ŽEMĖS ŪKIO DUOMENŲ CENTRAS

PRITARTA
Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos
2026 m. spalio 22 d. sprendimu 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., nuo Aukštkiemių g. iki Tauralaukio viaduko*
PAVADINIMAS:	*Žemės paėmimas visuomenės poreikiams – Jungtis iš Aukštkiemių g. Nr.KL 1410 iki Tauralaukio viaduko.*
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. Tunelio po magistraliniu keliu A13 Klaipėda-Liepoja (7,8 km) ir kelių (gatvių) Sendvario seniūnijoje specialusis planas su žemės paėmimo visuomenės poreikiams sąnaudų ir naudos analizė patvirtinta 2019 m. gegužės 30d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-131, teritorijų planavimo dokumentų registre TPD registracijos Nr. T00083551 (toliau – Specialusis planas 2019m.);
11. 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 2025m.);

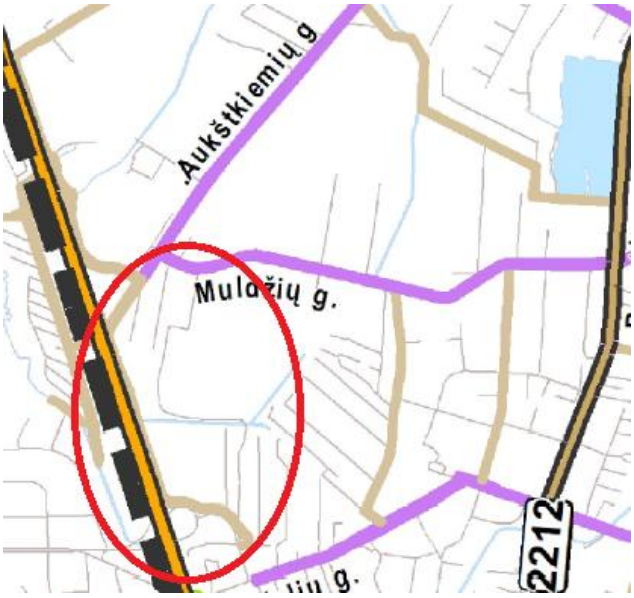
12. Klaipėdos rajono bendrasis planas (teritorijų planavimo dokumentų registre TPD registracijos Nr. – T00095326) patvirtintas 2025 m. sausio 30 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-34 (toliau – Bendrasis planas).

ĮVADAS

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

1 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2019

Specialiojo plano įgyvendinimui turi būti paimamos žemės sklypų dalys visuomenės poreikiams, esantys adresais Klaipėdos r. sav., Aukštkiemių k. ir Klipščių k.



2 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2025 (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.

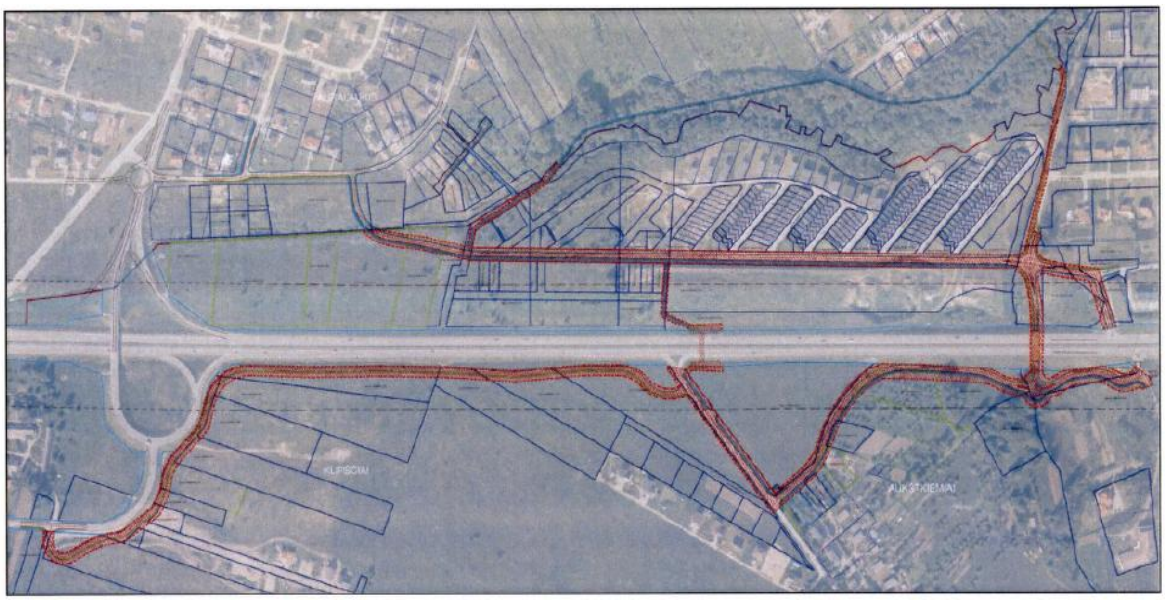
Ši analizė remiasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Žemės įstatymu, Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įstatymu bei kitais teisės aktais, reguliuojančiais visuomenės interesus ir nuosavybės teisių apsaugą. Vertinant sąnaudas ir naudą, bus taikomi ekonominio vertinimo metodai, leidžiantys priimti pagrįstą 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., Aukštkiemių k. ir Klipščių k., reikalingus plėtoti inžinerinę infrastruktą, visuomenės interesams užtikrinti. Motorizuoto transporto tunelis po magistraliniu keliu A13 ir jungiamasis kelias tarp Aukštkiemių ir Klipščių gyvenviečių (3 pav.)



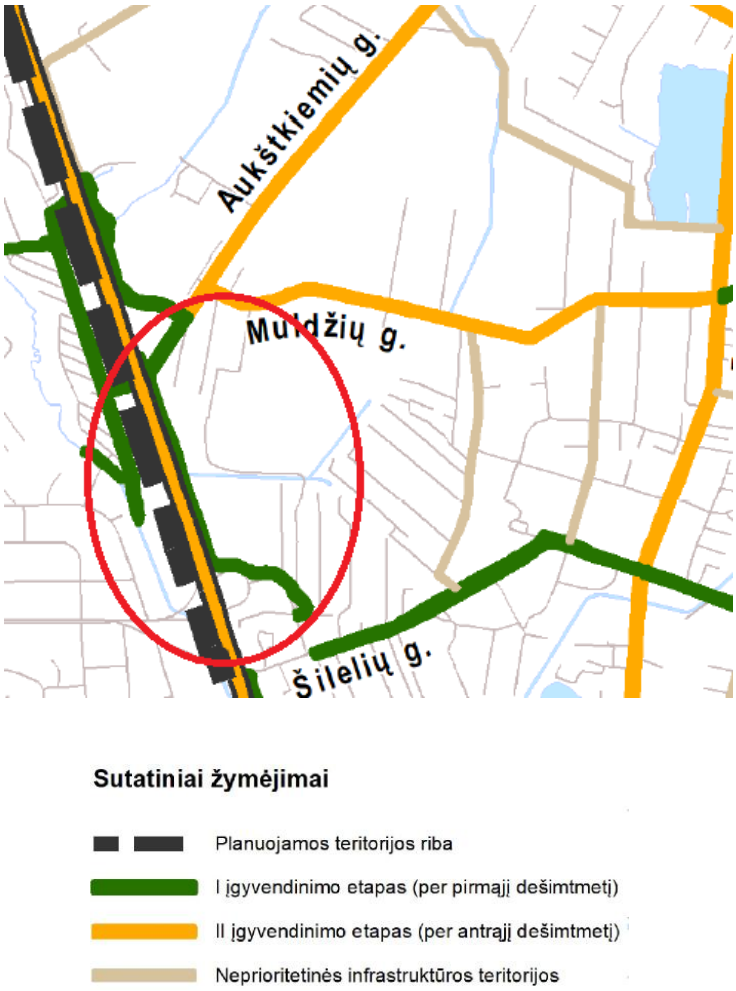
3 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2019

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 Aukštkiemių 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 Aukštkiemių 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.



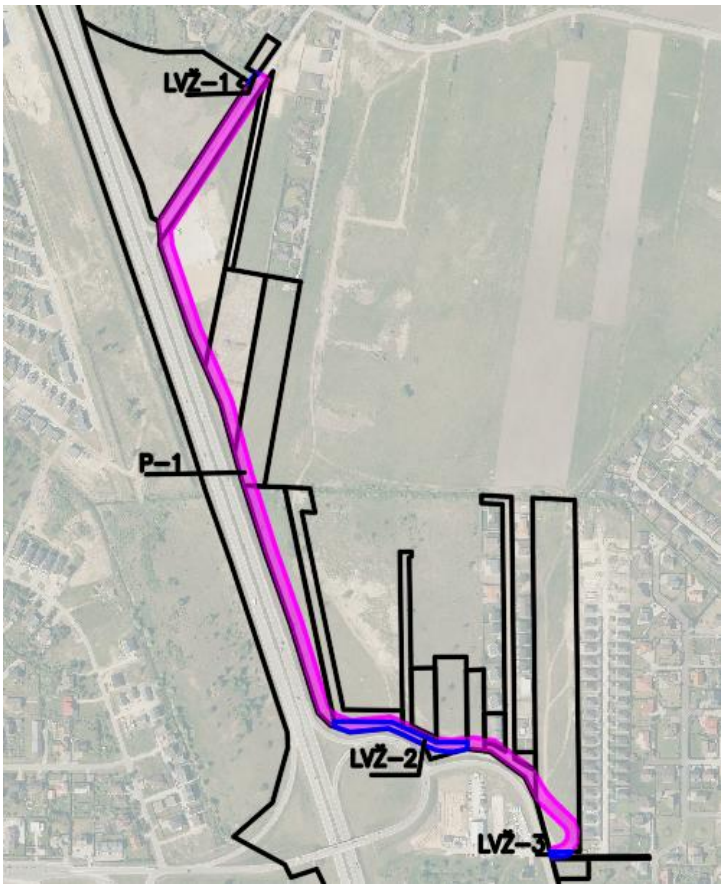
4 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2025 – įgyvendinimo etapai

Naujai projektuojamų žemės sklypų naudojimosi būdai yra nustatyti 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	2,1110
LVŽ-1	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	0,0016
LVŽ-2	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	0,1811
LVŽ-3	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	0,0139

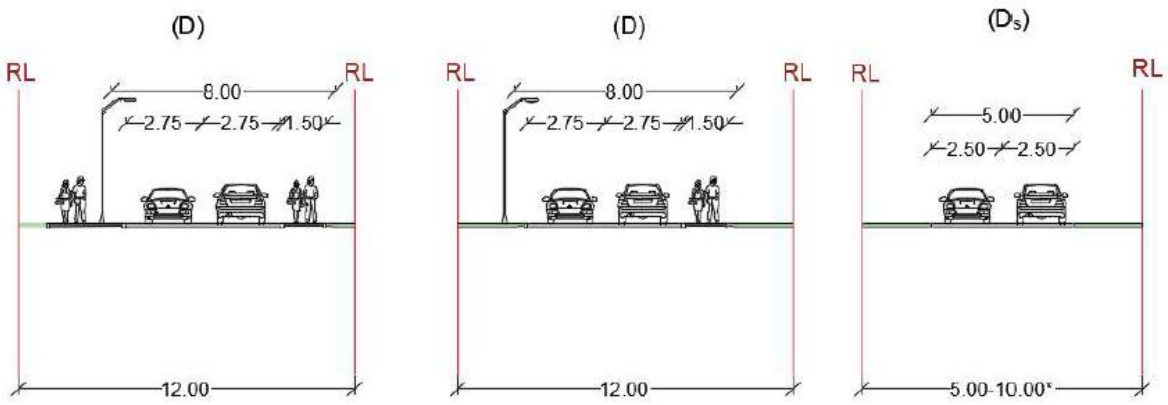
Projektuojamame žemės sklype P-1 numatyta aptarnaujanti D kategorijos gatvė. Pagrindinė šios gatvės funkcinė paskirtis – viešojo susisiekimo keliai, pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos, miesto vidaus transporto ryšiai.



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 D kategorijos gatvėje numatomi šie pagrindiniai techniniai parametrai:

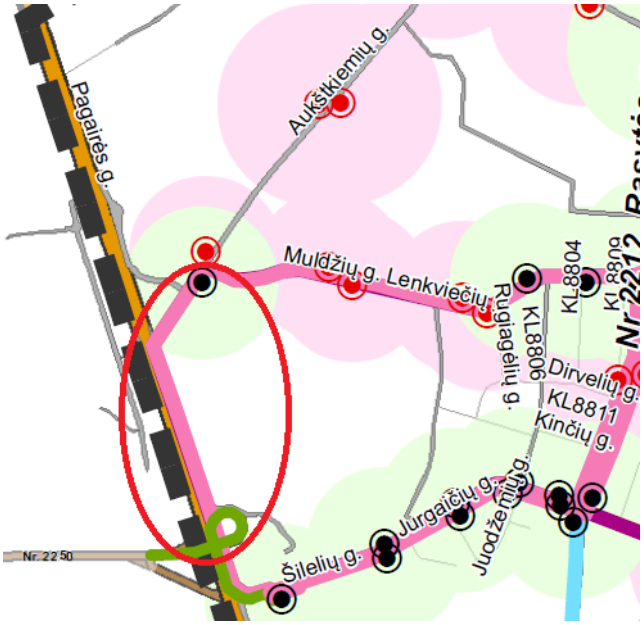
- Bendras eismo juostų skaičius: 2.
- Eismo juostos plotis: 2 m.
- Maksimalus išilginis nuolydis: 10 %.
- Minimalus horizontalios kreivės spindulys: 30 m.

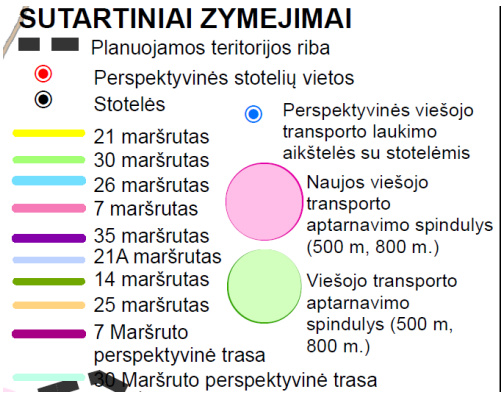


6 pav. D kategorijos gatvių koridoriai

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

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

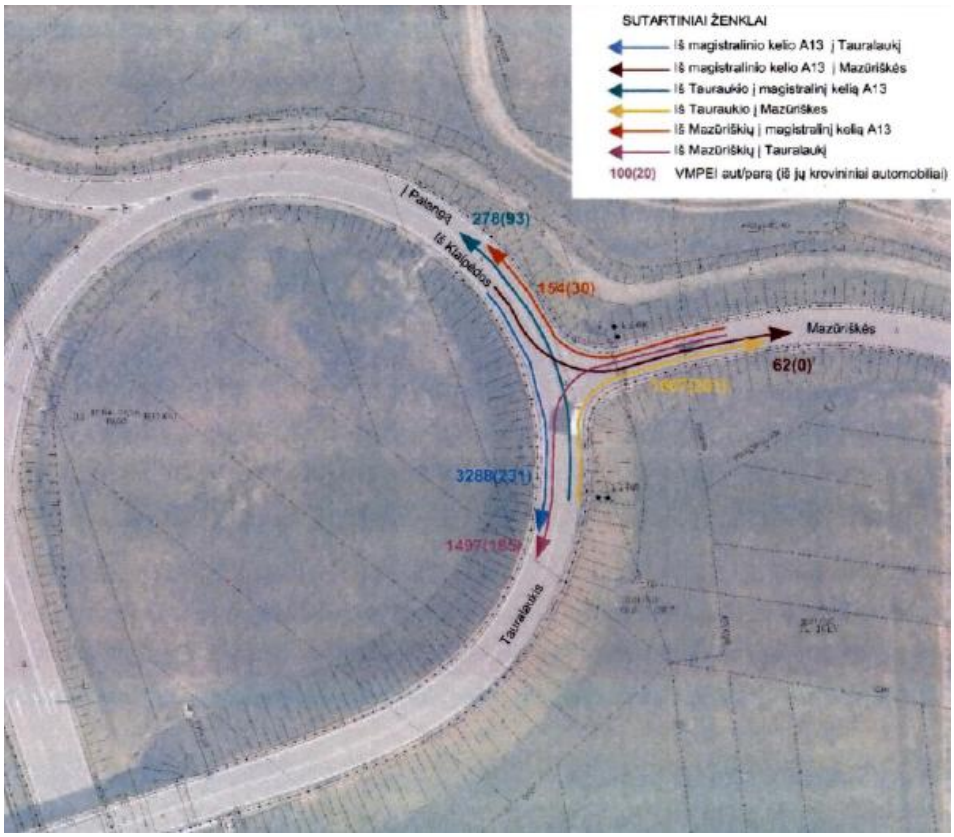




7 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2025 (viešojo transporto maršrutų schemos)

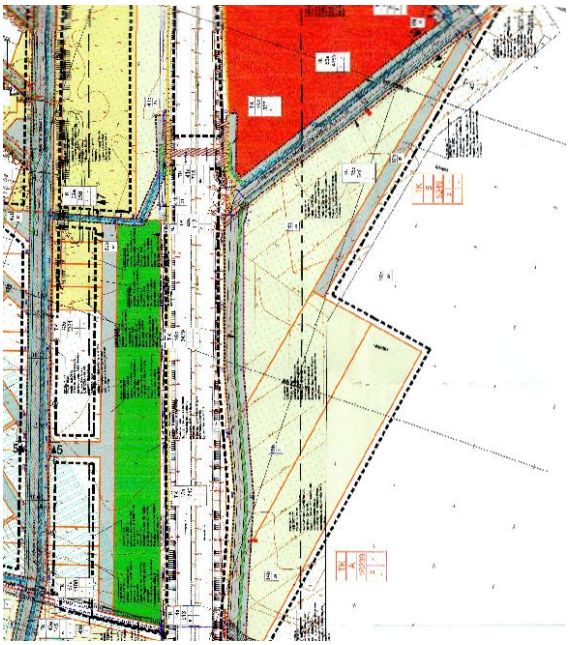
Atsižvelgiant į pateiktus grafinius sprendinius, išskiriami šie pagrindiniai aspektai:

- Perspektyvinių stotelių įrengimas: Aukštkiemių 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 Aukštkiemių 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.
- Įgyvendinant suplanuotas D kategorijos gatves, galimybė privažiuoti prie žemės sklypų turi užtikrinta iš D kategorijos gatvių, t.y. neplanuojant naujų nuovažų nuo valstybinės reikšmės kelių. Panaikinus esamas nuovažas į privačius žemės sklypus, šiems žemės sklypams būtina užtikrinti patekimą iš naujai planuojamų gatvių. Sklypais nesuformuotoje valstybinėje žemėje, formuojant žemės sklypus prie esamų statinių, privaloma išspręsti ir patekimo/ privažiavimo į sklypą klausimą, neplanuojant naujų įvažų iš valstybinės reikšmės kelių.

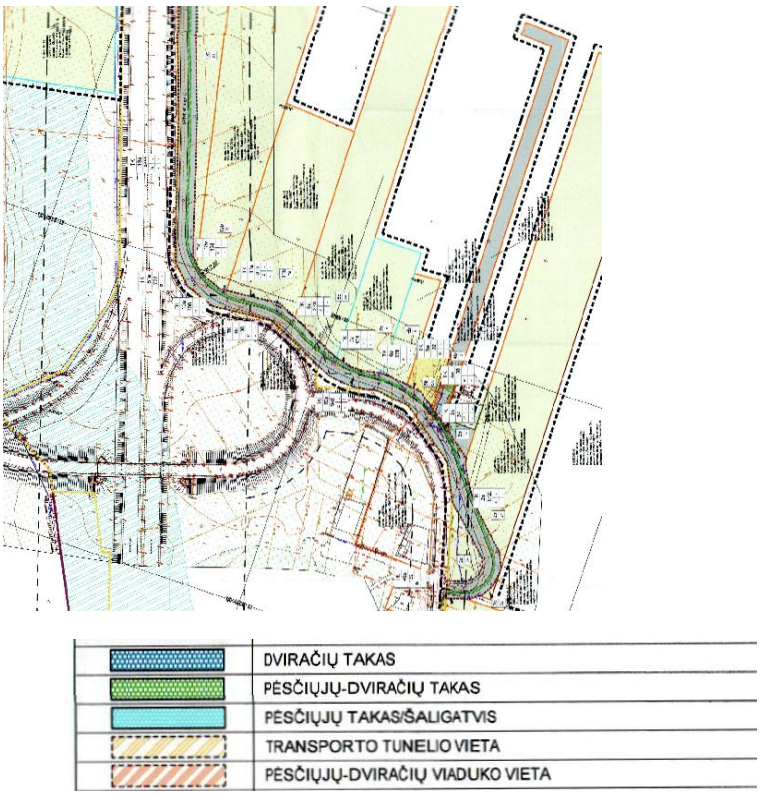


8 pav. Magistralinio kelio A13 nuovaža į Aukštkiemių kaimą (dešinėje pusėje)

Nagrinėjamoje teritorijoje infrastruktūra nėra gerai išvystyta ir netenkina gyventojų poreikių: tik Žaliasis slėnis“ gatvės turi šaligatvius, o dviračių infrastruktūros visai nėra.



9 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2019



10 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano 2019

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.

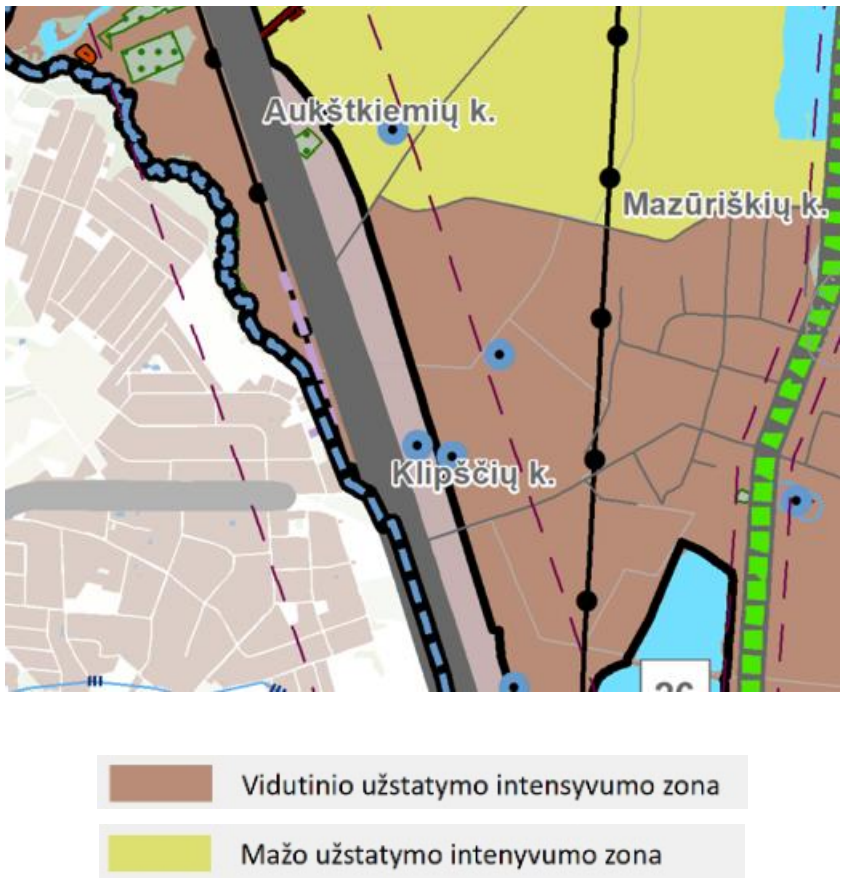
2. KITOS KONKREČIAM VISUOMENĖS POREIKIUI PATENKINTI REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS GALIMYBĖS

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 (10 pav.).

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 Aukštkalnių ir Klipščių 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 D 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 Aukštkiemių 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.

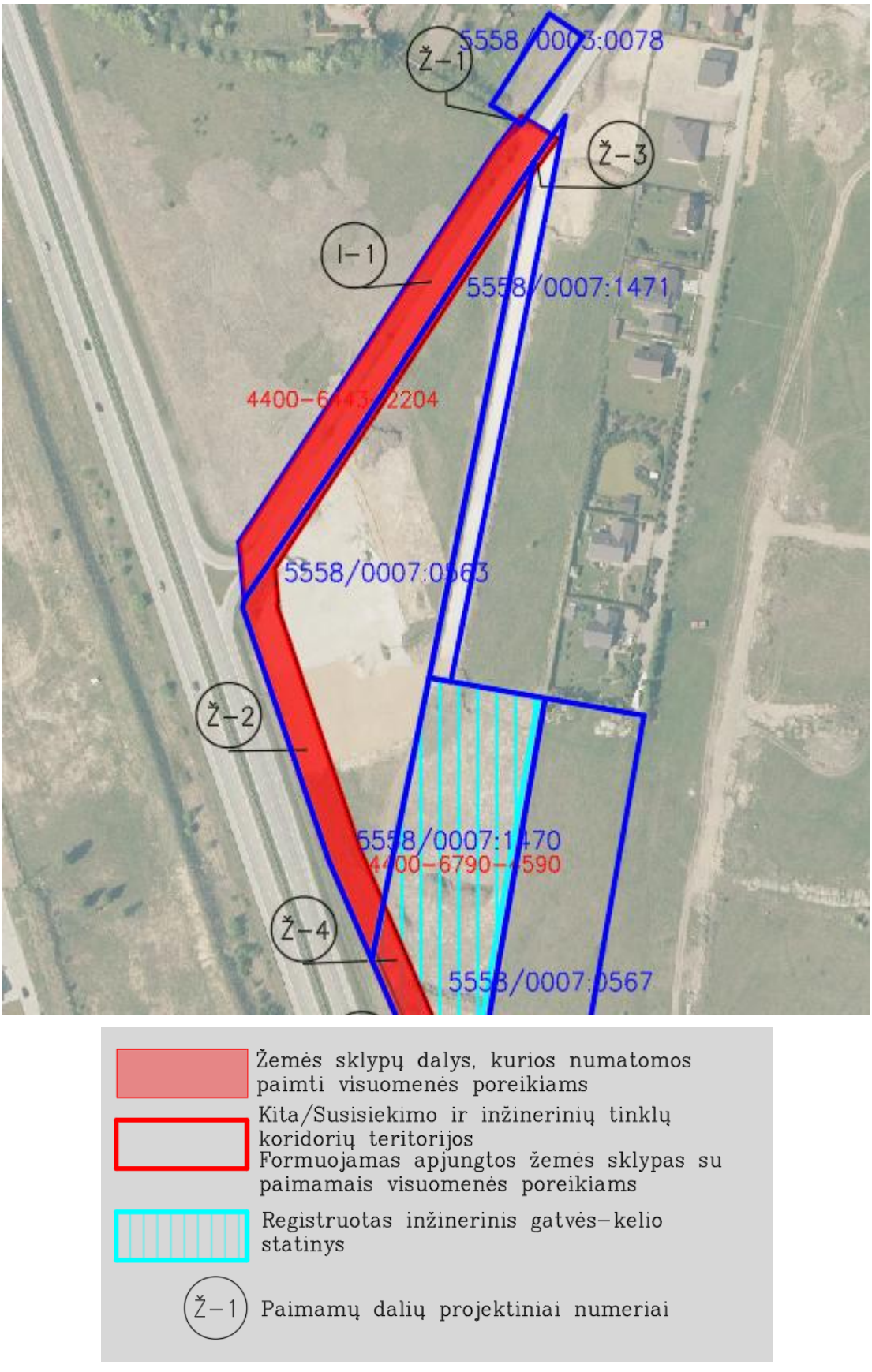
„Nieko nedarymo“ alternatyva neužtikrina viešojo intereso, prieštarauja savivaldybės plėtros tikslams ir neužkerta kelio socialinių bei saugumo problemų gilėjimui Aukštkiemių ir Klipščių kaimų bendruomenėje. Dėl šių priežasčių ši alternatyva yra atmetama kaip neefektyvi ir nenaudinga visuomenei.

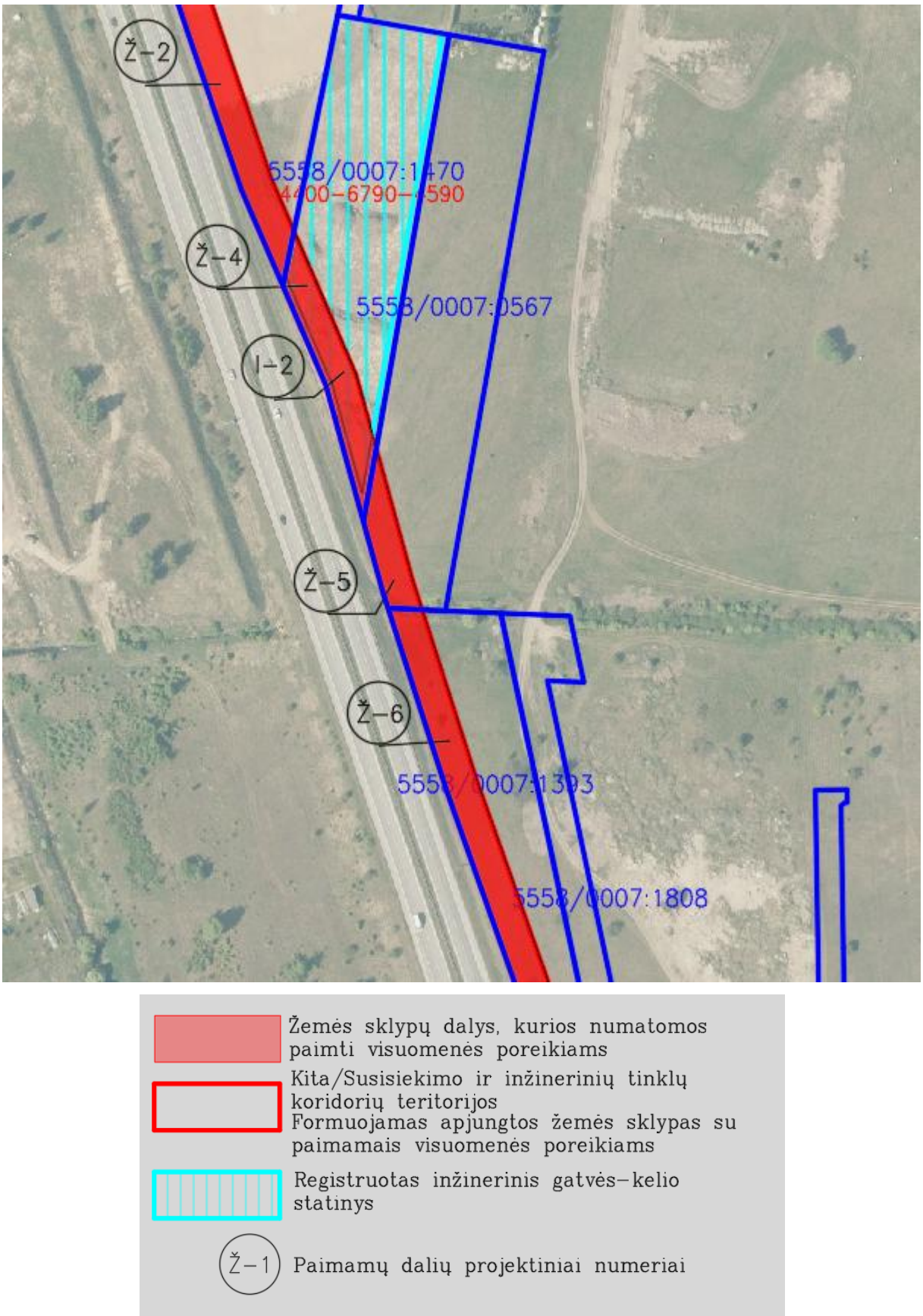
3. REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS DALYVIAI

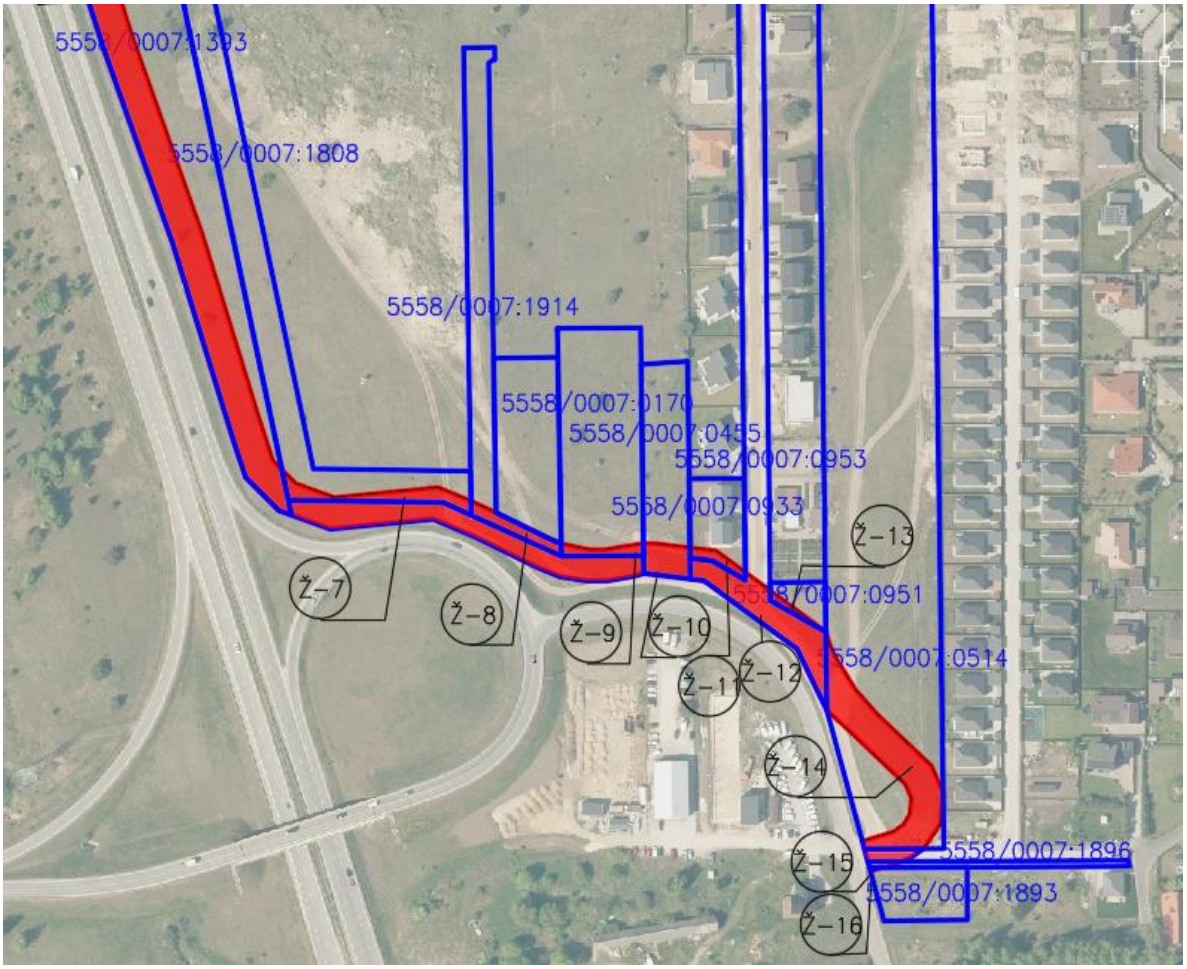
Klaipėdos rajono savivaldybės administracija pateiks prašymą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą dėl žemės sklypo dalių, reikalingų Specialiojo plano sprendiniams įgyvendinti (3 lentelė). Planuojamų paimti žemės sklypų dalių išsidėstymas teritorijoje pateiktas 8 paveiksle.

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.	5558-0003-0078	Žemės ūkio	Ž-1	0,0006
2.	4400-0877-9817	Kita	Ž-2	0,3118
3.	4400-4447-8334	Kita	Ž-3	0,0049
4.	4400-4404-7572	Kita	Ž-4	0,1711
5.	4400-0877-9928	Žemės ūkio	Ž-5	0,0913
6.	4400-3920-5908	Žemės ūkio	Ž-6	0,4854
7.	4400-5689-4641	Kita	Ž-7	0,0470
8.	4400-6081-5494	Kita	Ž-8	0,0275
9.	5558-0007-0170	Kita	Ž-9	0,0167
10.	4400-0689-7976	Kita	Ž-10	0,0338
11.	4400-1855-6357	Kita	Ž-11	0,0132
12.	4400-1855-7506	Kita	Ž-12	0,1128
13.	4400-1855-7354	Kita	Ž-13	0,0064
14.	4400-0771-1200	Žemės ūkio	Ž-14	0,1716
15.	4400-5916-3538	Kita	Ž-15	0,0035
16.	4400-5916-0079	Kita	Ž-16	0,0005
	Iš viso privačios žemės sklypų paimamo ploto:			1,4981
	Planuojama suformuoti valstybinės žemės sklypai:		LVŽ-1	0,0016
			LVŽ-2	0,1811
			LVŽ-3	0,0139
17.	4400-6443-2204	inžinerinis statinys (Aukškiemių g.)	I-1	0,4163
	4400-6790-4590 (sklype 4400-4404-7572)		I-2	0,1275


Ž–1
5558/0003:0078
Ž–3
I–1
5558/0007:1471
4400–6790–2204
5558/0007:0563
Ž–2
5558/0007:1470
4400–6790–4590
Ž–4
5558/0007:0567
Žemės sklypų dalys, kurios numatomos paimti visuomenės poreikiams
Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Formuojamas apjungtos žemės sklypas su paimamais visuomenės poreikiams
Registruotas inžinerinis gatvės–kelio statinys
Ž–1
Paimamų dalių projektiniai numeriai

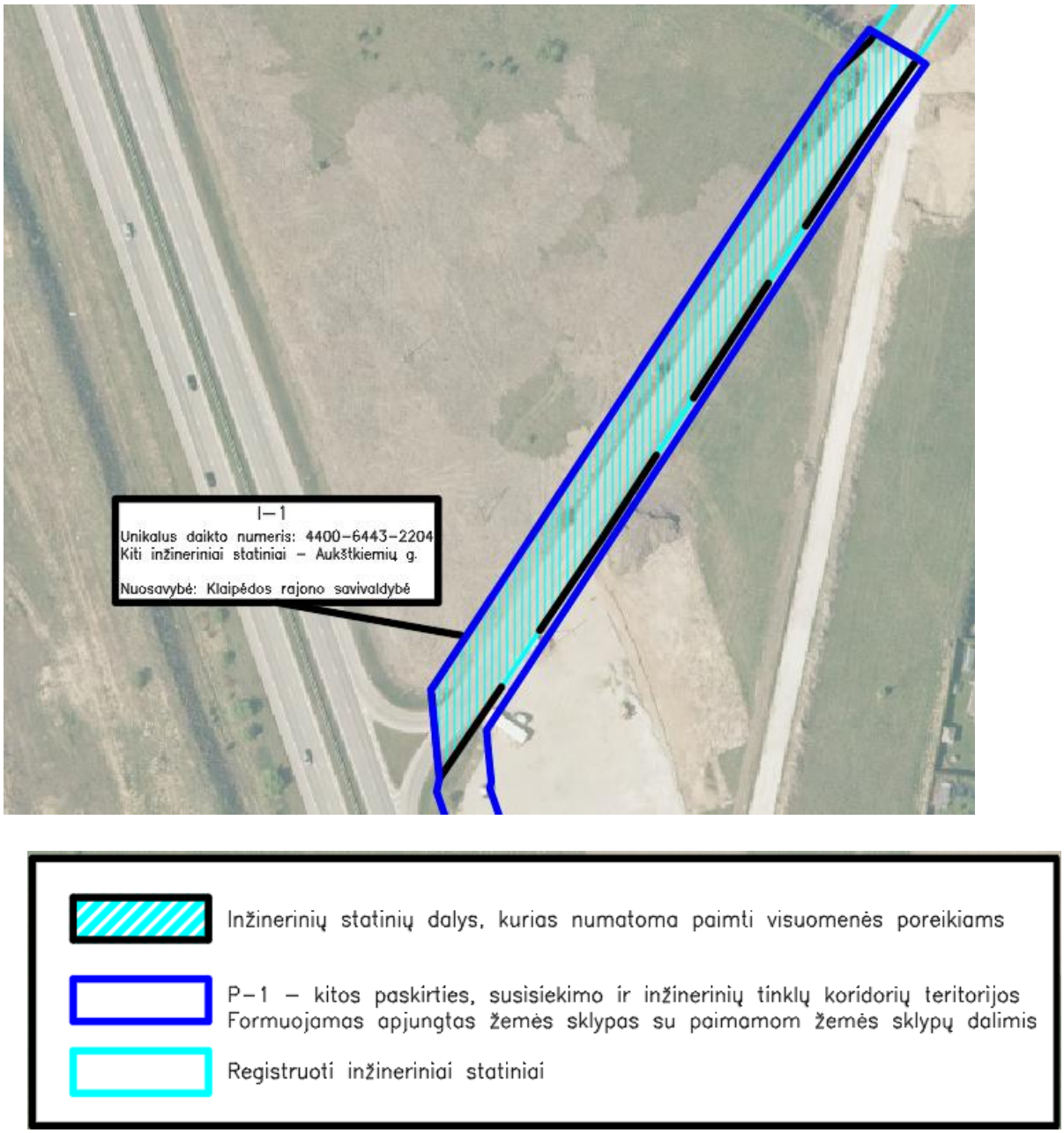

Ž–2
5558/0007:1470
4400–6790–4590
Ž–4
5558/0007:0567
I–2
Ž–5
Ž–6
5558/0007:1393
5558/0007:1808
Žemės sklypų dalys, kurios numatomos paimti visuomenės poreikiams
Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Formuojamas apjungtos žemės sklypas su paimamais visuomenės poreikiams
Registruotas inžinerinis gatvės–kelio statinys
Ž–1
Paimamų dalių projektiniai numeriai



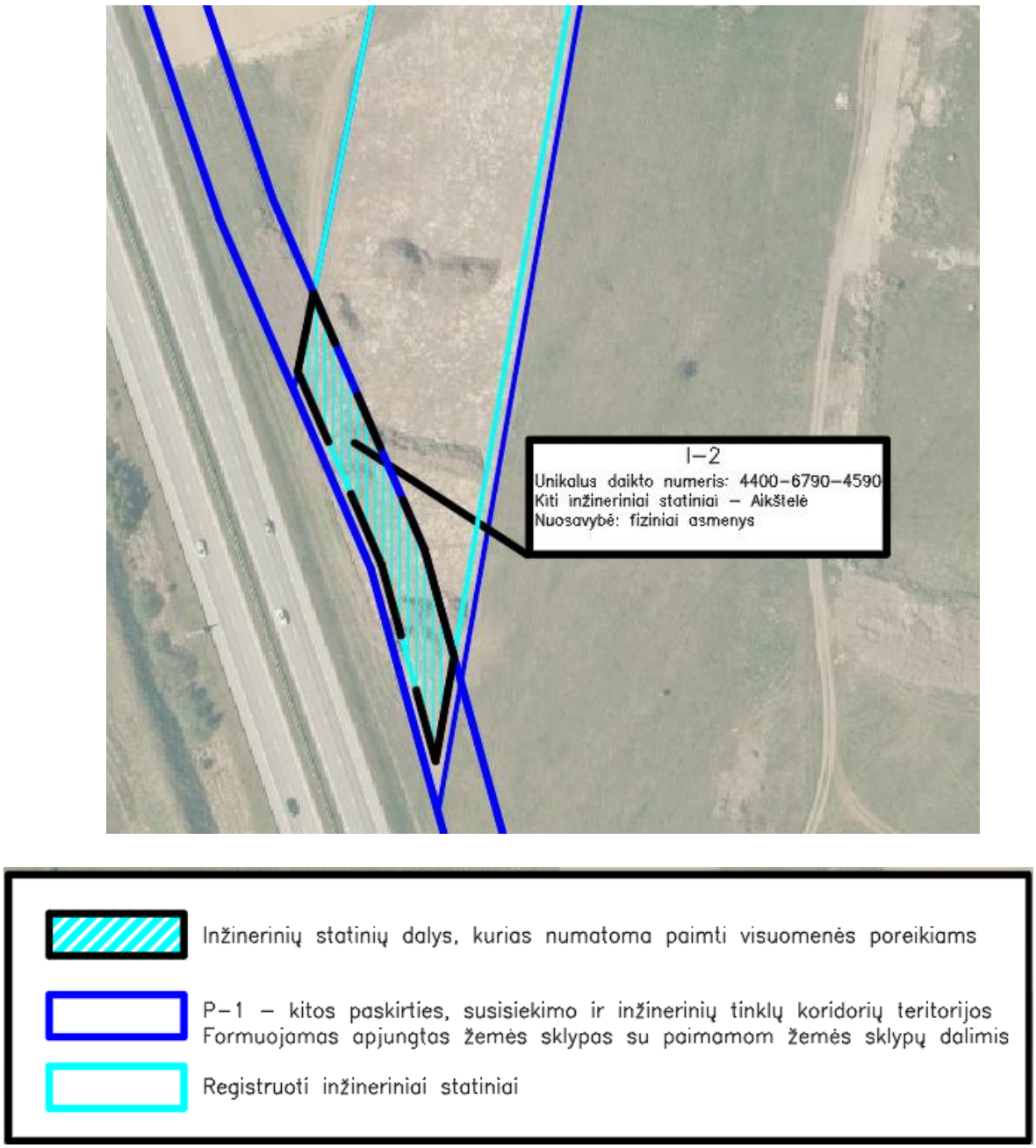
12pav. Numatomi paimti visuomenės poreikiams žemės sklypai

Vadovaujantis Specialiuoju planu 2019 žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto įgyvendinimui reikalingi paimti inžinerinių statinių dalys pateiktos 13 – 14 paveiksle. Inžinerinis statinys unikaliu Nr. 4400-6443-2204 nuosavybės teise priklauso Klaipėdos rajono savivaldybei, todėl šio statinio vertė nėra skaičiuojama, patikėtiniams

nėra atlyginama už visuomenės poreikiams paimamą turtą. Inžinerinis statinys unikaliu Nr. 4400-6790-4590 nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.



13 pav. Inžineriniai statiniai, kuriuos numatoma paimti visuomenės poreikiams



14 pav. Inžineriniai statiniai, kuriuos numatoma paimti visuomenės poreikiams

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**
Aukštkiemio gatvės įrengimas 1333 m (7998 m^2)	1 377 405	
Dviračių ir pėsčiųjų takų įrengimas (3333 m^2)	599 800*	
Nuolatinė ir periodinė priežiūra (5 proc.)	98 860	
Remontas (5 proc.)	98 860	Numatoma 10 remonto darbų
Iš viso:	2 076 065	

**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 **2 076 065€.** 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.	5558-0003-0078	Žemės ūkio	0,0845	0,0006	15
2.	4400-0877-9817	Kita	1,6794	0,3118	11901
3.	4400-4447-8334	Kita	0,2502	0,0049	229
4.	4400-4404-7572	Kita	0,9893	0,1711	6987
5.	4400-0877-9928	Žemės ūkio	1,1982	0,0913	2240
6.	4400-3920-5908	Žemės ūkio	1,0477	0,4854	27335
7.	4400-5689-4641	Kita	0,6361	0,0470	3258
8.	4400-6081-5494	Kita	0,2964	0,0275	2060
9.	5558-0007-0170	Kita	0,4420	0,0167	4307
10.	4400-0689-7976	Kita	0,2324	0,0338	7243
11.	4400-1855-6357	Kita	0,1129	0,0132	2900
12.	4400-1855-7506	Kita	0,5364	0,1128	7970
13.	4400-1855-7354	Kita	0,0438	0,0064	526
14.	4400-0771-1200	Žemės ūkio	2,4700	0,1716	9448
15.	4400-5916-3538	Kita	0,0368	0,0035	40
16.	4400-5916-0079	Kita	0,1124	0,0005	152
			Iš viso:	1,4981	86 611
Inžineriniai statiniai					
1.	4400-6443-2204	Aukštkiemio g.	Klaipėdos r. sav.	0,4163	-
2.	4400-6790-4590	Aikštelė	Fiziniai asmenys	0,1275	144 717
	Iš viso:				***231 328***

Vadovaujantis 5 lentelėje pateiktais duomenimis, įgyvendinant gatvės tiesimo projektą, Klaipėdos rajono savivaldybė žemių išpirkimui patirs apie 231 328 € 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.
- Suplanuotas jungiamojo kelio tęsinys nuo Aukštkiemių gatvės iki Klipščių k. Tauralaukio sankryžos (su tikslu tolygiau paskirstyti ir sumažinti transporto priemonių srautus ties valstybinės reikšmės magistraliniu keliu A13 Klaipėda-Liepoja);

- 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.
- 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. Aukštkiemių 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.
- Pėsčiųjų ir dviračių viadukas virš magistralinio kelio A13 Klaipėda – Liepoja, jungiantis Aukštkiemių g. su Jungtine g.
- 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. Aukštkiemių ir Klipščių kaimuose intensyviai plečiantis gyvenamųjų namų kvartalams, transporto srautai Nakties gatvėje nuolat auga. Gatvei neatitinkant D 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 D 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 D 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 231 328 € (ši suma bus tikslinama atlikus nepriklausomą individualų turto bei verslo vertinimą). Preliminari suplanuotos D kategorijos gatvės ir susijusios infrastruktūros įrengimo (statybos darbų) kaina sudaro 2 076 065 €. 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 2 307 393€.

PRIEDAI

1. Planuojamų paimti žemės sklypų nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai, 40 lapai;
2. Paimamų žemės sklypų dalių schema, 1 lapas;
3. Specialiojo plano brėžinys (2019 m.), 1 lapas;
4. Specialiojo plano brėžinys (2025 m.), 1 lapas.