

Žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0003:636) Gobergiškės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas (TPD Nr. K-VT-55-24-240)**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS. AIŠKINAMASIS RAŠTAS.**

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5510/0003:636), esantis Gobergiškės k., Dauparų-Kvietinių k. sen., Klaipėdos r. sav. Planuojamas plotas – apie 12,0876 ha. Nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa su planuojamos teritorijos ribomis.

Planavimo iniciatoriai – UAB „STONUS Invest“, juridinio asmens kodas 304896427.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Klaipėdos g. 2, 96130 Gargždai, tel. +370 46 211116, el. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2024-02-12 potvarkis Nr. MV-150 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0003:636) Gobergiškės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo“; 2024-04-04 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. AS-934.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą kad. Nr. 5510/0003:636 jį padalinant į du ar daugiau žemės sklypų, suformuotiems žemės sklypams pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), esant būtinumui suformuoti teritoriją inžinerinei infrastruktūrai, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.

Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrieji planai:
 - 1.1. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas (toliau – **Klaipėdos rajono bendrasis planas**).
2. Specialiųjų planų:
 - 2.1. Žemės sklypo (kadastr. Nr. 5510/0003:0636), esančio Gobergiškės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav., Klaipėdos apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projektas ūkininko sodybos vietai parinkti, T00078746, 2016-07-14;
 - 2.2. Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656 (100002000312), 2009-07-21;
 - 2.3. Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00082739, 2018-11-30;
 - 2.4. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, T00063472 (003552000658), 2005-07-07;
 - 2.5. Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas (T00088096, 2022-09-06);
 - 2.6. Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, T00077612, 2015-12-17;
 - 2.7. Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas, T00072150, 2014-07-09;
 - 2.8. Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052657 (100002000313), 2009-07-21;
 - 2.9. Dauparų-Kvietinių seniūnijos Dauparų kadastr. vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00031340 (003552004328), 2011-06-10;
 - 2.10. Ž.sklyp.(kad.Nr. 5510/0003:19) Gobergiškės k. žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, T00030095 (003552002648), 2011-03-15.

Išduotos teritorijų planavimo sąlygos:

1. 2024-05-03 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325921;
2. 2024-04-30 Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG327350;
3. 2024-04-26 AB „KLAIPĖDOS VANDUO“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326673;
4. 2024-04-24 Akcinės bendrovės „Via Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326218;
5. 2024-04-24 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326325;
6. 2024-04-22 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325741.
7. 2024-04-19 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG325558;
8. 2024-04-25 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326386;
9. 2024-04-26 Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326849;
10. 2024-04-29 Lietuvos kariuomenė teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG326961.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Planvesta“, buveinės adresas Rimkų g. 31-2, Klaipėda, adresas korespondencijai Šilutės pl. 2-502, Klaipėda, mob. +370 615 21741, el. p. planvesta@gmail.com.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kad. Nr. 5510/0003:636), esantis Gobergiškės k., Daubarų-Kvietinių k. sen., Klaipėdos r. sav. Nagrinėjamos teritorijos ribos sutampa su planuojamos teritorijos ribomis. Planuojamos teritorijos žemės sklypai nuosavybės teise priklauso UAB „STONUS Invest“, juridinio asmens kodas 304896427.

Planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5510/0003:636 duomenys (žr. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą Nr. 44/1335350):

- Žemės sklypo plotas – 12,0876 ha.
- Pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio;
- Žemės naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Servitutai:

- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis);
- kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).

Gretimybės:

Planuojama teritorija yra Gobergiškės kaime, Klaipėdos rajone. Sklypas iš šiaurės ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės sklypu, rytuose ribojasi su komercinės paskirties objektų teritorijomis, pietuose – su žemės ūkio paskirties žeme, magistraliniu keliu Nr. A1 (Vilniaus pl.), vakaruose – su komercinės paskirties objektų ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijomis, vietinės reikšmės keliu Nr. KL0229 (Dvaro g.) ir upe S-2.

Situacijos schema:



Planuojama teritorija

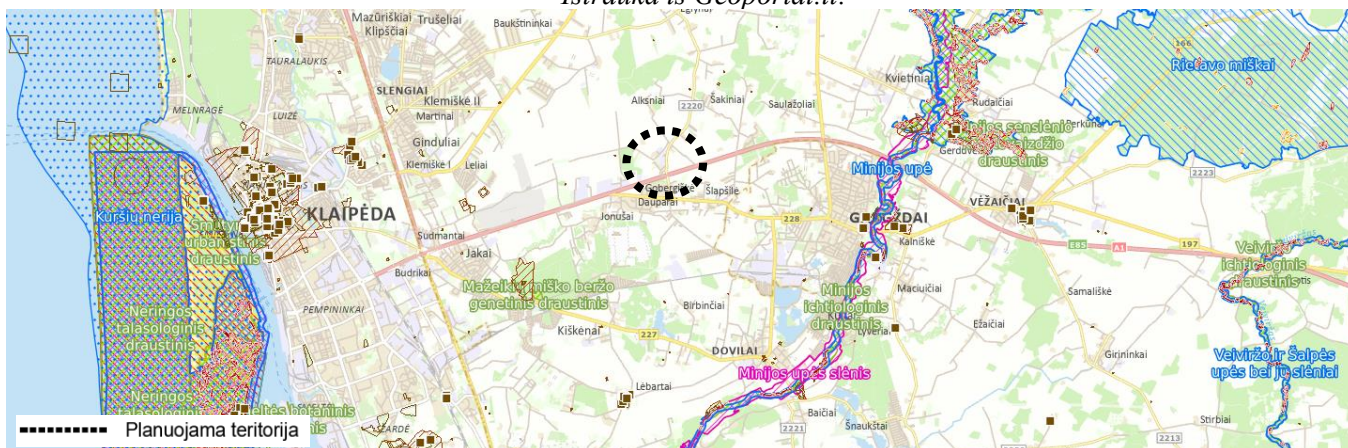
Inžinerinė infrastruktūra. Planuojama teritorija drenuota. Planuojamoje teritorijoje yra vietinis vandens tiekimas bei vietinis nuotekų tvarkymas. Teritorijoje yra išsidėstę elektros tinklai.

Susisiekimas. Į planuojamą teritoriją patenkama nuo magistralinio kelio A1 (Vilnius-Kaunas-Klaipėda) pasukus į Dvaro g. vietinės reikšmės kelią KL0229. Planuojamu sklypu iki esamos ūkininko sodyb vietės yra esamas 4,00 m ploto privažiavimas.

Želdynai. Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija).

Gamtos ir paveldo objektai. Nagrinėjamoje teritorijoje, o kartu ir planuojamoje, nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar „Natura 2000“ teritorijų ribas (žr. ištrauką iš Geoportal.lt).

Ištrauka iš Geoportal.lt:

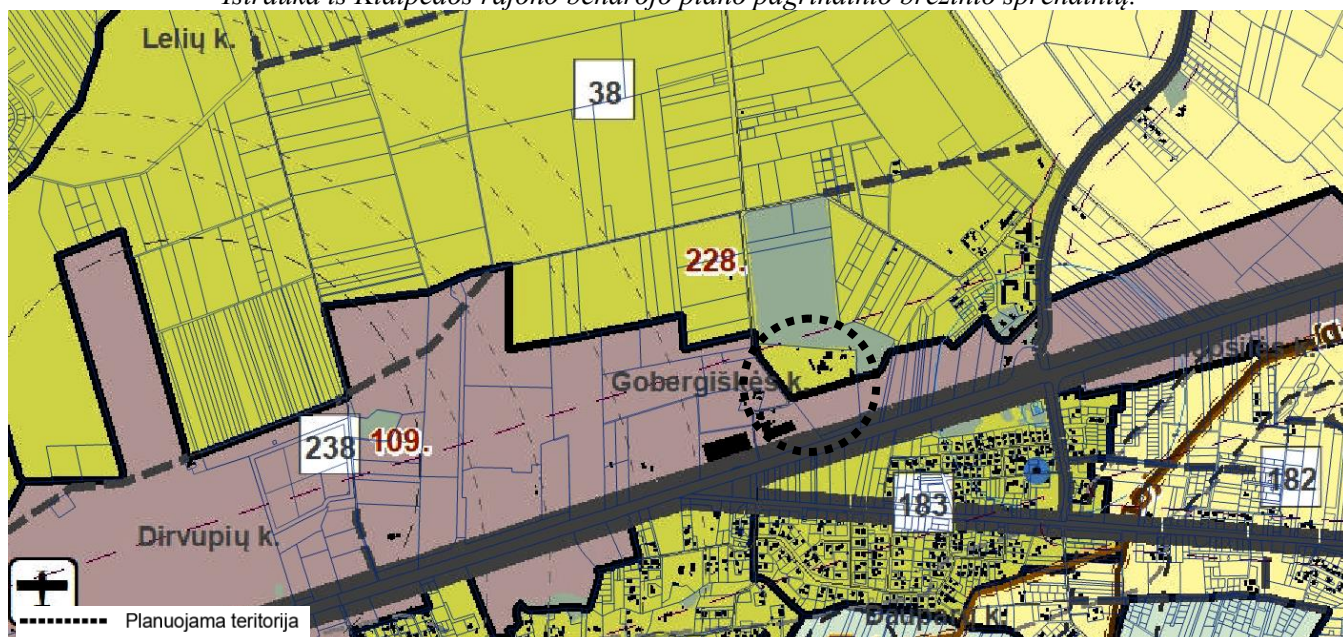


Vadovaujantis Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiu duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į sniego tirpsmo ir liūčių potvynių grėsmės teritorijas ar užliejamų priekrančių teritorijas.



Vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais, dalis planuojamos teritorijos patenka į 38 indeksu pažymėtą teritoriją, kurioje nustatyta mažo užstatymo zona. Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – G1, K, V, R, B, I2, E. Leistinas pastatų aukštis – 16 m, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4. Kita dalis patenka į 238 indeksu pažymėtą teritoriją kurioje nustatyta pramonės ir sandėliavimo zona. Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdai – P, I1, I2, K, B, E. Leistinas pastatų aukštis – 30 m, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5.

Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendinių:



DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendinių esmė. Rengiamu detaliuoju planu numatoma pertvarkyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą kad. Nr. 5510/0003:636 jį padalinant į du ar daugiau žemės sklypų, suformuotiems žemės sklypams pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, nustatyti naudojimo būdus – komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), esant būtinumui suformuoti teritoriją inžinerinei infrastruktūrai, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.

Žemės sklypui Nr. 1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P);
3. teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER);
4. žemės sklypo plotas – 4,5557 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 30 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 80 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 2,5;
8. leistinas užstatymo tūrio tankis – 20;
9. užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip);
10. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 10 proc.
11. pastatų aukštų skaičius – 1-8 a.
12. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 1 priedą): gamybos, pramonės paskirties pastatai (7.1); sandėliavimo paskirties pastatai (7.3);
13. servitutai:
 - 13.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
 - 13.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
14. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 101 - elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
 - 102 - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
 - 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - 163 - paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)
 - 164 - paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
 - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Žemės sklypui Nr. 2 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
3. teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
4. žemės sklypo plotas – 3,0131 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 16 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 80 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 10 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-4 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 1 priedą):
 - 4.1. viešbučių paskirties pastatai;
 - 4.3. prekybos paskirties pastatai;
 - 4.4. paslaugų paskirties pastatai (išskyrus laidojimo namai, krematoriumai);
 - 4.5. maitinimo paskirties pastatai;
 - 5.1. administracinės paskirties pastatai (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatai);
12. servitutai:
 - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
 - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

- 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 163 - paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)
- 164 - paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Žemės sklypui Nr. 3 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
3. teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
4. žemės sklypo plotas – 2,1408 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 16 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 80 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 10 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-4 a.
11. statinių paskirtys statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 1 priedą):
 - 4.1. viešbučių paskirties pastatai;
 - 4.3. prekybos paskirties pastatai;
 - 4.4. paslaugų paskirties pastatai (išskyrus laidojimo namai, krematoriumai);
 - 4.5. maitinimo paskirties pastatai;
 - 5.1. administracinės paskirties pastatai (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatai);
12. servitutai:
 - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
 - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Žemės sklypui Nr. 4 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
3. teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);
4. žemės sklypo plotas – 1,7707 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – 16 m;
6. leistinas užstatymo tankis – 80 proc.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;
8. užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp);
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – 10 proc.
10. pastatų aukštų skaičius – 1-4 a.
11. statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 1 priedą):
 - 4.1. viešbučių paskirties pastatai;
 - 4.3. prekybos paskirties pastatai;
 - 4.4. paslaugų paskirties pastatai (išskyrus laidojimo namai, krematoriumai);
 - 4.5. maitinimo paskirties pastatai;
 - 5.1. administracinės paskirties pastatai (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatai);
12. servitutai:
 - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas) (kodas 115);
 - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas) (kodas 218);
13. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Žemės sklypui Nr. 5 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

1. žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita;
2. žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
3. teritorijos naudojimo tipas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
4. žemės sklypo plotas – 0,6073 ha.
5. didžiausias leistinas pastatų aukštis (nuo žemės paviršiaus, m) – nenustatomas;
6. leistinas užstatymo tankis – nenustatomas.
7. leistinas užstatymo intensyvumas – nenustatomas;
8. užstatymo tipas – nenustatomas;
9. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – nenustatomas;
10. pastatų aukštų skaičius – nenustatomas;
11. statinių paskirtys: nenustatoma;
12. servitutai:
 - 12.1. kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) (kodas 215), plotas – 0,6073 ha (žymėjimas – S1.1);
 - 12.2. servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas) (kodas 222), plotas – 0,6073 ha (žymėjimas – S1.2);
12. specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - 102 - kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
 - 106 - elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
 - 121 - melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
 - 165 - aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

(Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (jų plotai) tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka).

Užstatymo tankio (UT), užstatymo tūrio tankio ir užstatymo intensyvumo (UI) skaičiavimai.

❖ Planuojamų žemės sklypų Nr. 1 ÷ 4 UT rodiklių reikšmės nustatytos vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, 3 lentelėje pateiktais duomenimis.

Kadangi planuojamo žemės sklypo Nr. 1 teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER), vadovaujantis minėtos 3 lentelės duomenimis, didžiausias leistinas žemės sklypo UT – 80 proc.

Kadangi planuojamų žemės sklypų Nr. 2 ÷ 4 teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA), vadovaujantis minėtos 3 lentelės duomenimis, didžiausias leistinas žemės sklypo UT – 80 proc.

❖ Planuojamų žemės sklypų Nr. 1 ÷ 4 UI rodiklių reikšmės nustatytos vadovaujantis Klaipėdos rajono bendrajame plane pagrindiniame brėžinyje nurodytais leistinomis UI rodiklių reikšmėmis.

Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas žemės sklypas Nr. 1 patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną, kurioje didžiausias leistinas žemės sklypo UI – 2,5.

Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojami žemės sklypai Nr. 2 ÷ 4 patenka į mažo užstatymo zoną, kurioje didžiausias leistinas žemės sklypo UI – 0,4.

❖ Planuojamo žemės sklypo Nr. 1 užstatymo tūrio tankio rodiklio reikšmė nustatoma pagal statinių tūrio santykį su žemės sklypo plotu (TPI 2 str. 42 p.).

Skaičiavimas: apie 70 proc. užstatyto ploto (31890 m^2) x leistinas statinių aukštis (30 m) = 956700 m^3 ;

Užstatymo tūrio tankis lygus tūrio ir žemės sklypo ploto santykiui: $956700 \text{ m}^3 : 45557 \text{ m}^2 = 21$.

Detaliojo plano sprendiniuose nustatoma rekomenduojama preliminarini užstatymo tūrio tankio reikšmė – 20, techninio projekto rengimo metu gali būti tikslinama.

Inžineriniai tinklai. Planuojamoje teritorijoje ir jos prieigose nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Esamoje sodyboje yra vietinis vandentiekis iš esamo šachtinio šulinio, įrengti vietiniai buitinių nuotekų tinklai su vietiniu buitinių nuotekų valymo įrenginiu.

Kol prisijungti prie centralizuotų tinklų nėra galimybės, planuojamoje teritorijoje numatomi vietinių inžinerinių tinklų ir įrenginių statyba.

Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Vandentiekio tinklai. Nesant galimybės pasijungti į centralizuotus vandentiekio tinklus, geriamos kokybės vandens tiekimas sklypuose numatomas iš projektuojamos vandenvietės (vieno artezinio gręžinio vienam sklypui). Vandens gręžinio vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas. Kai greta planuojamos teritorijos bus suprojektuoti ir įrengti nauji centralizuoti vandentiekio tinklai, bus jungiamasi į juos, o vandenvietė tamponuojama. Vandens suvartojimo norma iki 10 m^3 per parą.

Buitinių nuotekų tinklai. Nesant galimybės pasijungti į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, numatoma kiekviename sklype įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginį. Buitinių nuotekų valymo įrenginio vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas. Išvalytas vanduo gali būti nuleidžiamas į esamus priešgaisrinius vandens telkinius arba vanduo nuleidžiamas į melioracijos griovius. Kai greta planuojamos teritorijos bus suprojektuoti ir įrengti nauji centralizuoti nuotekų tinklai, pasijungti į juos, buitinių nuotekų valymo įrenginį išmontuoti. Buitinių nuotekų susidarantis kiekis iki 5m³/p.

Lietaus nuotekų tinklai. Paviršiniai, lietaus ir sniego tirpsmo vandenys nuo stogų nukreipiami į planuojamus lietaus nuotekų valymo įrenginius, o išvalytą vandenį numatoma išleisti į esamus priešgaisrinius vandens telkinius, perteklinis vanduo nuleidžiamas į melioracijos griovius.

Elektros tinklai. Planuojamoje teritorijoje išsidėstę esami elektros tinklai. Numatoma esamos 10kV oro linijos ir 0,4 kV oro linijos iškėlimas ir kabeliavimas. Naujojo vartotojo elektros įrenginių prijungimas prie elektros tinklų sprendžiamas techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuoto šilumos tiekimo. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra vartojant gamtines dujas, kietą kurą, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Melioracija. Planuojama teritorija melioruota, joje yra bendro naudojimo drenažo rinktuvai d75, d100. Taip pat, planuojama teritorija ribojasi su melioracijos grioviais. Planuojamos teritorijos rytų pusėje esantis drenažas d75 pagal topoduomenis yra po esamu pastatu, tad tikėtina, kad jį neišlikęs.

Pagal MTR 1.12.01:2008 melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės drenažo rinktuvoms nustatoma po 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašinės linijos apsauginė juosta, kurioje draudžiama statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus. Tik tiksliai nustačius (atsikalus) drenažo rinktuvo buvimo vietą ir suderinus su savivaldybės melioracijos specialistais, statinius galima statyti arčiau, bet ne mažesniu kaip 5 m atstumu nuo drenažo rinktuvo.

Visi planuojamoje teritorijoje esami bendro naudojimo rinktuvai, patenka į vieno asmens valdomo žemės sklypo ribas, t. y. į planavimo iniciatoriaus nuosavybės teise valdomą žemės sklypą. Planuojamas užstatymas bendro naudojimo rinktuvų apsaugos zonos ribose nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų. Melioracijos statinių pertvarkymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Prieš atliekant statybos darbus turi būti suprojektuotas melioracijos statinių pertvarkymas ir įgyvendinti numatyti sprendiniai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 5 str. 2 p., žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo, STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, pagal išduotas technines sąlygas.

Esamos drenažo sistemos gali būti sugadintos dėl statybų, todėl turi būti sudaryta techninė projektinė dokumentacija, melioracinė sistema išsaugoma arba rekonstruojama iš statytojų lėšų, taip pat turi būti pertvarkomos drenažo sistemos, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų savininkų žemėse.

Pastaba: statant naujus statinius, inžineriniai tinklai, trukdantys statinių statybai, turi būti iškelti, spręsti techninio projekto rengimo metu.

Servitutai. Žemės sklypams taikomi servitutai nurodyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Susisiekimas. Į planuojamą teritoriją patenkama iš vietinės reikšmės kelio Nr. KL0229, kurį siūloma planuoti kaip D kat. gatvę. Siūlomas gatvės plotis – 7 m, RL kintamas 15-20m. Planuojamoje teritorijoje projektuojama D kat. gatvės akligatvis, gatvės plotis – 6 m, RL – 12m. Suplanuotos gatvės, gatvių pločiai atitinka ir neprieštarauja STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimams.

Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto rengimo metu.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas numatomas sklypo ribose. Reikiamas automobilių stovėjimo vietų skaičius, išdėstymas ir parametrai žemės sklypuose sprendžiamas techninio projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu 2014-06-17 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-533, 30 lentele. Automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos kiemo aikštelėse ir (arba) pastatų tūriuose – garažuose.

Želdiniai. Planuojama teritorija prižiūrima. Planuojama teritorija į gamtinio karkaso sudėtinės dalis nepatenka. Žemės sklype nėra želdinių, kurie būtų priskiriami saugotiniams, vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206.

Mažiausias priklausomiesiems želdiniams priskiriamas plotas (įskaitant vejas ir gėlynus) pramonės ir

sandėliavimo objektų teritorijose, komercinės paskirties teritorijų žemės sklypuose – 10 proc.

Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti: statiniams statyti; privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti; sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

Želdinių tvarkymo sprendimai bus numatomi techninių projektų rengimo metu.

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – *Aprašas*) pakeitimo“ preambulės 2.2 papunkčio nuostatomis, sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose negali būti koreguojami ar tikslinami ir turi būti paliekami tokie pat, kaip patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kol teisės aktų nustatyta tvarka nėra patvirtintas žemėlapis ir (ar) schema, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos. Atsižvelgiant į minėto teisės akto reikalavimus, šiuo Detalioju planu paviršinio vandens telkinio, upelio S-2 apsaugos zona ir pakrantės apsaugos juosta nekeičiama ir nekoreguojama ir paliekama tokia pati, kaip buvo nustatyta 2016-06-30 patvirtintame specialiajame teritorijų planavimo dokumente TPD Nr. T00078746 (žr. ištrauką Esamos situacijos aiškinamojo rašto Nr. 14). Paviršinio vandens telkinio S-2 apsaugos zonos bei pakrantės apsaugos juostos dydis 2,5 m. Planuojamiems žemės sklypams, kurie patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną bei pakrantės apsaugos juostą taikomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 ir 100 straipsnių nuostatos ir nustatomi apribojimai 163 - paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 164 - paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).. Melioracijos griovio priežiūros juosta, 15 metrų.

Gaisrinė sauga. Planuojamai teritorijai gaisrinės saugos reikalavimai nustatomi vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis 2013-12-31 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. Gaisro plitimas į gretimus pastatus užtikrinamas išlaikant saugius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų pagal žemiau pateiktą lentelę.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

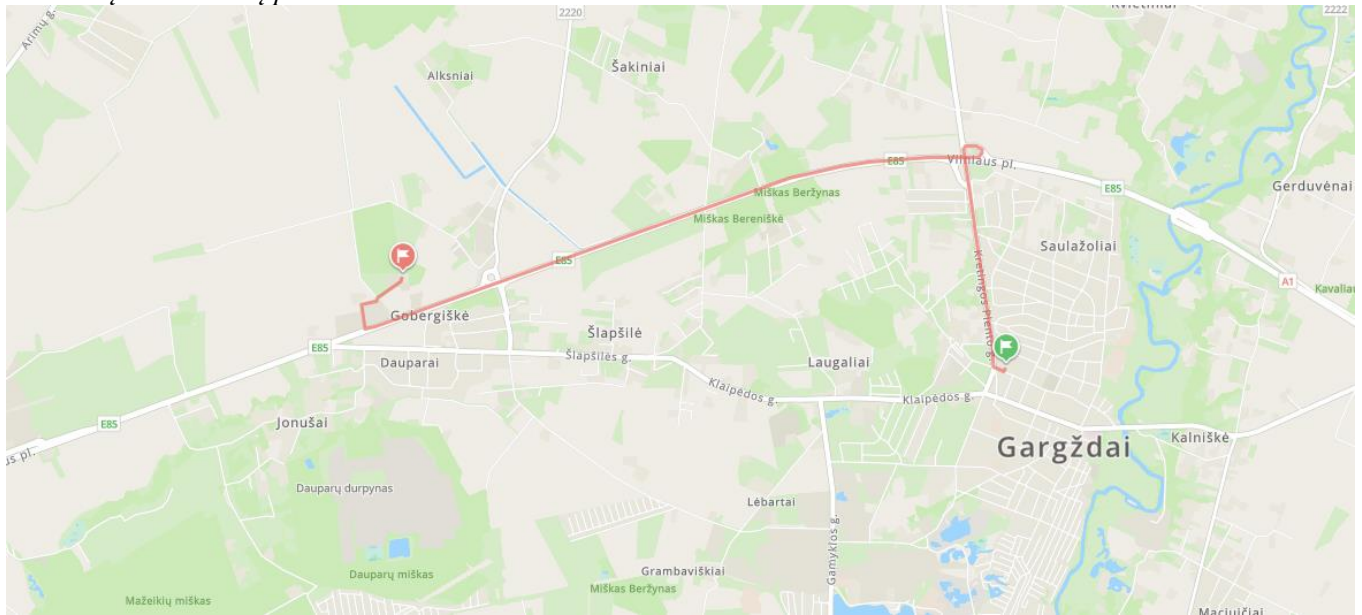
Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintų PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, 94 p.*).

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai. Išorės gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš esamų priešgaisrinių vandens telkinių. Priešgaisrinis vandens telkinys turi atitikti Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintų 2013-12-31 LR AM ir PAGD prie VRM įsakymu Nr. D1-995/1-312, 11 p. ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių, patvirtintų PAGD prie VRM 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66, 94 p., IV sk. reikalavimus. Prie vandens telkinio įrengiama 12x12 m aikštelė ir vandens paėmimo vieta.

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija, išdėstymas. Artimiausia gaisrinė – maždaug 9,2 km, adresu Žemaitės g. 68, 96124 Gargždai.

Gaisrinių automobilių privažiavimo trasa:



Atliekų tvarkymas. Atliekos planuojamoje teritorijoje tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis, patvirtintomis 1999-07-14 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. 217 (aktualia redakcija). Vykdamas ūkinę veiklą susidaranti atliekos turi būti rūšiuojamos ir kaupiamos tam tikslui skirtose talpyklose (konteineriuose) ir periodiškai perduodamos utilizuoti nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės įrengiamos atliekų turėtojų teritorijose (žemės sklypuose), konkrečios jų įrengimo vietos nustatomos techninių projektų rengimo metu.

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu. Planuojama veikla – pramonės ir sandėliavimo pastatų statyba, įmonių veikla, komercinės paskirties pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija. Planuojamame sklype pavojingi taršos objektai neprojektuojami, neigiamas planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai ir gretimybėms nenumatomas. Planuojama veikla ūkinė veikla nėra tarši ir nesukurs SAZ, išsiančių už planuojamos teritorijos ribų.

Rengiant šį detalų planą, strateginis poveikis aplinkai nėra vertinamas, kadangi planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla nėra įrašyta į Planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą (Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedai).

Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio, fizikinės taršos lygio vertinimas. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių neigiamai įtakoti planuojamą veiklą, nėra. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Strateginis poveikio aplinkai vertinimas. Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo pasekmių aplinkai reikšmingumas įvertintas parengtame strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau – SPAV) atrankos dokumente (žr. Detaliojo plano prieduose). Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-29 priimtu įsakymu Nr. AV-1460 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0003:636) Gobergiškės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo“ nustatyta, kad žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0003:636) Gobergiškės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. **detaliojo plano strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas.**

TPV V. Martinkus (atestato Nr. TPV 0056)