

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

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 taisykles, 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/D1495).

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

Rengiant žemėvaldų planus (projektus), t. y. žemės reformos žemėtvarkos projektus, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektus ar žemės konsolidacijos projektus klausimai dėl žemės sklype numatomų statyti statinių nėra sprendžiami.

PLANUOJAMA TERITORIJA. Žemės sklypas yra Sakalinės k. 4A, Gaurės sen., Tauragės r. sav. Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 7710/0003:0128. Sklypo plotas – 2,0000 ha. Žemės sklypas išmatuotas preliminariais matavimais.

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS. Fizinis asmuo.

PLANAVIMO RENGĖJAS. MB „Tauragės matininkas“, įmonės kodas 304284889. Matininkė Sonata Daduraitė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2R-KP-526). Tel. Nr.: +370 685 55242. Adresas: M. Mažvydo g. 21, Tauragė, el. paštas: tauragesmatininkas@gmail.com.

PLANAVIMO PAGRINDAS. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2025-01-23 įsakymas Nr.: 4KPI-6-(15.4.3 E.) dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo.

PLANAVIMO TIKSLAI. Ūkininko sodybos vietai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

PLANAVIMO UŽDAVINIAI. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatant ūkininko sodybos ribas ir ūkininko sodybos statinių statybos zoną.

PROJEKTO RENGIMO ETAPE TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA. Nerengiama.

PLANAVIMO SĄLYGOS.

2026-04-02 AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG51771435.

2026-04-03 Tauragės rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr.: REG51805041.

2026-04-03 Lietuvos Miškų tarnybos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr.: REG51810269.

2026-05-08 Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG53810565.

2026-05-21 Viešoji įstaiga „Plačiajuostis internetas“ išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr.: REG54634063.

2026-05-22 Telia Lietuva, AB išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG54702148.

TEISĖS AKTAI

- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas.
- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas.
- Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymas.
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- Lietuvos Respublikos kelių įstatymas.
- Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS ANALIZEI PANAUDOTI DUOMENŲ ŠALTINIAI

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys;
- Lietuvos erdvinės informacijos portalas (www.geoportal.lt);
- Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT (2021-2023 m.), Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM;
- VĮ „Registrų centras“ GIS duomenų bazės duomenys;
- Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenys (<https://kadastras.amvmt.lt/vartai/>);
- Saugomų teritorijų valstybės kadastras (<https://stvk.lt/map/>);
- Upių tvenkinių ir ežerų kadastras (<https://uetk.biip.lt/zemelapis/>);
- Regia.lt tinklalapyje teikiamais duomenimis (<http://www.regia.lt/map/>);

Planuojama 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 (T0009312).

Tauragės miškų urėdijos miškų tvarkymo schema (T00053471 (100002000201).

Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2025-06-09 įsakymu Nr. 3-217 patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų planas.

ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

ADRESAS. Sakalinės k., Gaurės sen., Tauragės r. sav. Gaurės kadastro vietovė, kadastrinis Nr.: 7710/0003:0128.

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

PLOTAS. Žemės sklypo plotas – 2,0000 ha.

NUOSAVYBĖS TEISĖ. Fizinis asmuo.

MATAVIMO TIPAS. Atlikti kadastriniai matavimai.

ŽEMĖS NAUDMNEŲ EKSPLIKACIJA.

1 lentelė. Žemės sklypo naudmenų eksplikacija pagal nekilnojamojo turto duomenų bazės išrašą (Reg. Nr.: 77/14109).

Žemės naudmenų eksplikacija (ha)												Nusausinta žemė (ha)
Žemės ūkio naudmenos				miškas	keliai	užstatyta teritorija	vandenys	Kita žemė				
iš viso	ariama	sodai	pievos					želdiniai	pelkės	pažeista	nenaudojama	
2,0000	2,0000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Pagal Miškų valstybės kadastre įregistruotus duomenis miško plotas žemės sklype – 0,1587 ha.

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS.

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą (Reg. Nr.: 77/14109) duomenys apie neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas – 0,2000 ha;

SERVITUTAI. Nenustatyti.

GRETIMYBĖS:

1 pav. Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 7710/0003:0128 gretimybės

Gretimybė 1-3 – privatus žemės sklypas Kad. Nr.: 7710/0003:0379. Adresas: Sakalinės k., Gaurės sen., Tauragės r. sav. Žemės sklypo plotas – 0,6500 ha. Žemės sklypas išmatuotas preliminariais matavimais. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Gretimybė 3-4 – Sakalinės gatvė. Žemės sklypas Kad. Nr.: 7710/7001:0003. Rajoninės reikšmės kelias Nr.: 4505 (Tauragė-Vališķiai-Sakalinė). Adresas: Sakalinės k., Gaurės sen., Tauragės r. sav. Žemės sklypo plotas – 3,6986 ha. Žemės sklypas išmatuotas geodeziniais matavimais. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinkle koridorių teritorijos. (Inžinerinio statinio unikalus Nr.: 4400-6186-3304).

Gretimybė 4-6 – Vietinės reikšmės kelias

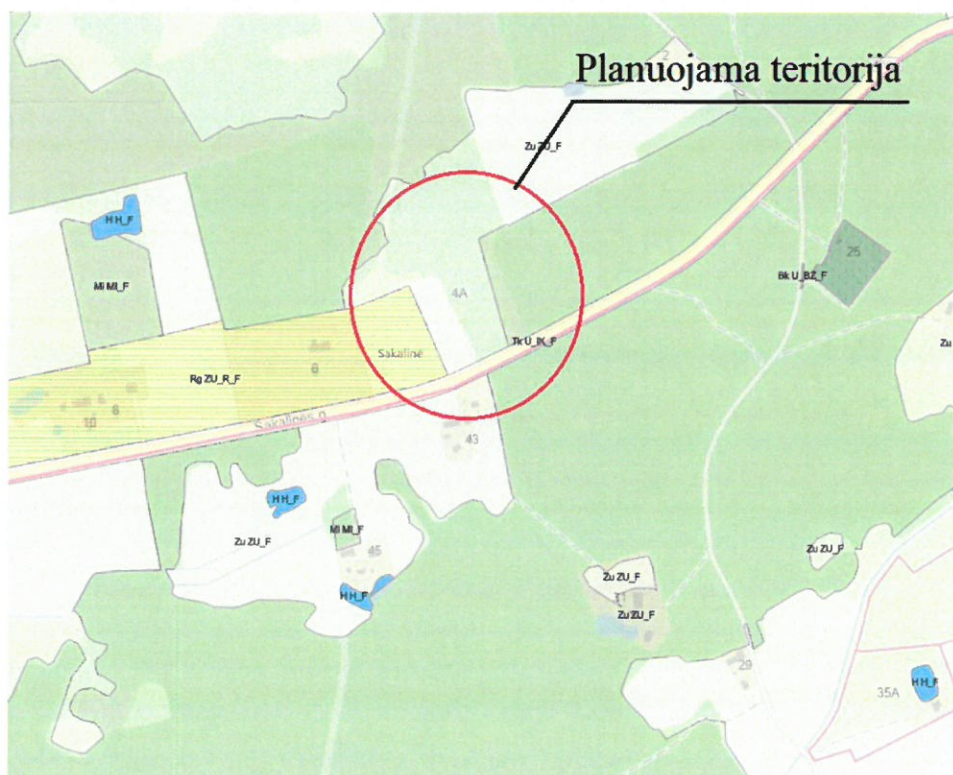
Gretimybė 1-3 – privatus žemės sklypas Kad. Nr.: 7710/0003:0373. Adresas: Sakalinės k., Gaurės sen., Tauragės r. sav. Žemės sklypo plotas – 3,9100 ha. Žemės sklypas išmatuotas preliminariais matavimais. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – miškų ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – ūkininių miškų sklypai.

SĄSAJA SU TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KEITIMAS

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas Tauragės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 1-850.

Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys



2 pav. Ištrauka iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio

Spalvinis teritorijos žymėjimas	Teritorijos NR (brėžinyje)	Funkcinės zonos pavadinimas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Teritorijos naudojimo apibūdinimas, kiti teritorijos naudojimo reikalavimai *
	MI	Miškų ir miškingų teritorijų zona MI_F	M	M1, M2, M3, M4	1. Panaudojimas. Zona su vyraujančiomis miškų teritorijomis. Į zonos sudėtį įeina visų grupių miškai; ekosistemų apsaugos miškai, rekreaciniai miškai, apsauginiai miškai, ūkiniai miškai. Zonos priskirtos nedidelės žemės ūkio teritorijų dalys, mažesni vandens telkiniai, pelkėtos bei kitos natūralios gamtinės aplinkos teritorijos, komunikacijų koridoriai, o taip pat esamos sodybos. Teritorijose galima įvesti naują mišką ir/ar išlaikyti natūralias pievas, šienaujamas ganyklas. 2. Tvarkymas: 2.1. Statyba galima esamose sodybose. Naujų sodybų pietra nenumatoma. 2.2. Teritorijose prie vandens telkinių įrengiamos turistinės trasos, viešosios rekreacijos infrastruktūra.
	Zu	Žemės ūkio teritorijų zona Z_F	Z / M	Z2, Z3, Z4, / M1, M2, M3, M4	1. Panaudojimas. Teritorijos skirtos žemės ūkio veiklai. Zonose vyrauja agrarinės teritorijos. Į teritorijos sudėtį įeina pavienių miškų dalys (miško žemė), mažesni vandens telkiniai, ūkininkų sodybos, jų grupės, specializuoti žemės ūkio gamybos kompleksai, kapinės, susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros objektai. Zonose galimas esamų pastatų pritaikymas rekreacijai, verslams, amatams, kaimo turizmui. Teritorijose atsinaujančių išteklių energijos gamybos įrenginių, kaip vėjo, saulės energijos elektrinių, įrengimas galimas tik tuo atveju, jei teritorijos atitinka nustatytus kraštovaizdžio formavimo, kultūros paveldo, taip pat kitus reikalavimus nustatamus poveikio aplinkai vertinimo metu. Zonose galimos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų, inžinerinių koridorių teritorijos. 2. Tvarkymas: 2.1. Zonose skatinamas vidutinio dydžio ir didelių ūkių kūrimasis; 2.2. Teritorijose galimas žuvininkystės tvenkinių įrengimas, žuvininkystės tvenkinių eksploatavimui bei įrengimui reikalingų statinių statyba. 2.3. Gamtinio karkaso migraciniuose koridoriuose galimas miškų įveisimas. Zonose miško įveisimas vykdomas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės. 2.4. Zonai nustatyti kraštovaizdžio formavimo reikalavimai – žr. a.r. 13.4 sk.

3 pav. Ištraukos iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo pagrindinio brėžinio sutartiniai žymėjimai

Pagal Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo pagrindinį brėžinį planuojamas žemės sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną (žiūr. 3 ir 4 pav.). Šios teritorijos yra skirtos žemės ūkio veiklai. Jose vyrauja agrarinės teritorijos. Į šios teritorijos sudėtį įeina pavienių miškų dalys (miško žemė), mažesni vandens telkiniai, ūkininkų sodybos, jų grupės, specializuoti žemės ūkio gamybos kompleksai, kapinės, susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros objektai. Šiose zonose galimas esamų pastatų pritaikymas rekreacijai, verslams, amatams, kaimo turizmui.

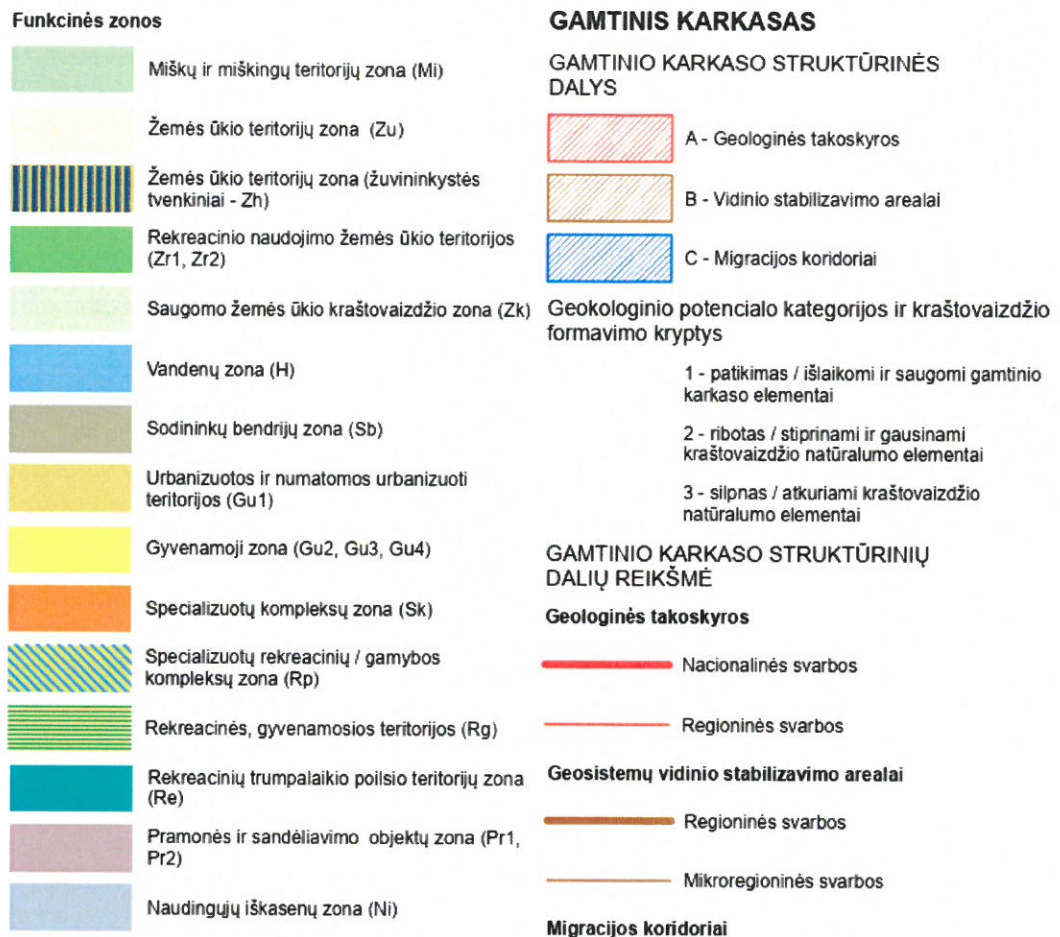
Šiose zonose skatinamas vidutinio dydžio ir didelių ūkių kūrimasis. Teritorijose galimas žuvininkystės tvenkinių įrengimas, žuvininkystės tvenkinių eksploatavimui bei įrengimui reikalingų statinių statyba. Gamtinio karkaso migraciniuose koridoriuose galimas miškų įveisimas. Zonose miškų įveisimas vykdomas pagal Miško įveisimo ne miško žemėje taisyklės.

Pastatų išdėstymo reikalavimai neurbanizuotose teritorijose:

- Išdėstant naujus objektus neurbanizuotose teritorijose, turi būti įvertinamas vietos kraštovaizdis, būdingas kaimų užstatymas, kitos vietai būdingos statybos tradicijos ir pan.
- Pastatų išdėstymas, jų orientaciją turi būti nustatoma įvertinant susisiekimo elementus, gamtines sąlygas (jei teritorijos apaugusios mišku, teritorijose yra sudėtingame reljefe), jų aplinkoje esančius pastatus, inžinerinę infrastruktūrą, kultūros paveldo objektus ir kt.

Ūkininkų sodybų formavimo reikalavimai:

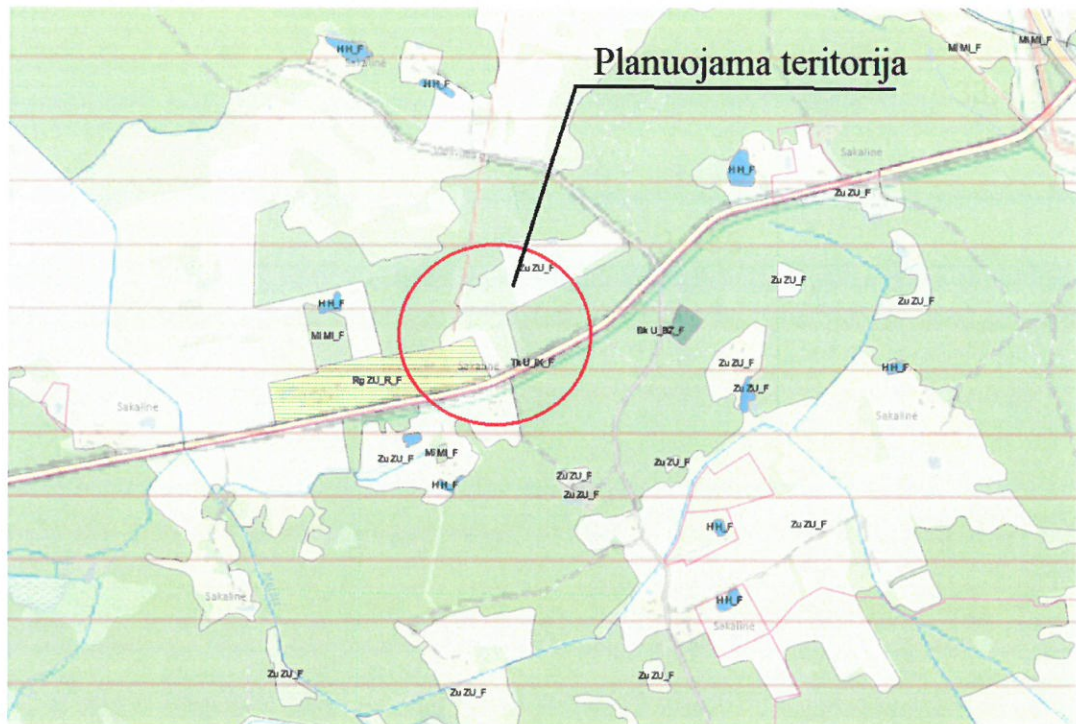
1. Sodybas rekomenduojama grupuoti, paliekant daugiau atvirų gamtinių erdvių. Tvorą turėtų būti tik prie pastatų.
2. Naujos ūkininkų sodybos turi būti ne arčiau kaip 1 km nuo miesto (išskyrus kaimo turizmo sodybas).
3. Pastatai turi būti tradicinės architektūros, su simetriškais šlaitiniais stogais.
4. Dažniausiai leidžiamas 1 aukšto užstatymas.
5. Stogų spalvos – pilka, ruda arba molio raudonumo.



5 pav. Ištraukos iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Gamtinio karkaso brėžinio sutartiniai žymėjimai

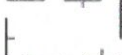
Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Inžinerinės infrastruktūros brėžinys

Pagal Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Inžinerinės infrastruktūros brėžinį planuojamas žemės sklypas į teritorijas, kuriose yra draudžiama vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai (žiūr. 6 ir 7 pav.).



6 pav. Ištrauka iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo
Inžinerinės infrastruktūros brėžinio

Vėjo elektrinių statybą ribojantys veiksniai

-  Teritorijos, kuriose draudžiamas vėjo elektrinių išdėstymas
-  Teritorijos, kuriose vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami
-  Preliminarios numatomų įsigyti kompensacinių radiolokatorių veikimo zonos riba

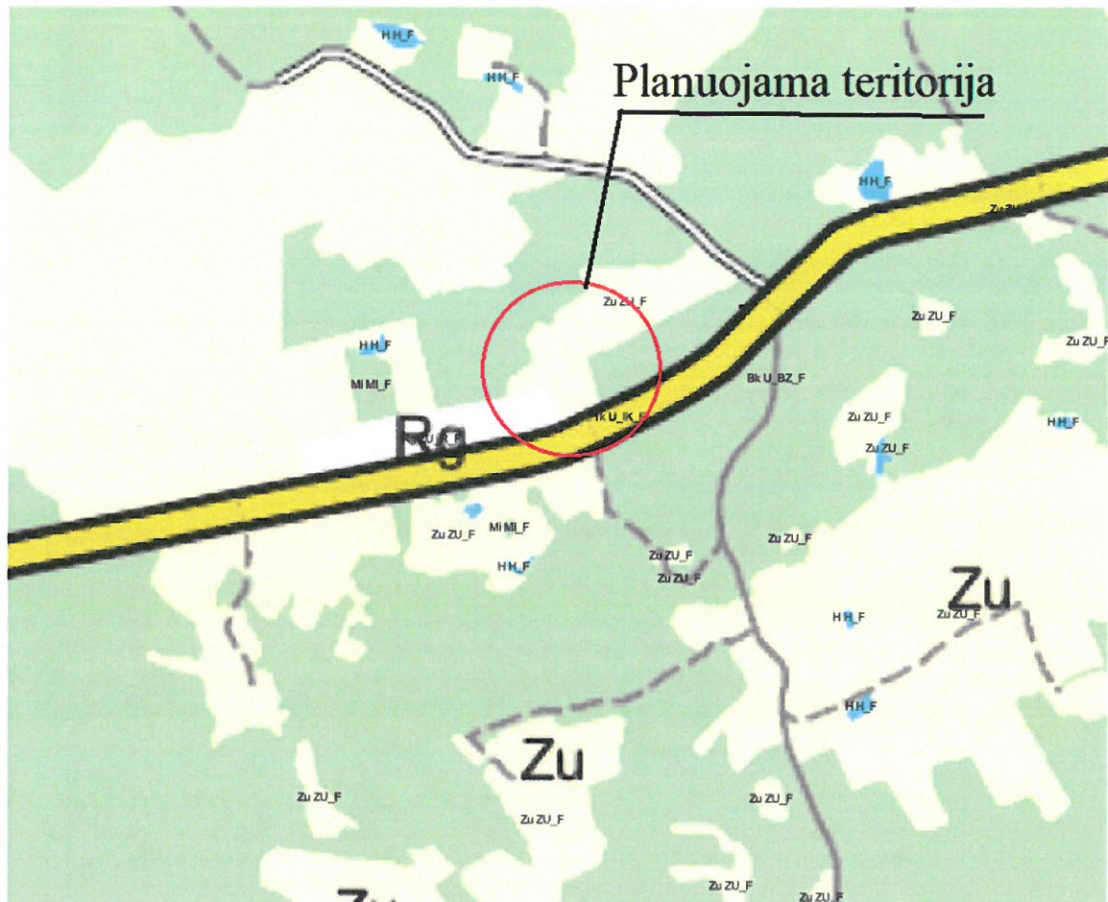
Dujų tiekimo infrastruktūra

-  — Dj — Esamas magistralinis dujotiekis
-  — Esamas skirstomasis dujotiekis
-  — Dj — Preliminari magistralinio dujotiekio vieta
-  — Preliminari skirstomojo dujotiekio vieta

7 pav. Ištraukos iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo
Inžinerinės infrastruktūros brėžinio sutartiniai žymėjimai

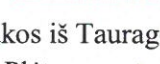
Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo teritorijų vystymo prioriteto schema

Pagal Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Plėtros vystymo prioriteto schemą planuojamas žemės sklypas į neurbanizuojamas teritorijas – neprioritetinė plėtra (IV etapas) (žiūr. 8 ir 9 pav.).



8 pav. Ištrauka iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo
Plėtos vystymo prioriteto schemos

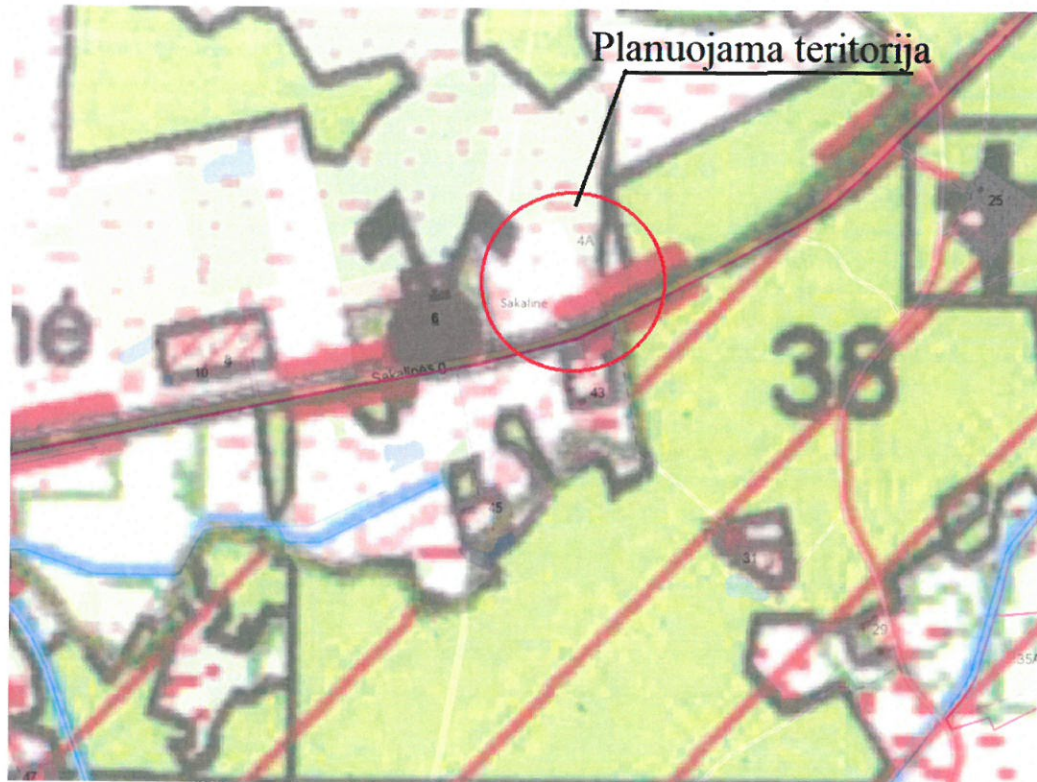
Plėtos prioritetai ir jų eilė

	Prioritetinės ir neprioritetinės plėtos teritorijos nustatomos pagal Tauragės miesto teritorijos bendrąjį planą (I etapas)
	Vidutinio užstatymo intensyvumo urbanizuojamos gyvenamosios teritorijos - neprioritetinė plėtra (II etapas)
	Ekstensyvaus užstatymo urbanizuojamos teritorijos - neprioritetinė plėtra (III etapas)
	Pramonės / gamybinės teritorijos - neprioritetinė plėtra (II etapas)
	Neurbanizuojamos teritorijos - neprioritetinė plėtra (IV etapas)
	Miškai ir miškingos teritorijos, kitos želdyų teritorijos - neprioritetinė plėtra (IV etapas)
	Vandenys
	Konservacinės paskirties zona

9 pav. Ištraukos iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo
Plėtos vystymo prioriteto schemos sutartiniai žymėjimai

TAURAGĖS MIŠKŲ URĖDIJOS MIŠKŲ TVARKYMO SCHEMA

Pagal Tauragės miškų urėdijos miškų tvarkymo schemą į planuojamą teritoriją patenka dalis valstybinės reikšmės miškų (žiūr. 10 ir 11 pav.).

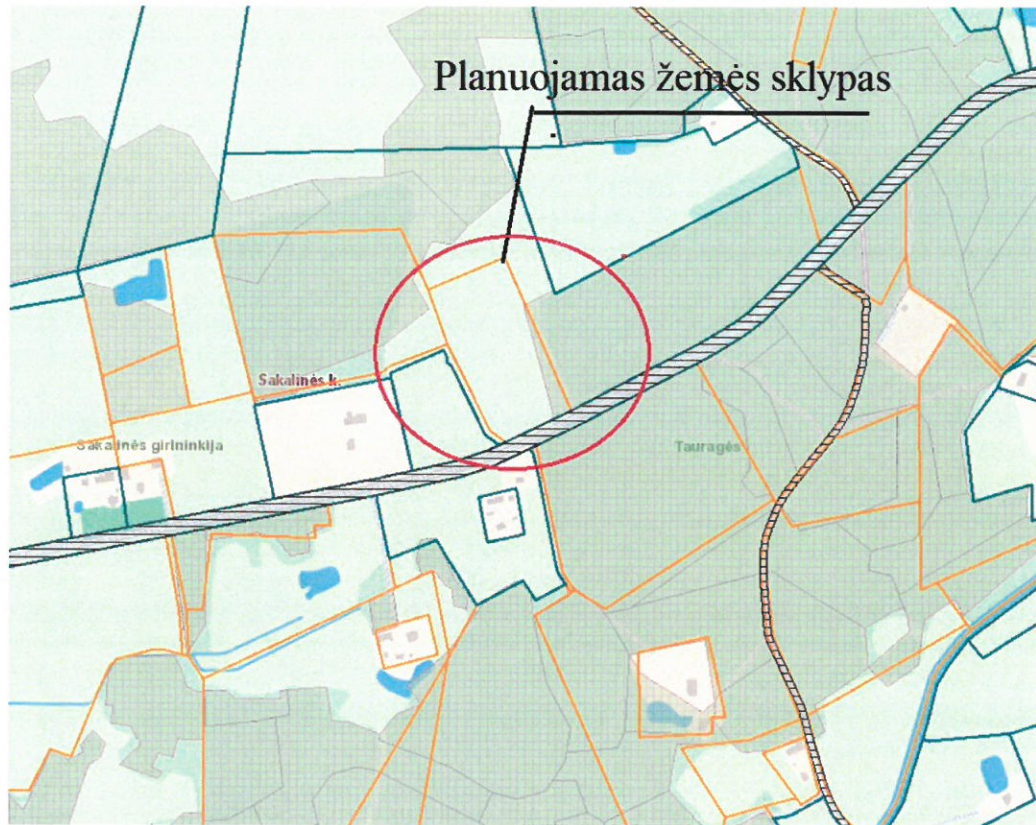


10 pav. Ištrauka iš Tauragės miškų urėdijos miškų tvarkymo schemos

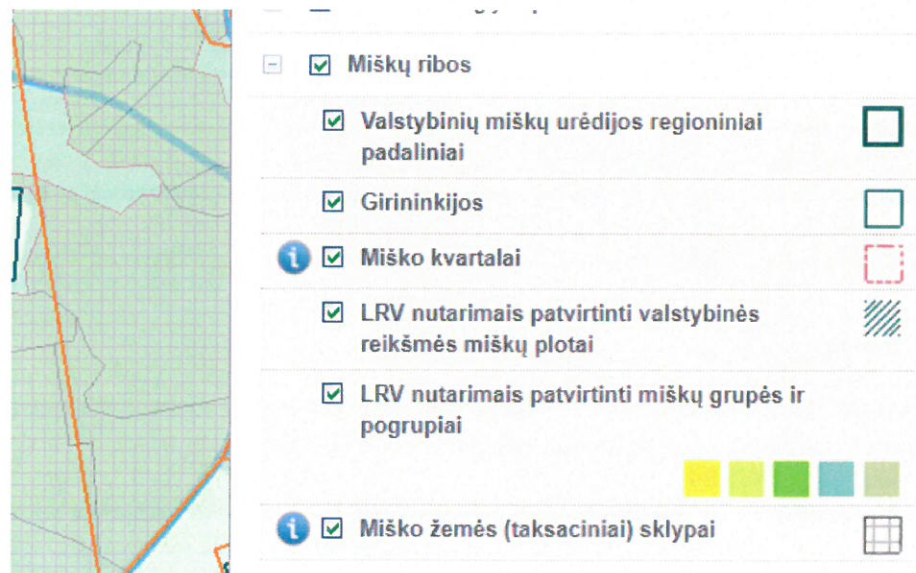
- Valstybinės reikšmės miškai
- Privatūs ir nuosavybės teisių atkūrimui skirti miškai
- Kitų naudotojų miškai
- 7265 Kadastrinės vietovės Nr.
- 45 Kvartalo Nr.
- 5815 Ortofoto Nr.

11 pav. Ištraukos iš Tauragės miškų urėdijos miškų tvarkymo schemos sutartiniai žymėjimai

Valstybinės reikšmės miško išdėstymas sklype (www.regia.lt duomenimis)



12 pav. Ištrauka iš www.regia.lt – valstybinės reikšmės miško išdėstymas planuojamame žemės sklype

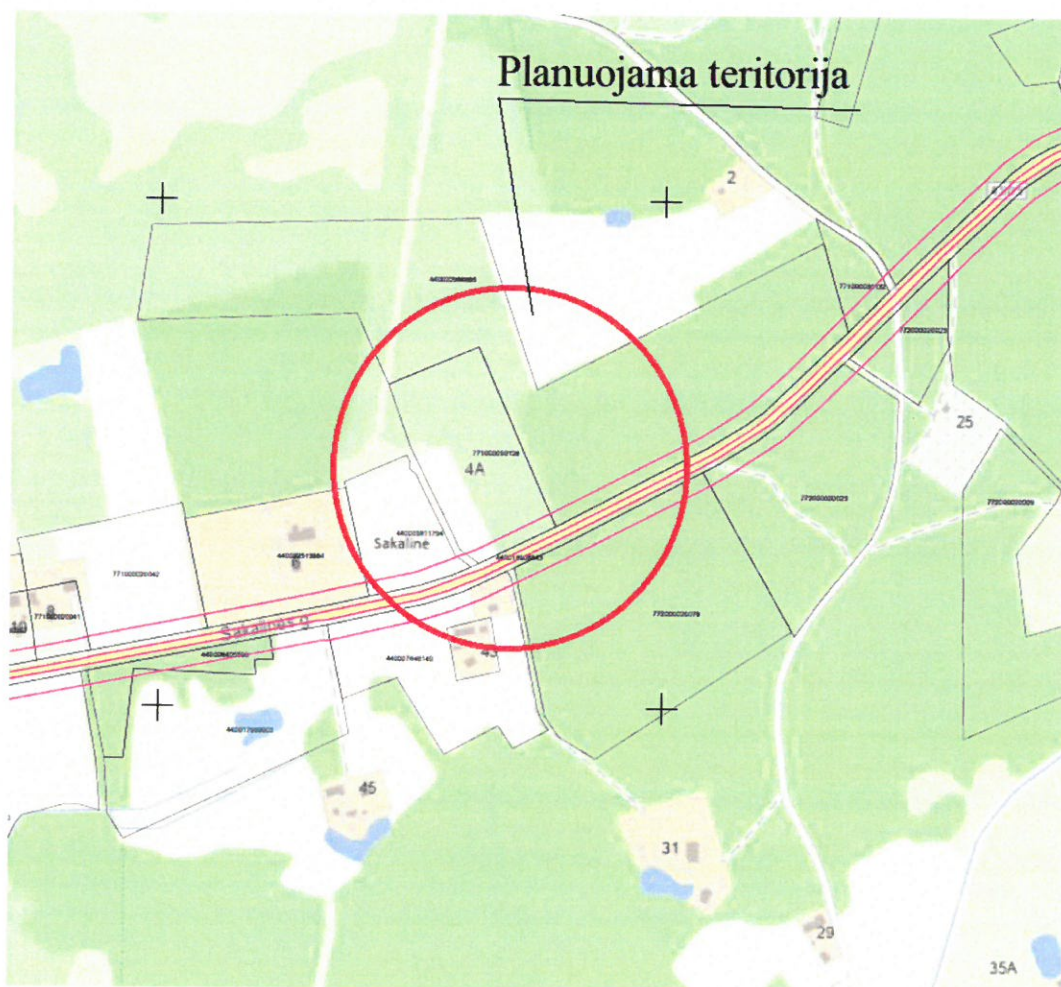


12 pav. Ištraukos iš www.regia.lt – valstybinės reikšmės miško išdėstymas planuojamame žemės sklype sutartiniai žymėjimai

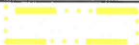
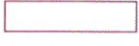
Pagal nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašą (Reg. Nr. 77/14109) miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastre planuojamame žemės sklype yra 0,1587 ha.

TAURAGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE ESANČIŲ VALSTYBINĖS REIŠMĖS KELIŲ APSAUGOS ZONŲ PLANAS

Pagal Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų planą, planuojamas žemės sklypas ribojasi su rajoninės reikšmės keliu Nr.: 4505 (Tauragė-Vališķiai-Sakalinė), kuriam yra taikoma 20 m pločio apsaugos zona (žiūr. 13 ir 14 pav.).



13 pav. Ištrauka iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų plano

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Administracinė savivaldybės riba
	Magistralinių kelių apsaugos zona 70m pločio
	Krašto kelių apsaugos zona 50m pločio
	Rajoninių kelių apsaugos zona 20m pločio
	Gretimų žemės sklypų ribos, kuriuose nustatoma (esanti) kelių apsaugos zona
Kelias Nr. A12	Valstybinės reikšmės kelio numeris

14 pav. Ištraukos iš Tauragės rajono savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų plano sutartiniai žymėjimai

KULTŪROS PAVELDAS

Pagal kultūros vertybių registro duomenis (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>) planuojamas žemės sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritorijas.

SAUGOMOS TERITORIJOS

Pagal saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenis (<https://stvk.lt/map>) planuojamas žemės sklypas nepatenka į saugomas teritorijas.

KARTOGRAFINIS PAGRINDAS

Projektavimui panaudoti 2021-2023 m. ortofotografiniai M 1:10000 žemėlapiai ORT 10LT, žemės sklypo preliminarinių matavimų planas, www.planuojustatau.lt sistemoje pateiktais inžinerinių tinklų institucijų pateiktais duomenimis (požeminiai ir antžeminiai inžineriniai tinklai), tai pat naudojantis Lietuvos Respublikos kadastro žemėlapyje įregistruotomis žemės sklypų ribomis, www.geoportal.lt duomenimis.

PROJEKTO SPRENDINIAI

Atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, bendrojo plano sprendinius, Tauragės miškų urėdijos tvarkymo schema, kitus teisės aktus bei žemės sklypo savininko pageidavimus, žemės ūkio paskirties žemės sklype parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas suplanuojant ūkininko sodybos vietai reikalingų statinių statybos vietą.

Bendras ūkininko sodybos vietai reikalingų statinių statybos zonos dydis numatomas 1,2913 ha. Atsižvelgiant į žemės sklypui taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (kelių apsaugos zonas, elektros tinklų apsaugos zonas, elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonas bei miško naudojimo apribojimus) statinių statybos zona numatoma centrinėje sklypo dalyje, statybos zoną atitraukiant po 10 metrų nuo gretimų žemės sklypų ribų, kadangi žemės sklypas yra išmatuotas preliminariais matavimais. Statybos zonoje bus statomas gyvenamasis namas bei pagalbinio ūkio statiniai (garažas, ūkinis pastatas, ar kita). Tikslios statinių (gyvenamojo namo bei pagalbinio ūkio statinių) statybos vietos bus parenkamos projektinių pasiūlymų/techninio darbo projekto rengimo metu.

Netoliese planuojamo žemės sklypo šiaurinėje dalyje praeina aukštos įtampos (10 kV) elektros oro linija. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau - įstatymas) 24 str. oro linijos apsaugos zona yra žemės juosta, esanti išilgai oro linijos, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Dėl to pagal 24 str. 1-2 dalį planuojamam žemės sklypui nustatoma 10 metrų apsaugos zona. Taip pat palei planuojamo žemės sklypo vakarinę ribą praeina žemos įtampos (0,4 kV) elektros oro linija. Vadovaujantis įstatymo 24 str. 1-1 dalimi, elektros oro linijoms iki 1 kV nustatomos apsaugos zonos plotis yra 2 metrai. Taip pat palei vakarinę planuojamo žemės sklypo ribą yra pakloti požeminiai elektros kabeliai. Pagal įstatymo 3 24 str. dalį požeminių kabelių linijos apsaugos zona yra išilgai požemių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta. Požeminių kabelių linijos apsaugos zonos dydis yra nustatomas priklausomai nuo kabelių įtampos. Šiuo atveju vadovaujantis įstatymo 24 str. 3-1 dalimi yra nustatoma apsaugos zona, kurios plotis yra 1 metras.

Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama statyti pastatus ir įrenginius, organizuoti žmonių susibūrimus, įrengti transporto priemonių stovėjimo aikšteles, užtvirti ar gadinti privažiavimo kelius prie elektros tinklų, stovėti transporto priemonėms po aukštos įtampos oro linijomis, naudoti atvirą ugnį, kurti laužus, naudoti kepsnines bei kitus ugnies šaltinius, taip pat sandėliuoti medžiagas, nesusijusias su elektros tinklų statybos darbais. Be elektros tinklų savininko ar valdytojo suderinimo taip pat draudžiama statyti, rekonstruoti ar griauti statinius, keisti jų paskirtį, įrengti metalines tvoras ir gyvūnų laikymo aikšteles, vykdyti žemės kasimo, melioravimo, sprogdinimo ir kitus panašius darbus, sodinti ar kirsti želdinius, mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras, naudoti ugnį technologiniams procesams, keisti žemės paviršiaus aukštį, dirbti vibraciją sukeliančiais mechanizmais bei vykdyti kitą veiklą, galinčią pakenkti elektros tinklams ar kelti pavojų žmonių saugumui.

Planuojamo žemės sklypo pietvakarinėje dalyje yra paklotas požeminis ryšio kabelis

(plačiajuostis internetas (ISRI) (Savininkas VŠĮ „Plačiajuostis internetas“). Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona (įstatymo 45 str. 1 dalis) – tai teritorija palei požemines elektroninių ryšių laidines linijas, apimanti po 1 metrą į abi puses nuo linijos, taip pat virš jos esantį vandens sluoksnį ir po ja esančią žemės dalį.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose, negavus infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo, draudžiama statyti, rekonstruoti ir griauti statinius, įrengti ar išardyti įrenginius, sandėliuoti trąšas, chemines ir kitas medžiagas (išskyrus skirtas elektroninių ryšių infrastruktūros statybos darbams), vykdyti geologinius tyrimus, kasybos ir sprogdinimo darbus, keisti žemės paviršiaus aukštį daugiau kaip 0,3 metro, atlikti požeminius darbus, naudoti smūginius ar vibraciją sukeliančius mechanizmus, naudoti atvirą ugnį ir vykdyti ugnies darbus, sodinti želdinius, taip pat įrengti transporto priemonių ar mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštes. Šie apribojimai taikomi siekiant apsaugoti elektroninių ryšių infrastruktūrą nuo pažeidimų ir užtikrinti jos saugų eksploatavimą.

Žemės sklypas pietinėje sklypo dalyje ribojasi su rajoninės reikšmės keliu Nr. 4505 (Tauragė-Vališiai-Sakalinė). Vadovaujantis įstatymo 18 str. 3 dalimi – rajoninių kelių apsaugos zona yra po 20 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Dėl to planuojamam žemės sklypui yra taikoma 20 metrų kelių apsaugos zona. Pagal įstatymo 19 str. kelių apsaugos zonoje draudžiama statyti ar rekonstruoti (kai didinami išoriniai matmenys) su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu nesusijusius pastatus, išskyrus įstatyme numatytas išimtis miestuose, miesteliuose ir kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose. Taip pat draudžiama įrengti išorinę reklamą, išskyrus gyvenvietėse teisės aktų nustatyta tvarka leidžiamus atvejus, bei naudoti reklamą, kuri imituoja kelio ženklus arba naudoja jų simboliką.

Planuojamame žemės sklype vadovaujantis Miškų valstybės kadastro duomenimis yra įregistruotas miško plotas (0,1587 ha). Ūkininko sodybos statybos zona numatoma atitraukiant nuo įregistruoto miško ploto nuo 3 iki 7,80 metrų.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95 straipsnyje numatyta draudžiama veikla miško žemėje: draudžiama statyti statinius ir įrenginius bei tiesti inžinerinius tinklus, išskyrus teisės aktuose numatytas išimtis, susijusias su tam tikrais inžineriniais tinklais, dviračių ir pėsčiųjų takais bei miško infrastruktūra. Taip pat draudžiama paversti miško žemę kitomis žemės naudmenomis, išskyrus Miškų įstatyme nustatytus atvejus, ir skaidyti privačią miško valdą ar privačiame ne miškų ūkio paskirties žemės sklype esančią miško žemę į dalis, jei tokia veikla nėra leidžiama pagal Miškų įstatymą.

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sprendiniai bus detalizuojami rengiant statinio projektinius pasiūlymus/techninį darbo projektą. Planuojama ūkininko sodyba bus aprūpinama geriamuoju vandeniu iš šachtinio šulinio arba gręžinio. Buitinės nuotekos bus tvarkomos kaupiant jas buitinių nuotekų rezervuare, iš kurio sukauptos nuotekos bus išvežamos asenizacine transporto priemone, arba įrengiant vietinę buitinių nuotekų valymo sistemą.

Elektros tinklai. Elektros energijos tiekimas planuojamas nuo žemės sklype esančių elektros tinklų. Konkretūs elektros tinklų prijungimo sprendiniai bus rengiami statinio projektinių pasiūlymų /techninio darbo projekto metu.

Susisiekimo komunikacijos. Patekimas į planuojamą žemės sklypą numatomas per greta esantį vietinės reikšmės kelią (gretymybė Nr. 4–6). Iš šio kelio projektuojami du 6 m pločio įvažiavimai į planuojamos ūkininko sodybos statybos zoną. Įvažiavimai numatomi iki parinktos ūkininko sodybos vietos, kur planuojama gyvenamojo namo ir pagalbinio ūkio statinių statyba. Jų vieta ir plotis parinkti siekiant užtikrinti patogų, saugų ir racionalų susisiekimą su projektuojama sodyba bei jos aptarnavimą eksploatacijos metu.

Transporto eismo poveikis aplinkai. Šiuo kaimo plėtos žemėtvarkos projektu parenkama ūkininko sodybos vieta žemės sklype. Projekto sprendiniais nėra nustatomi konkretūs statinių architektūriniai ar inžineriniai sprendiniai, todėl transporto priemonių eismo sukeliama triukšmo ir oro taršos poveikio vertinimas bei poveikį mažinančių priemonių parinkimas šiame etape neatliekamas. Transporto priemonių eismo poveikis aplinkai ir, esant poreikiui, jo mažinimo priemonės bus vertinami ir numatomi vėlesniuose projektavimo etapuose – rengiant statinio projektinius pasiūlymus/techninį darbo projektą.

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

1 lentelė. Žemės naudmenų sudėtis (ha)

Eil.Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte ±	Pagal Projektą
1	Ariamoji žemė	2,0000	0,5150	-0,3425	0,1725
2	Sodai	-	-	-	-
3	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4	Miškai	-	0,1587	-	0,1587
5	Keliai	-	-	+0,0200	0,0200

6	Užstatyta teritorija	-		+1,2913	1,2913
7	Vandens telkiniai	-			
8	Medžių ir krūmų želdiniai	-	1,3263	-0,9688	0,3575
9	Pelkės	-			
10	Pažeista žemė	-			
11	Kita nenaudojama žemė	-			
	VISO:	2,0000	2,0000	0,0000	2,0000

Projekto metu patikslinus vietovėje esančią situaciją, tai pat vadovaujantis 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-20166 nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei jų plotai.

Planuojamame žemės sklype yra paklotas požeminis ryšio kabelis (plačiajuostis internetas (ISRI) (Savininkas VŠĮ „Plačiajuostis internetas“). Dėl to žemės sklypui nustatoma elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (1 m į abi puses nuo laidinių linijų).

101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona (III skyrius, vienuoliktas skirsnis). Plotas – 0,0177 ha.

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su rajoninės reikšmės keliu Nr. 4505 (Tauragė-Vališkiiai-Sakalinė). Dėl to žemės sklypui taikoma kelių apsaugos zona, kurios dydis yra žemės juosta 20 metrų nuo kelio briaunių.

102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas – 0,1216 ha.

Greta žemės sklypo praeina žemos įtampos elektros oro linija, taip pat praeina požeminiai elektros kabeliai bei šiaurės vakarinėje sklypo dalyje yra aukštos įtampos elektros oro linija, dėl to žemės sklypui nustatoma elektros tinklų apsaugos zona. Kurios plotis kinta priklausomai nuo elektros tinklo nuo 1 iki 10 metrų.

106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Plotas – 0,0774 ha.

Pagal valstybinės miškų tarnybos duomenis, žemės sklype yra miško naudmena, dėl to šiam žemės sklypui taikomas miško žemės apsaugos zona.

126 Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis). Plotas – 0,1587 ha.

IŠVADOS: Planuojamos sodybos plotas 1,2913 ha buvo nustatytas laikantis reikalavimų, kuriuos iškėlė sąlygas pateikusių institucijų.

Raštą parengė: matininkė Sonata Daduraitė

