

**Tauragės apskrities Šilalės rajono Šilalės kaimiškosios seniūnijos
Obelyno kadastro vietovės Kiaukų kaimo Jėrubyno g. 8, L.N. žemės
sklypo Nr. 8744/0001:0025 kaimo plėtros žemėtvarkos projekto
ūkininko sodybos vietai parinkti**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatoriai – žemės savininkas L.N.

Projekto rengėjas - projekto autorė Toma Geštautienė, vykdanči veiklą pagal individualios veiklos pažymą Nr. 679920

Planavimo teritorijos vieta ir plotas - Tauragės apskritis, Šilalės rajonas, Šilalės kaimiškoji seniūnija, Obelyno kadastro vietovė, Kiaukų kaimas, Jėrubyno g. 8. Žemės sklypo kadastro Nr.8744/0001:0025. Bendras sklypo plotas – 3,0590 ha.

Projekto tikslas - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių vietai ir žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

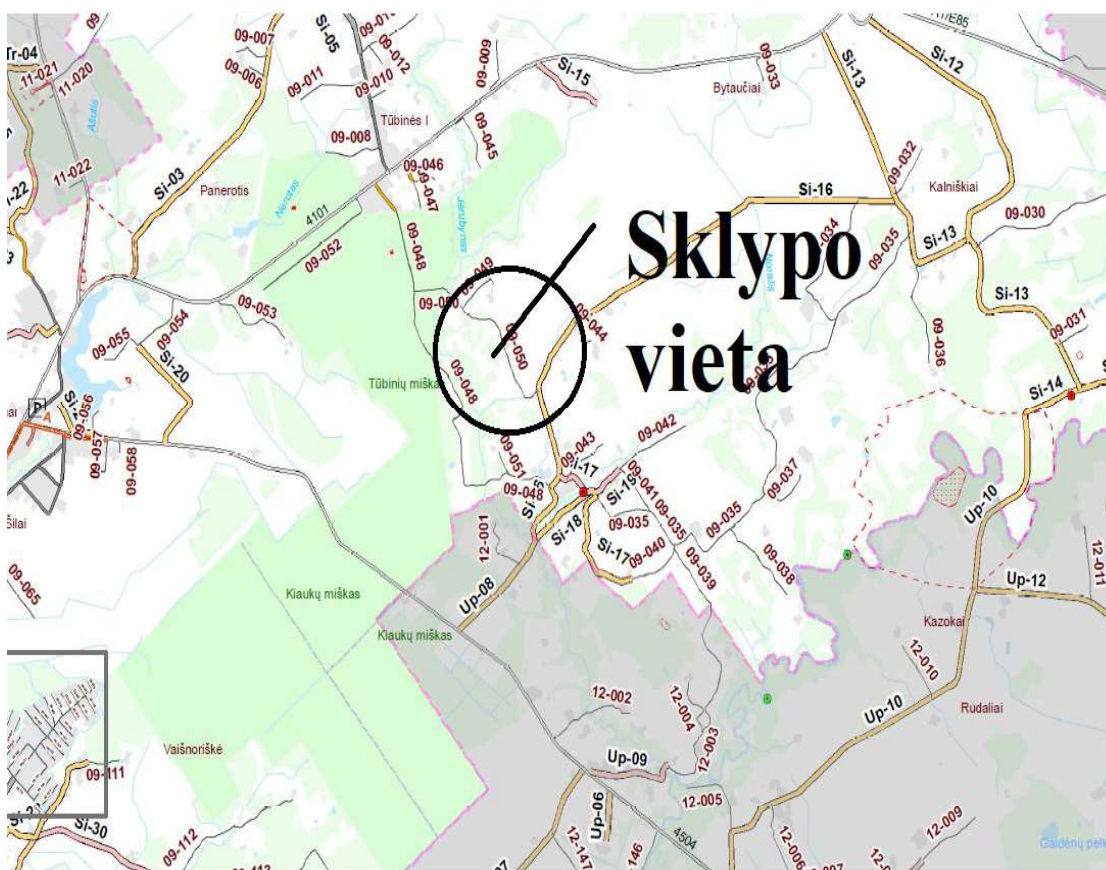
Projekto uždaviniai – parengti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą su pažymėtais žemės naudmenų kontūrais ir situacijos elementais, reljefu, suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną Šilalės rajono Obelyno kadastro vietovėje, Kiaukų kaime, Jėrubyno g. 8, L.N. žemės sklype, atsižvelgiant į savininko reikalavimus, projekto rengimo reikalavimus.

Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietos parinkimui rengimas - kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų įstatymo nuostatomis dėl žemės naudojimo, aplinkos apsaugos, žemės naudmenų išdėstymo pakeitimo sąlygų ir vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo" patvirtintomis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2014 m. liepos 28d. įsakymu Nr.3D-438/D1-614 dėl taisyklių pakeitimo, 2020 m. rugpjūčio 8 d. NŽT prie AM įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos

projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų Nr. 33KPI-11-(14.33.125 E.), Šilalės rajono savivaldybės Investicijų ir statybos skyriaus 2025 m. spalio mėn. 23 d. išduotais projekto rengimo reikalavimais Nr. B4-781 (9.10 Mr), AB „ESO“ inžineriniai tinklai, Klaipėdos regiono 2025 m. spalio 7 d. išduotais projekto rengimo reikalavimais, valstybinės miškų tarnybos, miškotvarkos skyriaus 2025 m. spalio 22 d. išduotais projekto rengimo reikalavimais Nr. R2-5116, atsižvelgiant į planavimo organizatoriaus pageidavimus.

Šis projektas yra specialiojo teritorijų planavimo dokumentas, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį - vietovės lygmenį.

Žemės sklypo charakteristika. Žemės sklypas yra 9,73 km nutolęs nuo Šilalės miesto, Šilalės rajone, Šilalės kaimiškojoje seniūnijoje, Kiaukų kaime, Jėrubyno g. 8. Žemės sklypo plotas 3,0590 ha. Prie sklypo privažiuojama iš esamo Šilalės kaimiškosios seniūnijos vidaus kelio Nr. 09-050 (1 pav.).



būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypai yra nurodytos, specialiosios naudojimo sąlygos:

126 – miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

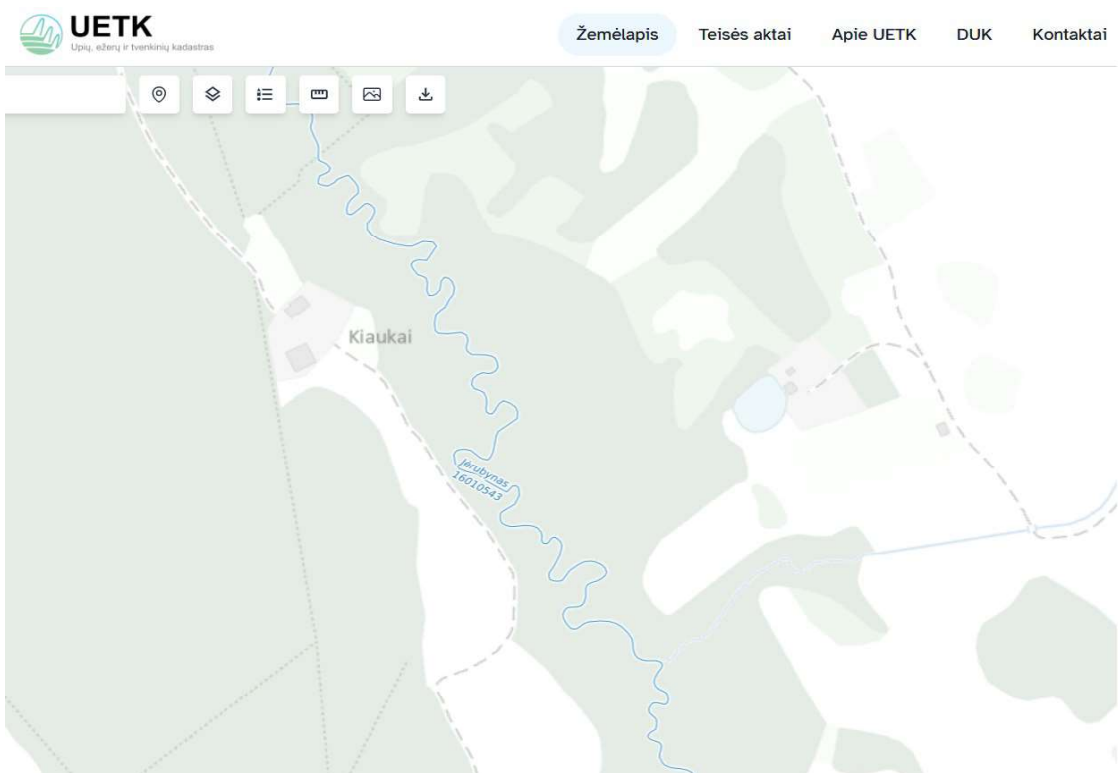
106 – elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

121 – melioruotos žemės ir melioracinių statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

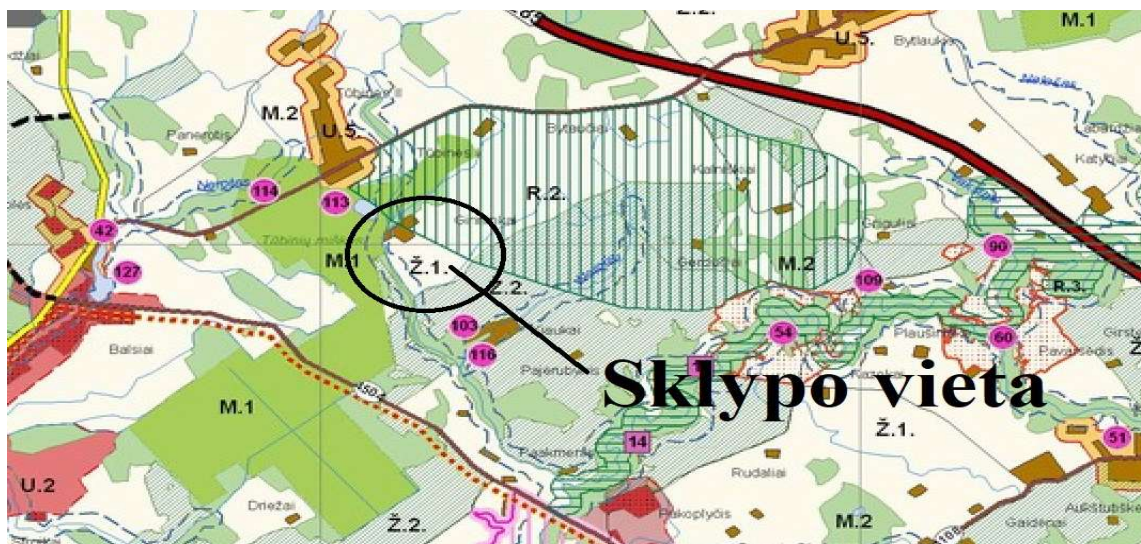
152 – dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Pažymėtina, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypuose dirvožemio apsaugos tikslais taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytus požymius: 1) ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas gamtinio karkaso teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės; 2) žemės ūkio naudmenos, kurių dirvožemis yra veikiamas vėjo ir vandens erozijos, turi būti naudojamos taikant antierozinių priemonių kompleksą; 3) žemės naudmenų plotai, kuriuos sudaro dirvožemio ir vandens apsauginę reikšmę turintys ir ekologiškai vertingi miškai bei medžių ir krūmų želdiniai, pažymėti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, turi būti naudojami atsižvelgiant į kraštovaizdžio formavimo ir aplinkos apsaugos reikalavimus; 4) atliekant žemės kasimo darbus, draudžiama naikinti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Lietuvos vidutinis našumo balas yra 39,79 (duomenys teikiami <https://www.geoportal.lt/map/zisis/>). Projekte turėjo būti taikoma dirvožemio apsaugos specialioji žemės naudojimo sąlyga teritorijai, kuri yra nusausta. Atkreipiame dėmesį, kad į minėto apribojimo plotą neturėtų būti įskaičiuojamos ne žemės ūkio naudmenos (miškai, keliai, užstatyta teritorija, vandenys, pažeista žemė ir kt.).

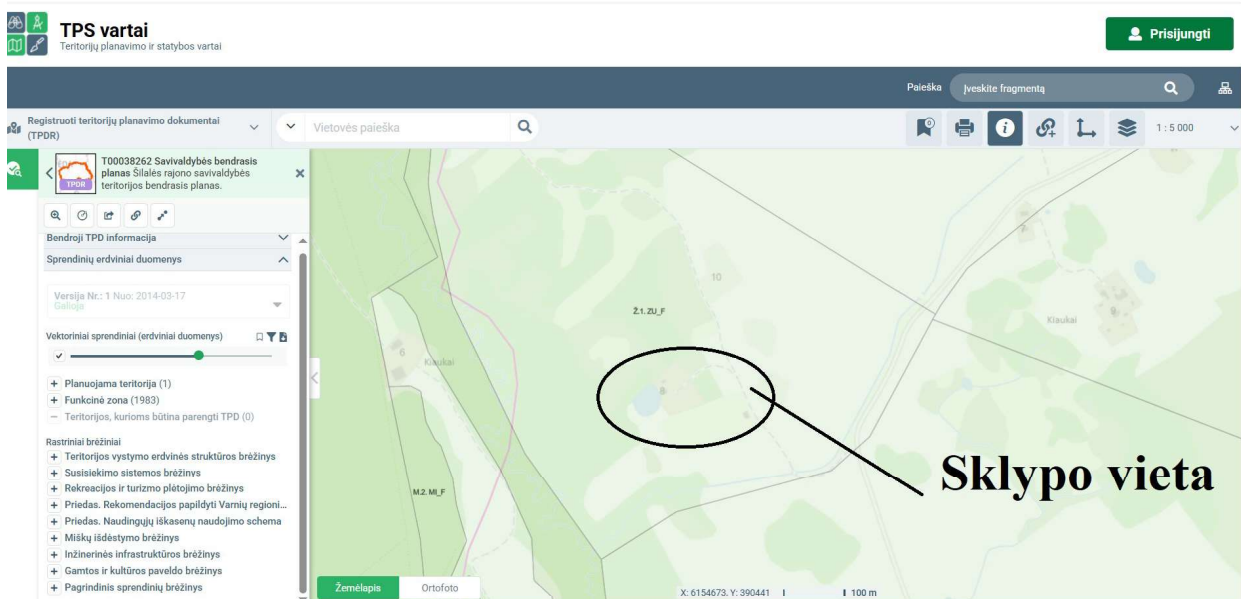
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas (toliau – Tvarkos aprašas) reglamentuoja paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarką ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostų dydį prie upių, ežerų, tvenkinių, kanalų, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių, kurie **registruoti** Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė. Žemės sklype kadastro Nr. 8744/0001:0025 esanti 0,1690 ha kūdra nėra registruota Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė (žiūr. 2 pav.), todėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nenustatomos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos netaikomos.



2 pav. Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis ištrauka
 Pagal bendrąjį rajono planą sklypas patenka į Ž2 teritorijos – žemės ūkio teritorijos, tarp jų biokuro auginimui.

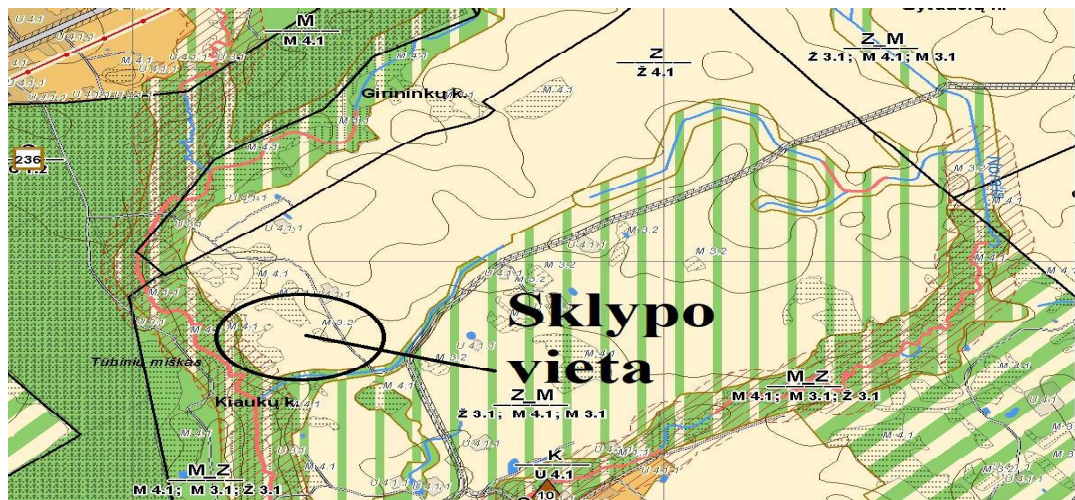


3 pav. Šilalės rajono sav. bendrojo plano ištrauka



4 pav. Šilalės rajono sav. bendrojo plano ištrauka iš TPS vartų ištrauka

Gamtinio karkaso teritorijų atžvilgiu sklypas patenka į Z/Ž4.1 teritoriją, t.y. pagrindinė vyraujanti paskirtis žemės ūkio paskirties žemė, o vyraujantis teritorijos tvarkymo pobūdis Ž4.1 - intensyvaus tradicinio ūkininkavimo (žiūr. 5 pav.). Šilalės rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Šilalės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 27 d. sprendimu Nr.T1-107 „Dėl Šilalės rajono savivaldybės teritorijos ir savivaldybės teritorijos dalies (Šilalės miesto) bendrojo plano tvirtinimo, o Šilalės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso lokalizavimo ir ūkinės veiklos apribojimų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo specialusis planas, patvirtintas Šilalės rajono savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 30 d. sprendimu Nr. T1-316. Šilalės rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso lokalizavimo ir ūkinės veiklos apribojimų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo specialiojo plano aiškinamojo rašto 96 puslapyje rašoma, kad specialiojo plano tikslai ir uždaviniai yra gamtinio karkaso lokalizavimo ir ūkinės veiklos apribojimų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo specialiuoju planu numatoma nustatyti vandens telkinių, upių ir upelių, taip pat komunalinių objektų (kapinių), didžiųjų pramoninių ir žemės ūkio kompleksų sanitarines apsaugines zonas, **detalizuoti Šilalės rajono bendrojo plano sprendinius.**



5 pav. Gamtinio karkaso plano ištrauka iš ūkinės veiklos apribojimų specialiojo plano

Planuojamos ūkinių statinių statybos vietos sprendiniai ir numatoma veikla neprieštaruoja Šilalės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano bei gamtinio karkaso sprendiniams. Sklypas, kuriame planuojama ūkio sidybos vieta nepatenka į saugomas bei kultūros paveldo teritorijas. Užstatymo zonoje nėra saugotinių želdinių. Šilalės rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendiniai neturės jokios įtakos planuojamam sklypui. Planuojamas teritorija nepatenka į centralizuoto vandentiekio, nuotekų tinklų išdėstymo zonas.

Žemės sklypas ribojasi su gretimais sklypais:

Nr. 8744/0001:0253 (preliminarūs matavimai),

Nr. 8744/0001:0227 (kadastriniai matavimai),

Taip pat sklypas ribojasi su 6 m pločio esamo Šilalės kaimiškosios seniūnijos vidaus keliu Nr. 09-050.

Projektui rengti naudota kartografinė, planinė medžiaga - kaimo plėtros projektas parengtas ŽPDRI sistemoje naudojant Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo žemės sklypo kadastro duomenis, ortofotografinį žemėlapi M 1:10 000, teritorijos žemės reformos žemėtvarkos projektą, ūkinės veiklos apribojimo planus, Šilalės rajono savivaldybės bendrąjį planą, bei sklypo savininko pateiktu nuosavybės planu M 1:1 000, kurį parengė matininkas T. Geštautas 2025 metų balandžio mėn. 23 dieną.

Projekto sprendiniai - žemės savininkas sklype numato statyti pagalbinio ūkio pastatus. Projektuojamame žemės sklype jau yra pastatyti statiniai: gyvenamasis namas (1A1/ž - 4400-5208-2687), trys stoginės (St - 4400-6629-8740 , 1St - 4400-6629-8751, 2St - 4400-6629-8920), malkinė (2I1/m - 4400-5208-2700), ūkinis pastatas (3I1/b - 4400-6629-8919)

Projektuojamas užstatymo zonos vientisas plotas – 1,8651 ha. Užstatymo zonai reikalingas toks plotas, kadangi į užstatymo zoną įtraukiami visi žemės sklype esantys statiniai, taip pat ateityje planuojama statyti ūkinį pastatą mechaninio remonto dirbtuves. Užstatymo zona suprojektuotos taip kad nepatektų į elektros tinklų apsaugos zoną, miško teritoriją, nuo žemės sklypo ribos atitraukiama 3 metrų atstumu. Statybos zona atitraukiama nuo miškų taksacijos 5 metrus, nors realiai medžiai auga dar toliau. Projektuojant statinius ūkinių statinių statybos zonoje išlaikyti mažiausius leistinus atstumus tarp želdinių ir statinių elementų pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą:

Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Pastatų išorinės pusės	5	1,5
Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
Šlaitų papėdės ir kt.	1	,5
Atraminų sienelių papėdės išorinės pusės	3,	1,
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	,7	,5
Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,	1,2
Požeminiai tinklai:		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)	2,	1,
bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekų, drenažų	2,	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,	,7

6 pav. Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinančių statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nesikeičia. Į projektuojamą statybos zoną ūkininkas privažiuos iš esamo kelio.

Žemės sklype, kur projektuojama ūkininko sodybos statybos zona šiaurės rytų pusėje yra melioracinių įrenginiai. Vadovaujantis melioracijos techniniu reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio mėn. 16 d. įsakymu Nr.3D/218, nuo valstybei nuosavybės teise priklausančių bendro naudojimo drenažo rinktuvų, nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta ir joje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, o galimus taršos šaltinius (fermas, mėšlides ir pan.) – po 20 m. Tik tiksliai nustačius (atkasus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Sklype į statybos zoną patenka du sausintuvų galai, kuriuos panaikinus, nebūtų pabloginta kitų sklypų melioracinė situacija.

Šilalės rajono savivaldybės išduotose projekto rengimo reikalavimuose prašoma numatyti vieną ūkininko sodybą, kuri būtų planuojama maksimaliai taisyklingos formos. Atsižvelgdami į šią pastabą, suplanuota ūkininko sodyba sudaro vientisą masyvą, stengtasi išlaikyti taisyklingą formą, tačiau riba suformuota taip jog nepatenka į miško ir elektros tinklų apsaugos zoną. Žemės sklypo viduryje esantis miškas nepatenka į užstatymo zoną, užstatymo zonos riba atitrauka 5 metrų atstumu. Želdinių (medžių ir krūmų) įvesimas nenumatomas, nes sklypas yra šalia miško. Dirbtinio vandens telkinių įrengimo nenumatoma, nes sklype jau yra kūdros.

Prisijungimo nuo magistralinio vandentiekio ir kanalizacijos negalimas, nes planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto vandentiekio ir nuotiekų tinklų zonas. Žemės sklype jau yra įrengtas vietinis vandentiekis iš šulinio ir vietiniai nuotekų įrenginiai. Sklype nėra numatomi statyti statiniai, kuriems bus nustatomos apsaugos zonos, kurios išeitų už sklypo ribų.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

Žemės naudmenų sudėtis projektuojamoje teritorijoje (ha)

1 lentelė

<i>Eil Nr.</i>	<i>Žemės naudmenos</i>	<i>Pagal NT kadastro įrašus</i>	<i>Pagal vietovėje patikslintą planą</i>	<i>Numatomi pokyčiai</i>	<i>Pagal projektą</i>
1	Ariama žemė	1,9651	1,9651	-1,4042	0,5359
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūr. ganyklos	-	-	-	-
4	Miškai	0,1762	0,1762	-	0,1762
5	Keliai	-	-	-	-
6	Užstatyta teritorija	0,1092	0,1092	+1,7560	1,8652
7	Vandens telkiniai	0,3767	0,3767	-0,0899	0,1178
8	Medžių ir krūmų želdiniai	0,4318	0,4318	-0,0679	0,3639
9	Pelkės	-	-	-	-
10	Pažeista žemė	-	-	-	-
11	Kita nenaudojama žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	3,0590	3,0590		3,0590

Planuojant statybos zoną buvo atsižvelgta į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų veikimo zonos pažymėtos ŽPDRIS projekto sprendinių brėžinyje. Įrengiant ūkininko sodybos statybos vietą, atliekant žemės kasybos darbus,

būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį. Statybos darbų metu viršutinį derlingą dirvožemio sluoksnį būtina nuimti ir sandėliuoti, po to panaudoti gerbūviui tvarkyti. Numatomas minimalus triukšmas tik statybos darbų metu.

Projekto sprendinių poveikio vertinimas - žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis nesikeis. Sklypas turi privažiavimo kelią. Planuojamos statybos turės teigiamą įtaką teritorijos vystymo darnai, padidins kraštovaizdžio įvairovę. Statinį įrengus pagal aplinkosaugos reikalavimus aplinkos apsaugai neigiamo poveikio neturės.

Projekto autorė

Toma Geštautienė