojasi su projektuojama 4 m. pl. gatve Rasos gatve. Kadangi vietovėje kelio nėra, projektuojamai Rasos gatvei kelio apsaugos zona netaikoma. Bet užstatymo zona 3 metrai nuo ribos, sutampa su vietinės reikšmės IV kategorijos gatvė taikoma 3 m. apsaugos zona.

Įvažiavimo – išvažiavimo kelias planuojamoje teritorijoje iš vakarinėje pusėje esančios Draustinio gatvės. Privažiavimas numatomas 5 m. pločio kelias 0,0048 ha. iki statybos zonos. Kelio plotis ir vieta gali būti keičiami rengiant techninį projektą.

Šiaurinėje ir pietinėje pusėje ūkininko statybos zonos riba planuojama ne mažesniu kaip 3,00 m. atstumu nuo žemės sklypo ribų, vadovaujantis LR aplinkos ministro 2005 m. liepos 01 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Remiantis Melioracijos techniniu reglamentu MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinu LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218, 53 punktu, ūkininko sodybos vieta numatoma 15 m. atstumu nuo pagrindinių rinktuvų (d100, d75), su pastaba, kad bus galimybės užstatyti visą suformuota užstatymo zoną, iškelus melioracijos įrenginius (atliekant melioracijos rekonstrukcijos projektą) arba nustačius tikslią vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statybos vieta galima 5 m atstumu nuo rinktuvo. (žr. sprendinių brėžinį).

Nuo dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio, kurio plotas – iki 2 ha., vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta yra 3m., paviršinio vandens telkinio apsaugos zona tokia pat kaip ir vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta, vadovaujantis 2001 m. lapkričio 7 d. Lietuvos respublikos Aplinkos ministerijos įsakymu „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų aprašo patvirtinimo“ Nr. 540

Žemės sklypui, nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kadangi pertvarkomas žemės sklypas patenka į Užliedžių (Kauno r.) vandenvietės trečiąją juostą (vandenvietės kodas – 3214).

Planuojamo žemės sklypo dalis patenka į gamtinio karkaso teritorijas. Vadovaujantis 2007 m. vasario 14 d. Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ Nr. D1-96 gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto

geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniuose numatomi šie bendrieji tekstiniai reglamentai, kurie taikomi visoms funkcinėms zonoms (išskyrus Kitų funkcinų zonų grupę):

Žemės sklypuose, kurie patenka į 200 metrų ruožą nuo Kauno marių regioninio parko, Kamšos botaninio-zoologinio draustinio, Jiesios kraštovaizdžio draustinio, Nevėžio kraštovaizdžio draustinio, Žagariškių teriologinio draustinio, „Natura 2000“ teritorijų: Jiesios upė ir jos slėniai, Žagariškių forto, Kamšos miško, Kamšos miško II bei galimas užstatymas, formuojant naują užstatymą taikomi papildomi reikalavimai:

- užstatymo intensyvumas – iki 0,5, užstatymo tankis – iki 30%, užstatymo tūrio tankis – iki 3 (jei numatomas užstatymas patenka į funkcinę zoną (pvz. rekreacinių teritorijų (užstatomų) zoną), kur užstatymo parametrai yra nustatyti mažesni nei pateikti šiame punkte, taikomi mažesni užstatymo parametrai);

Pastatai (išskyrus pastatus visuomenės poreikiams ir/ar pastatus visuomeninės paskirties teritorijose) statomi ne arčiau kaip 50 m iki šiame punkte minėtų saugomų teritorijų, Natura 2000 teritorijų jei tai leidžia sklypo dydis ir konfigūracija, o kai tokios galimybės nėra – pastatai statomi maksimaliai atsitraukiant nuo minėtų objektų;

Gamtinio karkaso teritorijoje planuojant bitininkystę ir avininkystės ūkinę veiklą, pagal įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, atliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, numatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti nėra atliekamas.

Pagal 2008 m. kovo 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Nr. „Dėl kriterijų, kurios atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ žemės sklype saugotinių medžių ar krūmų nėra.

Vadovaujantis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis formuojama bendra užstatymo teritorijos riba, numatomų statinių išdėstymo vieta projekte nėra sprendžiama. Techniniame projekte yra apsprendžiama konkreti ūkininko sodybos statinių bei įrenginių planinė padėtis, jų kiekis, taip pat ir sodybos elektrifikavimas, aprūpinimas vandeniu, nuotekų šalinimas bei prisijungimas prie kitų tinklų.

Parinkta ūkininko sodyba atitinka Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymo 11 straipsnyje nurodytas Ūkininko sodybos statybos sąlygas: „Neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje (išskyrus miestams po 1995 m. birželio 1 d. nustatyta tvarka priskirtas teritorijas) esančioje žemės ūkio paskirties žemėje ūkininkas, kuris pastaruosius 3 metus yra deklaravęs

pajamas iš žemės ūkio veiklos, gali statyti vieną ūkininko sodybą (vieną gyvenamosios paskirties pastatą su pagalbinio ūkio paskirties pastatais). Reikalavimas pastaruosius 3 metus deklaruoti pajamas iš žemės ūkio veiklos netaikomas kitos paskirties pastatų, reikalingų ūkininko veiklai vykdyti, statybai. Ūkininko sodyba (gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais) statoma nuosavybės teise priklausančiame žemės ūkio paskirties žemės sklype, ne mažesniame kaip 2 hektarai, išskyrus atvejus, kai kituose įstatymuose, teritorijų planavimo dokumentuose nustatyta kitaip“.

Įvertinus projekto sprendinius, kaimo plėtros žemėtvarkos projektas neprieštaruja planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

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

5 lentelė. žemės naudmenų eksplikacija po suprojektuotos ūkininkų sodybos

Žemės sklypo Nr.	Bendras plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos				Miškas, ha	Želdiniai, ha	Keliai		Užstatyta teritorija, ha	Vandenys, ha	Kita žemė, ha	Nusausinta žemė, ha
		Iš viso, ha	Ariama, ha	Sodai, ha	Pievos, ha			Iš viso, ha	Iš jų servitutiniai ha				
5283/0002:0337	2,3323	0,3612	0,3612	-	-	-	-	-	-	1,7111	0,2600	-	2,3323

Priešgaisrinė sauga.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu, bus atlikti skaičiavimai pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu 2010 m gruodžio 7 d. „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338.

Gaisro atveju prie projektuojamos statinių statybos zonos galima privažiuoti Draustinio gatvės projektuojamu 5 m. pl. privažiavimo keliu.

Planuojamame žemės sklype yra įrengtas paviršinis vandens telkinys – kūdra (apie 2600 kv. m.), kurio vandenį galima naudoti gaisro gesinimui.

Artimiausios priešgaisrinė gelbėjimo tarnybos – Šilainių gaisrinės komanda, esanti Žemaičių pl. 33 Kaunas. Tarp priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos ir projektuojamos ūkininkų sodybos atstumas yra ~ 8 km., pasiekiamumo laikas ~ 9 min. Ir kita Babtų ugniagesių komanda, esanti Vėrupės g. 10, Babtų k., Babtų sen., Kauno r. sav. Tarp priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos ir projektuojamos ūkininkų sodybos atstumas yra ~16 km., pasiekiamumo laikas ~ 17 min.

Rengiant statinio projektą numatyti gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kitas priemones. Minimalus priešgaisrinis atstumas tarp gretimų I laipsnio atsparumo ugniai pastatų yra 6m. Projektuojama teritorija šiuo metu nėra užstatyta.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklus būtina spręsti atsižvelgiant į pastatų ir statinių techninius parametrus rengiant pastatų ir statinių techninių projektus.

IV. SPRENDINIŲ POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedu PAV neatliekamas, kadangi planuojama ūkinė veikla nepatenka į minėto priedo sąrašą. Planuojama gyvenamo namo su ūkiniais pastatais statyba bei avių ar alpukų auginimas iki ~20 vienetų. SPAV neprivaloma atlikti, kadangi: nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus; nepatenka į „Natura 2000“ teritoriją.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neformuoja vietovėje sanitarinių apsaugos zonų (SAZ), taip pat nepatenka ir į kitos ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas, žemės sklypo plano sprendiniai nepažeidžia leistinų normų, nedaro neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai tokio kaip triukšmas, atmosferinės taršos bei natūralaus apšvietimo izoliavimo aspektais, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminių teisės aktų reikalavimus. Inžinerinių tinklų perspektyvinė plėtra vykdoma pagal poreikį ir vadovaujantis tinklus eksploatuojančių organizacijų techninių sąlygų reikalavimais. Žemės sklypo plano sprendiniai, neigiamo poveikio aplinkosauginiu bei sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo aspektu, neturės.

Tinkamai įgyvendinus parengto kaimo plėtros projekto tikslus turės teigiamą ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui, o neigiamas trumpalaikis poveikis galimas tik statybos laikotarpiu ir ilgalaikėje perspektyvoje išnyks.

Parengto projekto viešinimas.

Viešinimo procedūros atliekamos Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.

Informacija apie rengiamą projektą skelbiama Nacionalinės žemės tarnybos interneto tinklalapyje, seniūnijos skelbimų lentoje.

Su rengiamo kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais visuomenė galėjo susipažinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS – S-VT-52-24-776, bei projekto rengėjo patalpose. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis.

Aiškinamasis raštas yra neatsiejama projekto dalis (paslaugos bylos Nr. S-VT-52-24-776)
Parengė Rūta Paplauskienė