

(Dokumento sudarytojas)

(Dokumento sudarytojo duomenys)

(Žemės sklypo savininko fizinio asmens vardas, pavardė, adresas, tel. Nr. / juridinio asmens pavadinimas, buveinė)

KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJAI

DĖL PAGRINDINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIES IR BŪDO PAKEITIMO NERENGIANT DETALIOJO PLANO PAGRINDIMO 2025-11-21

2025 m. rugsėjo 12 d. gavo Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos raštą Nr. V16E-892 dėl žemės sklypo naudojimo paskirties ir būdo nekeitimo. Teikiame papildomą informaciją ir prašome pakartotinai apsvarstyti žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 4950/0003:560 Rumšiškių k.v., unikalus daikto numeris: 4400-2463-9578, naudojimo paskirties ir būdo keitimo galimybę nerengiant detaliojo plano.

Žemės sklypas (teritorija): Kaišiadorių r. sav., Rumšiškių sen., Baniškių k., žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kadastro Nr. 4950/0003:560 Rumšiškių k.v., unikalus daikto numeris: 4400-2463-9578, plotas – 0,9826 ha (toliau - Žemės sklypas)

Planuojama ūkinė veikla: ketina Žemės sklype plėtoti elektros energijos kaupiklių projektą 9,00 MW galios ir 20,00 MWh talpos. Elektros energijos kaupiklių projekto vystymas nesusietas su konkrečios atsinaujinančių išteklių infrastruktūros (vėjo ir saulės šviesos energijos elektrinių) pagamintos žalios energijos kaupimu, o orientuotas į elektros energijos kiekio palaikymą neapkraunant esamo skirstomojo tinklo įrenginių.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 3 priedu kaupikliai priskirti inžinerinių statinių grupės elektros tinklų inžinerinių tinklų pogrupiui ir yra technologinis įrenginys, kuris nėra pastatas. Siekiant Žemės sklype statyti kaupiklius ūkinė veikla gali būti vykdoma urbanizuojamoje teritorijoje, žemės ūkio žemės paskirtis turi būti keičiama į kitą paskirtį nustatant susisiektimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdą.

Sąsaja su atitikimo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimu. Teikiame paaiškinimą dėl planuojamos ūkinės veiklos atitikimo Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimui:

1. Ūkinę veiklą Žemės sklype reglamentuoja Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2021 m. balandžio 29 d. sprendimu Nr. V17E-72 „Dėl Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ koregavimo, patvirtinto Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. V17E-185 „Dėl Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo patvirtinimo“, sprendiniai (toliau – Bendrojo plano koregavimo sprendiniai).

2. Bendrojo plano koregavimo sprendiniuose Žemės sklypas patenka į urbanizuojamų teritorijų ekstensyvaus užstatymo gyvenamąją funkcinę zoną Nr.71.5, kurioje galimas žemės ūkio paskirties keitimas į **kitą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį** ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, komercinės paskirties objektų, visuomeninės paskirties, rekreacinių, bendro naudojimo, **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų**, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ir atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdų plėtojimas. Tuo pagrindu kaupiklių projekto vystymas Žemės sklype neprieštarauja Bendrojo plano koregavimo sprendiniuose nustatytiems teritorijos tvarkymo ir naudojimo privalomiesiems reikalavimams: funkciniam zonavimui, pagrindinei žemės naudojimo paskirčiai ir teritorijos naudojimo būdai.

3. Vadovaujantis Bendrojo plano koregavimo sprendiniais Žemės sklypui netaikomi gamtinės aplinkos reikalavimai, kurie galėtų turėti įtaką ūkinės veiklos vystymui, nes Žemės sklypas nepatenka į gamtinį karkasą, Europos bendrijos svarbos natūralios buveinės, pelkes ir šaltinius, natūralias pievas ir ganyklas, saugomų rūšių augavietes ir radavietes, valstybės saugomas teritorijas ir savivaldybės ypač saugomas teritorijas. Tai pat Žemės sklypo teritorijoje nėra miško žemės ir ji nepriskirta ypač saugomiems šalies vizualinio estetinio potencialo arealams, nepatenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zonas. Tuo pagrindu kaupiklių projekto vystymas Žemės sklype neprieštarauja Bendrojo plano koregavimo sprendiniuose išskirtiems gamtinės aplinkos komponentams ir nedarys įtakos kraštovaizdžio vizualinei struktūrai.

4. Bendrojo plano koregavimo sprendinių aiškinamajame rašte nurodyta, kad „*Juodiškių ir Baniškių kaimų (kraštovaizdžio tvarkymo zonos Nr.71.5)—tvarkymas ir naudojimas realizuojamas rengiant detaliojo teritorijų planavimo dokumentus (mažiausia planuojama teritorija – kvartalas¹). Planuojant teritorijas laikytis kompaktiškos užstatymo struktūros formavimo principų - neplanuoti pavienio užstatymo, siekti optimalaus tarnaujančios infrastruktūros/užstatytų teritorijų santykio, esant galimybei numatyti konversiją (apleistų teritorijų ir kitų vidinių teritorinių rezervų įsisavinimą), numatyti teritorijų (jų dalių) vystymo prioritetus, prioritetą susisiekimo sistemoje skirti viešajam transportui. Numatyti lėšas teritorijoms vystyti. Investicijos turi būti koncentruojamos kompleksiskam ir kompaktiskam teritorijos išvystymo rezultatui pasiekti.*“ Paaiškiname, kad reglamentas nustatytas situacijai, kai planuojama urbanistinė plėtra, kuri susieta su kompaktiškų struktūrų formavimu ir kompleksiskumu, tačiau kaupikliai priskirti inžinerinių statinių grupei, todėl neįtakoja teritorijos kompaktiškos struktūros formavimo ir nesukuria užstatymo, kuriam būtų nustatomi reglamentai.

5. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 1 dalyje nurodyti atvejai, kai privalomas detaliųjų planų rengimas:

- 1) numatomas teritorijos vystymas, o numatomiems sprendiniams nepakanka esamos ir (ar) suprojektuotos inžinerinės ir (ar) socialinės savivaldybės infrastruktūros ir ją reikia planuoti;
- 2) numatoma keisti ar koreguoti galiojančius detaliuosius planus, keičiant juose nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą;

¹ **Kvartalas**— gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. (TPI, 2 str. 10 d.)

3) juos privaloma rengti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendiniuose nurodytoms gyvenamųjų vietovių plėtrai ir (ar) gamtinio ir kultūrinio savitumo išsaugojimui reikšmingoms teritorijoms šiuose sprendiniuose nustatytais sąlygomis.

Paaikškiname, kad kaupiklių projekto vystymui pakanka esamos inžinerinės infrastruktūros, nes sklypą riboja Miško gatvė, kitų inžinerinių komunikacijų įvedimas nereikalingas. AB „Energijos skirstymo operatorius“ išdavė prijungimo sąlygas prie Rumšiškių TP ir yra gautas Valstybinės energetikos reguliavimo tarybos leidimas plėtoti elektros energijos gamybos pajėgumus, užregistruotas servitutas nuo sklypo (unikalus daikto numeris: 4400-2463-9578) iki Rumšiškių TP. Teritorijoje nėra galiojančių detaliųjų planų ir vystant kaupiklių projektą neplanuojama gyvenamosios teritorijos plėtra.

5. Detaliojo plano rengimas neaktualus, nes neatitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 6 dalyje nurodytiems detaliųjų planų uždaviniams, nes: inžineriniam statiniui (neturinčiam stogo) nenustatomas urbanizuojamos teritorijos reglamentas (tankis, intensyvumas, statybos zona, statybos riba, aukštis), o pagrindinė žemės paskirtis, naudojimo tipas ir teritorijos naudojimo būdas nustatyti Bendrojo plano koregavimo sprendiniuose; inžinerinių komunikacijų tinklas neaktualus; socialinės infrastruktūros vystymas neaktualus; saugotinių gamtos ir kultūros paveldo teritorijų Žemės sklype nėra; optimali urbanistinė struktūra neformuojama; prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymas žemės sklype nereikalingas.

Apibendrinant, darytina išvada, kad detaliojo plano rengimas yra neaktualus. Žemės sklypo paskirties keitimas atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalies nuostatas. Tuo pagrindu Žemės sklypo savininko prašymu Žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypo naudojimo būdas gali būti pakeisti Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą (LR Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 p.)

Prašymo priedai:

- 1) Registrų centro išrašas;
- 2) Žemės sklypo planas;
- 3) Perspektyvinis inžinerinių įrenginių išdėstymo sklype planas.

(pasirašyta el. parašu)

(parašas)



