

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas remiantis savininko prašymu, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Kauno apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ 2024-06-05, Nr. 3KPI-55-(15.3.3 E.), ir teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2024 m rugpjūčio 13 d., Nr. REG22133295;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ inžineriniai tinklai, Kauno regiono planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2024 m rugpjūčio 01 d., Nr. REG21739757;
- AB „Telia Lietuva“ planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2024 m rugpjūčio 02 d., Nr. REG21770678;
- UAB „Giraitės vandenys“ planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2024 m rugpjūčio 13 d., Nr. REG22122333;
- AB „Amber Grid“ planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti, 2024 m rugpjūčio 13 d., Nr. REG22128998;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, Lietuvos Respublikos miškų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymu, Lietuvos Respublikos statybos įstatymu, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, patvirtintų Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. Birželio 06 d., Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429, žemės naudojimo būdų turinio aprašu, teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto organizatorius: privatus asmuo.

	UAB „Aplinka ir ekologija“ Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793			KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
	Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632			
		Direktorius	S. Urbelis					
	2R-FP-646		R. Lukauskė					
					Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas
Organizatorius: privatus asmuo								Lapų 8

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO STADIJA

Planuojamas sklypas įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nr. 44/179059.

Adresas: Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo plotas 3,8932 ha. Žemės ūkio naudmenų plotas 3,8932 ha, iš jų ariamos plotas 3,8932 ha., nusaustos žemės plotas 3,8932 ha.

Žemės sklypui registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 171. Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos (III skyrius, septintasis skirsnis) (0.6200 ha);
- 171. Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos (III skyrius, septintasis skirsnis) (0.4168 ha);
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0.6960 ha).

Įregistruoti servitutai:

- Nėra.

Sklype yra įregistruoti pastatai ir statiniai:

Nėra.

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas šiuo planavimo tikslu ir uždaviniais: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatyti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių (toliau – kitos paskirties statiniai) statybos zoną, taip pat numatyti žemės tvarkymo priemones, reikalingas planuojamai žemės ūkio veiklai vykdyti, nepažeidžiant aplinkosaugos, paveldosaugos, žemės ūkio paskirties žemės naudojimo ir tvarkymo reikalavimų.

Žemės ūkio veiklai vykdyti bus statomi: ūkiniai pastatai, šiltnamiai, žemės ūkio veiklai reikalingi angariai technikai laikyti, kadangi žemės sklype bus užsiimama ekologine augalininkyste.

		UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

Planuojamame žemės sklype nebus statomi gyvenamieji namai, o tik žemės ūkio veiklai reikalingi statiniai.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritorijos zonos ir plotai suprojektuoti atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, kelių tinklą, infrastruktūros objektų išsidėstymą žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Sklype vykdomai veiklai SAZ yra nenustatomas ir veikla neigiamos įtakos aplinkos taršai nedaro.

Bendrujų sprendinių formavimas:

Rengiant projektą nenumatytą atlikti SPAV ir rengti teritorijos vystymo koncepciją.

Projektas yra rengiamas žemės ūkio paskirties žemės sklype, kurio plotas 3.8932 ha., kuris sutampa su ūkininko ūkio sodybos riba.

Pirmoji žemės ūkio veiklai reikalingų statinių zona yra 23484 kv.m. ploto, kuriame numatoma statyti žemės ūkio technikai laikyti angarai su ūkiniais pastatais.

Antroji žemės ūkio veiklai reikalingų statinių zona yra 3475 kv.m. ploto, jame planuojama statyti šiltnamius ir kitus statinius reikalingus augalininkystei.

Gretimybės

Pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su:

<i>Tarp posūkio kampų taškų</i>	<i>Žemės sklypo kadastrinis Nr.</i>	<i>Nuosavybės teisė</i>	<i>Pastabos</i>
1-5	5217/0013:1160	Privatūs asmenys	Kauno r., Domeikavos sen., Smiltynų I k.
5-6	Valstybės žemė, privažiavimas		
6-7	5217/0013:1608	Privatūs asmenys	Kauno r., Domeikavos sen., Smiltynų I k.
7-9	5217/0013:749	Privatūs asmenys	Kauno r., Domeikavos sen., Smiltynų I k.
9-1	5217/0013:95	Privatūs asmenys	Kauno r., Domeikavos sen., Smiltynų I k.

Žemės naudmenų sudėtis (ha)

1 lentelė

		UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

Eil. N	Žemės sklypo naudmenos	Pagal žemės sklypo planą	Numatomi pokyčiai projekte+-	Pagal projektą
1.	Ariamoji žemė	3,8932	-2,6959	1,1973
2.	Sodai	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-
4.	Miškai	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija	-	+2,8458	2,6959
7.	Vandens telkiniai	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	-	-
9.	Želdiniai	-	-	-
10.	Pelkės	-	-	-
11.	Pažeista žemė	-	-	-
12.	Kita nenaudojama žemė	-	-	-
	Iš viso:	3,8932	-	3,8932

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos suprojektuotiems sklypams nustatomos ir tikslinamos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. Birželio 06 d.:

Sklype yra įregistruotas ir nustatomi po projekto apribojimai:

- 171. Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos (III skyrius, septintasis skirsnis) (0.6200 ha);
- 171. Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos (III skyrius, septintasis skirsnis) (0.4168 ha);
- 106. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0.6593 ha).
- 121. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (3,8932 ha);

		UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

- 152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (3,8932 ha).

Dalis sklypo ploto patenka į esamo ir suprojektuoto Magistralinio dujotiekio (toliau vadinamas sutrumpintai - MD) 3 vietovės klasės teritorijas, todėl šioje jo dalyje yra taikomas 3 vietovės klasės užstatymo normatyvas – didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius neturi viršyti 3 aukštų, įskaitant pastogę (mansardą);

- įgyvendinant kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, t. y., rengiantis sklype projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, SŽNSĮ 34 str. 1 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus) teritorijose, esančiose 200 metrų ar mažesniu atstumu abipus MD vamzdynų ašių, būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – MD savininko rašytinį sutikimą (pritarimą);

- kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) būtinas atskiras MD savininko (AB „Amber Grid“) sutikimas (pritarimas);

- AB „Amber Grid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniams, jis bus susijęs tik su šio projekto rengimo tikslais ir nereikš AB „Amber Grid“ sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių sklype projektavimui ir statybai.

Projekto sprendiniuose (situacijos scheme) žymėta:

- esamas (unikalus Nr. 4400-3158-4833; 4400-3158-4844) ir suprojektuotas MD;
- Nekilnojamojo turto registre įregistruotų esamo ir suprojektuoto MD 3 vietovės klasės teritorijų ribos, nurodyti atstumai nuo MD vamzdynų (kiekvieno iš jų) iki teritorijų ribų, naudotų erdvinių duomenų rinkinių datą (naudota VI „Registru centras" duomenų rinkinys 2024-09-10) ir vietovės klasės teritorijų unikalius numerius (100406756 ir 100406618).

Rengiant projekto sprendinius, vadovautasi:

3.1)SŽNSĮ, LR gamtinių dujų įstatymo nuostatomis;

		UAB „Aplinka ir ekologija“ Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

3.2)LR energetikos ministro 2014-01-28 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169) patvirtintų Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklių (toliau – Įrengimo ir plėtros taisyklės) reikalavimais, įvertinant (bet neapsiribojant), kad:

- esamo ir suprojektuoto MD vamzdynai bei teritorijos, esančios po 200 metrų į abi puses nuo šių vamzdynų ašių, yra priskiriami 3 vietovės klasei;

- MD 3 vietovės klasės teritorijose yra taikomas pastatų statybos ribojimas – užstatymo normatyvas, nurodytas Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p.: pastatų aukštų skaičius – ne daugiau kaip 3 aukštai (įskaitant pastogę / mansardą), o užstatymo pastatais tankis (pastatų skaičius vietovės klasės vienetu) neribojamas.

Projektuojami servitutai:

- Nėra.

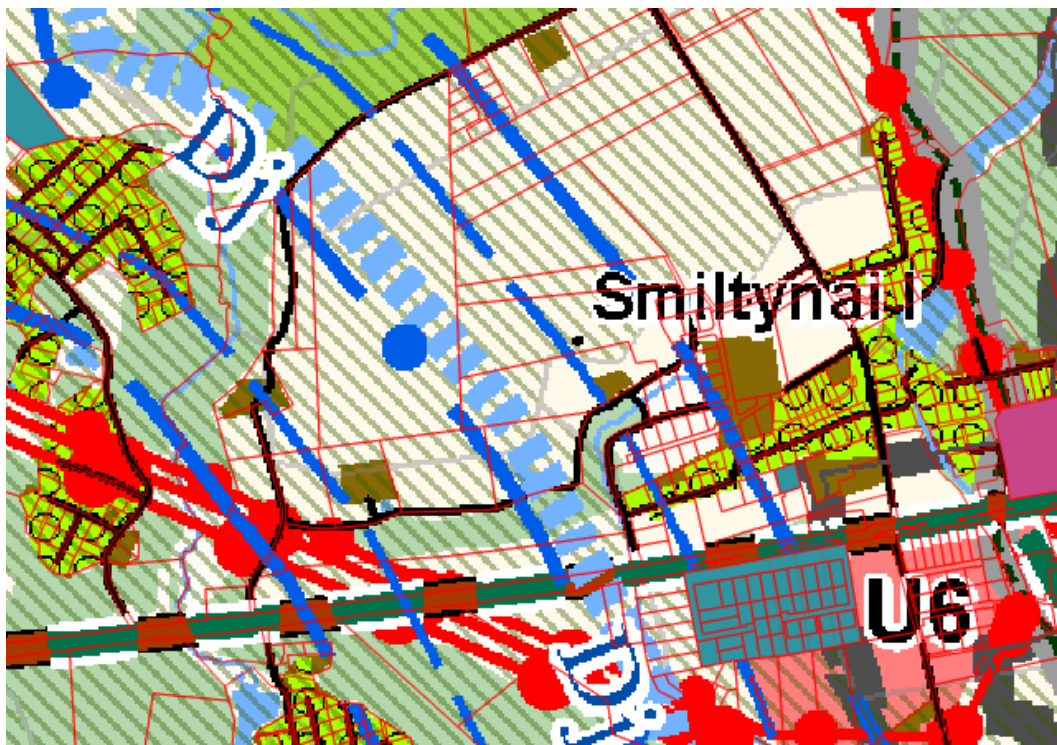
Privažiavimas prie pertvarkomo žemės sklypo:

Įvažiavimas į sklypą yra esamas – iš pagrindinio Smiltynų kelio ir 6 metrų pločio vietinės reikšmės valstybinės žemės kelio, kuriame užtikrinamas dvipusis eismas.

Kelias atitinka IV kategorijos keliams keliamus reikalavimus. Pagal **Kelių techninio reglamento KTR 1.01:2018** nuostatas, IV kategorijos keliai – tai vietinės reikšmės keliai, skirti nedideliam transporto srautui, o jų **minimalus važiuojamosios dalies plotis, užtikrinant eismą abiem kryptimis, turi būti ne mažesnis kaip 5,5 m**. Esamas 6 m pločio kelias šiuos reikalavimus atitinka.

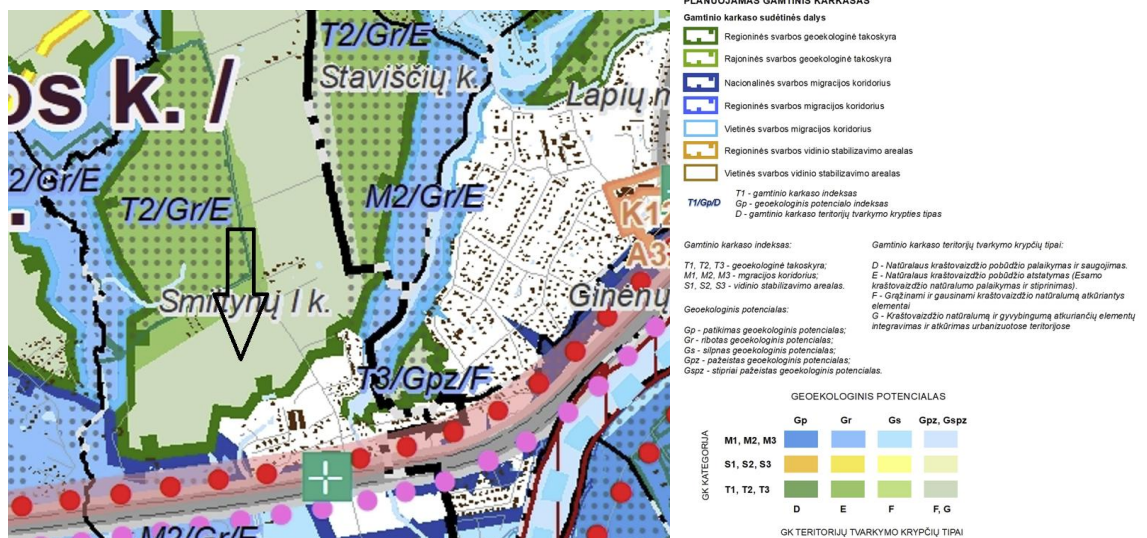
Inžinerinių tinklų projektavimas numatomas techninio projekto rengimo metu, pagal atskirai išduotas technines projektavimo sąlygas. Inžinerinių tinklų tiesimas bus numatomas pagal atskirai parengtus ir suderintus techninius projektus.

		UAB “Aplinka ir ekologija” Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8



1 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos I-ojo pakeitimo bendrojo plano sprendiniai

Vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės taryba 2017-11-16 sprendimu Nr. [TS-411](#) „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo koregavimo patvirtinimo“ projekto rengimo sprendiniai atitinka patvirtinto Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendinius: teritorija patenka į žemės ūkio paskirties žemę. (žr. 1 pav.).

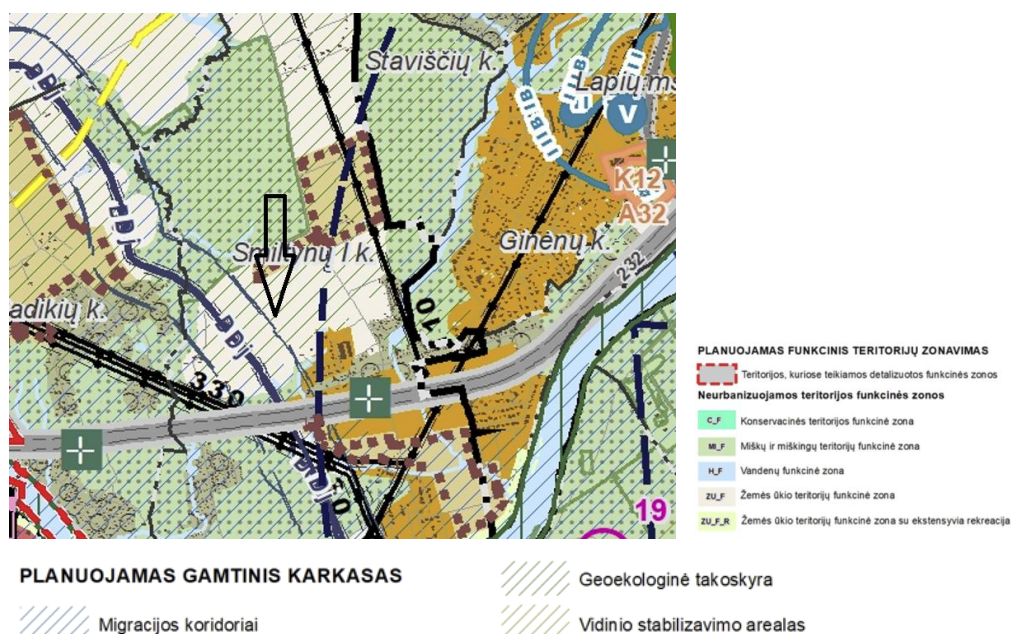


		UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

2 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos I-ojo pakeitimo bendrojo plano sprendiniai

Pagal Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimo sprendinius teritorija patenka į gamtinį karkasą, jo sudėtinę dalį: regioninės svarbos geologinę takoskyrą su pažeistu geologiniu potencialu su gražinamu ir gausinamu kraštovaizdžio natūralumą atkuriančiu elementu.

Mūsų analizuojamu atveju pertvarkomai teritorijai galioja nuostata 50 proc. planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai, nuo viso žemės sklypo ploto. Rengiant statybos ir (ar) statinių techninius projektus būtina atsižvelgti į šią nuostatą.



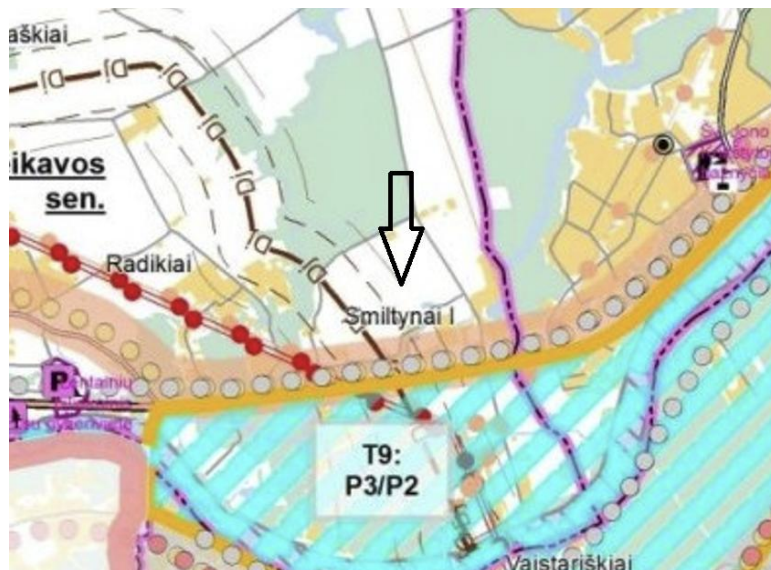
3 pav. Kauno rajono savivaldybės teritorijos 2-ojo keitimo bendrojo plano sprendiniai

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos 2-ojo keitimo bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija taip pat patenka į žemės ūkio teritorijų funkcinę zoną bei į gamtinį karkasą, geologinę takoskyrą.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos 2-ojo keitimo bendrojo plano sprendiniai neprieštauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos I-ojo pakeitimo bendrojo plano sprendiniams.

	UAB “Aplinka ir ekologija” Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793			KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

Taip pat išnagrinėti ir atsižvelgti į specialiojo teritorijų planavimo dokumentus: Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas; į turizmo plėtros teritorijas nepatenka.



3 pav. Kauno rajono savivaldybės turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano ištrauka

Kauno r. sav. Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas; projektiniai sprendiniai vienas kitam neprieštarauja, nes geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo tinklai teritorijoje nenumatyti.



4 pav. Kauno r. sav. Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka

		UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793		KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Organizatorius: privatus asmuo								8

Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas: duomenų nerasta.

Visi patvirtinti specialieji planai neigiamos įtakos neturės, sprendiniai neprieštarauja vienas kitam.

	UAB "Aplinka ir ekologija" Maironio g. 48-5, Kaunas tel.: 8-605-69793			KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS				
Atestato Nr	Pareigos	V., Pavardė	Parašas	Smiltynų I k., Domeikavos sen., Kauno r sav, kadastrinis Nr. 5217/0013:632				
	Direktorius	S. Urbelis						
2R-FP-646		R. Lukauskė						
Organizatorius: privatus asmuo				Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų 8