

**Žemės sklypo (kadastro Nr. 7718/0004:147) esančio Tauragės r. sav., Tauragės sen.,
Kuisių k., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ĮVADAS

Vadovaujantis Žemės įstatymo VII skyriaus, 39 straipsnio nuostata, ūkininko sodybos vieta ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parenkama rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektus. Šie projektai rengiami pagal Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas LR Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 (Žin., 2004, Nr. 127-4581; Žin., 2008, Nr.112-4270, įsk. Nr.3D-513/D1-495).

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 5 straipsnio 4 dalimi kaimo plėtros žemėtvarkos projektai priskiriami prie specialiojo teritorijų planavimo dokumentų.

Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama TPDRIS Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka.

Planuojama teritorija: Žemės sklypas Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k., žemės sklypo kadastro Nr. 7718/0004:147, sklypo plotas 1,8677 ha. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - žemės ūkio, žemės sklypo naudojimo būdas - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo nekilnojamojo turto registre nėra registruotų statinių.

Planavimo organizatorius: Žemės sklypo (kadastro Nr. 7718/0004:147) savininkas V.N.

Projekto rengėjas: Projekto vadovė Regina Sabeckienė dirbanti su Nuolatinio Lietuvos gyventojų individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 778304 (kvalifikacijos. at. Nr. TPV 0014).

Projekto rengimo pagrindas

- Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024 m. kovo 22 d. įsakymas Nr. 4KPĮ -23- (15.4.3E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;
- Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos 2024-04-09 Nr. REG323722;

- Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkcijos Teritorijų planavimo sąlygos 2024-05-08 Nr. REG328255;
- Valstybinės miškų tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos 2024-04-09 Nr. REG323711;
- Tauragės rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos 2024-04-11 Nr. REG324065.
- Planavimo darbų programa specialiojo planavimo dokumentui rengti.

Dalis planuojamo žemės sklypo patenka į Buveinių apsaugai svarbią teritoriją-BAST. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. D1-255 patvirtinto "Planų ar programų ir planuojamos ūkinės veiklos įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms "Natura 2000" teritorijoms reikšmingumo nustatymo tvarkos aprašo" V skyriaus 23 p., prieš parenkant žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą, atliktas poveikio įsteigtoms ar potencialioms "Natura 2000" teritorijoms reikšmingumo nustatymo vertinimas. Gautas Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-07-26 raštas Nr. V3-1930 „Dėl plano įgyvendinimo poveikio įsteigtoms ar potencialioms „NATURA 2000“ teritorijoms reikšmingumo išvados“ kuriame pateikta išvada: Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto įgyvendinimas negali daryti reikšmingo neigiamo poveikio „Natura 2000“ teritorijoms ir šiuo atžvilgiu neprivaloma atlikti projekto strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Pertvarkomam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. 1-355 patvirtintas Tauragės rajono sav. teritorijos bendrojo plano keitimas.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudoti duomenys:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys;
- Lietuvos erdvinės informacijos portalas (geoportal.lt);
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT 2012-2013 m., Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM;
- VĮ „Registru centras“ GIS duomenų bazės duomenys;
- Valstybinės miškų tarnybos M-Gis puslapyje teikiama informacija (<http://www.amvmt.lt:81/mgis/>);
- Saugomų teritorijų valstybės kadastras (<https://stvk.lt/map/>);
- Upių tvenkinių ir ežerų kadastras (<https://uetk.biip.lt/zemelapis/>);

- Tinklapyje teikiamais duomenimis (<http://www.regia.lt/map/>);

Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Planavimo uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną. Siekiant šio tikslo, rengiamas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Kartografinis pagrindas

Projektavimui panaudoti 2018 metų ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT, skaitmeninė topografinė nuotrauka Nr. TIIS2-20240807-048401, žemės sklypo planas parengtas atliekant kadastrinius matavimus.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

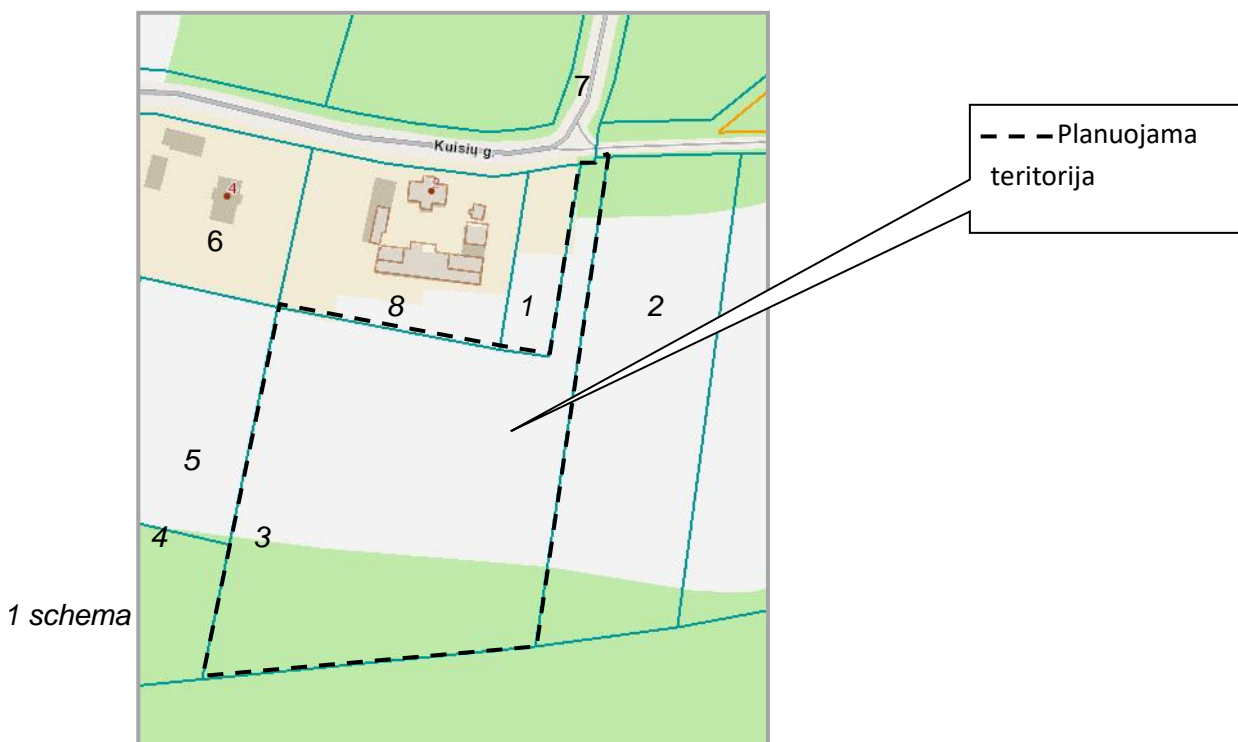
2.1. Bendrieji duomenys

Planuojama teritorija yra vientisas žemės sklypas Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k. kad. Nr. 7718/0004:147, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemė ūkio, plotas - 1,8677 ha, nuosavybės teise priklauso fiziniam asmeniui V.N. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastriniais matavimus.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Registro Nr. 77/17952 žemės sklypui :

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 5284 kv.m; Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)- 233 kv.m.

2.2. Žemės sklypo gretimybės 1 schema, 1 lentelė

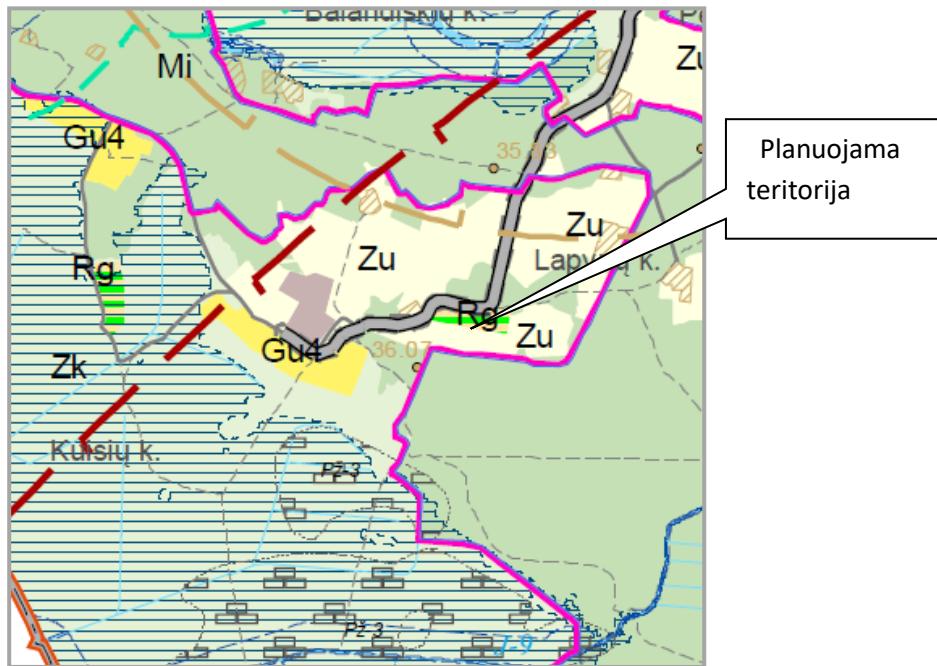


| Planuoja ma teritorija ribojasi, (1 schema): Eil. Nr. | Gretimybės adresas | Kadastrinis Nr. /unikalus Nr. | Žemės sklypo naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas |
|---|--|-------------------------------|--|
| 1 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k. | 7718/0004:496/4400-5096-1892 | Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai |
| 2 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k. | 7718/0004:256/4400-0087-0637 | Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai |
| 3 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Lapynų k. | 7718/0004:377/4400-1478-4118 | Miškų ūkio/Ūkinių miškų sklypai |
| 4 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k. | 77180004:168/7718-0004-0168 | Miškų ūkio/ |
| 5 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k. | 7718/0004:228/4400-0005-4948 | Žemės ūkio / Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai |
| 6 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Tauragės sen., Kuisių k., Kuisių g. 4 | 7718/0004:166/7718-0004-0166 | Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos |
| 7 | Tauragės r. sav., Tauragės sen., Dauglaukio k. | 7718/7001:5/4400-2630-5860 | Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos |
| 8 | Tauragės sen., Tauragės sen., Kuisių k., Kuisių g. 4 | 7718/0004:248/4400-0022-8393 | Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos |

1lentelė

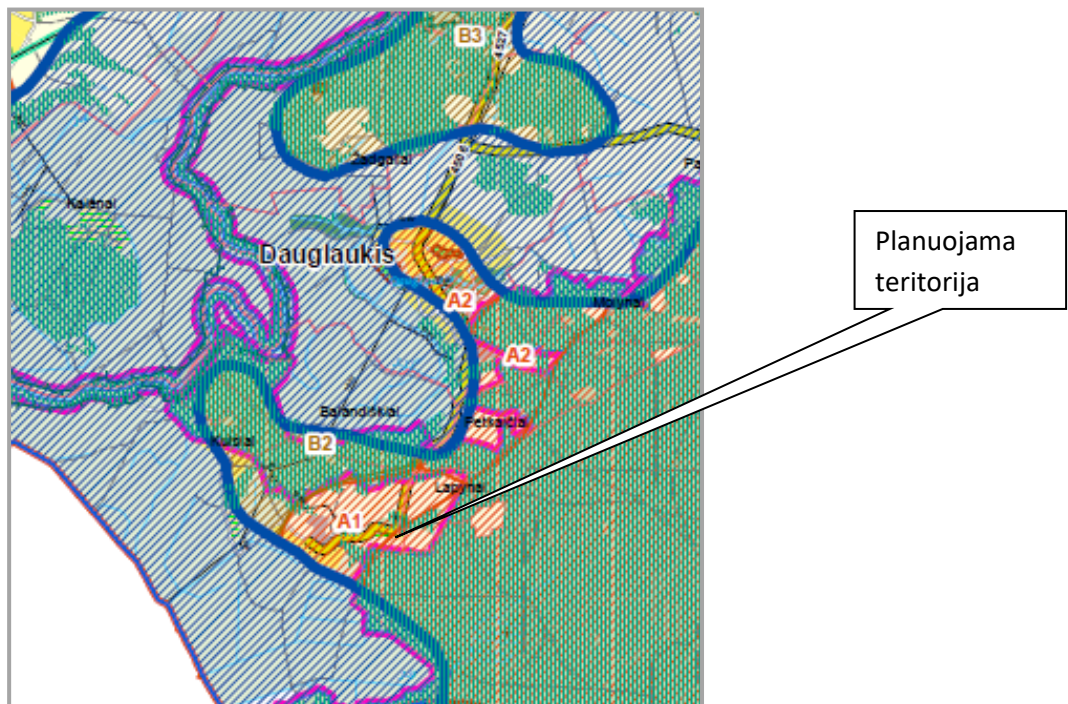
2.3 Sąsaja su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais

Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. 1-355 patvirtintas Tauragės rajono sav. teritorijos bendrojo plano keitimas. Vadovaujantis Pagrindiniu brėžiu planuojamas sklypas patenka į zoną Zu- žemės ūkio teritorijų zoną (2 schema).



2 schema Ištrauka iš Tauragės rajono sav. teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio

Vadovaujantis Tauragės rajono sav. teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso brėžiniu planuojamas sklypas patenka į Gamtinio karkaso Geologinės takoskyros dalį (3 schema).



3 schema Ištrauka iš Tauragės rajono sav. teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso brėžinio

Kituose BP keitimo sudėtiniuose brėžiniuose informacija kartojasi arba jie neturi reikšmės.

3. SPRENDINIAI

3.1 Projekto sprendiniai ir jų konkretizavimas

Planuojama teritorija - žemės sklypas Tauragės r. sav., Tauragės sen., Kuisių k. kad. Nr. 7718/0004:147, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemė ūkio, plotas -1,8677 ha, Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nekeičiama.

Atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas, planavimo organizatoriaus pageidavimus, žemės sklypo naudmenas, situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiausias žemės ir miško naudojimo sąlygas, žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona Nr. 1- 1,0545 ha ploto nustatoma laikantis šių atstumų ir reikalavimų:

- nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4506 Vališkiiai–Kuisiai daugiau kaip 70 m nuo kelio briaunos ir nepatenka į kelio apsaugos zoną kuri yra 20 m nuo šio kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir kelio šlaito plokštumų susikirtimo linija);
- rytinėje, vakarinėje, šiaurinėje pusėse nuo kaimyninių žemės sklypų ribų atitraukta 3 m;
- šiaurinėje pusėje sutapatinta su žemės sklypo kad. Nr. 7718/0004:0248 (žemės sklypas priklauso planavimo organizatoriui) riba.
- atitraukta 10 m nuo miško ribos;
- atitraukta daugiau kaip 10 m nuo BAST ribos.

Žemės sklypas ateityje tikėtina pagal SŽNSĮ nuostatas pateks į Teritorijas, kuriose bus nustatyta SŽNS ir registruota NTR, todėl Žemės sklypui siūlomos taikyti SŽNS:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)- 0,0143 ha;
- Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 1,3399 ha.
- Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)- 0,5278 ha.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinių brėžinyje yra nustatoma kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zona. Pažymima, kad sprendinių brėžinyje nurodyta statybos zona nebus užstatyta 100%.

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonai parinkti nustatoma tik teritorija, rengiamame projekte pastatų vieta nėra numatyta, todėl užstatymo tankumas nebuvo skaičiuojamas. Pastatų, statinių, inžinerinių komunikacijų išdėstymas sprendžiamas

techninio projekto rengimo metu, tuomet užstatymo tankis bus nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti, nuostatas. Planuojant konkrečius statinius vadovautis Statybos techniniu reglamentais: STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai", STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“.

Prie planuojamos statybos zonos privažiuojama iš esamo įvažiavimo nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4506 Vališķiai–Kuisiai per sklypą kad. Nr. 7718/0004:248 kuris priklauso planavimo organizatoriui V.N. Atsiradus poreikiui (pasikeitus žemės sklypų savininkams) siūlomas nustatyti Kelio servitutas S1 (tarnaujantis sklype Nr. 7718/0004:248) -330 kv.m.

3.2 Statybų programa, aplinkosauginiai reikalavimai

Parengus ir patvirtinus rengiamą kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, statiniai nurodytoje teritorijoje turi būti projektuojami ir statomi, atsižvelgiant į galiojančius norminius teisės aktus.

Buitinės atliekos (pagal atskiras jų rūšis), vadovaujantis STR 2.02.09.2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr. D1-338, kaupiamos sandariuose individualiuose konteneriuose, talpyklose ir vežamos į buitinių atliekų surinkimo vietas, pagal sutartis, sudarytas su specializuota buitinių atliekų surinkimo įmone.

Dėl nesamų centralizuotų lietaus nuotekynės tinklų, lietaus vanduo nuo pastatų stogų ir kietos kiemo dangos nudrenuojamas į gruntą.

Planuojamo žemės sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas -20,8.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksnis turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

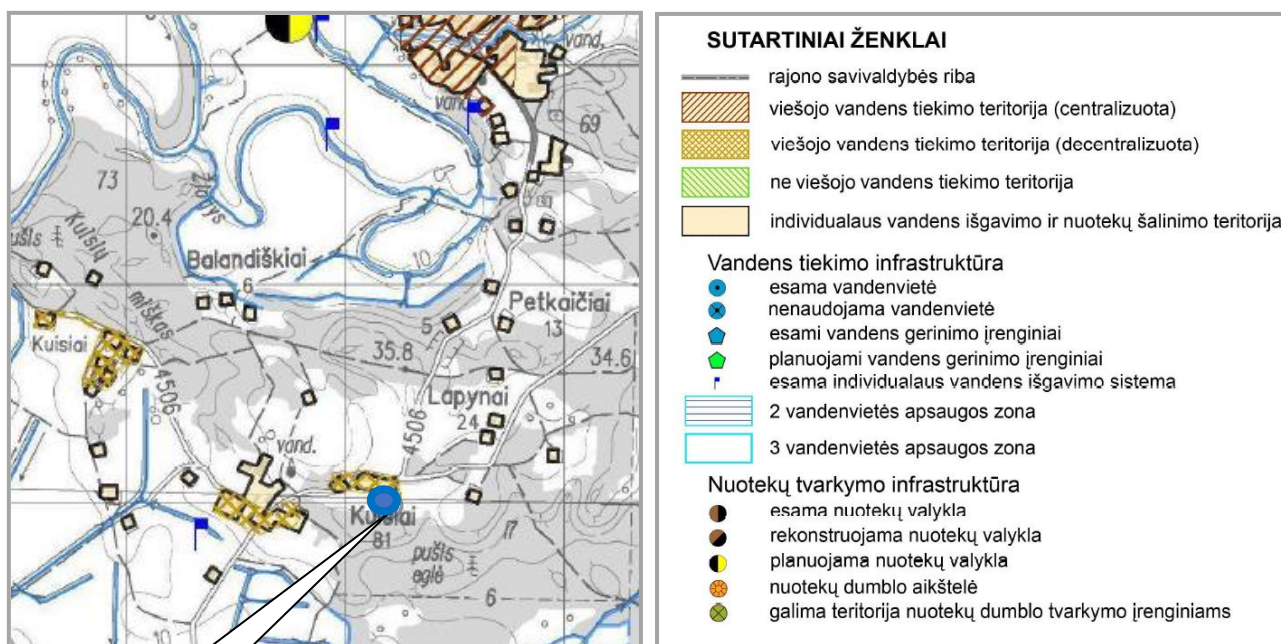
Užstatymo tankumas ir intensyvumas bei pastatų architektūriniai ir urbanistiniai reikalavimai šiuo projektu nenustatomi, šie reglamentai bus sprendžiami rengiant statinių techninius projektus. Pastatai gali būti statomi įvairūs, reikalingi žemės ūkio veiklai vystyti, tačiau, jei pastatuose, kaip fermose, bus vykdoma tarši ūkinė veikla, kuriai numatyta LR Vyriausybės nustatyta tvarka sanitarinė apsaugos zona, tai prieš projektuojant tokius pastatus, būtina atlikti poveikio visuomenės sveikatai (jei teisės aktai numato ir poveikio aplinkai) vertinimą ir šią zoną nustatyti teritorijų planavimo dokumentais. Į šią zoną negali patekti gyvenamieji pastatai. Naujų statinių užstatymo aukštis nedominuojantis.

Planuojama ūkinė veikla - galvijų auginimo veikla iki 200 galvijų. Tam tikslui planuojama statyti: pastatas - karvidė, pagrindinė naudojimo paskirtis - kita (fermų); pastatas - mėšlo saugyklos siurblinė (siurblinė kurios pagalba skystas mėšlas iš fermos bus persiurbiamas į skysto mėšlo rezervuarą), pagrindinė naudojimo paskirtis - pagalbinių ūkių; kiti inžineriniai statiniai - mėšlo saugykla (skysto mėšlo rezervuaras), pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai. Vadovaujantis specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 4 priedu, „pastatams, kuriuose laikomi ūkiniai gyvūnai (iki 300 sutartinių gyvūnų), su prie jų esančios mėšlo ir srutų kaupimo įrenginiai arba be jų sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos“.

Kituose žemės sklypuose aplink planuojamą teritoriją vykdoma žemės ūkio veikla, foninės taršos šiose gretimose teritorijose nėra.

3.3 Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Vanduo ir nuotekos: Vadovaujantis Tauragės r. sav., vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu planuojamas žemės sklypas nepatenka į viešojo vandens tiekimo teritoriją (4 schema). Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas sprendžiami techninio projekto metu.



Planuojama
teritorija

4 schema Ištrauka iš Tauragės r. sav., vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Elektros tinklai: Elektra bus atvesta nuo netoliese esamų elektros tinklų parengus techninį projektą.

Susiekimas: Įvažiavimas į planuojamą sklypą ir statybos zoną nuo valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 4506 Vališiai–Kuisiai per žemės sklypą kad. Nr. 7718/0004:248 kuris priklauso planavimo organizatoriui V.N. Atsiradus poreikiui (pasikeitus žemės sklypų savininkams) siūloma nustatyti Kelio servitutą S1 (tarnaujantis sklype Nr. 7718/0004:248) -330 kv.m.

3.4 Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 2 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis projektuojamoje teritorijoje (ha) 2 lentelė

| <i>Eil Nr.</i> | <i>Žemės naudmenos</i> | <i>Pagal NT kadastro įrašus</i> | <i>Pagal vietovėje patikslintą</i> | <i>Numatomi pokyčiai</i> | <i>Pagal projektą</i> |
|----------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1 | Ariama žemė | 1,3399 | 1,3399 | -1,0545 | 0,2854 |
| 2 | Sodai | - | - | - | - |
| 3 | Pievos ir natūr. ganyklos | - | - | - | - |
| 4 | Miškai | 0,5278 | 0,5278 | - | 0,5278 |
| 5 | Keliai | - | - | - | - |
| 6 | Užstatyta teritorija | - | - | +1,0545* | 1,0545* |
| 7 | Vandens telkiniai | - | - | - | - |
| 8 | Medžių ir krūmų želdiniai | - | - | - | - |
| 9 | Pelkės | - | - | - | - |
| 10 | Pažeista žemė | - | - | - | - |
| 11 | Kita nenaudojama žemė | - | - | - | - |
| | Iš viso: | 1,8677 | | | 1,8677 |

2 lentelė. Pastabos: * - Užstatyta teritorija (Statybos zonos (SZ)) tik nurodo galimų statyti statinių vietą ir plotą. Numatomų statyti pastatų užstatymo plotas bus sprendžiamas statinių techninio projekto rengimo metu.

Teisės aktų nustatyta tvarka parengus statinių techninį projektą ir gavus statybą leidžiantį dokumentą, pastacius statinius, turės būti pateiktas prašymas registro duomenų tvarkytojui dėl kadastro duomenų patikslinimo pagal faktą.

Išvados:

Suplanuota žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona Nr. 1- 1,0545 ha ploto Likęs žemės sklypo neužstatytas plotas bus paliekamas natūraliai aplinkai.

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis nekeičiama. Planuojant vietą statinių statybai buvo atsižvelgta į žemės naudojimo apribojimus, išduotas planavimo sąlygas ir galiojančius teisės aktus

Parengto projekto sprendiniai neprieštaruoja galiojantiems Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

Projekto vadovė

Regina Sabeckienė

