ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS

PRITARTA
Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos
2026 m. spalio 22 d. spendimu Nr. T11-

**VALSTYBĖS ĮMONĖS ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRO**
**ŽEMĖS TVARKYMO IR GEODEZIJOS DEPARTAMENTO**
**KAUNO ŽEMĖTVARKOS IR GEODEZIJOS SKYRIUS**

Įmonės k. 306205513, PVM m. k. LT100015583514

**Skyriaus kontaktai:** K. Donelaičio g. 33-402, LT- 44240 Kaunas, tel. +370 626 75372; el. p. kaunas@zudc.lt

| | |
|---|---|
| **PASLAUGA:** | *Sąnaudų ir naudos analizė* |
| **ADRESAS:** | *Klaipėdos r. sav., Klemiškės I k. ir Martinų k. Nakties g.* |
| **PAVADINIMAS:** | *Žemės paėmimas visuomenės poreikiams – Nauja jungtis tarp Ievų g. Nr. KL 8790 bei Rogainių g. Nr. KL 1401 susikirtimo ir Klausmylių g. Nr. 217 (ruožas palei vėžių upelį) – Nakties gatvė* |
| **UŽSAKOVAS:** | *Klaipėdos rajono savivaldybės administracija* |
| **RENGĖJAS:** | *Laura Drabužinskienė, 2R-VP-162* |

# TURINYS

TEISINIS PAGRINDAS ..... 3
ĮVADAS ..... 5
1. VISUOMENĖS POREIKIO OBJEKTYVUS EGZISTAVIMAS ..... 8
1.1. Esama padėtis ..... 8
1.2. Projektiniai sprendiniai ..... 9
2. KITOS KONKREČIAM VISUOMENĖS POREIKIUI PATENKINTI REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS GALIMYBĖS ..... 15
2.1. Siūlomas sprendinys ..... 15
2.2. Alternatyvus sprendinys ..... 16
3. REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS DALYVIAI ..... 19
4. VISUOMENĖS POREIKIO PATENKINIMO IR ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS ĮGYVENDINIMO SĄNAUDOS IR NAUDA ..... 19
4.1. Būtinosios išlaidos ..... 22
4.1.1. Statybos ir priežiūros išlaidos ..... 22
4.1.3. Išlaidos žemei ..... 23
4.2. Išlaidos pagal alternatyvų sprendinį ..... 24
4.2.1. Išlaidos žemei ..... 24
4.3. Visuomenės gautina nauda iš projekto įgyvendinimo ..... 24
4.4. Sprendinių poveikio vertinimas ..... 25
IŠVADOS ..... 28
PRIEDAI ..... 29

# TEISINIS PAGRINDAS

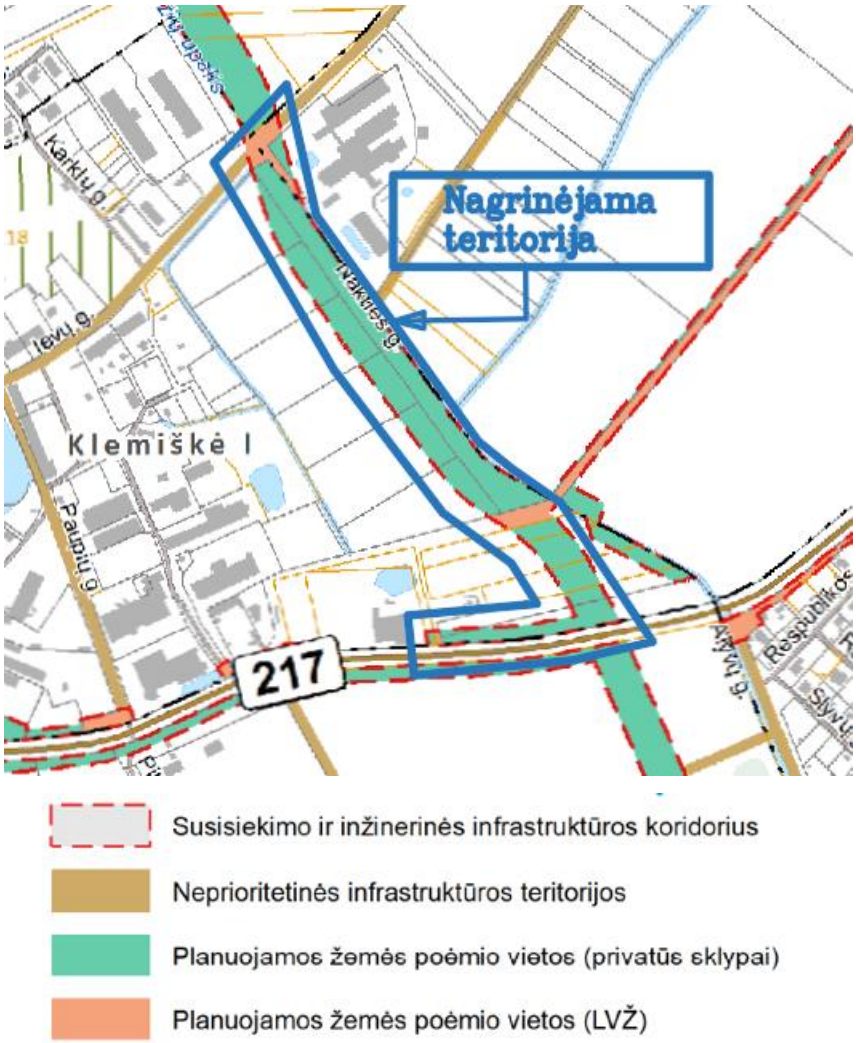
1. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas (toliau – Žemės įstatymas);
3. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimas Nr. 924 *"Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo"* (toliau – ŽPVP taisyklės);
4. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo, keitimo tvarkos ir sąlygų aprašas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 *"Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo"*;
5. Susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planų rengimo taisyklės patvirtinto Lietuvos Respublikos Susisiekimo ministro 2006 m. lapkričio 24 d. įsakymu Nr. 3-453/D1-549 *"Dėl susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planų rengimo taisyklių patvirtinimo"*;
6. Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas (toliau – LRPTV įstatymas);
7. Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:*2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"*;
8. Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika, https://www.ppplietuva.lt/;
9. Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji ekonominiai rodikliai. UAB „Sistela" leidinys, 2026 m;
10. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialiojo plano keitimas patvirtintas 2025 m. lapkričio 27 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-423 *„Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacijų koridorių ir inžinerinės*

*infrastruktūros specialiojo plano keitimo tvirtinimo“*, teritorijų planavimo dokumentų registre TPD registracijos Nr. – T00096516 (toliau – Specialusis planas);

11. Klaipėdos rajono bendrasis planas (teritorijų planavimo dokumentų registre TPD registracijos Nr. – T00095326) patvirtintas 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 (toliau – Bendrasis planas).

# ĮVADAS

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, siekdama tenkinti viešąjį interesą, įgyvendina Specialiojo plano sprendinius, (1 pav.).




*1 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano*

Specialiojo plano įgyvendinimui turi būti paimamai žemės sklypų dalys visuomenės poreikiams, esantys adresais Klaipėdos r. sav., Kelmiškės I k. ir Martinų k.

*2 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano (gatvių kategorijų schemos)*

Vadovaujantis Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punktu, 45 straipsnio 2 dalimi ir 46 straipsnio 1 dalimi parengtas konkretaus visuomenės poreikio objektyvaus egzistavimo ir konkretaus žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams būtinumas grindžiamas sąnaudų ir naudos analizės principais.

Specialiojo plano sprendiniai, kurių pagrindu visuomenės poreikiams bus paimamos žemės sklypų dalys iš jos savininkų ir naudotojų, yra techniškai ir ekonomiškai pagrįsti, pasirinkta alternatyva yra tinkamiausia. Visuomenės poreikiams nepaėmus visų konkrečių žemės sklypo dalių nebūtų galimybės įvykdyti bendro Klaipėdos rajono vystymo, geresnių gyvenimo sąlygų kūrimo ir infrastruktūros modernizavimo, kartu minimalizuojant neigiamą poveikį esamiems gyventojams bei verslo subjektams.

Žemės sklypų dalys, kurios paimamos visuomenės poreikiams, tenkinant viešąjį interesą, bus naudojama reikmėms, numatytoms Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punkte – „*viešosios paskirties geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams*“.

Šioje sąnaudų ir naudos analizėje siekiama išsamiai pagrįsti planuojamą nekilnojamojo turto paėmimą, įvertinant jo tikslingumą ir poveikį įvairiems suinteresuotiesiems subjektams.

Pagrindiniai šios analizės tikslai yra:

1. **Teisinis pagrindimas:** Įvertinti planuojamų procedūrų atitiktį Lietuvos Respublikos įstatymams, Vyriausybės nutarimams ir galiojantiems Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimams.

2. **Alternatyvų analizė.** Atlikti lyginamąją analizę tarp siūlomo projekto įgyvendinimo ir esamos padėties išlaikymo („nieko nedarymo“ alternatyvos), identifikuojant ilgalaikes neįgyvendinimo pasekmes miesto plėtrai.

3. **Socioekonominės naudos vertinimas.** Nustatyti projekto įtaką Klaipėdos rajono, Klemiškė I kaimo dalies urbanistiniam patrauklumui, vietos ekonomikos gyvybingumui, bei gyventojų gyvenimo kokybei.

4. **Infrastruktūros ir mobilumo analizė.** Įvertinti, kaip siūlomas sprendinys prisidės prie transporto srautų pralaidumo optimizavimo, pėsčiųjų bei dviračių takų infrastruktūros modernizavimo ir eismo saugumo didinimo.

5. **Preliminarus finansinis įvertinimas.** Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, nustatyti orientacinį lėšų poreikį žemės išpirkimui ir inžinerinio statinio (gatvės) įrengimui.

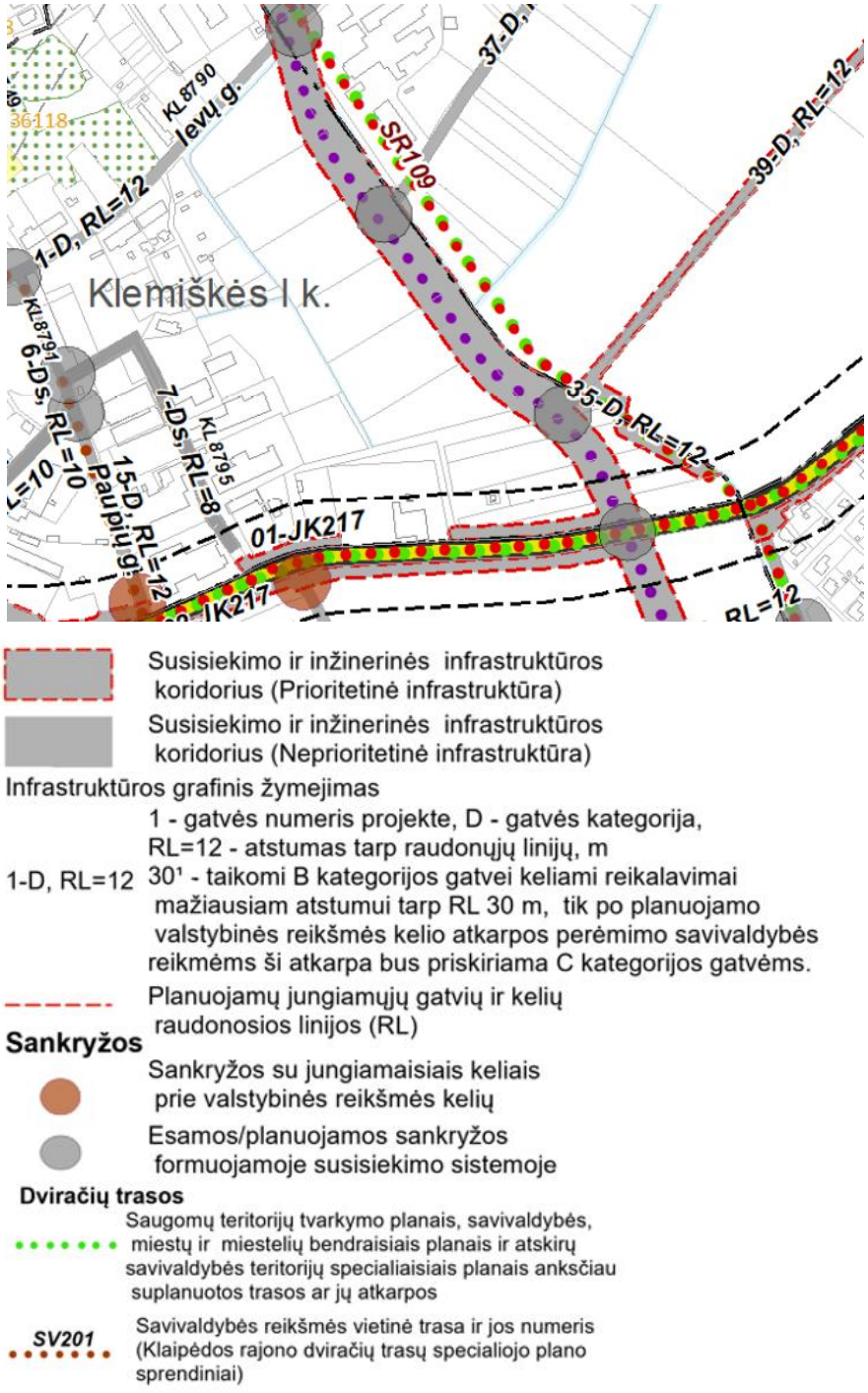
Ši analizė remiasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Žemės įstatymu, Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įstatymu bei kitais teisės aktais, reguliuojančiais visuomenės interesus ir nuosavybės teisių apsaugą. Vertinant sąnaudas ir naudą, bus taikomi ekonominio vertinimo metodai, leidžiantys priimti pagrįstą ir optimalų sprendimą.

Atsižvelgiant į tai, kad žemės paėmimo procesas dažnai sukelia diskusijas tarp suinteresuotų šalių, ši analizė siekia pateikti objektyvius duomenis, leidžiančius užtikrinti, jog sprendimas būtų priimtas remiantis viešuoju interesu, socialiniu teisingumu bei ekonominiu pagrįstumu.

# 1. VISUOMENĖS POREIKIO OBJEKTYVUS EGZISTAVIMAS

## 1.1. Esama padėtis

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija planuoja paimti žemės sklypų dalis visuomenės poreikiams, esančius Klaipėdos r. sav., Klemiškės I k. ir Martinų k., reikalingus plėtoti inžinerinę infrastruktą, visuomenės interesams užtikrinti (3 pav.).




*3 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano*

Norint teisėtai ir sklandžiai įgyvendinti žemės sklypų dalių paėmimą, būtina inicijuoti žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą. Šis procesas apima teisinius, administracinius ir finansinius veiksmus, susijusius su privačios nuosavybės perėmimu visuomenės reikmėms, laikantis galiojančių teisės aktų. Tokiais atvejais savivaldybė ar kita atsakinga institucija turi atlikti teritorijos planavimo dokumentų korekcijas, parengti atitinkamus projektus bei kompensuoti žemės savininkams ar naudotojams patirtus nuostolius.

Tokie sprendimai reikalauja nuodugnios analizės ir skaidraus dialogo su suinteresuotomis šalimis – tiek privačiais savininkais, tiek visuomene. Svarbu užtikrinti, kad žemės sklypo dalių paėmimas ir Nakties gatvės platinimas prisidėtų prie bendro rajono vystymo, geresnių gyvenimo sąlygų kūrimo ir infrastruktūros modernizavimo, kartu minimalizuojant neigiamą poveikį esamiems gyventojams bei verslo subjektams.

## 1.2. Projektiniai sprendiniai

Vadovaujantis Specialiuoju planu Nakties gatvė priskirta prioritetinei savivaldybės infrastruktūrai – I etapui (4 pav.). I etapo įgyvendinimas numatomas per artimiausius 10 metų nuo Specialiojo plano patvirtinimo. Iškilus poreikiui ir planavimo organizatoriui priėmus atitinkamus sprendimus, atskirų gatvių atkarpų įgyvendinimo etapai gali būti persvarstyti ir keičiami nekoreguojant Specialiojo plano sprendinių.

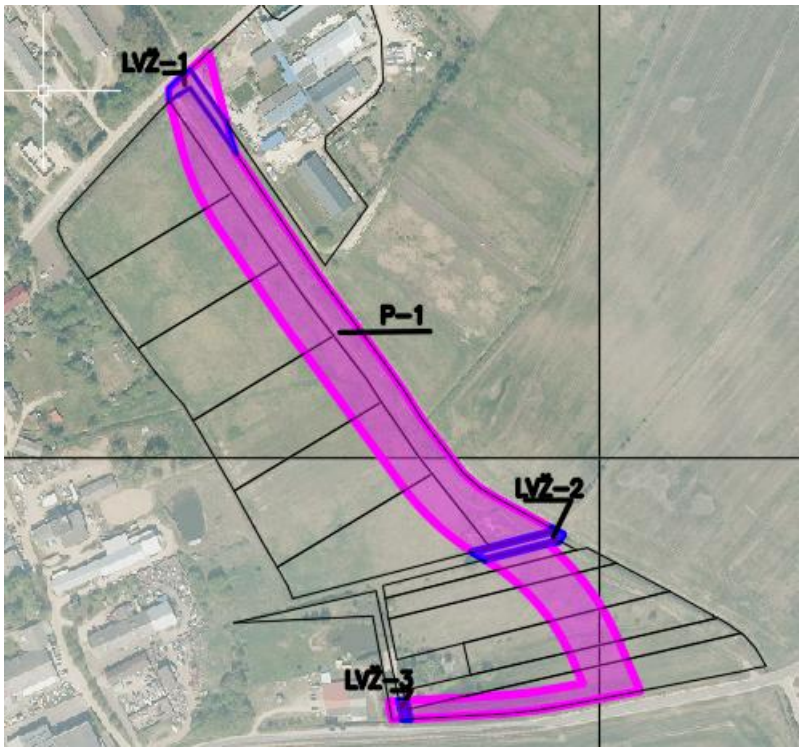
*4 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano – įgyvendinimo etapai*

Naujai projektuojamų žemės sklypų naudojimosi būdai yra nustatytas pagal teritorijų planavimo dokumento sprendinius (1 lentelė ir 5 pav.).

*1 lentelė Projektuojami žemės sklypai*

| Projektuojamojo sklypo Nr. specialiajame plane | Žemės sklypo paskirtis | Žemės sklypo būdas | Žemės sklypo plotas, ha |
|---|---|---|---|
| **P-1** | Kita | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 3,1186 |
| **LVŽ-1** | Kita | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 0,0716 |
| **LVŽ-2** | Kita | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 0,0611 |
| **LVŽ-3** | Kita | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos | 0,0084 |

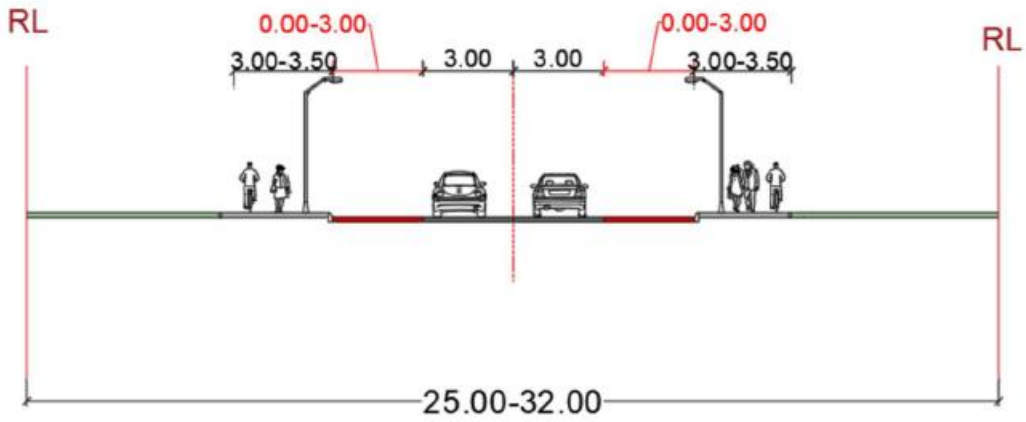
Projektuojamame žemės sklype P-1 numatyta aptarnaujanti C kategorijos gatvė. Pagrindinė šios gatvės funkcinė paskirtis – viešojo susisiekimo keliai, pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos, miesto vidaus transporto ryšiai.




5 pav. Projektuojami žemės sklypai ir laisvi valstybiniai sklypai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, projektuojamoje C kategorijos gatvėje numatomi šie pagrindiniai techniniai parametrai:

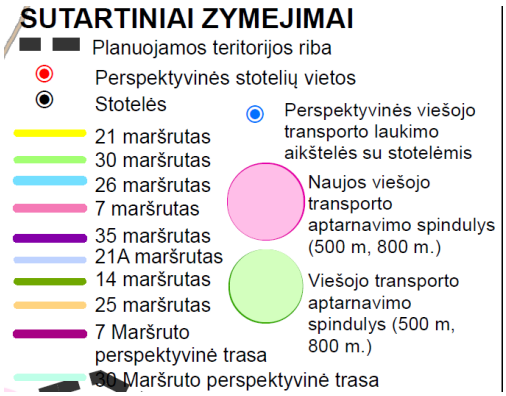
- Bendras eismo juostų skaičius: 2 – 4.
- Eismo juostos plotis: 3 m.
- Maksimalus išilginis nuolydis: 7 %.
- Minimalus horizontalios kreivės spindulys: 120 m.




*6 pav. C kategorijos gatvių koridoriai*

*Visi nurodyti geometriniai ir techniniai parametrai bus detalizuojami bei tikslinami kituose infrastruktūros plėtros etapuose, rengiant statinio techninį projektą.*

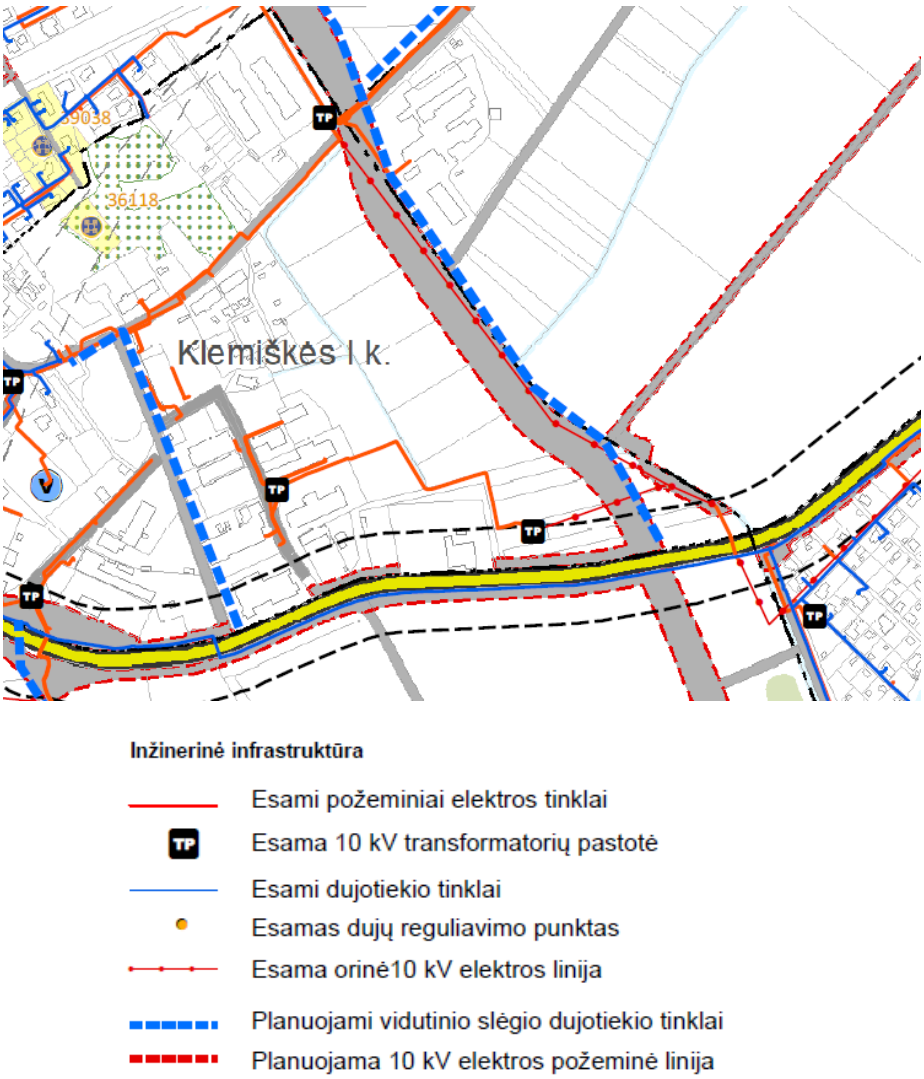
Vadovaujantis Specialiojo plano sprendiniais, rekonstruojamoje Nakties gatvėje (C kategorija) yra numatyta perspektyvinė trąsa viešojo transporto tinklo plėtrai, orientuota į sparčiai augantį Klemiškės I kaimo gyventojų mobilumo poreikį (7 pav.).




*7 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano (viešojo transporto maršrutų schemos)*

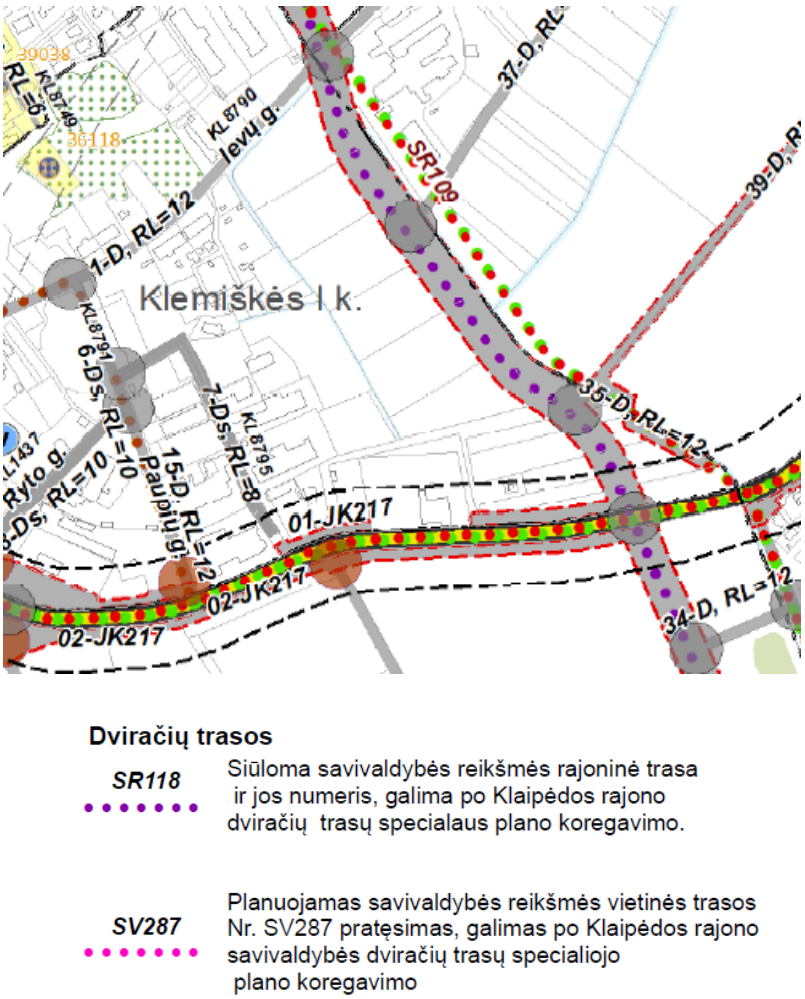
Atsižvelgiant į pateiktus grafinius sprendinius, išskiriami šie pagrindiniai aspektai:

- Perspektyvinių stotelių įrengimas: Nakties gatvės ašyje tiesiogiai planuojamos naujos perspektyvinės stotelių vietos. Šios stotelės išdėstytos taip, kad optimaliai aptarnautų aplinkinius tankiai apgyvendintus gyvenamųjų namų kvartalus.
- Aptarnavimo zonos užtikrinimas: Žemėlapyje aiškiai išreikštas naujos viešojo transporto aptarnavimo spindulys (500 m ir 800 m), pažymėtas rožine spalva. Tai įrodo, kad įgyvendinus projektą, didžioji dalis Nakties gatvės prieigų pateks į normatyvą atitinkančią pėsčiomis pasiekiamo viešojo transporto zoną. Tai iš esmės spręs esamą problemą, kai priemiesčio gyventojai yra priklausomi tik nuo asmeninių automobilių.
- C kategorijos gatvės parametrai yra techninė išankstinė sąlyga tam, kad šia trasa apskritai galėtų saugiai ir sklandžiai kursuoti viešasis transportas, būtų įrengtos saugios stotelių įvažos bei keleivių laukimo aikštelės. Be žemės paėmimo visuomenės poreikiams (gatvės išplėtimo), specialiajame plane numatytų stotelių ir viešojo transporto paslaugų plėtra Kelmiškės I kaime yra techniškai neįmanoma. Visi nurodyti geometriniai ir techniniai parametrai bus detalizuojami bei tikslinami kituose infrastruktūros plėtros etapuose, rengiant statinio techninį projektą. Viešojo transporto stotelių vietos ir stotelių techniniai rodikliai tikslinami techninio projekto rengimo metu.




*8 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano (komunalinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros)*

Atsižvelgiant į pateiktus grafinius sprendinius, teritorijoje planuojamas vidutinio slėgio dujotiekio tinklas, tačiau tai bus vykdoma pagal aktualų naujų abonentų poreikį. Plečiant dujotiekio tinklą ir apjungiant su mažiau išvystytomis teritorijomis, prijungimo vietos ir inžinerinės infrastruktūros koridoriai bus tikslinami techninių projektų metu.




*9 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano (komunikacijų koridorių ir inžinerinės infrastruktūros)*

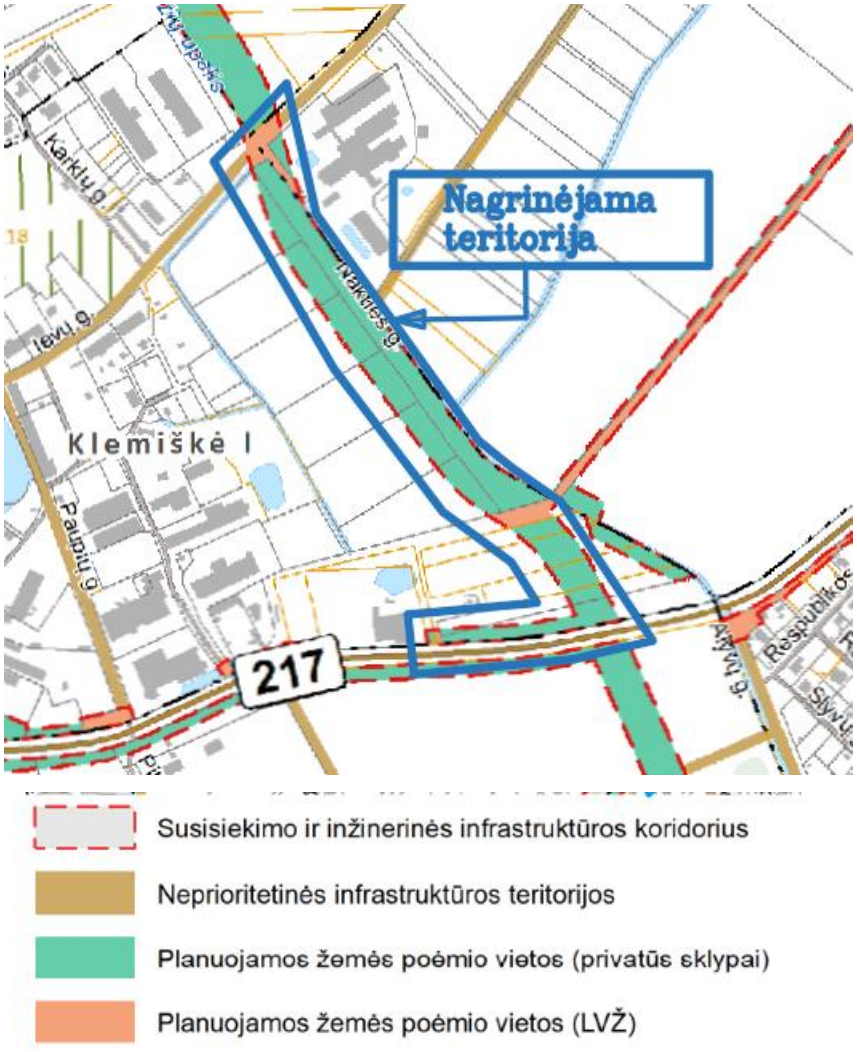
Klaipėdos miesto darnaus judumo programoje didelis potencialas skiriamas Klaipėdos priemiesčiuose dviračių takams. Nagrinėjamoje teritorijoje planuojama savivaldybės reikšmės rajoninė trąsa. Nors šiuo projekto etapu pats dviračių takas nebus įrengiamas, specialiajame plane numatyta jo integracija ateityje sukurs reikšmingą ilgalaikę naudą vietos bendruomenei. Ši trasa užtikrins saugų bemotorio transporto (dviračių, paspirtukų) judėjimą, leis gyventojams patogiai ir ekologiškai pasiekti planuojamas viešojo transporto stoteles bei aplinkines teritorijas, sumažins priklausomybę nuo asmeninių automobilių ir prisidės prie tvarios Klaipėdos rajono priemiestinių zonų plėtros.

# 2. KITOS KONKREČIAM VISUOMENĖS POREIKIUI PATENKINTI REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS GALIMYBĖS

## 2.1. Siūlomas sprendinys

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija inicijuoja žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūras pagal Specialiojo plano sprendinius. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektu siekiama įgyvendinti Specialiojo plano sprendinius.

Specialiojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Bendruoju planu (9 pav.).




*10 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano*

Planuojama teritorija patenka į miesto centro funkcinę zoną (10 pav.) . Šios funkcinės zonos charakteristika – teritorija skirta centrinių funkcijų - administravimo, paslaugų, kultūrinių, savivaldos ir kitų valdymo institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija miesto centre.

*11 pav. Ištrauka iš Bendrojo plano*

## 2.2. Alternatyvus sprendinys

Alternatyvus sprendinys – palikti esamą padėtį ir neįgyvendinti parengto Specialiojo plano sprendinių (vadinamoji „nieko nedarymo“ alternatyva). Šis pasirinkimas sukeltų neigiamų pasekmių Klemiškės I ir Martinų kaimų ir Klaipėdos rajono vystymuisi:

1. **Nepatenkinama infrastruktūros būklė ir eismo saugumo rizika:** Nakties gatvė ir aplinkinės teritorijos pasižymi sparčia suburbanizacija bei nuolatiniu gyventojų skaičiaus augimu. Neužtikrinus reikiamo gatvės parametro (platinimo, šaligatvių, pėsčiųjų ir dviračių takų ar inžinerinių tinklų plėtros), esama infrastruktūra neatitiks augančių transporto ir pėsčiųjų srautų poreikių. Tai tiesiogiai didins eismo įvykių riziką ir mažins saugumą.

2. **Teritorijos vystymosi stagnacija:** Neįgyvendinus projekto, bus apribotos Klaipėdos rajono savivaldybės darnios plėtros strategijos galimybės. Nepatogi ir techninių reikalavimų neatitinkanti susisiekimo sistema mažins vietovės patrauklumą, stabdys viešosios infrastruktūros integraciją ir darys neigiamą įtaką vietos bendruomenės gyvenimo kokybei.

3. **Ekologiniai ir ekonominiai nuostoliai:** Dėl nepritaikytos kelio dangos ir galimų spūsčių piko metu didės transporto priemonių nusidėvėjimas bei aplinkos tarša (triukšmas, $CO_2$ emisijos). Be to, savivaldybė ilgainiui patirs didesnes išlaidas periodiniam esamos, neoptimalios būklės gatvės remontui ir priežiūrai, o ne investuos į ilgalaikį, tvarų sprendimą.

Žemiau pateiktoje 2 lentelėje pateikta apibendrinanti informacija, kokie skirtumai tarp siūlomo įgyvendinti sprendinio ir alternatyvos (nieko nedarome).

*2 lentelė Alternatyvų palyginamoji analizė*

| **Vertinimo kriterijus** | **Esama padėtis („Nieko nedarymo“ alternatyva)** | **Projekto įgyvendinimo alternatyva** |
|---|---|---|
| **Susisiekimas ir infrastruktūra** | Ribotas pasiekiamumas, nepakankama pėsčiųjų ir dviračių takų infrastruktūra, trūkstamas apšvietimas. Gatvės parametrai neatitinka C kategorijos reikalavimų. | Optimizuotas eismo pralaidumas, modernizuota kelių infrastruktūra, įrengti normatyvus atitinkantys pėsčiųjų / dviračių takai bei užtikrintas saugumas. |
| **Eismo saugumas** | Didelė eismo įvykių ir pėsčiųjų traumų rizika dėl per siauros važiuojamosios dalies, šaligatvių nebuvimo ir prasto matomumo piko metu. | Užtikrinamas saugus pėsčiųjų, dviratininkų ir automobilių srautų atskyrimas, įrengtos saugios sankryžos, horizontalusis ir vertikalusis ženklinimas. |
| **Socialinė aplinka ir gyvenimo kokybė** | Augantis vietos bendruomenės nepasitenkinimas dėl prastų susisiekimo sąlygų, dulkių, triukšmo bei nesaugaus vaikų judėjimo link ugdymo įstaigų ar stotelių. | Padidėjęs teritorijos patrauklumas, patogus ir saugus vietos gyventojų mobilumas, pagerėjusi bendra gyvenamosios aplinkos kokybė Trušelių kaime. |
| **Poveikis aplinkai** | Didėjanti oro tarša ($CO_2$ emisijos) ir triukšmas dėl transporto priemonių manevravimo nelygiame, siaurame kelyje bei spūsčių formavimosi. | Sumažėjusi lokali tarša dėl sklandesnio eismo srauto, įrengtas modernus, energiją taupantis LED apšvietimas, sutvarkytas paviršinių nuotekų surinkimas. |
| **Ekonominis vertinimas** | Ilgalaikės, neefektyvios savivaldybės išlaidos nuolatiniam avarinės būklės dangos lopymui ir priežiūrai, nesukuriant pridėtinės vertės. | Vienkartinės investicijos į ilgalaikę infrastruktūrą, sumažėjusios transporto priemonių eksploatacinės išlaidos gyventojams ir padidėjusi aplinkinio turto vertė. |

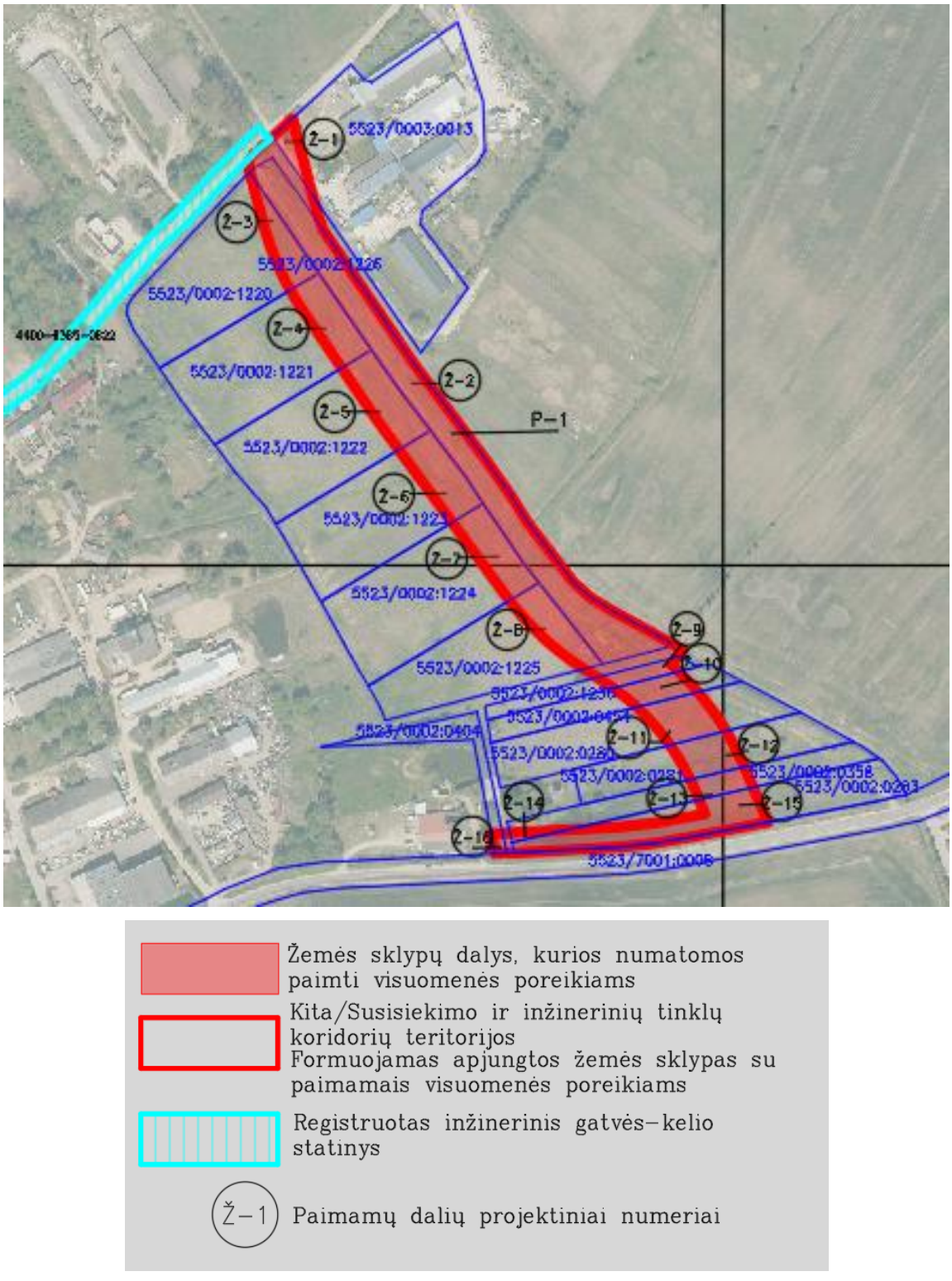
„Nieko nedarymo“ alternatyva neužtikrina viešojo intereso, prieštarauja savivaldybės plėtros tikslams ir neužkerta kelio socialinių bei saugumo problemų gilėjimui Klemiškės I kaimo ir Martinų kaimo bendruomenėje. Dėl šių priežasčių ši alternatyva yra atmetama kaip neefektyvi ir nenaudinga visuomenei.

# 3. REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS DALYVIAI

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija pateiks prašymą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą dėl žemės sklypo dalių, reikalingų Specialiojo plano sprendiniams įgyvendinti (3 lentelė). Planuojamų paimti žemės sklypų dalių išsidėstymas teritorijoje pateiktas 8 paveiksle.

*3 lentelė Informacija apie paimamus visuomenės poreikiams žemės sklypus*

| Eil. Nr. | Unikalus daikto numeris | Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis | Žymėjimas projekte | Numatoma paimti žemės sklypo dalis, ha |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 5523-0003-0013 | Kita | Ž-1 | 0,0525 |
| 2. | 4400-5951-5598 | Kita | Ž-2 | 1,0298 |
| 3. | 4400-5951-5465 | Kita | Ž-3 | 0,1332 |
| 4. | 4400-5951-5476 | Kita | Ž-4 | 0,1802 |
| 5. | 4400-5951-5532 | Kita | Ž-5 | 0,2005 |
| 6. | 4400-5951-5543 | Kita | Ž-6 | 0,1886 |
| 7. | 4400-5952-1794 | Kita | Ž-7 | 0,1890 |
| 8. | 4400-5951-5565 | Kita | Ž-8 | 0,1631 |
| 9. | 4400-6009-0706 | Žemės ūkio | Ž-9 | 0,0590 |
| 10. | 4400-0593-2074 | Žemės ūkio | Ž-10 | 0,0891 |
| 11. | 5523-0002-0280 | Žemės ūkio | Ž-11 | 0,1512 |
| 12. | 5523-0002-0281 | Žemės ūkio | Ž-12 | 0,1232 |
| 13. | 4400-0291-7102 | Žemės ūkio | Ž-13, Ž-14 | 0,0835 |
| 14. | 5523-0002-0283 | Žemės ūkio | Ž-15 | 0,3214 |
| 15. | 4400-0421-7990 | Žemės ūkio | Ž-16 | 0,0132 |
| | Iš viso privačios žemės sklypų paimamo ploto: | | | 2,9775 |
| | Planuojama suformuoti valstybinės žemės sklypai: | | LVŽ-1 | 0,0716 |
| | | | LVŽ-2 | 0,0611 |
| | | | LVŽ-3 | 0,0084 |




*12pav. Numatomi paimti visuomenės poreikiams žemės sklypai*

Atsižvelgiant į tai, kad iš paimamų žemės sklypų (unikalus Nr. 4400-0593-2074, unikalus Nr. 5523-0002-0280, unikalus Nr. 5523-0002-0281, unikalus Nr. 4400-0421-7990) yra pamatuoti preliminariais matavimais, tikslūs paimamos žemės plotai bus tikslinami

žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto rengimo metu, atlikus tikslius žemės sklypų matavimus.

# 4. VISUOMENĖS POREIKIO PATENKINIMO IR ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS ĮGYVENDINIMO SĄNAUDOS IR NAUDA

## 4.1. Būtinosios išlaidos

### 4.1.1. Statybos ir priežiūros išlaidos

Atsižvelgiant į tai, kad inžinerinės infrastruktūros sklypų įrengimui techninis projektas dar nėra parengtas, statybos darbų sąmata nesudaryta, kainos skaičiavimas atliktas vadovaujantis esamos padėties duomenimis bei patirtimi rengiant panašaus pobūdžio techninius projektus (sudaryta sąmata sustambintais rodikliais). Kainos skaičiavimas atliktas naudojant UAB „Sistela“ parengtus statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamuosius ekonominius rodiklius pagal 2026 m. statinių statybos skaičiuojamąsias kainas.

Įrengtų gatvių tarnavimo trukmė priklausys nuo įrengimo kokybės bei priežiūros. Planuojamų įrengti gatvių darbų kainą sudaro dvi dedamosios:

- nuolatinė ir periodinė priežiūra;
- kapitalinis remontas.

Preliminarus statybos kainos nustatymas parengtas vadovaujantis statinio statybos skaičiuojamosios kainos palyginamaisiais ekonominiais rodikliais, apskaičiuotais remiantis statinių analogų pagrindu pagal statybos darbų skaičiuojamųjų kainų nustatymo rekomendacijas. Kapitalinio remonto išlaidos apskaičiuotos pagal vienetines kainas ir darbų kiekius naudojant aukščiau minėto UAB „Sistela“ leidinio įkainius. Gatvės įrengimo, remontų ir priežiūros ekonominės išlaidos 25 metams, be pridėtinės vertės mokesčio (PVM), pateiktos 4 lentelėje.

*4 lentelė Vidutinė rinkos vertė pagal „Sistela“*

| **Darbų rūšis** | **Kaina, Eur** | **Pastaba** |
|---|---|---|
| Nakties gatvės įrengimas 636 m (3816 m$^2$) | 1 007 236 | |
| Jungiamasis kelio statinys 185 m (1110 m$^2$) | 184 755 | |
| Dviračių ir pėsčiųjų takų įrengimas (3816 m$^2$) | 686 720* | |
| Nuolatinė ir periodinė priežiūra (5 proc.) | 93 936 | |
| Remontas (5 proc.) | 93 936 | Numatoma 10 remonto darbų |
| **Iš viso:** | 1972 647 | |

**Dviračių ir pėsčiųjų takas (šaligatvis) su atskiru elektros apšvietimu ir pėsčiųjų apsaugos tvorele*

Vadovaujantis 6 lentelės duomenimis matoma, kad įgyvendinus gatvės įrengimo projektą savivaldybė patirs sąnaudas, kurios sudaro apie **1972 647 €.** Sprendinių konkretizavimo stadijoje yra pateiktas orientacinis/preliminarus lėšų poreikis, kuris

infrastruktūros įgyvendinimo metu gali ženkliai skirtis dėl pasikeitusių/patikslintų darbų apimčių bei ekonominės aplinkos. Konkrečios darbų apimtys bei numatomas investicijų poreikis turės būti konkretizuojamas techninių projektų rengimo metu pagal išduotas projektavimo sąlygas. Projektiniu laikotarpiu (25 m.) numatoma atlikti paprastąjį dangos remontą dešimt kartų.

### 4.1.3. Išlaidos žemei

Žemės vertė atliekant sąnaudų ir naudos analizę apskaičiuota pagal vidutinę rinkos vertę, pateiktą VĮ Registrų centro tinklalapyje www.registrucentras.lt

*5 lentelė Vidutinė rinkos vertė pagal Registrų centro duomenis 2026 m.*

| Eil. Nr. | Unikalus daikto numeris | Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis | Bendras sklypo plotas, m² | Numatoma paimti žemės sklypo dalis, ha | Numatomos paimti žemės sklypo dalies vidutinė vertė, Eur* |
|---|---|---|---|---|---|
| **1.** | 5523-0003-0013 | Kita | 1,9936 | 0,0525 | 3107 |
| **2.** | 4400-5951-5598 | Kita | 1,0298 | 1,0298 | 26400 |
| **3.** | 4400-5951-5465 | Kita | 1,0000 | 0,1332 | 31036 |
| **4.** | 4400-5951-5476 | Kita | 0,9758 | 0,1802 | 43213 |
| **5.** | 4400-5951-5532 | Kita | 1,0135 | 0,2005 | 48468 |
| **6.** | 4400-5951-5543 | Kita | 0,9391 | 0,1886 | 45789 |
| **7.** | 4400-5952-1794 | Kita | 1,0565 | 0,1890 | 45618 |
| **8.** | 4400-5951-5565 | Kita | 0,8130 | 0,1631 | 40123 |
| **9.** | 4400-6009-0706 | Žemės ūkio | 0,1700 | 0,0590 | 3644 |
| **10.** | 4400-0593-2074 | Žemės ūkio | 0,3100 | 0,0891 | 5461 |
| **11.** | 5523-0002-0280 | Žemės ūkio | 0,6900 | 0,1512 | 9138 |
| **12.** | 5523-0002-0281 | Žemės ūkio | 0,5200 | 0,1232 | 6350 |
| **13.** | 4400-0291-7102 | Žemės ūkio | 0,4490 | 0,0835 | 5300 |
| **14.** | 5523-0002-0283 | Žemės ūkio | 0,7000 | 0,3214 | 20524 |
| **15.** | 4400-0421-7990 | Žemės ūkio | 0,1800 | 0,0132 | 843 |
| | | | **Iš viso:** | 2,9775 | 345 014 |

Vadovaujantis 5 lentelėje pateiktais duomenimis, įgyvendinant gatvės tiesimo projektą, Klaipėdos rajono savivaldybė žemių išpirkimui patirs apie 345 014 € nuostolį. Pažymėtina, kad galutinė kompensacijų suma bus nustatyta po individualaus turto vertinimo.

Žemės įstatymo 47 straipsnyje reglamentuota, kai privačios žemės sklypas paimamas visuomenės poreikiams, žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama už žemę ir atlyginamos turto iškėlimo iš visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo išlaidos pinigais pagal rinkos vertę arba žemės savininko rašytiniu sutikimu suteikiamas valstybinės žemės sklypas, kuris ribojasi su paimamu visuomenės

poreikiams žemės sklypu, taip pat pinigais atlyginama paimamoje visuomenės poreikiams žemėje esančių želdinių, sodinių, medynų tūrio, negauto derliaus ir įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijai ir miškui auginti vertė, kiti žemės sklypo savininko ir (ar) kito naudotojo nuostoliai, patirti dėl žemės sklypo ir jame statomų ar jau pastatytų statinių, įrenginių, žemės sklype esančių želdinių, sodinių paėmimo visuomenės poreikiams. Paimamo žemės sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki juridinio fakto apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje, taikant Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme nustatytą privalomąjį turto arba verslo vertinimą.

## 4.2. Išlaidos pagal alternatyvų sprendinį

### 4.2.1. Išlaidos žemei

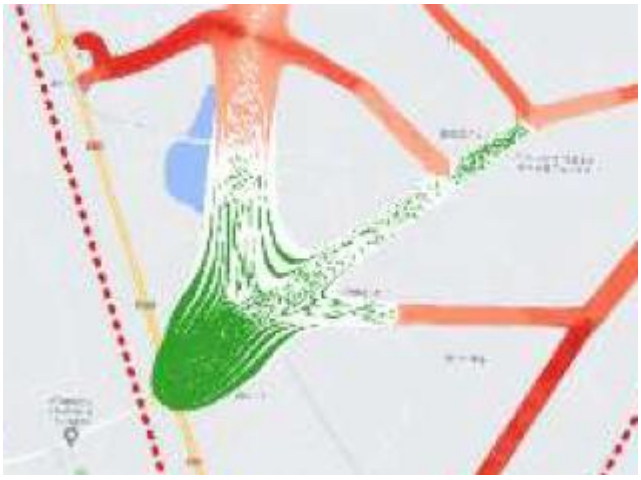
Alternatyvus sprendinys – išlaikyti esamą būklę ir neįgyvendinti parengto Detaliojo plano sprendinių (vadinamoji „nieko nedarymo“ alternatyva). Pasirinkus šį sprendinį, išlaidos žemės sklypų ar kito nekilnojamojo turto išpirkimu nebūtų patiriamos.

## 4.3. Visuomenės gautina nauda iš projekto įgyvendinimo

Pasirinkus alternatyvų sprendinį, savivaldybė trumpuoju laikotarpiu nepatirtų tiesioginių finansinių išlaidų, kadangi patvirtinto Detaliojo plano sprendiniai nebūtų įgyvendinami. Tačiau ilgalaikėje perspektyvoje infrastruktūros plėtros atsisakymas generuotų reikšmingas neigiamas pasekmes vietos ekonomikai bei gyventojų socialinei aplinkai:

- Nuostoliai dėl neefektyvios susisiekimo sistemos: Neužtikrinus tinkamo transporto srautų pralaidumo ir modernios kelių infrastruktūros, didėja eismo dalyvių laiko sąnaudos bei transporto priemonių eksploatacinės išlaidos, prastėja kasdienio mobilumo sąlygos.
- Investicinio ir nekilnojamojo turto patrauklumo mažėjimas: Nepakankamai išvystyta viešoji infrastruktūra tiesiogiai riboja teritorijos patrauklumą potencialiems investuotojams ir mažina nekilnojamojo turto likvidumą, o tai skatina gyventojų migraciją į urbanistiškai patogesnius regionus.
- Saugumo rizikos ir gyvenamosios aplinkos degradacija: Dėl neapšviestų ir techninių reikalavimų neatitinkančių gatvių bei pėsčiųjų takų išauga eismo įvykių tikimybė, didėja kriminogeninė rizika ir bendras urbanistinės aplinkos nesaugumas.

- Triukšmo kontrolės nuostoliai: Dėl padidėjusio bendro eismo intensyvumo, prognozuojama, kad triukšmas ateityje labiausiai padidės link Klausmylių g.



*13 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano (triukšmo skirtumų žemėlapis gatvėse)*

- Socioekonominė atskirtis ir mobilumo ribojimas: Prastas teritorijos pasiekiamumas riboja gyventojų galimybes operatyviai pasiekti darbo vietas, švietimo įstaigas bei viešąsias paslaugas, o tai gilina socialinę nelygybę.
- Darnaus judumo ir dviračių trasų tinklo ribojimas: Neįgyvendinus projekto, tampa neįmanoma integruoti Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano sprendinių. Nakties gatvės koridoriuje suplanuota savivaldybės reikšmės vietinė dviračių trasa bei kitos perspektyvinės trasos liktų neįrengtos, o tai užkirstų kelią saugiam bemotorio transporto judėjimui ir darnaus mobilumo principų įgyvendinimui.
- Dėl nepakankamų jungčių susidaro spūstys, neišnaudojamos galimybės tolygiau pasiskirstyti transporto srautams ir mažinti triukšmą šalia intensyvių gatvių.

Apibendrinant, plano sprendinių neįgyvendinimas lemtų ilgalaikę regiono stagnaciją, mažintų savivaldybės biudžeto pajamas (per surenkamus mokesčius) ir blogintų bendrąją esamų bei potencialių rajono gyventojų gyvenimo kokybę.

## 4.4. Sprendinių poveikio vertinimas

**Planavimo tikslas** – paimti visuomenės poreikiams planuojamoje teritorijoje esančius 15 žemės sklypų dalis, kurie trukdo įgyvendinti Specialiojo plano sprendinius, bei suformuoti racionalų, saugų ir vientisą vietinės reikšmės gatvių bei viešųjų erdvių tinklą.

Poveikis eismo saugumui ir mobilumui:

- „Nieko nedarymo“ alternatyva: Poveikis neigiamas. Klemiškės I ir Martinų kaimuose intensyviai plečiantis gyvenamųjų namų kvartalams, transporto srautai Nakties gatvėje nuolat auga. Gatvei neatitinkant C kategorijos standartų (trūkstant

pločio, pėsčiųjų ir dviračių takų), išlieka kritiškai didelė eismo įvykių, ypač sužeidžiamų eismo dalyvių (pėsčiųjų, vaikų, dviratininkų), rizika. Mobilumas lieka apribotas, formuojasi spūstys piko valandomis.

- Projekto įgyvendinimo alternatyva: Poveikis labai teigiamas. Išplatinus gatvę iki C kategorijos reikalavimų, techniškai atskiriami pėsčiųjų, dviratininkų ir automobilių srautai. Įrengtas modernus apšvietimas ir saugios sankryžos iš esmės eliminuoja pagrindinius eismo rizikos veiksnius bei užtikrina sklandų ir saugų vietos bei tranzitinio transporto judėjimą.

Socialinis poveikis ir įtaka gyventojų gyvenimo kokybei

- „Nieko nedarymo“ alternatyva: Poveikis neigiamas. Prasta infrastruktūra sukelia kasdienį vietos bendruomenės diskomfortą ir nepasitenkinimą. Nesant saugių takų, gyventojai (ypač vaikai) negali saugiai pasiekti viešojo transporto stotelių ar artimiausių ugdymo įstaigų. Didėja socialinė atskirtis tarp sparčiai augančio priemiesčio ir išvystytų miesto teritorijų.
- Projekto įgyvendinimo alternatyva: Poveikis teigiamas (ilgalaikis). Sukuriama saugi, patogi ir vizualiai patraukli gyvenamoji aplinka. Gyventojams užtikrinamos darnaus judumo galimybės (patogus susisiekimas pėsčiomis ar dviračiais). *Pastaba:* Trumpuoju laikotarpiu galimas lokalus nepasitenkinimas dėl žemės paėmimo procedūrų ir statybos darbų keliamo diskomforto, tačiau ilgalaikė visuomeninė nauda nusveria šiuos laikinus nepatogumus.

Ekonominis poveikis (Savivaldybės ir gyventojų lygmeniu)

- „Nieko nedarymo“ alternatyva: Poveikis neefektyvus/nuostolingas. Klaipėdos rajono savivaldybė patiria nuolatines, pasikartojančias išlaidas laikinam gatvės dangos remontui, kurios neduoda ilgalaikio rezultato. Gyventojai patiria didesnes automobilių eksploatacines išlaidas dėl nekokybiškos dangos. Aplinkinio nekilnojamojo turto vertės augimas dėl prastos infrastruktūros yra stabdomas.
- Projekto įgyvendinimo alternatyva: Poveikis ekonomiškai naudingas. Nors reikalingos kapitalinės investicijos statybos darbams ir teisingam kompensavimui už visuomenės poreikiams paimamą žemę, ilgalaikėje perspektyvoje savivaldybės priežiūros kaštai optimizuojami. Sutvarkyta C kategorijos gatvė tiesiogiai kelia viso Kelmiškės I kaimo nekilnojamojo turto vertę ir skatina vietos paslaugų sektoriaus plėtrą.

Poveikis aplinkai ir visuomenės sveikatai

- „Nieko nedarymo“ alternatyva: Poveikis neigiamas. Zonoje formuojantis transporto spustims ir automobiliams manevruojant siauroje gatvėje, didėja lokali oro tarša (kietosios dalelės, šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) išmetimas) ir triukšmo lygis, kuris tiesiogiai veikia šalia Nakties gatvės gyvenančių žmonių sveikatą. Nesant paviršinių nuotekų tinklo, gali būti plaunami kelio pakraščiai ir teršiamas gruntas.
- Projekto įgyvendinimo alternatyva: Poveikis teigiamas. Užtikrinus tolygų ir sklandų automobilių važiavimo greitį, sumažėja išmetamųjų dujų koncentracija piko metu. Įrengta lietaus nuotekų surinkimo ir valymo sistema apsaugo aplinkines teritorijas nuo užliejimo ir taršos. Skatinamas perėjimas prie bemotorio transporto (dviračių, paspirtukų), kas mažina bendrą regiono ekologinį pėdsaką.

**Poveikis krašto apsaugai ir nacionaliniam saugumui** – projektiniai sprendiniai tiesioginės ar netiesioginės įtakos krašto apsaugai, gynybos infrastruktūrai ir kitoms sritims, susijusioms su nacionaliniu saugumu, neturės.

# IŠVADOS

1. Siekiant užtikrinti viešąjį interesą, būtina įgyvendinti Specialiojo plano sprendinius. Sąnaudų ir naudos analizė pagrindžia, kad numatomas žemės sklypų (jų dalių) paėmimas visuomenės poreikiams yra vienintelė teisinė priemonė šiems tikslams pasiekti.
2. Nustatyta, kad pasirinkus esamos padėties išlaikymo („nieko nedarymo“) alternatyvą, Klaipėdos rajono savivaldybė trumpuoju laikotarpiu nepatirtų tiesioginių finansinių išlaidų. Vis dėlto ilgalaikėje perspektyvoje infrastruktūros plėtros atsisakymas generuotų reikšmingas neigiamas pasekmes vietos ekonomikai bei lemtų bendrą miesto centrinės dalies stagnaciją.
3. Specialiojo plano sprendinių įgyvendinimas užtikrins teigiamą socioekonominę grąžą: savivaldybės biudžeto pajamų augimą per mokesčius, naujų darbo vietų kūrimą ir ilgalaikį investicinį patrauklumą. Priešingu atveju, palikus prastą teritorijos pasiekiamumą, bus ribojamas gyventojų mobilumas ir gilinama socialinė atskirtis.
4. Projekto įgyvendinimas leis optimizuoti transporto srautų pralaidumą, modernizuoti vietinės reikšmės kelių infrastruktūrą, užtikrinti pėsčiųjų bei dviratininkų saugumą ir suformuoti patogias jungtis su Klaipėdos miesto bei rajono pagrindiniais transporto mazgais, kartu sudarant technines sąlygas viešojo transporto (maršruto bei stotelių) plėtrai.
5. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis, orientacinis Klaipėdos rajono savivaldybės lėšų poreikis žemės išpirkimui sudaro apie 345 014 € (ši suma bus tikslinama atlikus nepriklausomą individualų turto bei verslo vertinimą). Preliminari suplanuotos C kategorijos gatvės ir susijusios infrastruktūros įrengimo (statybos darbų) kaina sudaro 1972 647 €. Konkrečios darbų apimtys bei numatomas investicijų poreikis turės būti konkretizuojamas techninių projektų rengimo metu pagal išduotas projektavimo sąlygas. Bendra numatoma preliminari projekto investicijų vertė siekia 2 317 661 €.

## PRIEDAI

1. Planuojamų paimti žemės sklypų nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai, 37 lapai;
2. Paimamų žemės sklypų dalių schema, 1 lapas;
3. Specialiojo plano brėžinys, 1 lapas.