

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius: G. R. (duomenys nuasmeninti)

Projekto rengėjas: G. Stankaus individuali veikla.

Projekto autorius: Gintautas Stankus (tel. 868681614).

Planuojama teritorija: žemės sklypas (kad. Nr. 5553/0004:161), esantis Bareikų k., Veiviržėnų 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 2024-02-13 įsakymą Nr. 4KPI-9-(15.4.3 E.) „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“;

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus 2024-04-22 pažymą apie nustatytas planavimo sąlygas kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG325868;

- Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ 2024-04-19 pažyma dėl planavimo sąlygų kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti Nr. REG325554.

Planuojamam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Šalpėnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas Nr. T00063333;
- 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 apskrities miškų tvarkymo schema Nr. T00082739;
- Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas Nr. T00077612
- 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 – Bareikų k., Veiviržėnų sen., Klaipėdos r. sav.;

kadastrinis Nr. 5553/0004:161;

bendras sklypo plotas – 3.3489 ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas:

ariamasis žemės plotas – 3.3489 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, planuojamame žemės sklype yra teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

-101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (0.0400 ha);

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0.1391 ha);

- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0.0421 ha);

- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (2.4237 ha);

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0.0484 ha).

Planuojamas sklypas ribojasi ties šiaurine riba su gretimu žemės sklypu kad. Nr. 5553/0004:187. Ties rytų riba planuojamas žemės sklypas ribojasi su gretimais žemės sklypais kad. Nr. 5553/0004:194 ir kad. Nr. 5553/0004:212. Ties pietine riba sklypas ribojasi su pravažiuoju. Ties vakarine riba sklypas ribojasi su rajoniniu keliu 2235 Legučiai–Pakalniškiai, bei su gretimu žemės sklypu kad. Nr. 5553/0004:160.

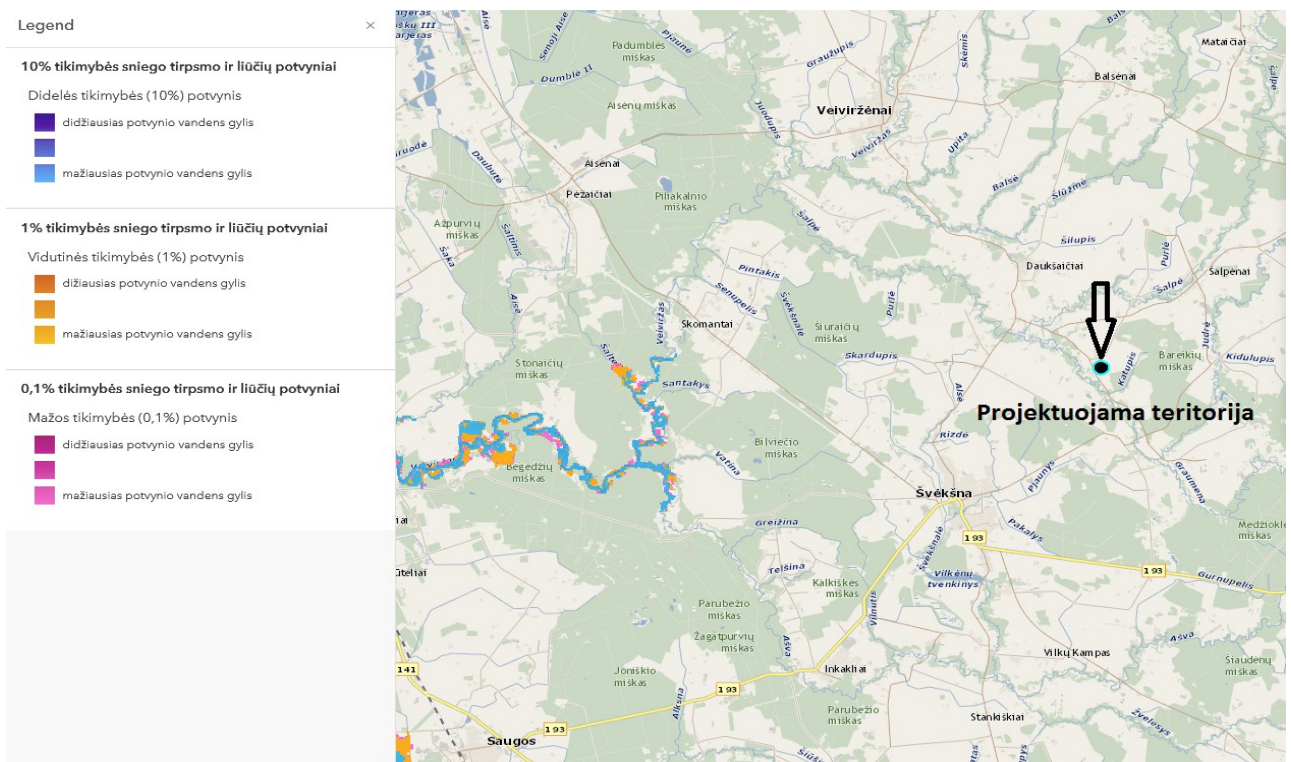
Projektuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritoriją ar jų apsaugos zonas. Artimiausias kultūros paveldo objektas – **Bareikų kapinynas (kodas 16133)**, nutolęs nuo planuojamos teritorijos - 385 m.

Planuojama teritorija yra nutolusi nuo artimiausios saugomos teritorijos t. y. **Graumenos hidrografinio draustinio** - 85m.

Nuo „NATURA 2000“ teritorijos **Graumena ir jos slėniai buveinių apsaugai svarbios teritorijos** planuojama teritorija yra nutolusi - 85m.

Planuojamoje teritorijoje, pagal LRV 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“ 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 pietrytinės ribos kampo apie 41 metra, medžių ir krūmų želdinių priskirtų saugotiniems, 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. 5553/0004:161 suplanuotos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos plotas – 0.9600 ha;

Parinktoje statinių statybos vietoje planuojama statyti šiltnamius.

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

Projekte parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vieta. Žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos riba ties planuojamo sklypo šiaurine, rytine ir vakarine ribomis

yra atitraukta nuo planuojamo sklypo ribų 3 metrus. Į planuojamą žemės sklypą patenka bendro naudojimo, 7,5 cm diametro drenažo rinktuvai ir jų apsaugos zonos. Pietinė žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietos riba suplanuota iki 7,5 cm diametro bendro naudojimo drenažo rinktuvo, einančio per planuojamą žemės sklypą, apsaugos zonos riba ir į rinktuvo apsaugos zoną nepatenka.

Privažiavimo prie žemės sklypo galimybės:

Pertvarkomas žemės sklypas ribojasi su rajoniniu keliu Nr. 2235 „Legučiai - Pakalniškiai“. Į pertvarkomą žemės sklypą įvažiuojama **nuo esamo pravažiavimo (vietinio kelio)** prasidedančio nuo to paties rajoninio kelio Nr. 2235 „Legučiai - Pakalniškiai“ ir einančio pagal pietinę žemės sklypo ribą. Pravažiavimas (vietinis kelias) Šalpėnų kadastrinės vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte pažymėtas indeksu 18-II-8. Ties pertvarkoma teritorija atstumas esamas pravažiavimo (vietinio kelio) plotis (atstumas tarp greta kelio esančių žemės sklypų kadastriniais matavimais nustatytų ribų) yra nuo 5,64 m iki 5,70 m (atitinkamai nuo esamo kelio ašinės linijos iki planuojamo sklypo ribos yra nuo 2,82 iki 2,85 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 IVv kategorijos vietinės reikšmės kelio juostos plotis turi būti ne mažesnis kaip 8.00 m. Todėl, šiame projekte, planuojamame žemės sklype, ties vietiniu keliu ir pietine planuojamo žemės sklypo riba suplanavome 0,0507 ha ploto Kelio servitutą - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantį daiktą), kad jį naudojant, vietinio kelio juostos plotis būtų 8 metrai.

Pertvarkomame žemės sklype **privažiavimui nuo vietinio kelio 18-II-8 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 susisiekimo 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.

Projekte nustatoma, kad pagal 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, į planuojamą žemės sklypą pateks teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, sekančiais:

- 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (0.2000 ha);
- 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (0.0484 ha);
- 121 Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (2.4237 ha);
- 152 Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (2.3280 ha)

Projekte nustatoma, kad į planuojamą žemės sklypą nepateks teritorijos, kuriose taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos“ (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), nes pagal planuojamo žemės sklypo kadastrinių matavimų planą, ši teritorija (po 1 m į abi puses nuo požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų) nepatenka į planuojamo sklypo teritoriją (žiūrėti pridėtoje požeminių elektroninių ryšių tinklų SŽNS schemeje).

Projekte suplanuoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis); (S) (kodas 215) – plotas 0.0507 ha.

Parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje **nebus projektuojami statiniai, kuriems reikėtų nustatyti sanitarines apsaugos zonas**, pagal galiojantį 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 veiksnių tarpusavio sąveikai.**

Šiltnamiai, 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.**

Parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje (zonoje) numatoma statyti išskirtinai tik šiltnamius augalams auginti. Įrengiant šiltnamius nebus keičiamos ar naikinamos žemės ūkio naudmenos, todėl atranka dėl poveikio aplinkai dėl planuojamai ūkininko veiklos atliekama nebus, nes **planuojamame žemės sklype numatoma veikla nėra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 2005, Nr.84-3105) 1 arba 2 priedų sąrašus.**

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 nuotiekų 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 - 0.05.**

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 gretimos aplinkos.

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

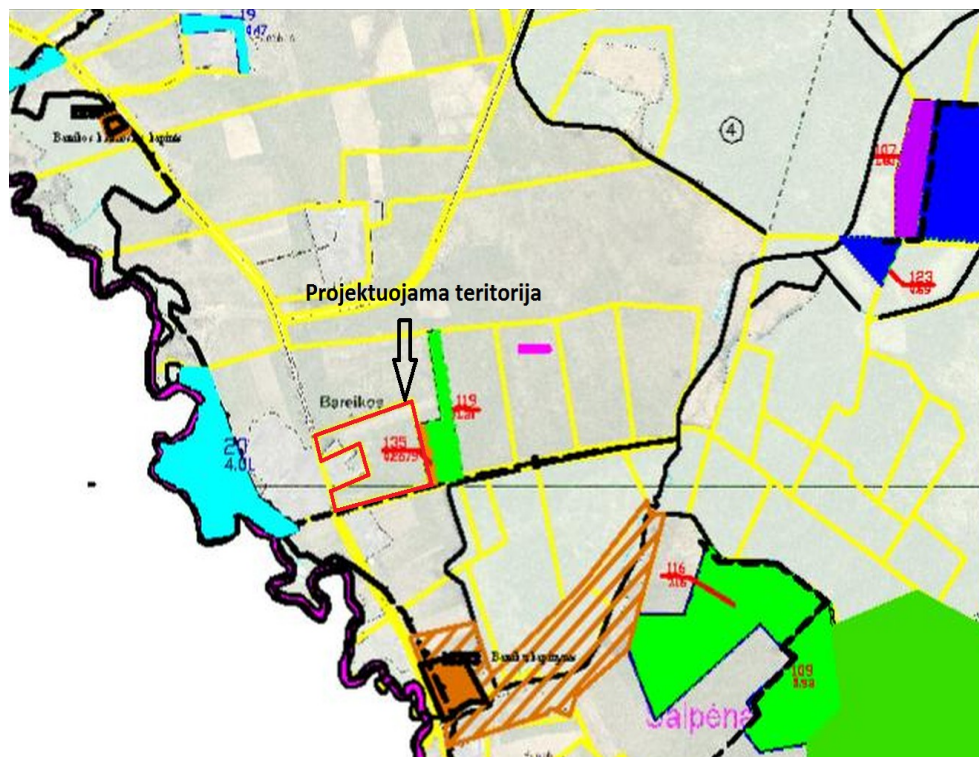
Atliekant žemės kasimo darbus (statant pastatus) bus išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis, sustumiant jį į krūvas, o po to panaudojant aplinkos tvarkymu.

Pagal galiojančio **Klaipėdos rajono teritorijos bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinį, didžioji dalis pertvarkomos teritorijos patenka į Gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridorių teritoriją,** kur palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas. Pagal Gamtinio karkaso nuostatų aktualios redakcijos 15 punktą „Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas“. Statant

žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje (zonoje) statinius ar pastatus, aukščiau paminėta nuostata lieka nepažeista.

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

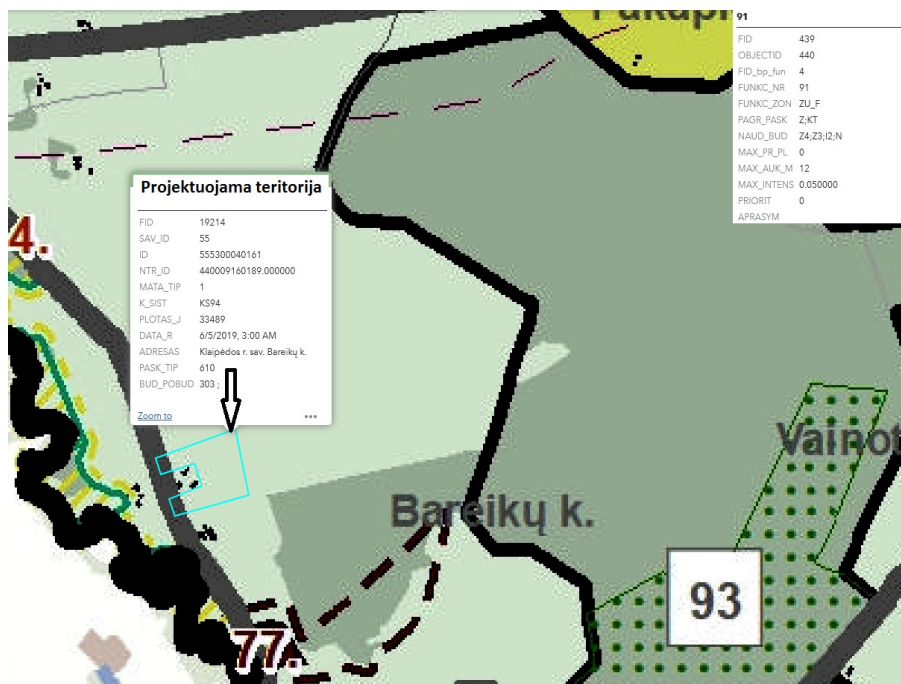
Pagal Šalpėnų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektą (dok Nr. T00063333):



projektuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijas.

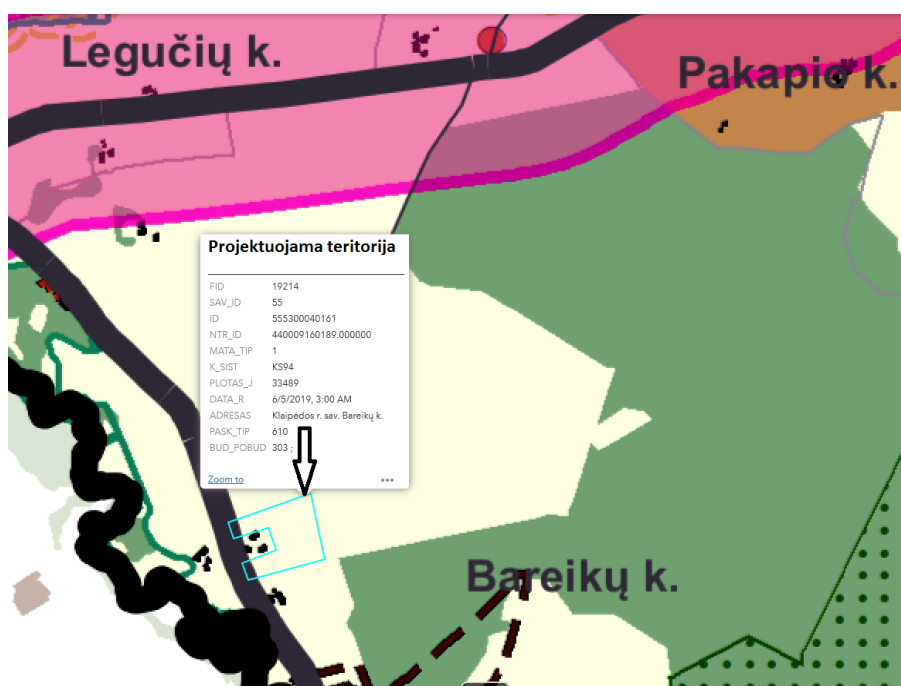
Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano (dok. Nr. T00085152):

-žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį



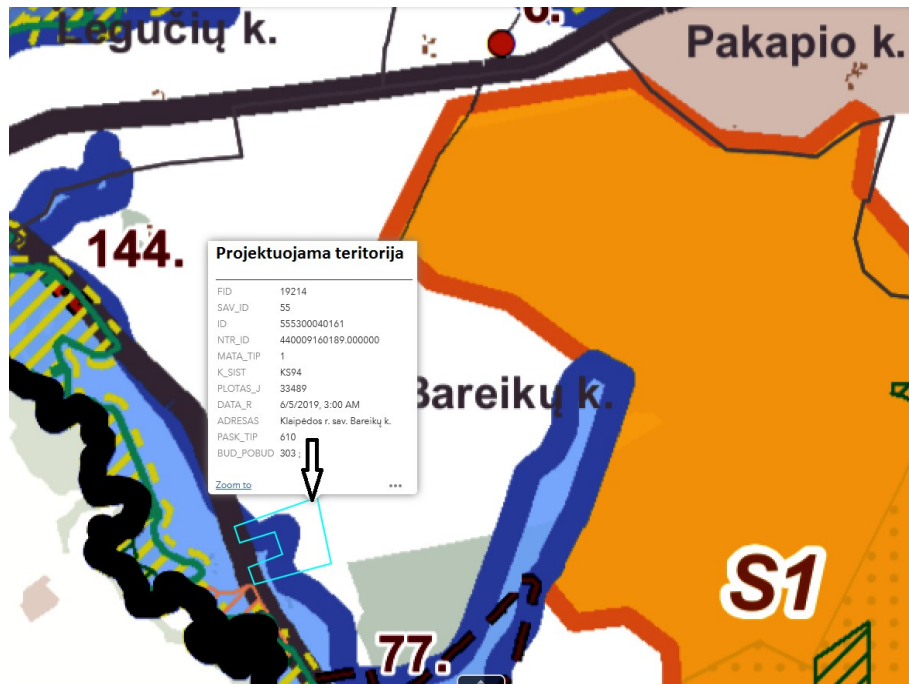
projektuojama teritorija patenka į bendrojo plano 91 funkcinę zoną, žemės ūkio teritorijų zoną. Šioje teritorijoje galimos žemės naudojimo paskirtys: žemės ūkio ir kitos paskirties žemė. Žemės ūkio paskirties žemėje galimi žemės naudojimo būdai – rekreacinio naudojimo (Z3) ir kiti žemės ūkio paskirties Z(4) žemės sklypai. Kitos paskirties žemėje galimi žemės naudojimo būdai – 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 0.05.

- gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinį



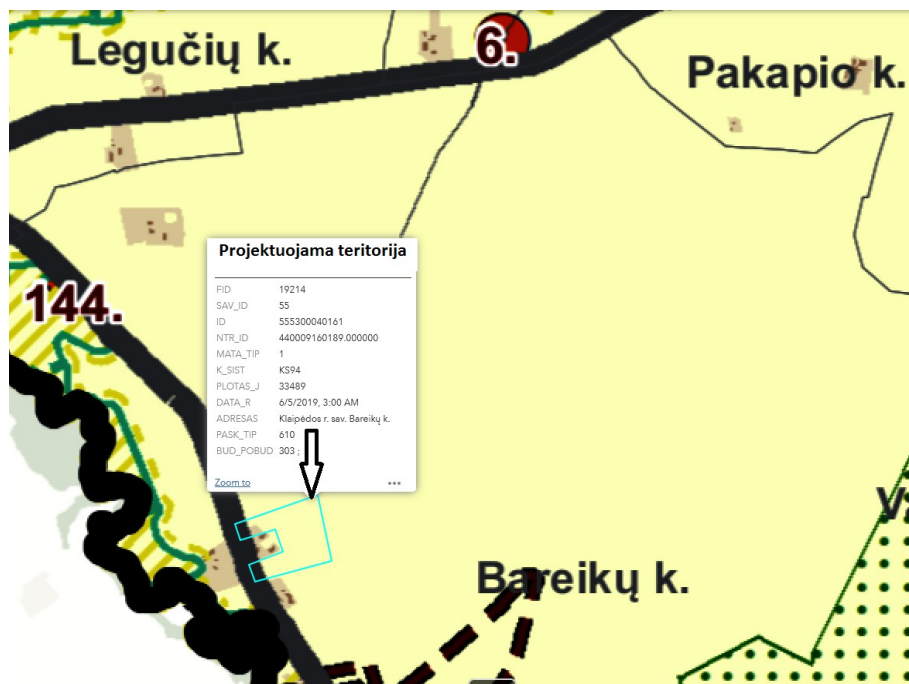
projektuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją.

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



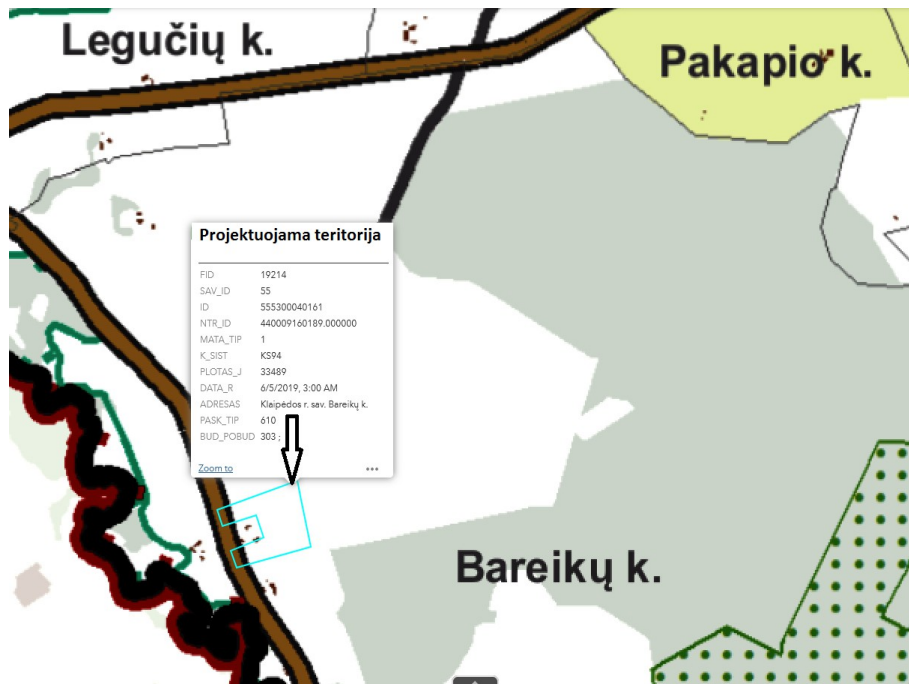
didžioji dalis pertvarkomos teritorijos patenka į Gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridorių teritoriją, kur palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas. Pagal Gamtinio karkaso nuostatų aktualios redakcijos 15 punktą „Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas“. Statant šiltnamius parinktoje žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietoje (zonoje), aukščiau paminėta nuostata lieka nepažeista.

- rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį



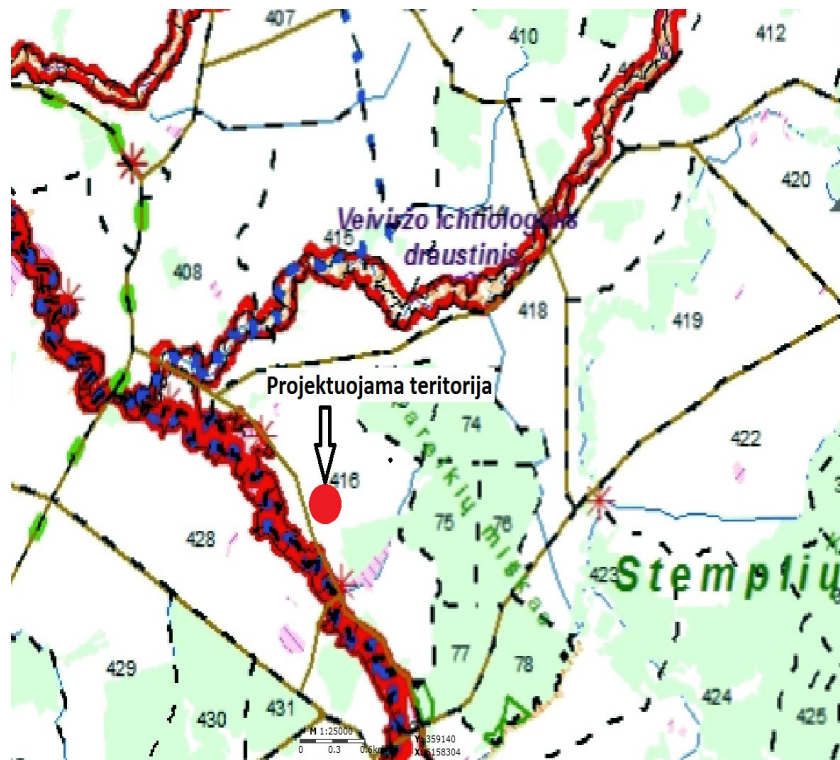
projektuojama teritorija patenka į rekreacinių rajonų vienetų ribą. Resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas – mažesnis nei vidutinis.

- susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžini



projektuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritoriją, bei į rajoninio kelio 2235 Legučiai–Pakalniškiai apsaugos zoną, kuri yra 20 metrų nuo šio kelio briaunų.

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



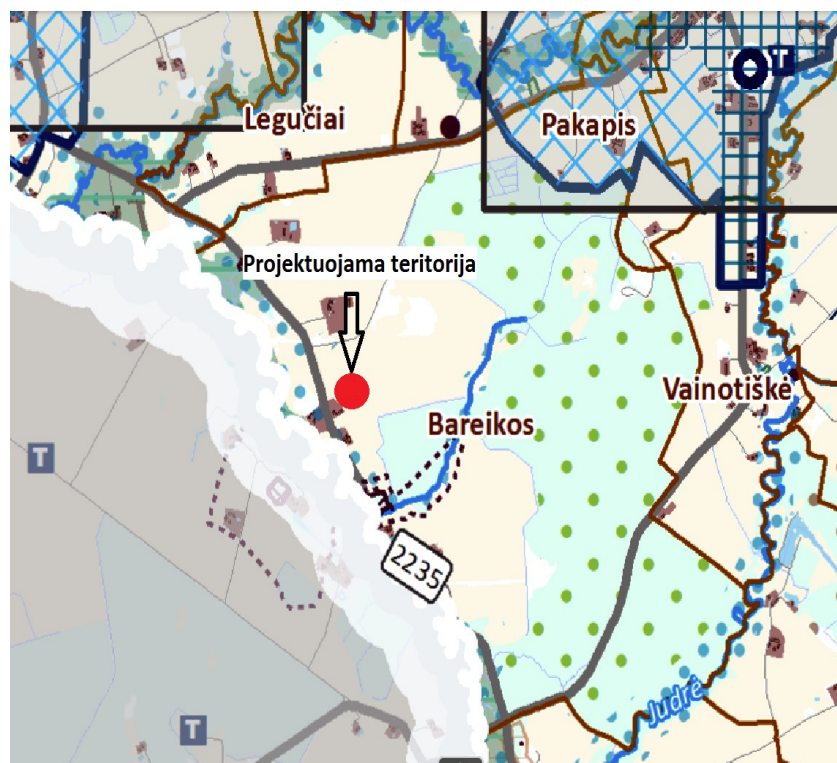
teritorijoje, kurioje yra pertvarkomas žemės sklypas yra numatyta žemės ūkio veikla.

Pagal Klaipėdos rajono dviračių trasų specialųjį planą (dok. Nr. T00077612):



ties projektuojama teritorija nėra suplanuotų ar esamų dviračių trasų.

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.

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



projektuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritoriją ar jų apsaugos zonas. Artimiausias kultūros paveldo objektas – **Bareikų kapinynas (kodas 16133)**, nutolęs nuo planuojamos teritorijos - 385 m.

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-55-24-248**.