

**Žemės sklypo (kadastro Nr.5535/0003:0128), esančio Vitinių k.,
Kretingalės sen., Klaipėdos rajono sav., Klaipėdos apskr., kaimo plėtros
žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti**

Aiškinamasis raštas

Planavimo organizatorius:	Fizinis asmuo
Plano rengėjas:	Reda Burneikienė, veikianči pagal individualios veiklos vykdymo pažymą Nr. 524730 Taikos pr.5, Klaipėda el.paštas: reda.burnn@gmail.com, Tel.+37061530201
Paslaugos bylos Nr.	KPZP-105646

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo (kadastro Nr.5535/0003:0128), esančio Vitinių k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti rengiamas ŽDRIS sistemoje, suteiktas paslaugos Nr. KPZP-107018.

Planuojamos teritorijos duomenys – žemės sklypas (kadastro Nr.5535/0003:0128), esantis Vitinių k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje.

Naudojimo paskirtis: žemės ūkio.

Žemės sklypo naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Žemės sklypo plotas - 2.9300 ha.

Plano rengėjas: Reda Burneikienė (Kv. P. Nr.2R-KP-515), Taikos pr.5, Klaipėda, tel. 861530201, el. paštas: reda.burnn@gmail.com.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: parinkti ūkininko ūkio sodybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko ūkio sodybos statinių statybos vietą.

Papildomi reglamentai: nėra.

Tyrimai:nenustatyti.

SPAV reikalingumas: neatliekamas.

Projekto rengimo etape teritorijos vystymo koncepcija nerengiama.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

2022-10-17 Klaipėdos rajono savivaldybės pažyma apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimui „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo sklype, esančiame Vitinių k. (kad. Nr. 5535/0003:128)“ Nr. (5.1.48 E) A5-4859.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Pavadinimas	Dokumento Nr.	Planavimo rūšis	Planavimo porūšis
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas	T00085152	K	B_SAV
Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema	T00082739	SP	S_MSK
Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas	T00088096	SP	S_INF
Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas	T00077612	SP	S_KT
Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	T00052657	SP	S_KP
Kretingalės seniūnijos Plikų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas	T00029665	SP	S_ZM

2. ESAMA SITUACIJA

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti naudota: žemės sklypo nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas, žemės sklypo planas, informacija iš VĮ Registrų centro, informacija iš Regionų geoinformacinės aplinkos (REGIA).

2.1 Informacija apie pertvarkomą žemės sklypą (Projektinis Nr.1):

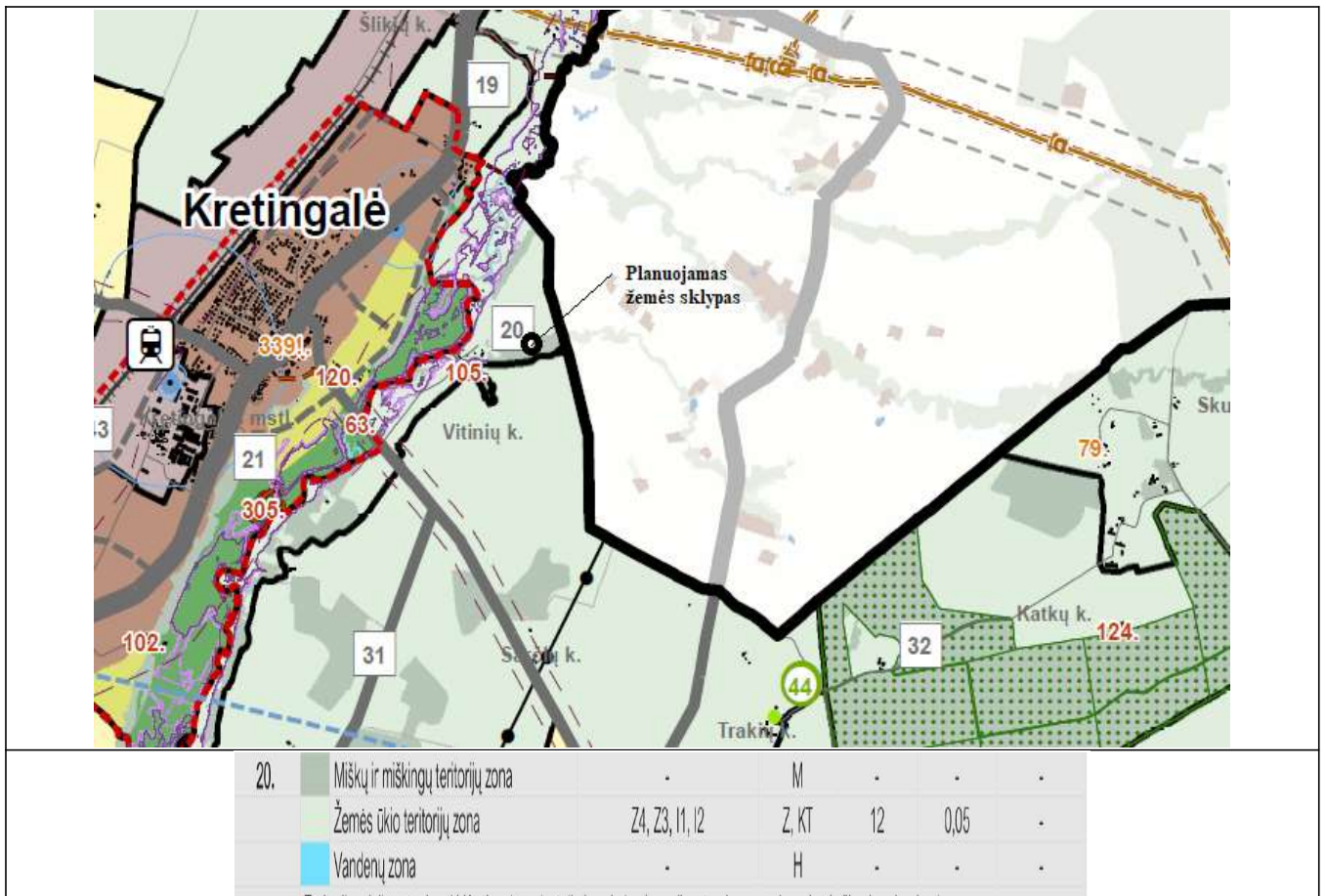
1.	Žemės sklypo adresas	Vitinių k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5535/0003:0128
3.	Žemės sklypo plotas	2.9300 ha

4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
6.	Žemės naudmenos	Žemės ūkio naudmenų plotas: 0.6560 ha; iš jo: ariamos: 0.6560 ha; Miško žemės plotas: 1.7250 ha; Vandens telkinių plotas: 0.1363 ha; Kitos žemės plotas: 0.4127 ha.
7.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatus asmuo
8.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.9537 ha; Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.3552 ha; Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.1363 ha; Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.4127 ha; Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.7500 ha; Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 1.7250 ha*
9.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
10.	Servitutai	Nėra
11.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra
12.	Projektinis numeris ZPDRIS sistemoje	1

* - Miško plotas, įregistruotas Miškų valstybės kadastrė: 1.8339 ha.

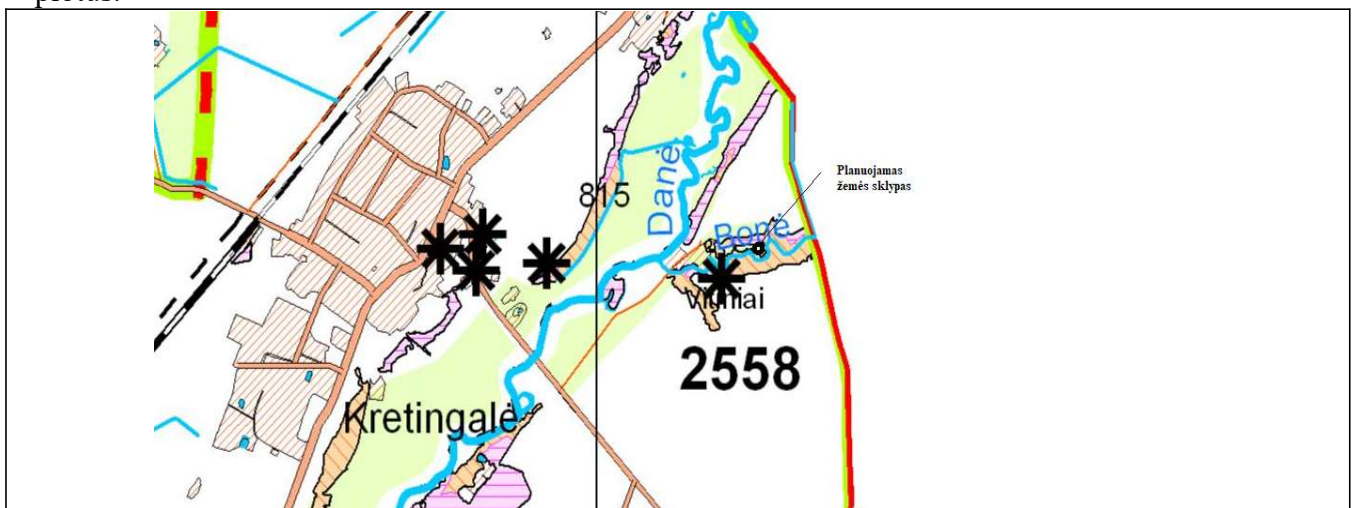
3. pertvarkomam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimą planuojama teritorija patenka į 20 zoną: dalis sklypo patenka į miškų ir miškingų teritorijų zoną, dalis į žemės ūkio teritorijų zoną, kurioje galimi žemės naudojimo būdai: Z4 – kiti žemės ūkio paskirties sklypai, Z3 – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, G1 – viešbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, I1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis šioje teritorijoje: Z (Žemės ūkio) bei KT (Kita). Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 12 m, Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 0.05 (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimo).



Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimo

Specialiųjų planų. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-05 nutarimu Nr. 1490 Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. Nutarimo Nr. 1154 “Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo” pakeitimo, 14 priedu, dalis žemės sklypo patenka į miškų plotus.



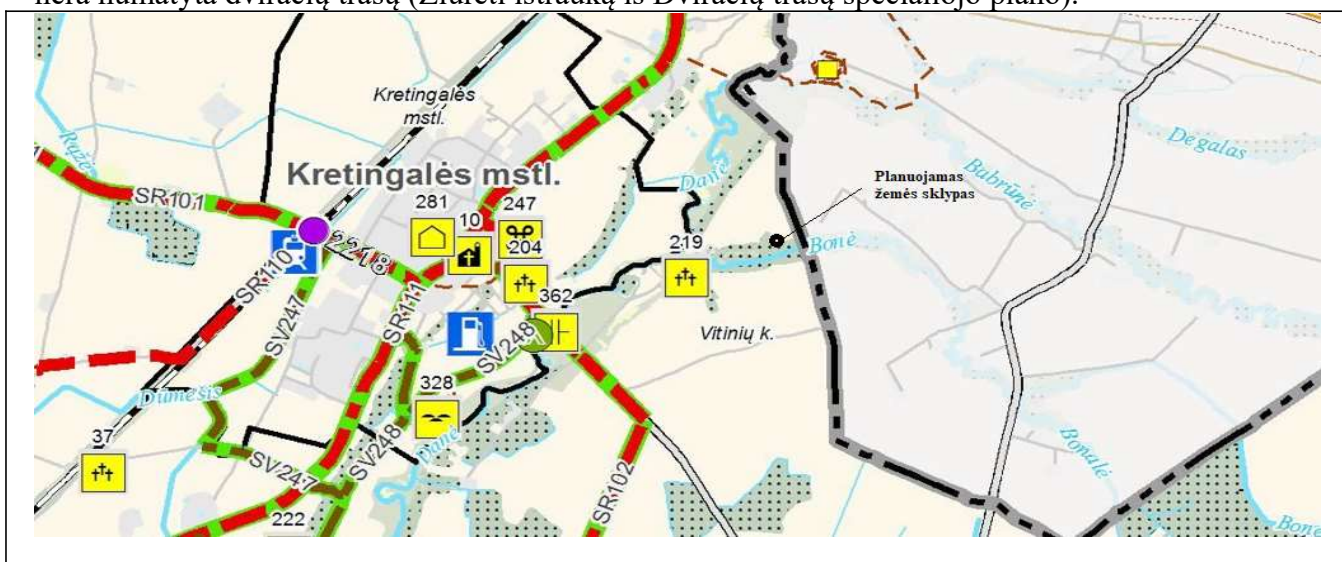
Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

Pagal Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano sprendinius planuojamas žemės sklypas nepatenka į esamą tinklų išvystymo zoną (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano).



Ištrauka iš Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano

Vadovaujantis Dviračių trasų specialiojo plano sprendiniais greta pertvarkomo žemės sklypo nėra numatyta dviračių trasų (Žiūrėti ištrauką iš Dviračių trasų specialiojo plano).



Ištrauka iš Dviračių trasų specialiojo plano

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos sprendiniais greta planuojamos teritorijos nėra kultūros paveldo objektų. (Žiūrėti ištrauką iš Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos).



Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

Kretingalės kadastro vietovės žemėtvarkos projekto sprendiniai numato viešojo naudojimo kelią KL1010 kelią iki projektuojamo žemės sklypo.



Ištrauka iš Plikų kadastro vietovės žemėtvarkos projekto

Užstatymas: planuojamoje teritorijoje nėra pastatų.

Žemės sklypo išsidėstymas: žemės sklypas ribojasi laisva valstybine žeme (šiaurėje ir pietuose) bei su privačiais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 5535/0003:0122; 5535/0003:0121 bei 5535/0003:0165.

Gretimų žemės sklypų savininkai aiškinamajame rašte, papildomame brėžinyje, www.zpdri.lt nenurodomi, vadovaujantis 2018-05-25 pradėtu taikyti Bendroju duomenų apsaugos reglamentu dėl fizinių asmenų apsaugos, tvarkant asmens duomenis.

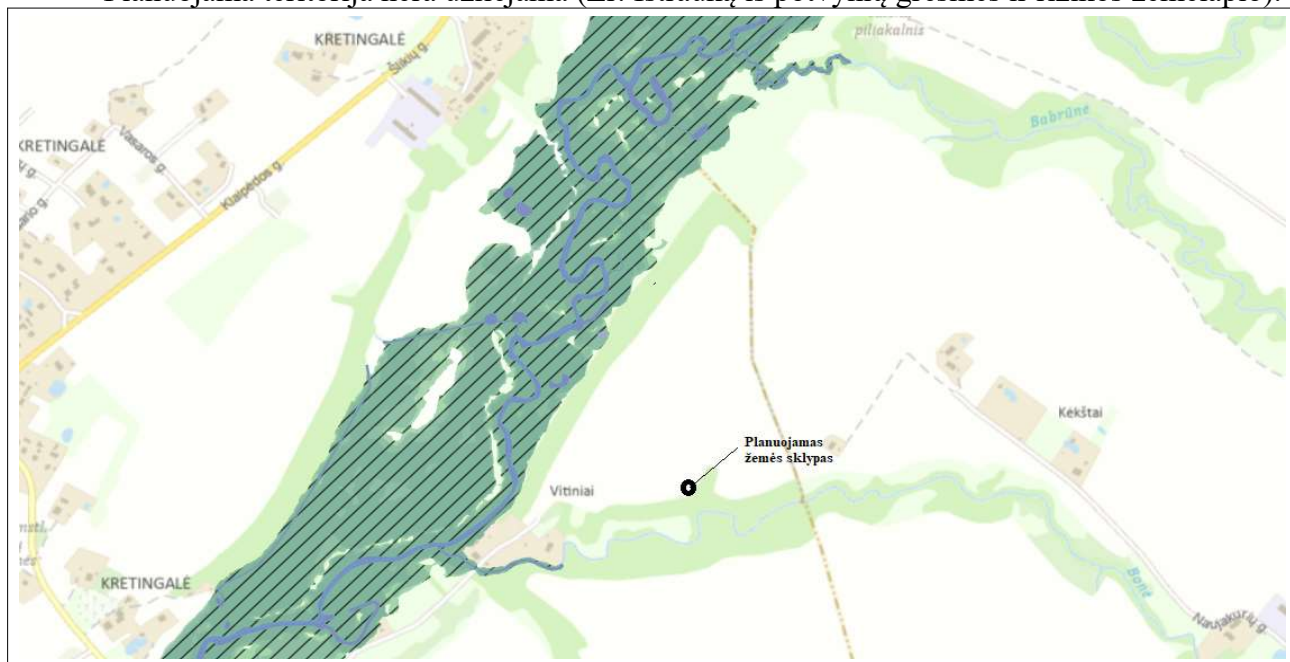
Želdiniai: Sklypas neužstatytas, reljefas – kalvotas. Teritorija prižiūrima. Sklype yra miško žemės.

Aplinkos apsaugos, oro, vandenių, dirvožemio fizikinės taršos lygio vertinimas: kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai įtakos neturės.

Visuomenės sveikatos sauga: kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai įtakos neturės.

Viešo saugumo reikmių analizė: kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai įtakos neturės. Probleminių situacijų nustatymas: Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

Planuojama teritorija nėra užliejama (Žr. Ištrauką iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu).



Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu

3. SPRENDINIAI

2.1 Informacija apie planuojamą žemės sklypą po projekto sprendinių (Projektinis Nr.1):

1.	Žemės sklypo adresas	Vitinių k., Kretingalės sen., Klaipėdos rajono savivaldybėje
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5535/0003:0128
3.	Žemės sklypo plotas	2.9300 ha
4.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
5.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
6.	Žemės naudmenos	Žemės ūkio naudmenų plotas: 0.2104 ha; iš jo: ariamos: 0.2104 ha Miško žemės plotas: 1.8339 ha Vandens telkinių plotas: 0.1363 ha Kitos žemės plotas: 0.4127 ha Užstatyta teritorija: 0,3367 ha
7.	Žemės sklypo savininkas/ai	Privatus asmuo
8.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, plotas (ha)	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0.9537 ha; Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0.3552 ha; Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis) – 0.1363 ha; Natūralios pievos bei ganyklos (VI skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0.4127 ha; Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0.7500 ha; Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) – 1.8339 ha. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) - 0.2104 ha
9.	Matavimo tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
10.	Servitutai	215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) - 0,0281 ha.
11.	Nekilnojamieji daiktai	Nėra

12.	Projektinis sistemoje	numeris	ZPDRIS	1
-----	-----------------------	---------	--------	---

Planavimo tikslai ir uždaviniai: parinkti ūkininko ūkio sodybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko ūkio sodybos statinių statybos vietą.

Sklype numatoma ūkininko sodyba (vienas gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio ir kitos paskirties pastatais, reikalingais ūkininko veiklai vykdyti).

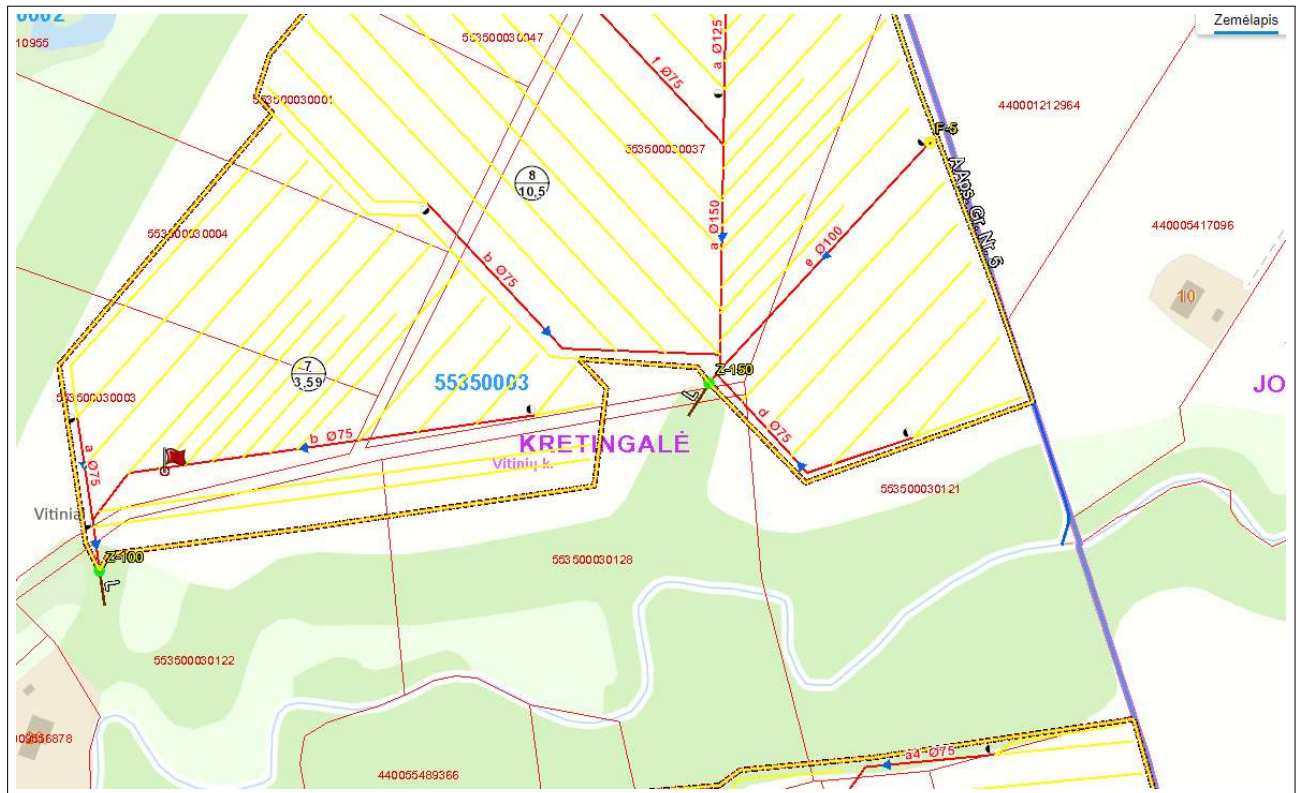
Kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu: planuojamoje teritorijoje išlaikomi normuojami atstumai. Planuojamoje ūkininko sodyboje numatoma gyvenamojo namo ir pagalbinio ūkio pastatų statyba. Tokiai ūkinei veiklai vadovaujantis 2014-08-19 d. LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr.V-586 "Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklės" ir vėlesniais pakeitimais bei LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei vėlesniais pakeitimais nenustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Projektuojant pastatus, būtina laikytis norminių ir kitų reikalavimų, kad nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų, nepabloginti gretimų žemės sklypų savininkų darbo, gyvenimo sąlygų. Teritorijoje nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra: centralizuotas nuotekų surinkimas, vandens tiekimas, šilumos aprūpinimo bei dujotiekio trasų. Geriamasis vanduo į planuojamus pastatus numatomas iš šachtinio šulinio arba vandens gręžinio. Nuotekų šalinimas numatomas į vietinę nuotekų valyklą. Projektuojant pastatus turi būti vadovujamasi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje statybų metu bus statybinių atliekų. Vėliau susidarys tik mišrios komunalinės atliekos, kurios bus kaupiamos sandariuose konteineriuose ir periodiškai pagal sudarytas sutartis priduodamos atliekų tvarkytojams. Nuotekų valymo įrenginyje susidaręs dumblas bus periodiškai išvežamas asenizacine mašina. Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, ūkininko ūkio sodybos gyvenamojo namo ir jo priklausinių statyba ir eksploatacija, nėra tarši ir nesukurs SAZ išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Želdiniai: Žemės sklype yra miško žemės naudmenų.

Užstatymas: Ūkininko sodybos statybos ribą planuojama ne mažesniu kaip 3,0 m nuo sklypo ribų. Užstatymas nuo miško ribos planuojamas pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą. 5 metrai nuo medžio kamieno iki pastato išorinės pusės.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punktas, numato draudimą statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos (išskyrus atvejį kai kai už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje). Planuojamos sodybos pastatai bus statomi ne mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos. Mažesniu nei 50 metrų atstumu už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos galima ne daugiau kaip viena ne didesnio kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūšio sodyboje.

Natura 2000. Planuojama teritorija nepatenka į "NATURA 2000" teritorijas.



Ištrauka iš geoportal.lt (Melioracija)

Melioracija. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas numato Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis). Melioracijos statinių apsaugos zonos draudžiama: 1) statyti pastatus; 2) sodinti medžius; 3) įrengti dirbtinius vandens telkinius. Valstybei nuosavybės teise priklausantiems ir bendro naudojimo drenažo rinktuvams nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus.

Tik tiksliai nustatčius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo. Melioracijos statiniai, sugadinti statybų metu, bus atstatomi arba pertvarkomi užsakovo lėšomis, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimuose sklypuose.

4. TRANSPORTO ORGANIZAVIMO DALIS

Kretingalės kadastro vietovės žemėtvarkos projekto sprendiniai numato viešojo naudojimo kelią KL1010 kelią iki sklypo. Šio kelio plėtrai numatomas servitutas. (Žr. Susisiekimo schemą). Privažiavimo kelias nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiamas sklypo savininko lėšomis, o juos sugadinus, atstatomas sklypo savininko lėšomis.

5. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Informacija apie rengiamą Projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ZPDRIS sistemoje (Paslaugos byla KPZP-107018).

Rengėjas:
Reda Burneikienė
(kv. p. Nr.2R-KP-515)

.....