

KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Tikslus dokumento pavadinimas: kaimo plėtros žemėtvarkos projektas.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: specialiojo teritorijų planavimo dokumentas.

Planuojama teritorija: Samališkės k. Vėžaičių seniūnija, Klaipėdos rajonas.

Žemės naudojimo paskirtis, sklypo kadastrinis numeris, plotas: žemės ūkio paskirties sklypas, kadastro Nr. 5568/6:286, bendras sklypo plotas 1,3014 ha.

Ūkininko sodybos ribos plotas 0,7850 ha.

Suformuotos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos plotas 0,3300 ha.

Planavimo organizatorius(ai): fizinis asmuo(ys).

Projekto rengėjas: Klapatausko individuali įmonė.

Projekto vadovas: Alvydas Klapatauskas.

Projekto autorius: Tomas Žutautas.

Paslaugos TPS „Vartai“ sistemoje numeris : S-VT-55-25-1369

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo teritoriją, nustatyti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingų kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties pastatų ir inžinerinių statinių statybos zoną.

Projektas rengiamas remiantis išduotomis planavimo sąlygomis bei raštais:

- **Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos**, Klaipėdos rajono skyriaus vedėjo *isakymas*, dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų projektui rengti **2025 m lapkričio 4 d. Nr. 4KPI-61-(15.4.3 E.)**;
- **Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemėtvarkos, geodezijos ir GIS skyriaus** vedėjos išduotos teritorijų planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti **2026m. sausio 14 d. Nr. REG47485710**;
- **„Telia Lietuva“ AB** išduotos teritorijų planavimo sąlygos rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą **2026-01-19 Nr. REG47713138**;
- **Naionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos** Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus išduotos teritorijų planavimo sąlygos kaimo plėtros žemėtvarkos projektui rengti **2026m. sausio 21 d. Nr. REG47899969**.

Esama teritorija (brėžinyje pažymėtas sklypo Nr. 5568/0006:286) Samališkės k., Vėžaičių sen., Klaipėdos r. sav., sklypo plotas – 1,3014 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklypo naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Žemės sklypo savininkas(ai) – fizinis asmuo(ys).

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS(specialiosios žemės naudojimo sąlygos), neįregistruotos nekilnojamo turto registre:

- 101 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas =0,01 ha)
- 102 - Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (plotas =0,0669 ha)
- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) (plotas =1,3014 ha)

Duomenys apie iregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
įrašų nėra

SIŪLOMA patikslinti(papildyti) žemės sklypui taikomas neiregistruotas specialiasias žemės naudojimo sąlygas atliekant-atnaujinant žemės sklypo kadastrinius matavimus:

- 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) (plotas =0,9507 ha)

Žemės sklype taikomi servitutai: nėra

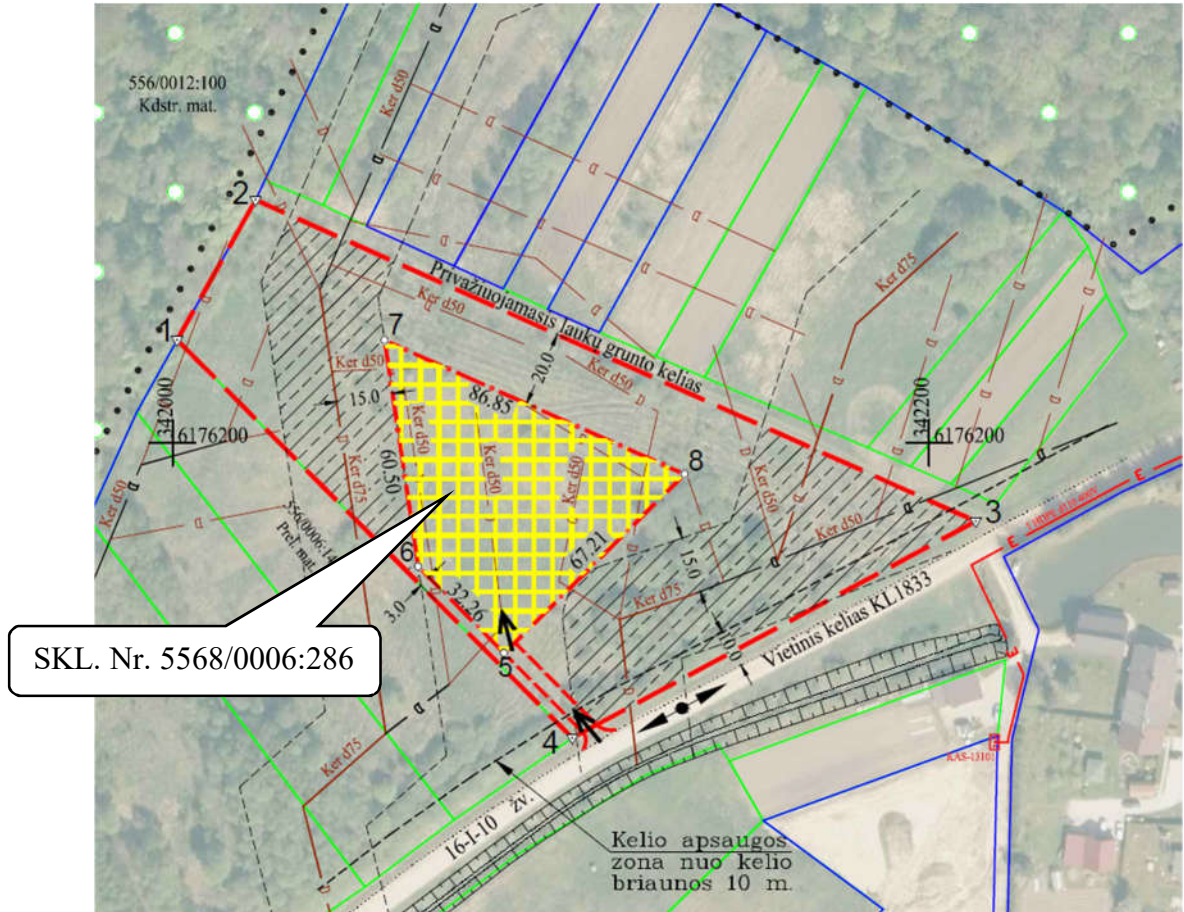
- Planuojamose teritorijoje nėra saugotinių želdynų. Teritorija nepatenka į Natūra 2000 teritorijas ar draustinius.

Planuojamoje teritorijoje laikomasi strateginių dokumentų bei programų nuostatų reikalavimų:

- ❖ LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas Nr. 3D-476/D1-429, Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo (Žin., 2004, Nr. 127-4581)
- ❖ LR teritorijų planavimo įstatymas Nr. IX-1962 (Žin., 2004, Nr. 21-671, Žin., 2006, Nr. 662429);
- ❖ LR žemės įstatymas Nr. I-446, 1994-04-26 (Žin., 1994, Nr. 34-620);
- ❖ LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. IX-628 (Žin., 2001, Nr. 108-3902);
- ❖ LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. I-1495, 1996-0815 (Žin., 1996, Nr. 82-1965, 2005, Nr. 84-3105);
- ❖ LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr.920 “Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228);
- ❖ Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019 m. birželio 6 d. nr. XIII -2166.
- ❖ LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr.469 “Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“ (Žin., 1993, Nr.25-593; 1994, Nr.17-282);
- ❖ LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymas Nr.D1-96 “Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo” (Žin., 2007, Nr. 22-858).
- ❖ LR aplinkos ministro 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 110-4522);
- ❖ LR žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-218 Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 "Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės" patvirtinimo (Žin., 2008, Nr. 46-1738).
- ❖ LR Vyriausybės 2004-07-16 nutarimas Nr. 920 „ Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 113-4228);
- ❖ LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 23-892);

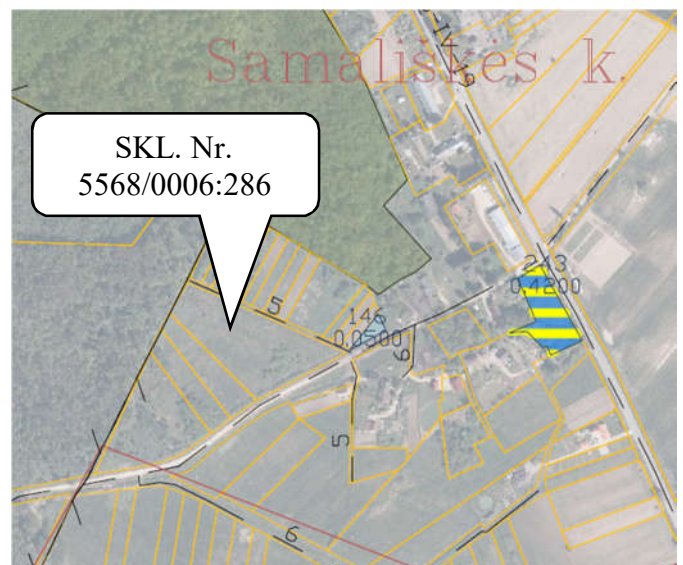
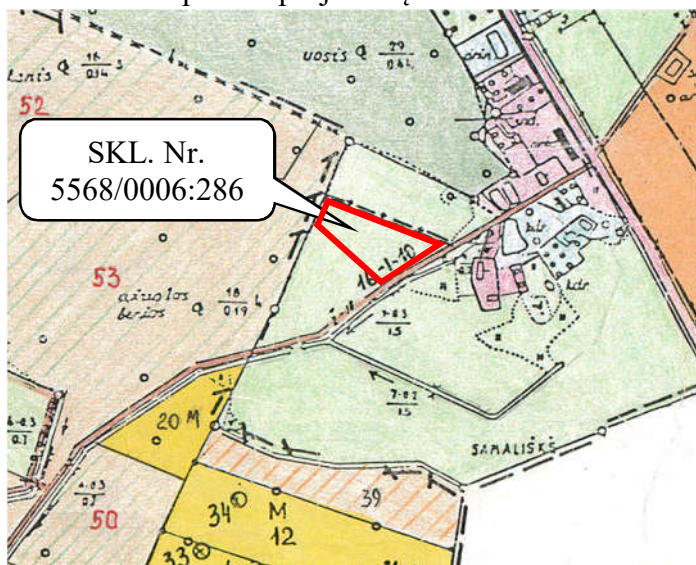
Projektuojama sodybvietė suformuota Samališkės kaime (1 pav.). Sodybos teritorija ribojasi su vietiniu keliu Samališkė-Ežaičiai KL1833. Šiuo projektu numatomas privažiavimas nuo esamo vietinio kelio 16-I-10 iš pietinės sklypo pusės.

Sodybvietės teritorija suformuota žemės sklypo 5568/0006:286 centrinėje dalyje. Sklypo viduje privažiavimas iki sodybvietės pastatų gali keistis nerengiant atskiro projekto. Taip pat užtikrins gerą esamo vietinio kelio KL1833 (16-I-10) būklę statybos metu važinėjant krovininiam transportui, pabloginus kelių-gatvių būklę ją atstato į pirminę padėtį savo lėšomis. Vietiniam keliui numatoma 10 metrų kelių apsaugos zona.



1 pav. Susisiekimo sistemos schema

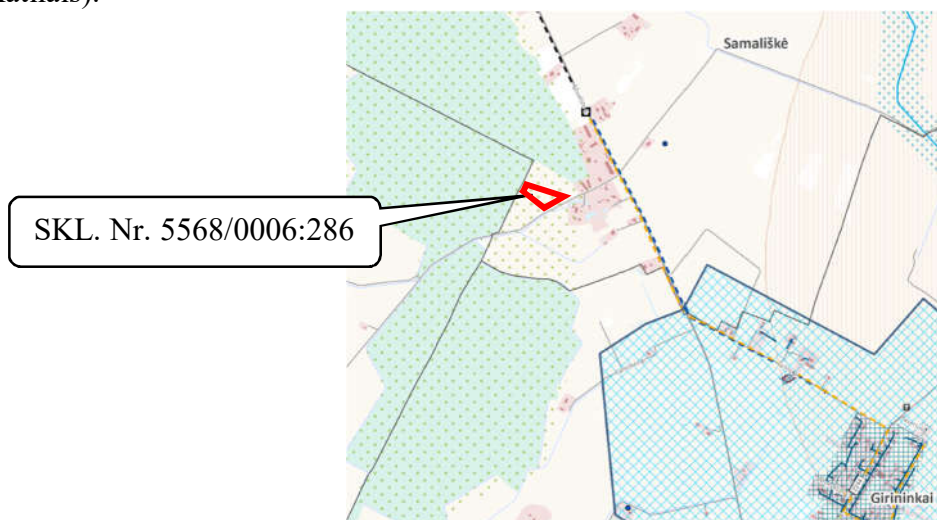
Pagal Klaipėdos rajono Vėžaičių seniūnijos Vėžaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto (Dok. Nr. T00064085) (2 ir 3 pav.), ir jo papildymų sprendinius rengiamam kaimo plėtros projektui įtakos neturės.



Ištraukos iš Klaipėdos rajono Vėžaičių seniūnijos Vėžaičių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto M 1:10000, patvirtinto Klaipėdos apskrities viršininko (8 pav.) 2000.06.30 įsakymu Nr. 1583 ir NŽT prie ŽŪM Klaipėdos rajono skyriaus vedėjo 2022-05-05 m. įsakymu Nr.12VĮ-520-(14.12.2.) (3 pav.).

Sodybvietės charakteristika: dirvožemio tipas – šiaurės-vakarinė projektuojamos sodybvietės teritorijos dalis patenka į balkšvažemius JI/AB, o pietrytinė dalis į išplautžemius ID/LV, vyraujanti paviršiaus granulimetrinė sudėtis – priesmėlis (ps), vyraujanti dirvodarinė granulimetrinė sudėtis yra vidutinio sunkumo priemolis (p1), drėgmės režimas normalus.

Pagal **Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialųjį planą (Dok. Nr. T00079357)** (6 pav.) planuojama teritorija nepatenka į viešojo vandens tiekėjo aptarnavimo zonos centralizuoto vandentiekio ir nuotekynės tinklų išvystymo zonos III etapą. Teritorijoje nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, nėra centralizuoto nuotekų surinkimo, vandentiekio, šilumos aprūpinimo trasų. Laikinam aprūpinimui geriamuoju vandeniu buvo įrengtas vandens gręžinys, bei vietinis nuotekų valymo įrenginys, sertifikuotas nuotekų kaupimo rezervuaras ir priemonės apvalytam vandeniui tvarkyti. Vėliau, esant galimybei, kai bus suprojektuoti ir pakloti Pažvėsio kaimo centralizuoti tinklai bus jungiamasi prie jų. Artimiausia vandenvietė yra Vėžaičių gyvenvietėje. Laikinais įrengtais vandens gręžiniais tamponuoti kai bus prisijungta prie centralizuotų tinklų. Įrengiant šiuos tinklus nepažeisti trečiųjų šalių interesų. Pastatų šildymas numatomas individualus (elektriniais prietaisais, geoterminis, arba kieto kuro kūrenamais katilais).



6 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo specialiojo plano

Atliekant žemės kasybos darbus būtina išsaugoti derlingą dirvožemio sluoksnį. Įrengiant kūdrą iškastą gruntą palikti sklype. Kasant kūdrą iki 10 arų nereikalingas atskiras projektas, bet atsizvelgiama į po žeme esančius melioracijos įrenginius, jeigu reikia juos perkelti, nepažeisti greitimų sklypų drėgmės režimo. Iškastos kūdros tinkamą gruntą panaudoti kelio statybai ar sklypo sutvarkymui. Buitinės ir ūkio atliekos bus surenkamos į konteinerius ir išvežamos į sąvartynus ar antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis įmonėmis.

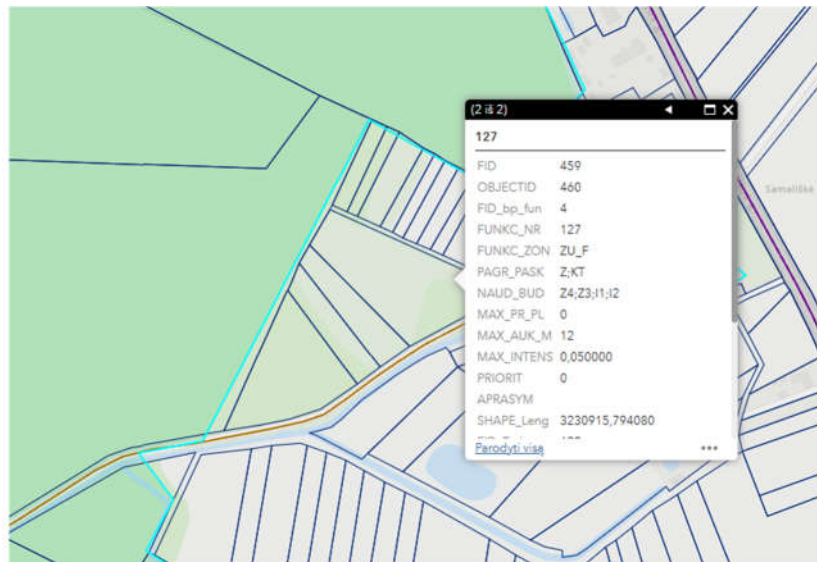
Suprojektuotoje sodybvietės teritorijoje yra nutiestas 75mm diametro rinktuvas. Drenažo rinktuvai 75, 100 mm diametro yra bendro naudojimo. Šie drenažo rinktuvai surenka perteklinį vandenį iš sausintuvų (50 mm diametro) ne tik iš sklypo kuriame projektuojama sodybvietė, bet ir iš gretimų kaimyninių žemės sklypų, todėl statant naujus statinius ar inžinerinius įrenginius būtina atsizvelgti į šiuos melioracijos statinius, jeigu reikia juos perkelti-rekonstruoti. Ištrauka iš LR žemės ūkio ministro įsakymo

dėl melioracijos techninio reglamento MTR1.12.01:2008 “Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ 2008 m. balandžio 16 d. Nr. 3D-218, 53 straipsnis: 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, o galimiems taršos šaltiniams (fermoms, mėšlidėms ir kt.) – po 20 m į abi puses apsauginė juosta [9.15]. Tik tiksliai nustatčius (atsikodus) 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 grioviai taip pat turi priežiūros juostą (15 metrų atstumas nuo šlaito viršaus) kurioje galioja aukščiau išvardyti apribojimai.

Besiribojančiuose žemės sklypuose su sklypu nr.: 5568/0006:286, kuriame formuojama ūkininko sodybvietė pastatų nėra. 150 metrų spinduliu nuo sklypo kuriame projektuojama sodybvietė iš pietryčių pusės už 60-120 m. yra dvi esamos sodybvietės su ūkiniais pastatais. Likusiuose gretimuose žemės sklypuose, 150 metrų spinduliu nuo sklypo kuriama formuojama sodybvietė pastatų-statinių nėra.

Pagal **Klaipėdos rajono bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr.T11-111 KOREGAVIMAS žemės naudojimo ir apsaugos reglamento brėžinį (Dok. Nr. T00065561) (7 pav.)**, planuojama teritorija pažymėta indeksu ZU_F. Teritorijoje galimos naudojimo paskirtys ir būdai Z, KT (Z4 - kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, Z3 - rekreacinio naudojimo žemės sklypai, I1 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ir I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Pagal funkcinę zoną sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. Teritorijos tvarkymo zonos Nr. 127. Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus yra 12m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) yra 0,05.



7 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinių (2020 m.)
BP funkcinė zona

Pagal **Klaipėdos rajono bendrojo plano Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinį (8 pav.)** planuojama teritorija patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. Sklypas iš pietų pusės ribojasi su vietiniu keliu KL1833. Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros plėtojimas smulkiau yra apibrėžtas Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane.



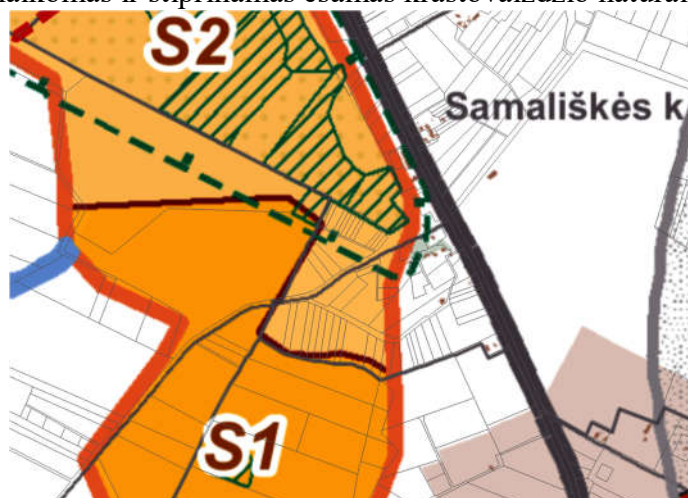
8 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinių.
Teritorijos inžinerinės infrastruktūros brėžinys

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinį (9 pav.) visas sklypas patenka į žemės ūkio teritorijų zoną.



9 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinių.
Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinys

Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinį (10 pav.) planuojama teritorija taip pat patenka į žemės ūkio teritorijų zoną. Taip pat sklypas patenka į vieną iš gamtinio karkaso sudėtinių dalių tai yra vidinio stabilizavimo arealus, palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas.



10 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinių.
Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinys

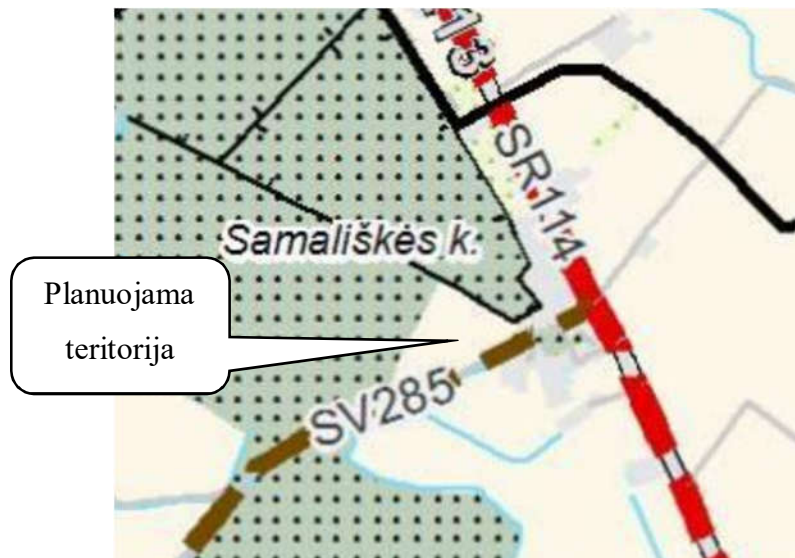
Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį (11 pav.) visa planuojama teritorija patenka į resursinių arealų vienetų ribą, rekreacinis

potencialas mažesnis nei vidutinis. Į buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) projektuojama sodybvietė nepatenka.



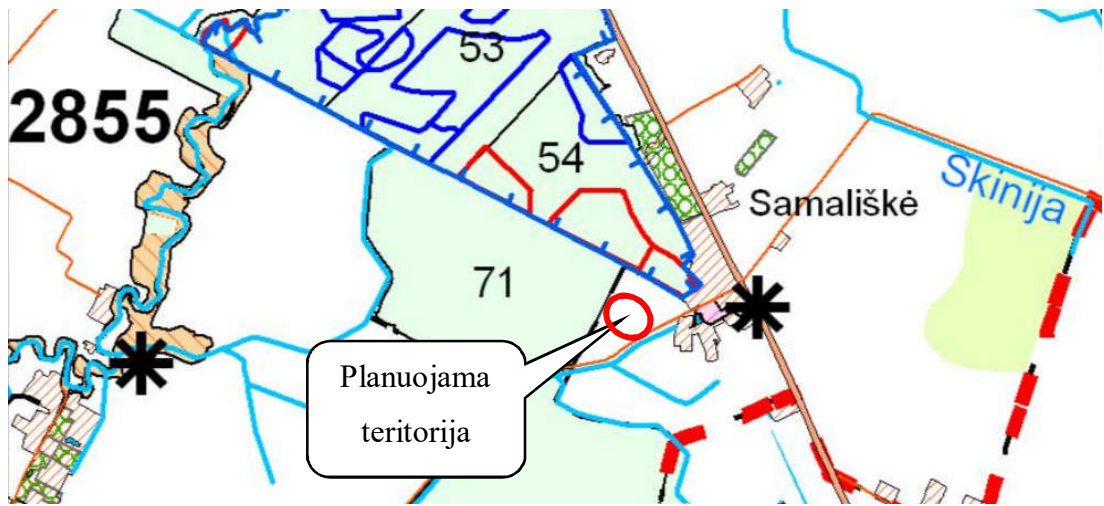
11 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano koregavimo sprendinių. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys

Pagal Klaipėdos rajono dviračių trasų specialųjį planą M 1:50000 (Dok. Nr. T00077612) (12 pav.) projektuojamai ūkininko sodybvietai įtakos neturės. Projektuojama sodybvietės teritorija nepatenka į projektuojamas ar esamas dviračių trasas. Artimiausia (planuojamos dviračių infrastruktūros pagrindu) planuojama savivaldybės reikšmės vietinė trasa SV285 numatoma palei vietinį kelią Samališkė-Ežaičiai KL1833. Bendras trasos ilgis Klaipėdos r. sav. teritorijoje siekia 5,90 km.

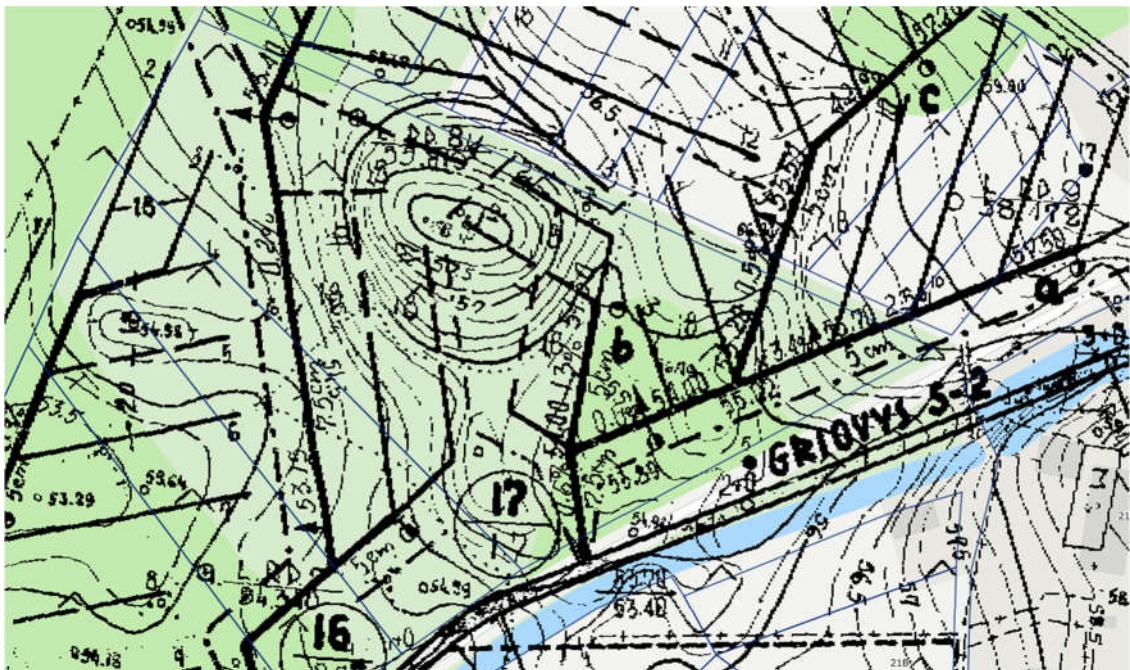


12 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano M 1:50000

Pagal Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema (Dok. Nr. T00053851) (13 pav), M 1:50000 projektuojamai sodybvietės teritorijai įtakos neturės, sklypas patenka į plotą, kur miško sodinimas nenumatomas.



13 pav. Ištrauka iš Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schemos



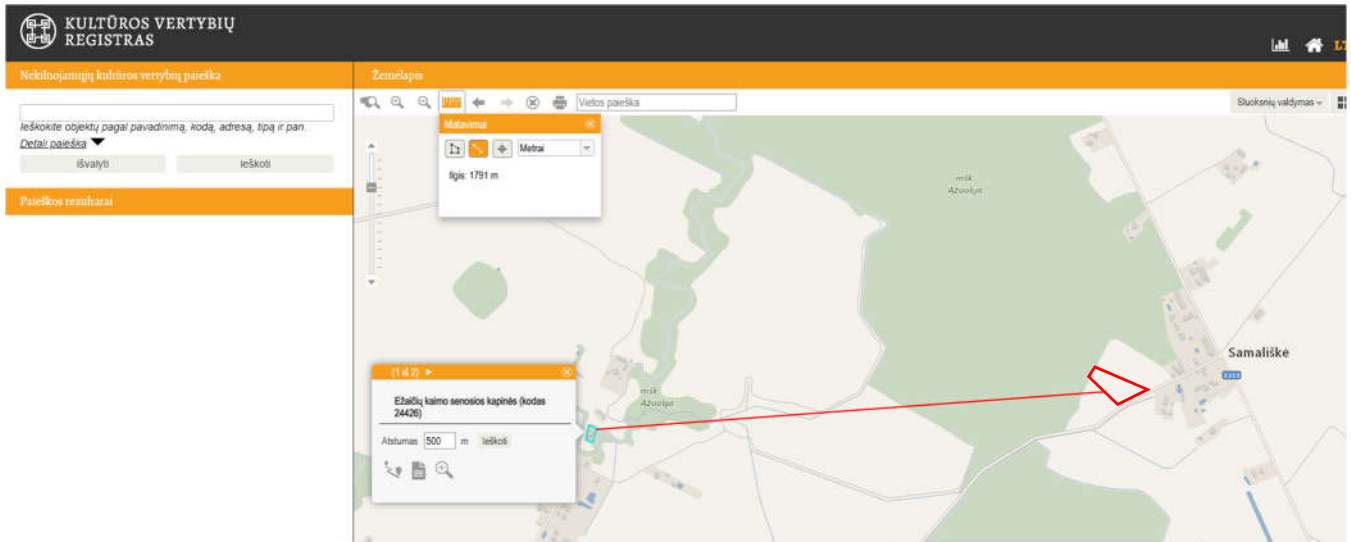
14 pav. Ištrauka iš Melioracijos projekto

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema M 1:50000 (Dok. Nr. T00052657) (15 pav.) projektuojama vietovė nepatenka į reguliuojamą nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zoną.



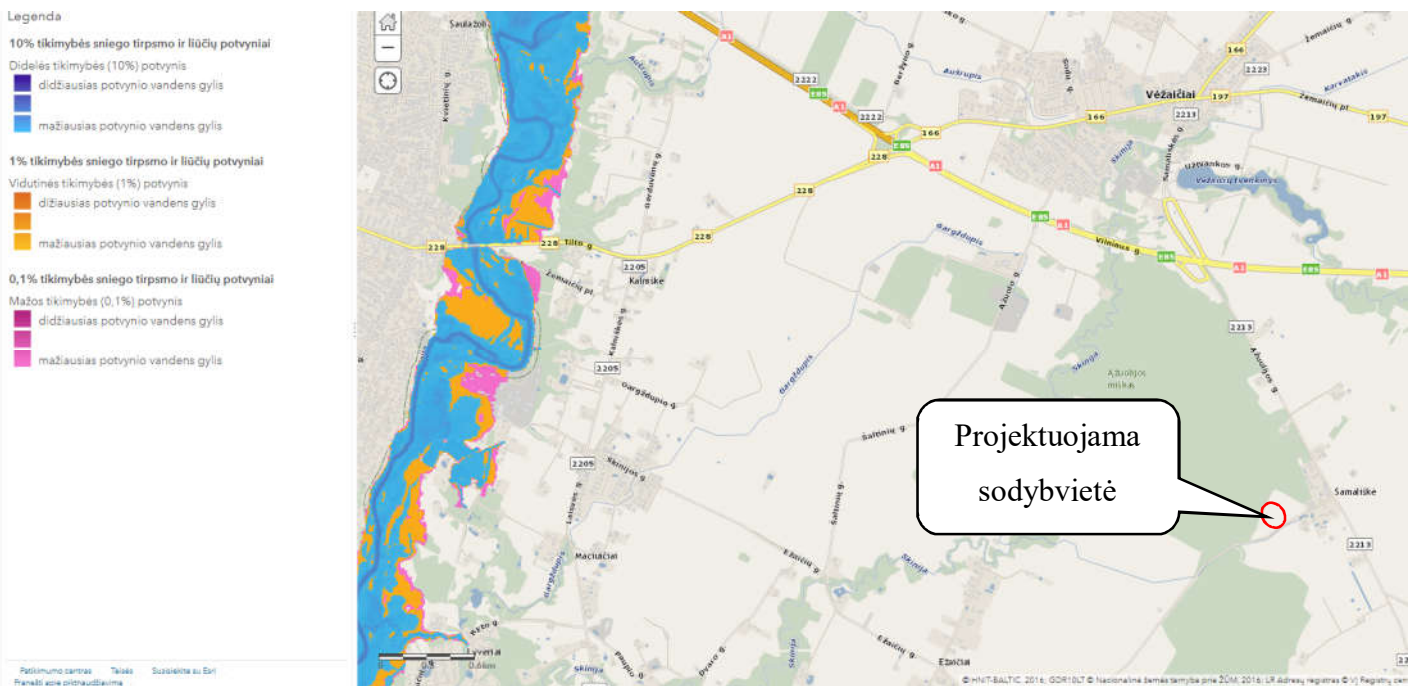
15 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

Mažiausias atstumas nuo sklypo kuriame projektuojama ūkininko statinių teritorija iki Ežaičių kaimo senųjų kapinių (kodas 24426) yra apie 1790 metrai (16 pav.).



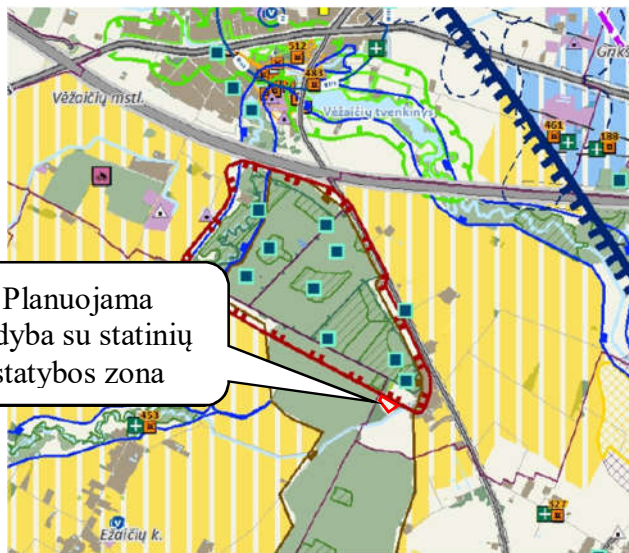
16 pav. Ištrauka iš LR Kultūros vertybių registro

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateiktais potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais, pertvarkoma teritorija į užliejamas teritorijas nepatenka (17 pav).



17 pav. Ištrauka iš Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis

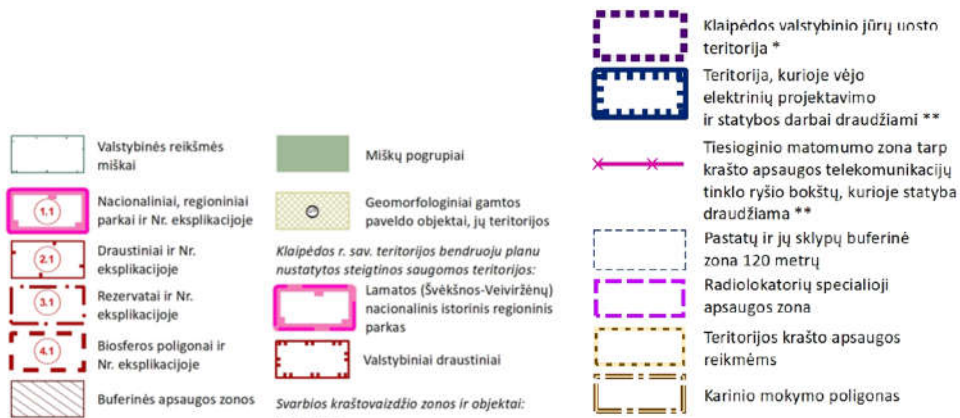
Pagal **Atsinaujinančių energijos išteklių inžinerinės infrastruktūros vystymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje specialųjį planą reg. Nr. T00096514 (9 pav)** rengiamam kaimo plėtros projektui įtakos neturės, sklypai patenka į neurbanizuotas dirbamos žemės plotus. Taip pat sklypas dar patenka į teritoriją kur vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami.



Planuojama sodyba su statinių statybos zona



17 pav. Ištrauka iš Atsinaujinančių energijos išteklių inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiojo plano



Atlikus planuojamos ūkininko sodybos vietos formavimo ir gretimose teritorijose galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalgą, galima teigti, kad parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniai neprieštarauja šiems teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas nenumato neigiamų pasekmių aplinkai, taip pat biologinei įvairovei, visuomenei ir jos sveikatai, gyvūnijai, augalijai, dirvožemiui, vandeniui, orui, klimatui, materialiajam turtui, kultūros paveldui, kraštovaizdžiui ir šių veiksnių tarpusavio sąveikai.

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**.

TPS „Vartai“ susijusioje sistemoje TPDRIS skelbiama informacija apie šio projekto planavimo tikslus ir uždavinius, pasiūlymų teikimo ir susipažinimo su parengtu kaimo plėtros žemėtvarkos projektu tvarka bylos nr. **S-VT-55-25-1369**.