

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: M. M. (duomenys nuasmeninti)

Sklypo savininkai: M. M. ir R. M. (duomenys nuasmeninti)

Projekto rengėjas: G. Stankaus individuali veikla.

Projekto autorius: Gintautas Stankus (tel. 868681614).

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5505/0001:653), esantis Jurgių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą. Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

Projektas rengiamas pagal:

- Nacionalinės žemės tarnybos prie AM Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo 2024-04-10 įsakymą Nr. 4KPI-29-(15.4.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2024-06-20 pažymą apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG20410778;

- Klaipėdos rajono savivaldybės infrastruktūros plėtros skyriaus 2024-07-02 pažyma dėl planavimo sąlygų kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. Ips-558.

Projektas rengiamas: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje **TPDRIS paslaugos Nr. S-VT-55-24-429**.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo Nr. T00087007;

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas Nr. T00085152;

- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema Nr. T00063472;

- Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas Nr. T00077612;

- Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema Nr. T00052657;

- Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema Nr. T00082739;

- Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas Nr. T00088096.

Panaudota kartografinė ir tyrimų medžiaga:

- Georeferencinių erdvinių duomenų rinkinys M 1:10000 (GDR10LT);
- Rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10LT (2018-2020m);
- Nekilnojamojo turto kadastro duomenys;
- Saugomų teritorijų kadastro duomenys.

Esamos būklės analizė

Planuojamos žemės sklypo charakteristika:

adresas – Jurgių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav.;

kadastrinis Nr. 5505/0001:653;

bendras sklypo plotas – 0.5000 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas:

ariamos žemės plotas – 0.5000 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio;

naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Pagal 2019-06-06 Nr. XIII-2166 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą iki kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo, sklype neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0.0403 ha);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (0.5000 ha);
- 152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (0.5000 ha).

Planuojamas sklypas ribojasi: ties šiaurine riba su gretimu žemės sklypu, kad. Nr. 5505/0001:654, ties rytine riba ribojasi su vietiniu keliu (Lapių g.), ties pietine riba ribojasi su gretimu žemės sklypu kad. Nr. 5505/0001:28, ties vakarine riba sklypas ribojasi su gretimu žemės sklypu kad. Nr. 5505/0001:654.

Projektuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritoriją ar jų apsaugos zonas. Artimiausias kultūros paveldo objektas – **Kisinių kapinių kompleksas (kodas 36648)**, nutolęs nuo planuojamos teritorijos - 1260 m.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo artimiausios saugomos teritorijos t. y. **Minijos hidrografinio draustinio** - 1460m.

Nuo „NATURA 2000“ teritorijos **Minijos upės slėnis paukščių apsaugai svarbios teritorijos** planuojama teritorija yra nutolusi - 1260m.

Planuojamoje teritorijoje, pagal LRV 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ galiojančią suvestinę redakciją, **saugotinių želdinių nėra, teritorija prižiūrima.**

Pagal Aplinkos apsaugos agentūros viešinamą **2018m. „Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapi“:**



planuojamas žemės sklypas **nepatenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių užliejamas teritorijas.**

Pagal Miškų kadastro duomenis artimiausias miško sklypas yra nutolęs nuo planuojamo žemės sklypo šiaurės vakarų ribos kampo apie 550 metrų, medžių ir krūmų želdinių priskirtų saugotiniams, planuojamame žemės sklype bei jo gretimybėse taip pat nėra, **todėl, rengiamam projektui galiojančios redakcijos STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo reikalavimai neaktualūs.**

Suplanuoti sprendiniai, paaiškinimai, pagrindimai

Žemės sklype kad. Nr. 5505/0001:653 suplanuotos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos plotas – 0.3575 ha;

Parinktoje statinių statybos vietoje **planuojama statyti žemės ūkio veiklai reikalingus ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo statinius.**

Parinktos (suplanuotos) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos ribų aprašymas

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos riba (toliau – statybos vietos riba) ties planuojamo sklypo pietine ir vakarine ribomis yra atitaukta nuo sklypo ribų 3 metrus. Šiaurinės statybos vietos ribos didžioji dalis yra sutapatinta su 12,5 cm diametro drenažo rinktuvo apsaugos zonos riba, kita šiaurinės statybos vietos dalies riba yra atitaukta nuo šiaurinės planuojamo sklypo ribos 3 metrus. Vakarinėje sklypo dalyje, ties vietiniu keliu Nr.KL0412 (Jurgiai-Gedminai) statybos vietos riba yra sutapatinta su vietinio kelio apsaugos zonos riba.

Privažiavimo prie žemės sklypo galimybės:

Iki pertvarkomos teritorijos privažiuojama **važiuojant nuo Vytauto Majoro gatvės**, kuri Klaipėdos rajono savivaldybės kelių ir gatvių dangų žiniaraščiuose pažymėta kaip vietinis kelias Nr.KL0411 „Stučiai – Jurgiai - Šernai“, **vietiniu keliu**, Klaipėdos rajono savivaldybės kelių ir gatvių dangų žiniaraščiuose pažymėtu **Nr.KL0412 „Jurgiai-Gedminai“** (Lapių g., kelio dangos tipas – žvyras, kelio kategorija IIIv, Baičių k.v. žemės reformos žemėtvarkos projekte suteiktas numeris **9-III-6**. Vietinio kelio ruožas iki pertvarkomo sklypo – **340 metrų**. Vietinis kelias (Lapių g.) yra registruotas, nekilnojamojo turto registre kaip **inžinerinis statinys Kelias (gatvė) - Lapių g., unikalus Nr.4400-6245-0492**. Ties pertvarkoma teritorija **esamas kelio juostos plotis (atstumas tarp abipus kelio esančių sklypų ribų) yra nuo 8,00 m iki 9,94 m**. Pagal galiojančios redakcijos Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014-06-17 įsakymu Nr.D1-533 patvirtintą Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 2 lentelę, **minimalus IIIv kategorijos vietinės reikšmės kelio juostos plotis turi būti ne mažesnis kaip 10.00 m (t. y. 5.00 m. nuo kelio ašinės linijos)**. Planuojamas žemės sklypas buvo suformuotas parengus žemės valdos formavimo ir pertvarkymo projektą, **ŽPDRIS paslaugos Nr. ZSFP–84628**. Tame pačiame projekte planuojamam žemės sklypui buvo suplanuoti kelio ir antžeminių ir požeminių komunikacijų tarnaujantys servitutai, kad vykdant vietinio kelio Nr.KL0412 plėtrą, vietinio kelio juostos plotis **nuo kelio ašies iki ribos su planuojamu sklypu būtų ne mažesnis kaip 5 metrai**. Pagal šiuos formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinius Kaimo plėtros projekte ties esamu vietiniu keliu Nr.KL8426 esame numatę tokio pat dydžio tarnaujančius kelio ir požeminių ir antžeminių komunikacijų servitutus S ir S1 servitutų ribos nurodytos Kelių schemoje), sekančiai:

- Kelio servitutą - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujanti daiktą) – 0,0019 ha;
- Servitutą – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0019 ha.

Pertvarkomame žemės sklype **privažiavimui nuo vietinio kelio KL0412 iki suplanuotos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos (zonos) suplanuotas 6 m pločio**

privažiavimas. Privažiavimui projekte suteikiamas indeksas **K-1**. Suplanuotas privažiavimas K-1 bus įrengiamas projekto organizatoriaus lėšomis, pagal aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2005-07-01 įsakymu Nr.D1-338 patvirtintą Statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir jo 9.6. punktą.

Įvažiavimas (nuovaža) nuo vietinio kelio į planuojamą žemės sklypą bus įrengtas pagal Lietuvos automobilių kelių direkcijos Statybos rekomendacijas R 36-01 "Automobilių kelių sankryžos" 119-126 p., **bei bus prižiūrimas ir tvarkomas projekto organizatoriaus lėšomis.**

Gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimu sistemų sprendinių, galinčių įtakoti šį projektą ir privažiavimą į planuojamą sklypą, nėra. Ūkinė veikla bus vykdoma tame pačiame sklype, be to planuojama vienos šeimos ūkininko veikla nesudarys didesnio transporto srauto.

Po projekto nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, tai yra:

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0.0403 ha);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (0.5000 ha);
- 152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (0.5000 ha).

Projekte suplanuoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); (kodas 215), S – plotas 0.0015 ha. ir S1 – plotas 0.0004 ha;
- Servitutą – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); (kodas 222), S – plotas 0.0015 ha. ir S1 – plotas 0.0004 ha;

Parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje **nebus projektuojami statiniai, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas,** pagal galiojančią Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą bei pagal aktualios redakcijos Lietuvos Respublikos Sveikatos apsaugos ministro įsakymą 2004-08-19 įsakymą Nr.V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas **nenumato neigiamų pasekmių aplinkai, biologinei įvairovei, visuomenei, gyvūnijai, augalijai, dirvožemiui, vandeniui, orui, materialiajam turtui, kultūros paveldui, kraštovaizdžiui, žemių gelmių ištekliams ir šių veiksmų tarpusavio sąveikai.**

Kitos paskirties statiniai, inžineriniai tinklai, jų statyba, rekonstravimas ir remontas **neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams.** Vykdoma veikla statiniuose **nebus tarši.**

Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta parinkta atokiai nuo tankiai gyvenamų teritorijų. Arti parinktos statybos vietos **nėra automagistralių, gamyklų ir kitų objektų su nustatytomis sanitarinės apsaugos zonomis, pramonės centru, triukšmo ir kvapo taršos šaltinių.**

Planuojamas žemės sklypas yra mažesnis negu vienas hektaras ir, pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr.84-3105) 1 arba 2 priedus (sąrašus), tokio dydžio sklypuose, rengiant Kaimo plėtros projektus, **Atranka dėl poveikio aplinkai dėl planuojamai ūkininko veiklos nėra atliekama.**

Projektuojama teritorija **nepatenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonos centralizuoto vandentiekio ir nuotekynės tinklų išvystymo zoną.** Teritorijoje nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, nėra centralizuoto nuotekų surinkimo, vandentiekio. **Statinių aprūpinimui vandeniu ir nuotekų sutvarkymui parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje (zonoje) bus įrengiami vietiniai vandentvarkos įrenginiai.** Lietaus vanduo iš suplanuotos zonos teritorijos dalinai bus pašalinamas vietiniais lietaus vandens surinkimo įrenginiais, nuvedant juos į planuojamam žemės sklype įrengiamą kūdrą. Kita dalis lietaus vandens pasišalins esama drenažo sistema **per gruntą.**

Pagal galiojančio **Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano** nuostatas, parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje **didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -12 metrų, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.1.**

Statinių šildymas numatomas individualus (elektriniais prietaisais, geoterminis, arba kieto kuro kūrenamais katilais).

Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į konteinerius ir išvežamos į sąvartynus ar antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskiras sutartis su specializuotomis įmonėmis.

Inžinerinė infrastruktūra bus suprojektuota techninio projekto rengimo metu pagal gautas sąlygas ir negalės neigiamai įtakoti gretimoms aplinkoms.

Elektros tinklų pajungimas bus sprendžiamas pagal atskirai išduotas projektavimo technines sąlygas.

Atliekant žemės kasimo darbus (statant pastatus) bus išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis, sustumiant jį į krūvas, o po to panaudojant aplinkos tvarkymu.

Pagal galiojančio Klaipėdos rajono teritorijos bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinį, projektuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją, teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną.

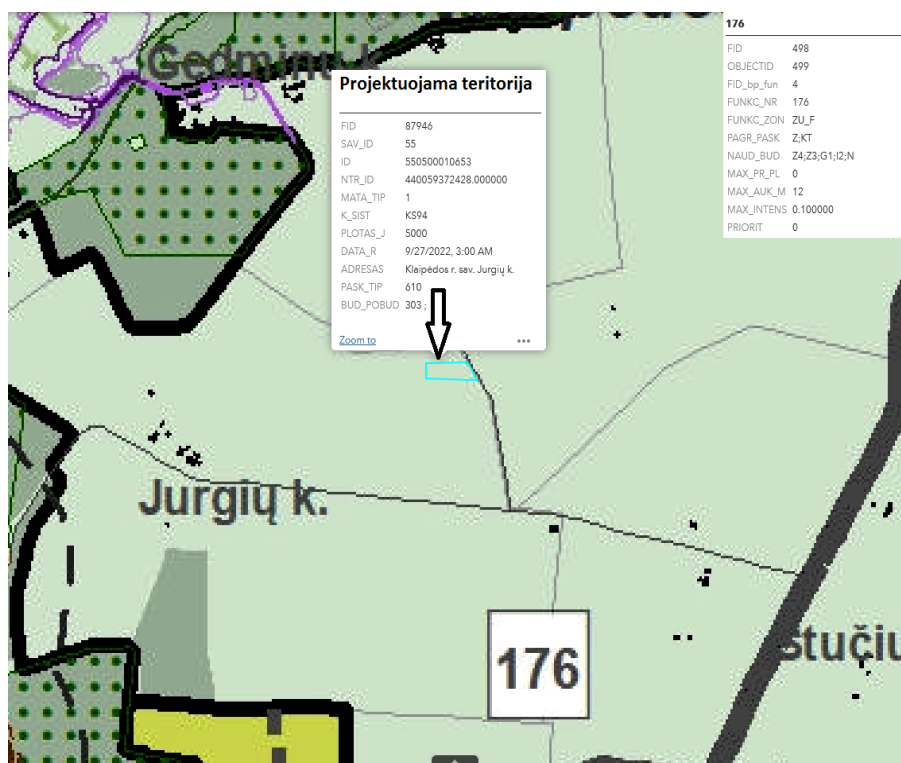
Parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos atitikimas planuojamo sklypo vietovėje galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano (dok Nr. T00087007):

- Kraštovaizdžio tvarkymo zonų brėžinį planuojamas žemės sklypas patenka į sukultūrintą intensyvaus agrarinio naudojimo banguotų lygumų zoną (a6L);
- Kraštovaizdžio tvarkymo reglamentavimo kryptių brėžinį, pertvarkomas žemės sklypas patenka į intensyvaus bioproductinio naudojimo zoną;
- Kraštovaizdžio formavimo ir ekologinės pusiausvyros brėžinį pertvarkomas žemės sklypas patenka į sukultūrinto agrarinio kraštovaizdžio teritorijas (a), kurios nepatenka į Gamtinio karkaso teritorijas.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (dok. Nr. T00085152):

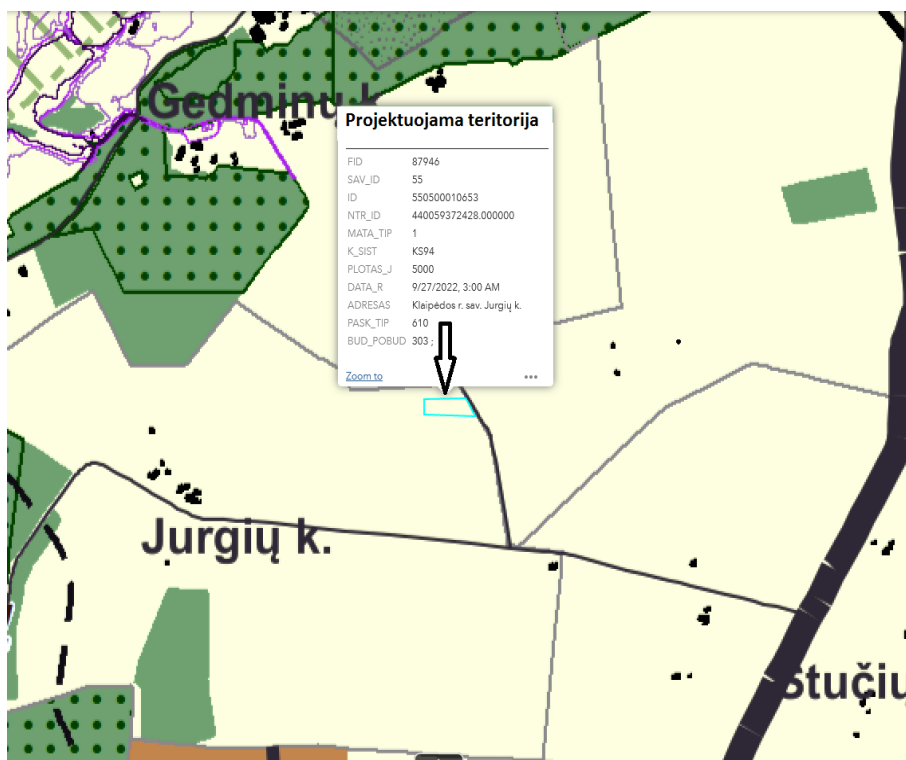
-žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį



projektuojama teritorija patenka į bendrojo plano 176 funkcinę zoną, žemės ūkio teritorijų zoną. Šioje teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys: žemės ūkio ir kitos paskirties žemė. Žemės ūkio paskirties žemėje galimi žemės naudojimo būdai – rekreacinio naudojimo (Z3) ir kiti žemės ūkio paskirties Z(4) žemės sklypai. Kitos paskirties žemėje galimi žemės naudojimo būdai –

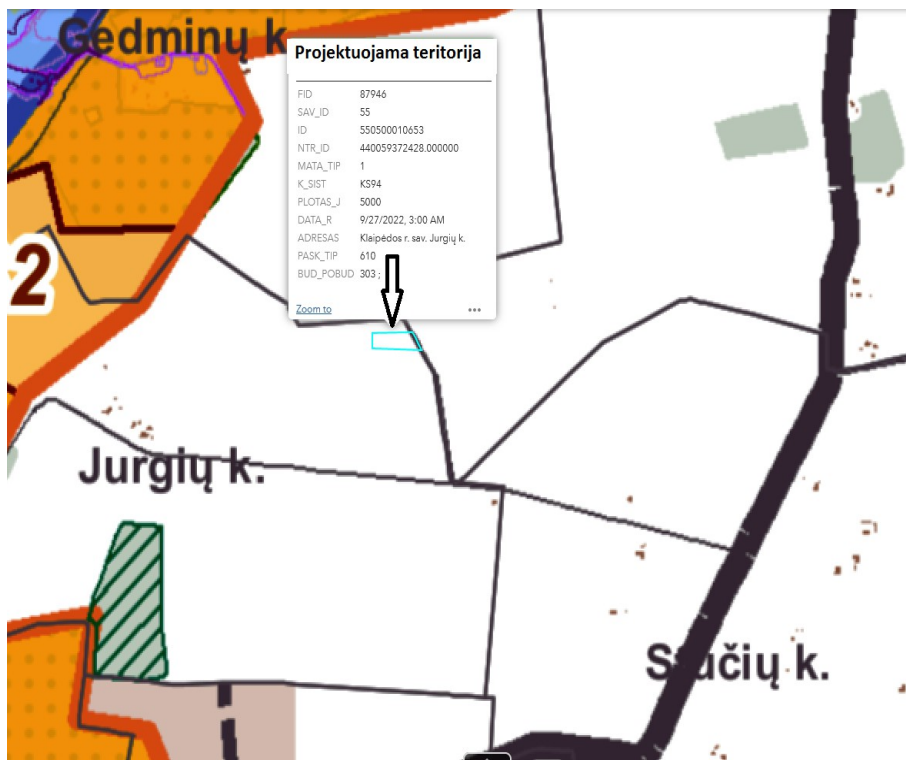
vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) ir naudingųjų iškasenų teritorijos (N). Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 12 metrų. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.1.

- gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinį



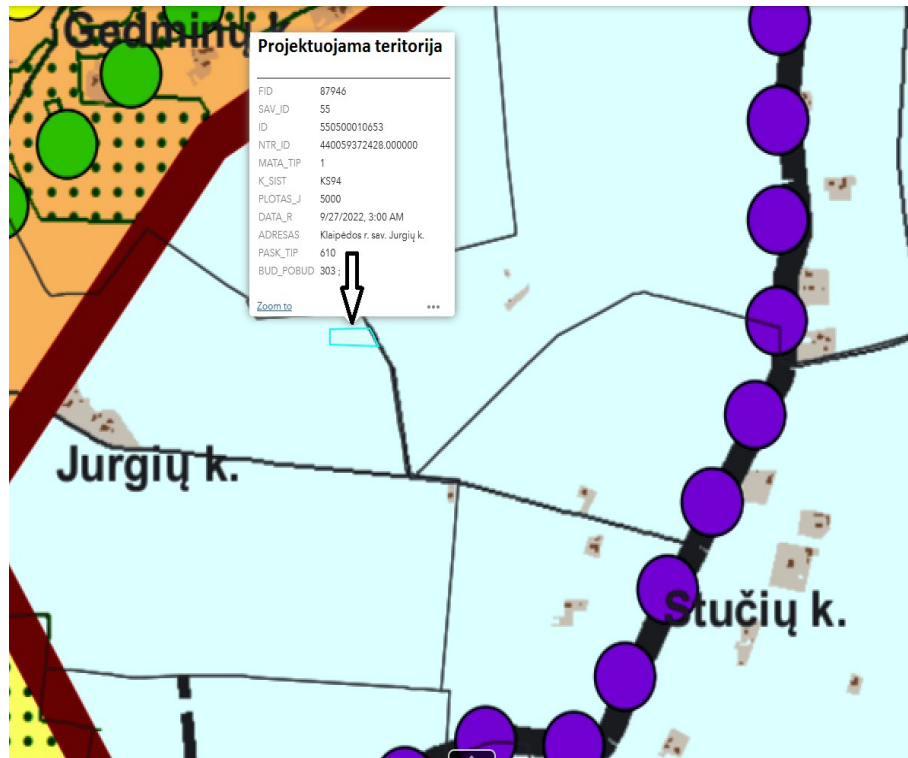
projektuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją.

- gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinį



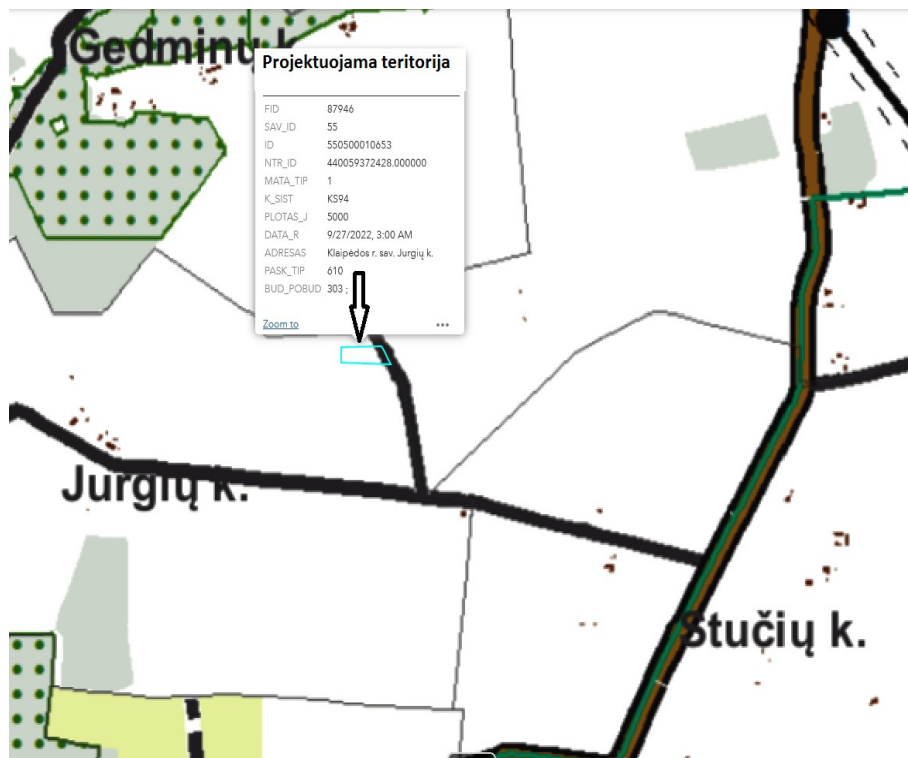
projektuojama teritorija nepatenka į Gamtinio karkaso teritoriją, teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną.

- rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį



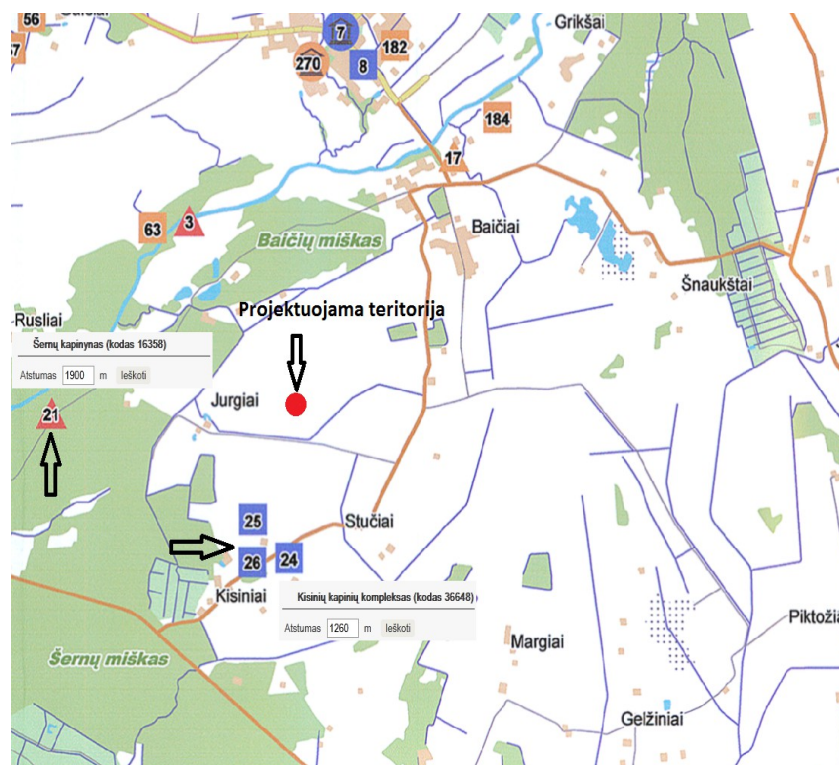
projektuojama teritorija patenka į rekreacinių rajonų vienetų ribą. Resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas – mažas.

- susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinį



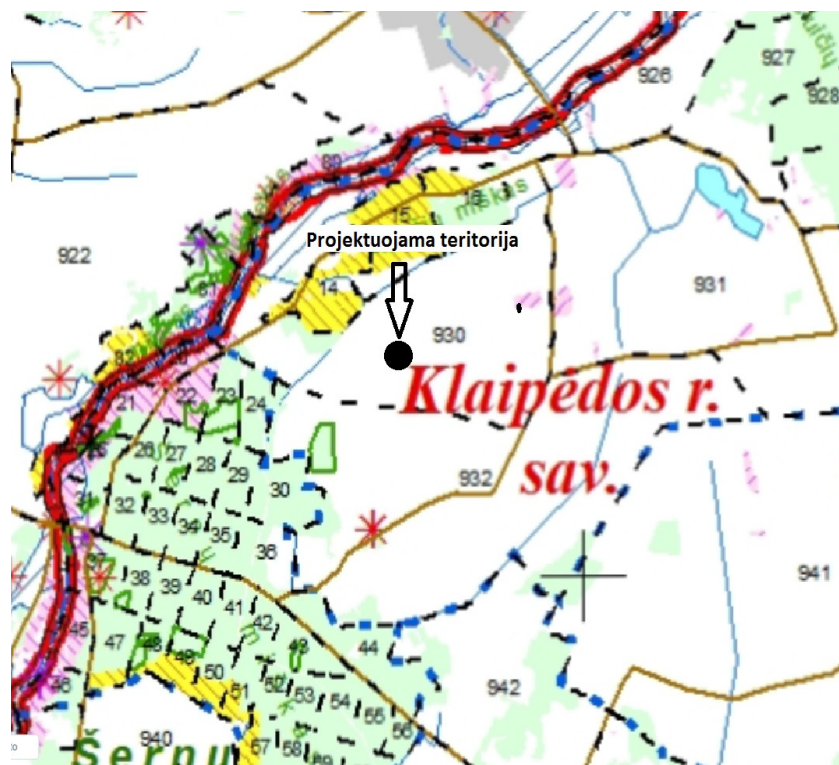
projektuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės Kultūros paveldo tinklų schemą (dok Nr. T00052657):



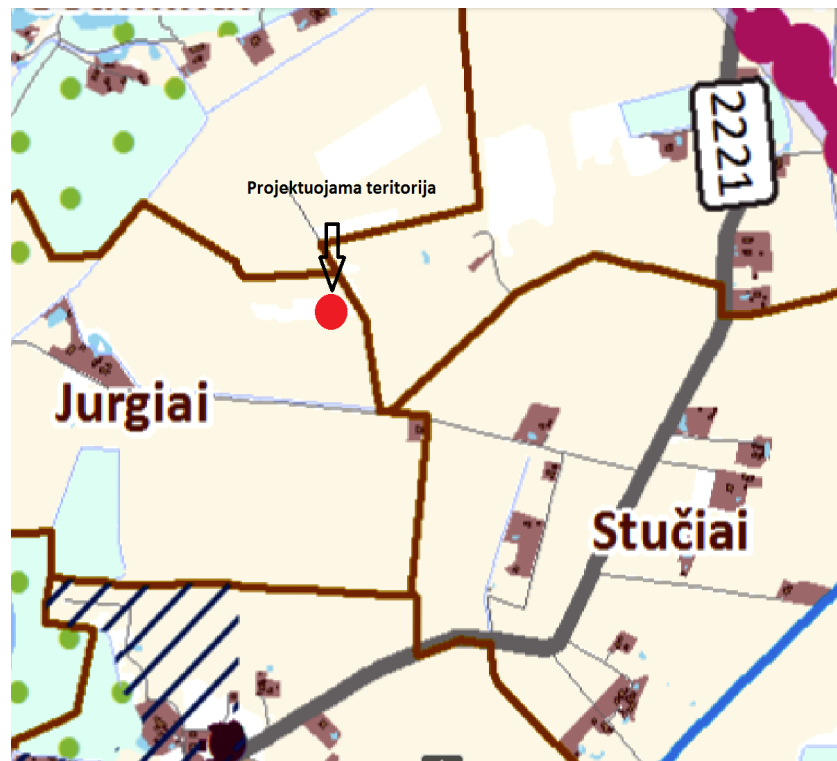
projektuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritoriją ar jų apsaugos zonas. Artimiausias kultūros paveldo objektas – **Kisinių kapinių kompleksas (kodas 36648)**, nutolęs nuo planuojamos teritorijos - 1260 m.

Pagal Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemą (dok Nr. T00082739):



teritorijoje, kurioje yra pertvarkomas žemės sklypas yra numatyta žemės ūkio veikla.

Pagal Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą (dok. Nr. T00088096):



projektuojama teritorija nepatenka į planuojamą viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

Atlikus, planuojamo žemės sklypo vietovėje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių apžvalgą, galima teigti, kad parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai jiems neprieštarauja.

Rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos TPDRIS visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta **bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Projektas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje TPDRIS paslaugos Nr. S-VT-55-24-429.**