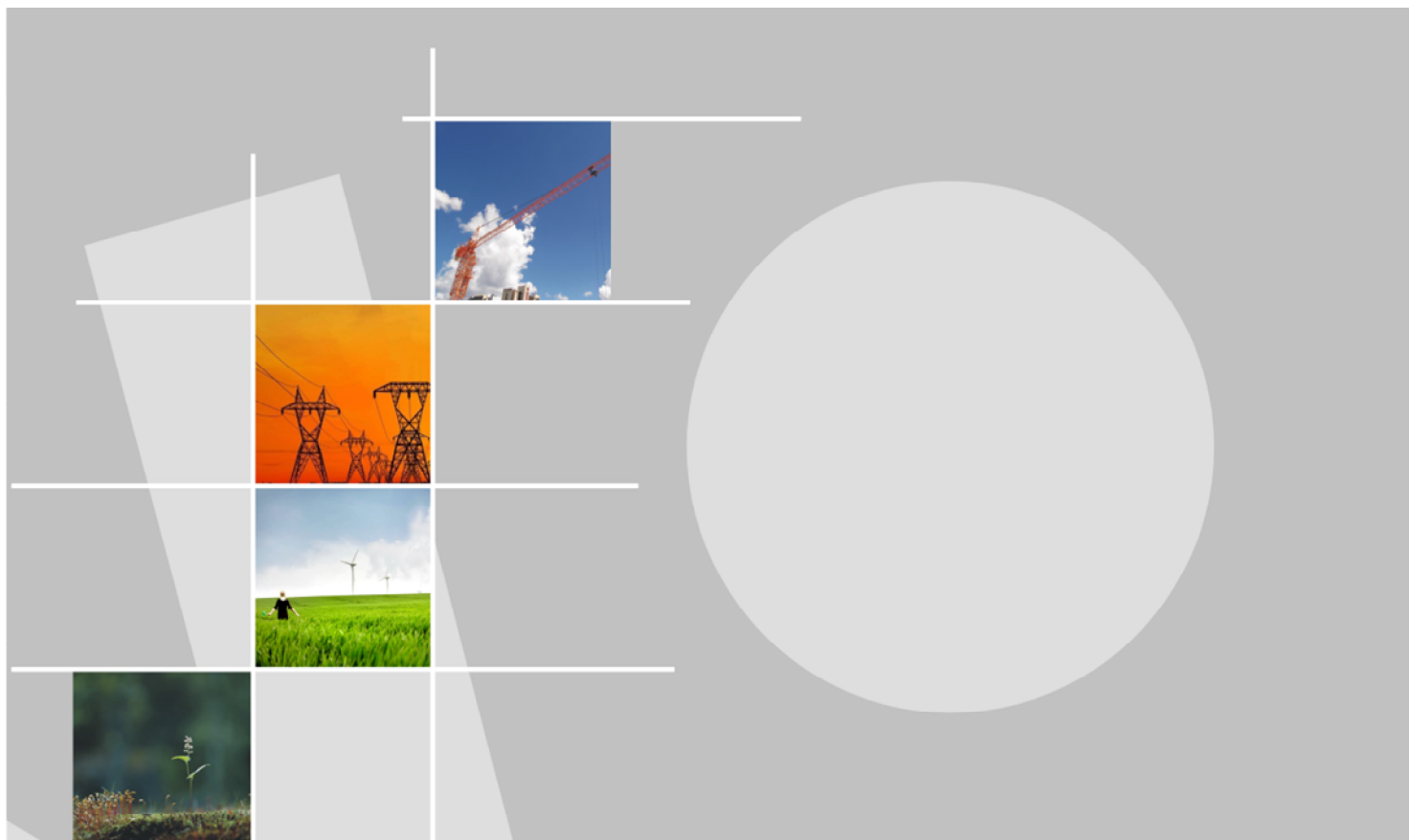


Planavimo organizatorius

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius



**ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5544/0007:81) DUMPIŲ K., DOVILŲ SEN.,
KLAIPĖDOS R. SAV. DETALUSIS PLANAS**

TPD Nr. K-VT-55-23-544

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

24089 DTP-SPR-1

Planavimo organizatorius	KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS, KLAIPĖDOS G. 2, GARGŽDAI, KLAIPĖDOS RAJONAS			
Dokumento rengėjas	UAB „SWECO LIETUVA“, OZO G. 12A-1, VILNIUS TEL. NR.: +370 614 58530, EL. P.: INFO@SWECO.LT , WWW.SWECO.LT			
Rengiamo dokumento pavadinimas	ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5544/0007:81) DUMPIŲ K., DOVILŲ SEN., KLAIPĖDOS R. SAV. DETALUSIS PLANAS			
Projekto Nr.	24089			
Dokumento rūšis	DETALUSIS TERITORIJŲ PLANAVIMAS			
Dokumento tipas	KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI	Byla (knyga)	DTP-SPR-AR	
		Bylos laida	0	
		Bylos išleidimo data	2026-07-13	
Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
	UAB „Sweco Lietuva“	TPV	ASTA KAZLAITĖ	A1459
	Architektė	ILONA DVARECKAITĖ- GOLMONT		

TURINYS

1	IVADAS.....	5
1.1	Bendrieji duomenys.....	5
2	ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	8
2.1	Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją	8
2.2	Konteksto ir planuojamos teritorijos vertinimas	11
2.2.1	Planuojamos teritorijos padėtis	11
2.2.2	Planuojamos teritorijos urbanizacijos laipsnis	12
2.2.3	Susisiekimo sistema.....	13
2.2.4	Inžinerinė infrastruktūra.....	13
2.2.5	Nekilnojamas kultūros paveldas	18
2.2.6	Kitos saugomos teritorijos	19
2.2.7	Gamtinė aplinka	19
2.3	Aplinkos būklė	22
2.3.1	Oro tarša ir būklė.....	22
2.3.2	Aplinkos triukšmas	23
2.3.3	Paviršinio vandens monitoringas	24
2.3.4	Klaipėdos miesto nuotekų valyklos atlikti aplinkos stebėjimo tyrimai	24
2.4	Teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė	26
2.4.1	Bendrieji planai.....	26
2.4.2	Specialieji planai	31
2.4.3	Detalieji planai	33
2.4.4	Kiti teritorijų planavimo dokumentai	35
2.4.5	Rengiami aktualūs teritorijų planavimo dokumentai	37
3	KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI	38
3.1	Pagrindinės sprendinius formuojančios probleminės situacijos.....	38
3.2	Konkretizuotų sprendinių formavimo principai	38
3.3	Teritorijos naudojimo reglamentai	39
3.4	Susisiekimo infrastruktūra	47
3.5	Inžinerinė infrastruktūra.....	50
3.6	Priešgaisriniai reikalavimai	54
3.7	AB „Klaipėdos vanduo“ esamai ūkinei veiklai nustatyta ir įregistruota SAZ	56
3.8	Visuomenės sveikata	62
3.9	Kiti detaliojo plano sprendiniai	63
4	SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA.....	65

BRĖŽINIAI

1. Pagrindinis brėžinys. M1: 1000;
2. Servitutų nužymėjimo brėžinys. M 1: 1000;
3. Koordinuotų posūkio taškų kampų nužymėjimo brėžinys. M 1: 1000;
4. Melioracijos statinių schema. M 1: 2000.

1 ĮVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81) Dumpių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas.

Teritorijų planavimo dokumento rengimo numeris inžinerinės infrastruktūros, teritorijų planavimo ir statybos elektroninių vartų informacinės sistemos (TPS "Vartai") LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje posistemėje (TPDRIS, TPD Nr. K-VT-55-23-544).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės mero 2023 m. birželio 13 d. potvarkis Nr. MV-317 „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81) Dumpių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano rengimo“.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Klaipėdos g. 2, Gargždai, Klaipėdos rajonas.

Planavimo iniciatorius: Akcinė bendrovė „Klaipėdos vanduo“, Ryšininkų g. 11, Klaipėda.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Sweco Lietuva“, Ozo g. 12A-1, LT-08200 Vilnius, tel. +370 614 58530, el. paštas info@sweco.lt, interneto svetainė www.sweco.lt.

Planuojamos teritorijos vieta: žemės sklypas (kad. Nr. 5544/0007:81) Dumpių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav.

Nagrinėjama teritorija: nagrinėjama teritorija sutampa su planuojama teritorija.

Planavimo darbų programa:

Tikslai: vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais keisti žemės sklypo naudojimo būdus bei kitus teritorijos naudojimo reglamentus, esant poreikiui suformuoti miško ūkio paskirties žemės sklypą.

Uždaviniai: rengti žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81) Dumpių k., Dovilų sen., Klaipėdos r. sav. detalųjį planą, numatant pakeisti detaliojo plano, reg. Nr. 003553002942, sprendinius.

Detaliajame plane nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai, urbanistiniai ir architektūriniai, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo, visuomenės sveikatos saugos ar kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

- Parengti racionalią susisiekimo sistemą, įvardinant privažiavimo kelių kategorijas, įvertinant gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų susisiekimo sistemos sprendinius;
- Rezervuoti teritorijas, jų dalis inžinerinių tinklų plėtrai;
- Plano rengėjas ir iniciatorius užtikrina, kad planuojami sprendiniai nepažeis normų ar reglamentų reikalavimų, nepablogins nuosavybės naudojimo sąlygų;
- Įvertinti gretimų suplanuotų ir planuojamų teritorijų inžinerinės infrastruktūros sprendinius;
- Vadovautis planuojamoje teritorijoje galiojančiu bendroju planu, kurio sprendinius sudaro grafinė ir tekstinė dalys;
- Vadovautis planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais;
- Numatyti pagal normatyvus priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotus pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Įvertinti planuojamoje teritorijoje kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytas arba nustatomas sanitarines apsaugos zonas, jų tvarkymo reglamentus;
- Detaliajame plane pateikti sprendinių įgyvendinimo programą, išskirti etapus;
- Detaliojo plano dokumentacijoje nustatyti rengiamo teritorijų planavimo dokumento sprendiniais įgyvendinti reikalingą inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą, pertvarkomus sklypus, žemės sklypus paimamus visuomenės poreikiams.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neprivaloma.

Konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: neprivaloma.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas: neprivaloma.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) – SPAV reikalingumą numato Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. gruodžio 23 d. nutarimu Nr. 1467.

Tvirtinimui pateikti teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį.

Detaliojo plano rengimo etapai – parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Viešinimo procedūrų užtikrinimas detaliojo plano rengėjas, suderinęs su Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyriumi, privalo užtikrinti tinkamą teritorijų planavimo dokumento viešinimo, informacijos teikimo, susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu, pasiūlymų teikimo ir nagrinėjimo, viešo svarstymo procedūrų vykdymą, taip kaip tai numato teisės aktai.

Teritorijų planavimo sąlygos:

1. Klaipėdos rajono savivaldybės administracija 2023-11-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG300093;
2. Telia Lietuva, AB 2023-11-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301834;
3. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023-11-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG302128;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-10-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299733;
5. AB „Klaipėdos vanduo“ 2023-11-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301606;
6. Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301389;
7. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-10-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299715;
8. AB „Lietuvos automobilių kelių direkcija“ 2023-10-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299919;
9. Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2023-11-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG302134;
10. Valstybinė miškų tarnyba 2023-10-31 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299724.

2 ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1 Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją

Planuojama teritorija yra Klaipėdos rajono savivaldybės Dvilų seniūnijoje, Dumpių kaime. Planuojama teritorija išsidėsčiusi krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda) gretimoje. Planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypais, nesuformuotais valstybinės žemės plotais, rytinėje dalyje ribojasi su vandens kanalu, Valstybinės reikšmės miškais, miško grupėmis. Į planuojamą teritoriją patenka IV miškų grupės ūkiniai miškai, vandens kanalo atkarpa.

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Uosių g. į kurią patenkama iš krašto kelio Nr. 141 / Guobų g.

Planuojama teritorija užima 35,0438 ha plotą, planuojama teritorija sutampa su Nekilnojamojo turto registre registruoto žemės sklypo kad. Nr. 5544/0007:81 ribomis. Planuojama teritorija 1,2 km (tiesiniu atstumu) yra nutolusi nuo Klaipėdos miesto savivaldybės ribos.

Detalioju planu planuojama teritorija apima vieno žemės sklypo teritoriją (Kad. Nr. 5544/0007:81).

Planuojamo žemės sklypo aktuali informacija (1SK)

Adresas: **Klaipėdos r. sav., Dvilų sen., Dumpių k., Uosių g. 8**

Kadastrinis Nr.: **5544/0007:81**

Unikalus Nr.: **5544-0007-0081**

Pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos**

Žemės sklypo plotas: **35,0438ha**

Nuosavybės teisė: **juridinis asmuo AB „KLAIPĖDOS VANDUO“; LIETUVOS RESPUBLIKA**

Patikėtinis (Valstybinės žemės patikėjimo teisė): **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos**

Žemės sklype yra šie statiniai:

- **Pastatas - Administracinis** (Unikalus Nr. 5598-8021-1012);
- **Pastatas - Dirbtuvės** (Unikalus Nr. 5598-8021-1023);
- **Pastatas - Energijos tiekimo blokas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8366);
- **Pastatas - Techninis pastatas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8388);
- **Pastatas - Dumblo priėmimo mazgas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8433);
- **Pastatas - Dumblo džiovykla kartu su energijos tiekimo/ gamybos bloku ir sausinto dumblo priėmimo punktas** (Unikalus Nr. 4400-2641-0006);
- **Pastatas - Džiovinimo dumblo saugykla** (Unikalus Nr. 4400-2641-0064);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė** (Unikalus Nr. 4400-1750-4697);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Avarinės dumblo aikštelės** (Unikalus Nr. 4400-1800-6098);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Nausausinto dumblo saugojimo aikštelė** (Unikalus Nr. 4400-1856-6108);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Sumaišymo talpa** (Unikalus Nr. 4400-1938-8522);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Dujų talpykla** (Unikalus Nr. 4400-1938-8544);

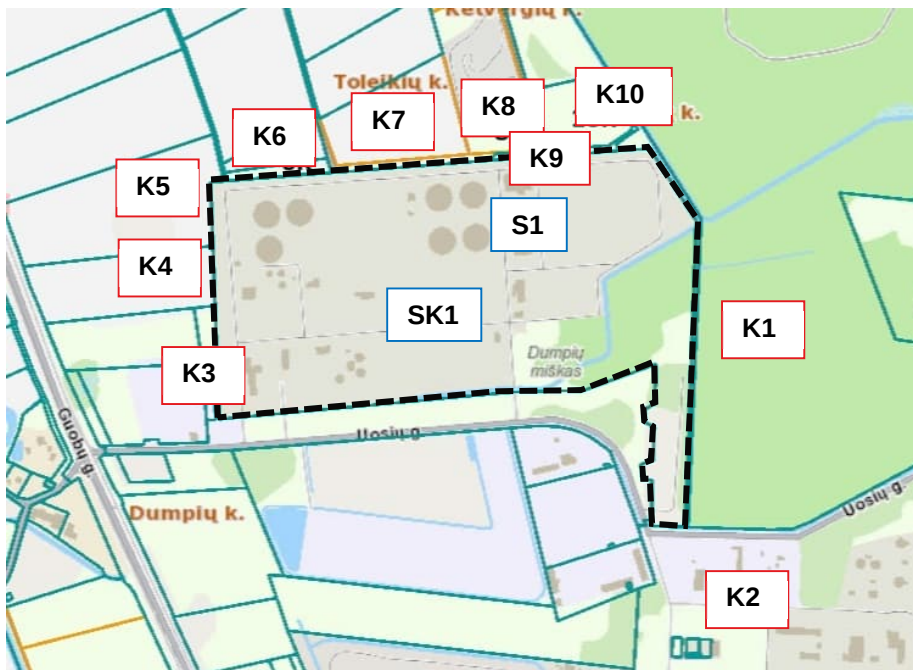
- Kiti inžineriniai statiniai - **Vamzdžių kanalas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8555);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Dumblo pūdytojas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8600);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Dumblo pūdytojas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8577);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Dujų žvakė** (Unikalus Nr. 4400-1938-8644);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Dumblo pūdytojo priestatas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8444);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Biofiltras** (Unikalus Nr. 4400-2766-7045);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Džiovinimo dumblo talpykla** (Unikalus Nr. 4400-2766-7056);
- Kelias - **Privažiavimo kelias** (Unikalus Nr. 4400-1856-5923);
- Kelias - **Privažiavimo kelias** (Unikalus Nr. 4400-1938-8655);
- Dujų tinklai - **Biodujų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1943-5666);
- Dujų tinklai - **Dujotiekio tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6976);
- Dujų tinklai - **Dujotiekio tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1943-5655);
- Vandentiekio tinklai - **Vandentiekio tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6937);
- Vandentiekio tinklai - **Vandentiekio tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1938-8666);
- Vandentiekio tinklai - **Vandentiekio tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6962);
- Šilumos tinklai - **Šilumos tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6980);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Drenažo tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1856-5989);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Dumblo siurbimo tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1856-5889);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Lietaus nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1856-6086);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Drenažas** (Unikalus Nr. 4400-1938-8677);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Slėginiai dumblo tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1856-6020);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1938-8699);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Lietaus nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1938-8700);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Slėginiai lietaus tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1856-6053);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Lietaus nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6891);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Slėginiai tinklai** (Unikalus Nr. 4400-1938-8711);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Aikštelė** (Unikalus Nr. 4400-2766-7012);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Aikštelė** (Unikalus Nr. 4400-2770-0205);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Biofiltras** (Unikalus Nr. 4400-4091-0507);
- Kiti inžineriniai statiniai - **Oro drėkinimo kolona** (Unikalus Nr. 4400-4141-6484);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Buitinių nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6859);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Lietaus nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6880);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Buitinių nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6860);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Buitinių nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6874);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Lietaus nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2873-5984);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Slėginiai nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6904);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Slėginiai nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-6915);
- Nuotekų šalinimo tinklai - **Slėginiai nuotekų tinklai** (Unikalus Nr. 4400-2766-69260).

Kiti žemės sklype esantys statiniai (S1):

- **Pastatas - Transformatorinė** (Unikalus Nr. 5598-8021-1045);
- **Pastatas - Dumblo siurblinė** (Unikalus Nr. 5598-8021-1056);
- **Pastatas - Transformatorinė** (Unikalus Nr. 5598-8021-1067);
- **Pastatas - Orapūčių pastatas** (Unikalus Nr. 5598-8021-1078);
- **Pastatas - Dumblo apdirbimo pastatas** (Unikalus Nr. 5598-8021-1089);
- **Pastatas - Dumblo sausinimo cechas** (Unikalus Nr. 5598-8021-1092);
- **Pastatas - Grotų ir smėlio sėsdinimo pastatas** (Unikalus Nr. 5598-8021-1034);
- **Pastatas - Ištekantčio vandens apskaitos mazgas** (Unikalus Nr. 5598-8021-1156);
- **Kiti inžineriniai tinklai - Technologinis oro vamzdynas** (Unikalus Nr. 4400-5472-1390);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo aikštelė** (Unikalus Nr. 4400-1683-9520);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai** (Unikalus Nr. 4400-0531-2770);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Tvorą** (Unikalus Nr. 4400-0531-2950);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai** (Unikalus Nr. 4400-0134-7724);
- **Kiti inžineriniai statiniai - Pirminis radialinis sėsdintuvas** (Unikalus Nr. 4400-0209-8300);
- **Vandentiekio tinklai - Vandentiekio įvadas** (Unikalus Nr. 4400-1683-9564);
- **Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažas** (Unikalus Nr. 4400-1683-9620);
- **Nuotekų šalinimo tinklai - Reagento padavimo linija** (Unikalus Nr. 4400-1683-9575);
- **Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų išvadas** (Unikalus Nr. 4400-1683-9597);
- **Nuotekų šalinimo tinklai - Pirminių radialinių sėsdintuvų apėjimo latakas** (Unikalus Nr. 4400-0987-1530).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 1488,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Miško žemė** (VI skyrius, trečiasis skirsnis), 28078,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtas skirsnis), 25983,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos** (III skyrius, šeštasis skirsnis), 3941,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis skirsnis), 350438,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos** (VII skyrius, šeštasis skirsnis), 21,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos** (IV skyrius, pirmasis skirsnis), 350438,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos** (VI skyrius, antrasis skirsnis), 283293,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtas skirsnis), 187941,0 kv. m., nuo 2023-01-01;
- **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 350438,0 kv. m., nuo 2023-01-01.



2.1 pav. Žemės sklypo vieta

Planuojama teritorija ribojasi / planuojamos teritorijos gretimybėje (2.1.1 pav.) yra šie žemės sklypai:

- K1. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:80 (Unikalus Nr. 4400-2938-2021);
- K2. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:51 (Unikalus Nr. 5544-0007-0051);
- K3. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:400 (Unikalus Nr. 4400-6273-5315);
- K4. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:220 (Unikalus Nr. 4400-0433-2947);
- K5. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:196 (Unikalus Nr. 4400-0142-0124);
- K6. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:396 (Unikalus Nr. 4400-6002-2426);
- K7. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:223 (Unikalus Nr. 4400-0433-3733);
- K8. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:347 (Unikalus Nr. 4400-2322-0664);
- K9. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:159 (Unikalus Nr. 5544-0002-0076);
- K10. Žemės sklypas Kad. Nr. 5544/0007:198 (Unikalus Nr. 4400-0142-0324).

2.2 Konteksto ir planuojamos teritorijos vertinimas

2.2.1 Planuojamos teritorijos padėtis

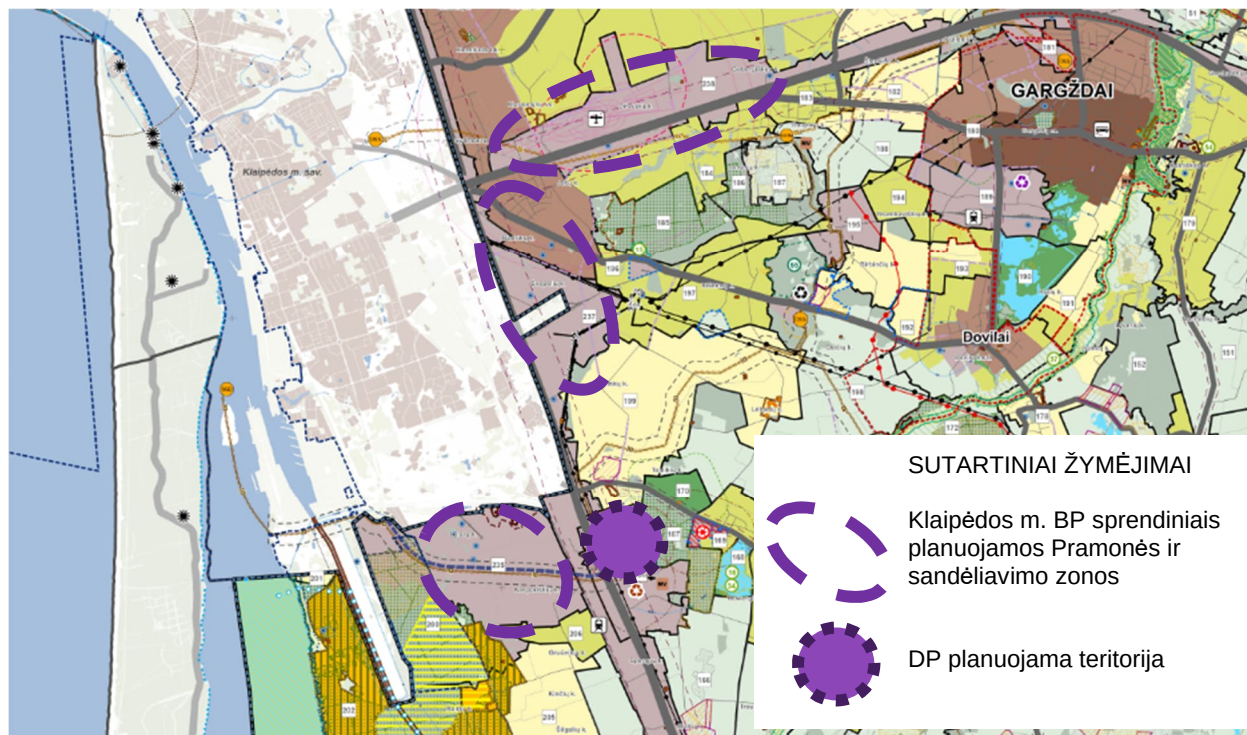
Planuojamos teritorijos padėtis vertinama atsižvelgiant į Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ sprendinius (TPD Nr. T00095326).

Klaipėdos miesto gretimybėje prie pagrindinių patekimų į Klaipėdos miestą – tarptautinių transporto koridorių, yra išsidėsčiusios Pramonės ir sandėliavimo zonos, taip siekiant vystyti ekonominio aktyvumo koridorius. Pramonės ir sandėliavimo zonose, pagal nustatytus žemės naudojimo būdus, galimos Pramonės ir sandėliavimo objektų, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų,

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, Komerinės paskirties objektų ir kitos teritorijos (galimos, vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais).

Detaliuoju planu planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda). Planuojama teritorija išsidėsčiusi į pietus nuo Klaipėdos miesto, teritorija 1,2 km (tiesiniu atstumu) yra nutolusi nuo Klaipėdos miesto savivaldybės ribos.

Planuojama teritorija yra įveiklinta, teritorijoje veikia esama nuotekų valykla, yra vandenvietė. Į pietus nuo planuojamos teritorijos yra atliekų tvarkymo infrastruktūra – Klaipėdos regioninis atliekų sąvartynas.



2.2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimo, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

2.2.2 Planuojamos teritorijos urbanizacijos laipsnis

Planuojama teritorija yra urbanizuota. Detaliuoju planu planuojamame žemės sklype yra esamas užstatymas. Sklype yra inžinerinės infrastruktūros pobūdžio pastatai ir statiniai (išvardinti 2.1 poskyryje prie planuojamo žemės sklypo informacijos).

Užstatymo tankis ir intensyvumas

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Planuojamos teritorijos užstatymo tankis- 6,4%.

Užstatymo intensyvumas – teritorijos panaudojimo efektyvumą nusakantis užstatymo rodiklis, išreiškiamas sklypo pastatų bendrųjų plotų sumos santykiu su sklypo plotu (bendrojo ploto tankis) arba sklypo pastatų statybinių tūrių sumos santykiu su sklypo plotu (tūrio tankis). Pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės

infrastruktūros teritorijose nustatomas užstatymo tūrio rodiklis – statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu.

Esamas užstatymo tūrio tankis – 0,14.

Užstatymo aukštis

Planuojamoje teritorijoje vyrauja 1-2 aukštų pastatai, inžinerinių statinių aukštis siekia iki 21 m.

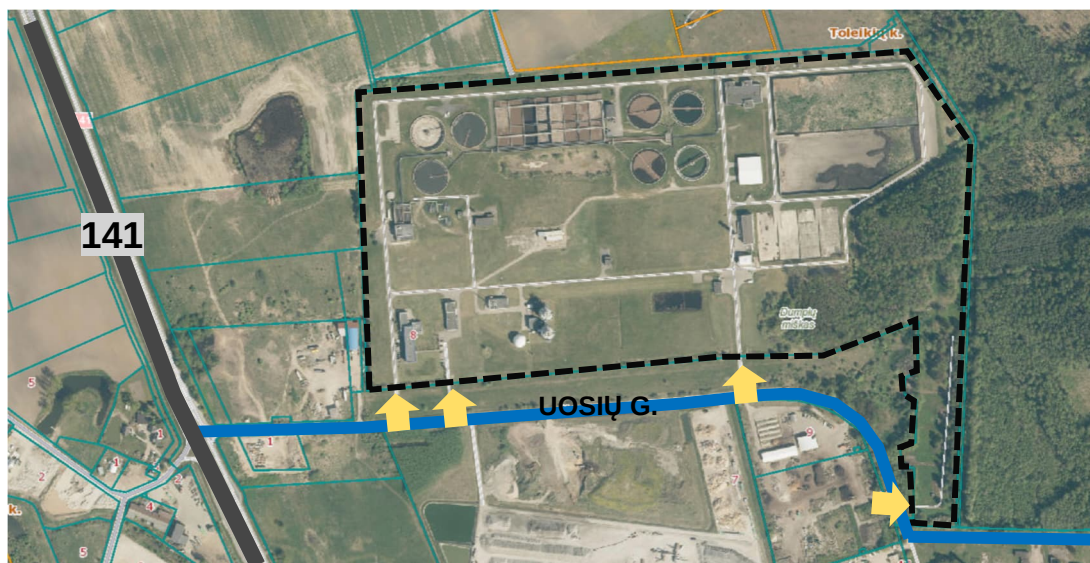
Užstatymo tipas

Užstatymo tipas – teritorijos urbanistinių charakteristikų visuma, apimanti teritorijai būdingą pastatų ir erdvių išdėstymą bei parametrus. Užstatymo tipas nusako galimą atskirų objektų parametrų (užstatymo aukštis, tankis, intensyvumas, išsidėstymas sklype) erdvinę išraišką.

Planuojama teritorija užstatyta laisvo planavimo principais, teritorija skirti inžinerinės infrastruktūros objektams, būdingas laisvo planavimo užstatymo tipas.

2.2.3 Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietinės teritorijos pusės su teritorija besiribojančia Uosių g. Ši gatvė pasiekiamą iš krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda). Į planuojamą teritoriją suformuoti keturi įvažiavimai. Uosių g. ir privažiavimai yra laisvoje valstybinėje žemėje, sklypas(ai) nesuformuoti (2.3 pav.).



2.3 pav. Ištrauka iš www.regia.lt puslapio

2.2.4 Inžinerinė infrastruktūra

Klaipėdos miesto Dumpių nuotekų valykla

Planuojamoje teritorijoje yra AB „Klaipėdos vanduo“ nuotekų valymo ir dumblo apdorojimo įrenginiai. Nuotekų valykla Dumpiuose patikimai išvalo Klaipėdos miesto buitines ir pramonines nuotekas. Į Klaipėdos miesto nuotekų valyklą nuotekos patenka slėginiais tinklais iš Klaipėdos, Gargždų miestų ir Priekulės, Rimkų, Jakų, Kalotės, Slengių, Karklės, Agluonėnų, Dovilų, Stragnų gyvenviečių.

Dabartinėje miesto nuotekų valykloje nuotekos valomos naudojant mechaninį ir biologinį metodus, o nuotekų išvalymo efektas per paskutinius 10 metų pagal BDS₇ koncentraciją siekia 98-99 %, pagal bendrą azotą – 85-92 % ir pagal bendrą fosforą – 93-97 %.

Išvalomų nuotekų kiekiai Klaipėdos miesto nuotekų valykloje kasmet vis mažėja. Tai susiję su Klaipėdos gyventojų skaičiaus mažėjimu, vis masiškesniu vandenį taupančių buitinių naudojimu ir jų ekonomiško didėjimu, mažėjančiu vandens sunaudojimu pramonės įmonėse. 2023 m. Klaipėdos miesto nuotekų valykloje buvo išvalyta apie 17 mln. kubinių metrų nuotekų, lyginant su 2007 m., buvo išvalyta daugiau nei 20 mln. kubinių metrų nuotekų. Esami nuotekų tinklai planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje vaizduojami 2.4 pav.



2.4 pav. Ištrauka iš <https://wtg.vanduo.lt/> žemėlapiu duomenys, nuotekų tinklai

Paviršinių (lietaus vandens) nuotekų tinklai. Teritorija aprūpinta paviršinio (lietaus vandens) nuotekų tinklais. Teritorijoje yra įvertinti keliai, kuriais vežamos atliekos (smėliagaudžių, rūšiavimo, skystosios) – galimai teršiama teritorija. Bendras galimai teršiamos teritorijos, nuo kurios surenkamos paviršinės nuotekos ir išleidžiamos išleistuvu Nr. 7a, plotas yra 0,51 ha. Paviršinės nuotekos surenkamos:

- Kelio atkarpoje nuo nuotekų priėmimo iki skystų priėmimo – 0,10 ha;
- kelio atkarpoje nuo nuotekų priėmimo mazgo iki aikštelių – 0,14 ha;
- kelio atkarpoje nuo skystų priėmimo iki grotų, smėliagaudžių atliekų – 0,18 ha;
- kelio atkarpoje nuo įvažiavimo iki sankryžos – 0,09 ha.

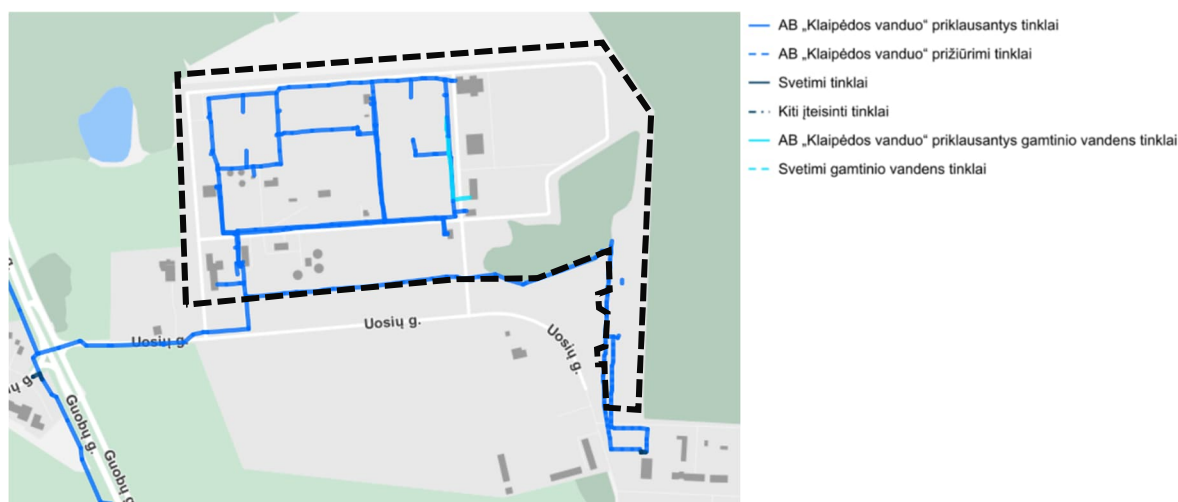
Siekiant teritorijoje, šalia dumblo sausavimo pastato, iš kurio sausintas dumbblas konteineriuose išvežamas į laikinas dumblo saugojimo aikšteles, išvengti atliekų (sausinto dumblo) patekimo į lietaus tinklą per prie pastato, žemiausioje aikštelės vietoje esančias lietaus surinkimo groteles - jos pajungtos į nuotekų tinklo šulinį.

Po dumblo laikymo aikštelėmis esantys tinklai - drenažas, įrengtas po nelaidžiu aikštelės dugnu, surenkantis gruntinį vandenį, tikslu apsaugoti aikšteles nuo drėgmės, galimo užšalimo ir to pasekoje - aikštelių sugadinimo / pažeidimo. Gruntinis vanduo suteka į šalia esančią siurblinę, iš jos surinktas gruntinis vanduo siurblių pagalba išpumpuojamas į griovį.



2.5 pav. <https://wtg.vanduo.lt/> žemėlapis duomenys, paviršinių nuotekų tinklai

Vandentiekio tinklai. Planuojama teritorija aprūpinama vandeniu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Planuojamoje teritorijoje esanti Dumpių vandenvietė šiuo metu yra neeksploatuojama, vanduo iš šios vandenvietės buvo naudojamas Dumpių valyklos gamybinėms reikmėms. Dalis Dumpių vandenvietei priklausančių gręžinių yra užtamponuoti, iki 2025 12 31 planuojama užtamponuoti ir likusius gręžinius. Planuojamo sklypo ribose yra likę gręžinių mūriniai statiniai- paviljonai. Dumpių vandenvietei nustatytos sanitarinės apsaugos zonos (1-oji (griežto režimo), 2-oji ir 3-oji juostos). Esami vandentiekio tinklai vaizduojami 2.6 pav.



2.6 pav. <https://wtg.vanduo.lt/> žemėlapis duomenys, vandentiekio tinklai

Planuojama teritorija aprūpinta elektros tinklais. Elektros perdavimo sistemos operatorius yra Litgrid AB, elektros energijos skirstymo sistemos operatorius yra AB „Energijos skirstymo operatorius“ (AB ESO). Nuo aukštos įtampos transformatorių pastočių elektros energija vartotojams toliau perduodama elektros skirstomaisiais tinklais.

Planuojamos teritorijos gretimybėje, vakarinėje dalyje, praeina aukštos įtampos 110 kV elektros oro linija. Pietvakarinėje pusėje, šalia Uosių g. yra kompleksinė transformatorių pastotė. Į planuojamą teritoriją elektros tinklai nutiesti požemine linija, iš planuojamos teritorijos pietinės pusės. Planuojamoje teritorijoje

nutiesti 0,4 kV ir 10 kV skirstomieji elektros energijos perdavimo tinklai (požeminės kabelių linijos), yra apšvietimo įranga (esama elektros tinklų infrastruktūra vaizduojama 2.7 pav.).



2.7 pav. Ištrauka www.regia.lt, elektros tinklų infrastruktūra

Planuojama teritorija aprūpinta dujų tinklais. Lietuvos gamtinių dujų perdavimo sistemos operatorius, atsakingas už gamtinių dujų perdavimą (transportavimą aukšto slėgio vamzdynais) sistemos naudotojams, gamtinių dujų infrastruktūros eksploatavimą, priežiūrą ir plėtojimą, yra AB „Amber Grid“. Gamtinių dujų skirstymo sistemos operatorius yra AB „Energijos skirstymo operatorius“ (AB ESO).

Planuojamos teritorijos gretimybėje, vakarinėje dalyje praeina esama trečios vietovės klasės magistralinio dujotiekio vamzdyno trasa, dalis planuojamos teritorijos patenka į magistralinio dujotiekio trečios vietovės klasės teritoriją (išilgai magistralinio dujotiekio vamzdyno trastos esančią žemės juostą, kurios ribos po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies ir po 200 m nuo kraštinių jo taškų). Į planuojamą teritoriją, iš teritorijos pietvakarinės pusės, atvestas didelio slėgio skirstomasis dujotiekio vamzdynas (2.8 pav.).



2.8 pav. Ištrauka iš www.regia.lt, dujų infrastruktūra

Planuojama teritorija aprūpinta ryšio tinklais. Ryšių kabelių kanalizacijos kanalas (vamzdis) į planuojamą teritoriją nutiestas iš teritorijos pietinės, pietvakarinės pusės - Uosių g.

Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje yra vietiniai šilumos tinklai.

Melioracija. Didžioji planuojamos teritorijos dalis identifikuojama kaip melioruota žemė- teritorija su įrengta ir veikiančia melioracijos sistema (2.9 pav.). Žemės sklype esantys melioracijos statiniai yra žemės sklypo priklausiniai ir nuosavybės teise priklauso žemės sklypo savininkui, jeigu sutartis nenustato kitaip, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos ir hidrotechnikos statinius, nurodytus Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje.



2.9 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt Žemių melioracinės būklės ir užmirkimo žemėlapis

Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje esantiems AB „Klaipėdos vanduo“ nuotekų valymo ir dumblo apdorojimo įrenginiams nustatyta nuotekų valyklų sanitarinės apsaugos zona.

Klaipėdos miesto nuotekų valyklos vandenvietei nustatytos sanitarinės apsaugos zonos (1-oji (griežto režimo), 2-oji ir 3-ioji juostos).

Planuojamos teritorijos gretimybėje, pietų kryptimi išsidėstęs Klaipėdos regioninis atliekų sąvartynas. Sąvartynui nustatyta atliekų sąvartyno, užteršto grunto, dumblo, skystų teršalų perdirbimo ir saugojimo aikštelės sanitarinės apsaugos zonos riba.

Planuojamoje teritorijoje yra **inžineriniai statiniai**- privažiavimo keliai, pėsčiųjų takai.

Gaisrinė sauga. Planuojamoje teritorijoje gaisro gesinimo iš lauko galimybę užtikrina esami gaisriniai hidrantai, įrengti planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje (2.10 pav.).

Artimiausia planuojamai teritorijai Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Priekulės UK yra įsikūrusi adresu Pamarių g. 13, Priekulė, Klaipėdos rajonas ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 12 km (atvažiavimo kelio ilgis).

Planuojamoje teritorijoje yra keturi, planuojamos teritorijos gretimybėje- vienas, AB „Klaipėdos vanduo“ eksploatuojami hidrantai. Šiuo metu esami hidrantai neatitinka priešgaisrinių poreikių. Planuojamos teritorijos gretimybėje yra dar du hidrantai, kurių priežiūros AB „Klaipėdos vanduo“ nevykdo.



2.10 pav. Ištrauka iš <https://wtg.vanduo.lt/> žemėlapis, duomenys apie esamus hidrantus

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Planuojamame sklype, atitinkamai inžinerinių tinklų tipui, taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygos:

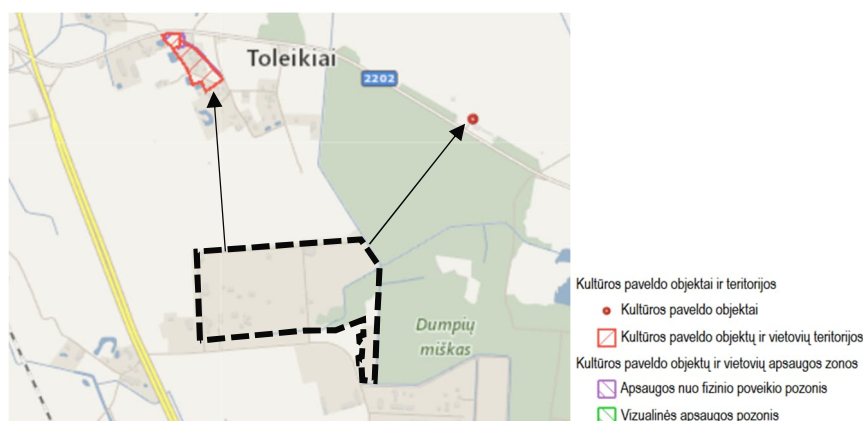
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (*III skyrius, vienuoliktasis skirsnis*);
- Miško žemė (*VI skyrius, trečiasis skirsnis*);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (*III skyrius, ketvirtas skirsnis*);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (*III skyrius, šeštasis skirsnis*);
- Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (*IV skyrius, pirmasis skirsnis*);
- Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (*VII skyrius, šeštasis skirsnis*);
- Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (*IV skyrius, pirmasis skirsnis*);
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (*VI skyrius, antrasis skirsnis*);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (*III skyrius, dešimtas skirsnis*);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (*VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis*).

2.2.5 Nekilnojamasis kultūros paveldas

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų nėra. Artimiausi nekilnojamojo kultūros paveldo objektai yra nutolę apie 0,7 km į šiaurę, šiaurės-rytus nuo planuojamos teritorijos (2.11 pav.).

Artimiausi planuojamai teritorijai yra šie Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

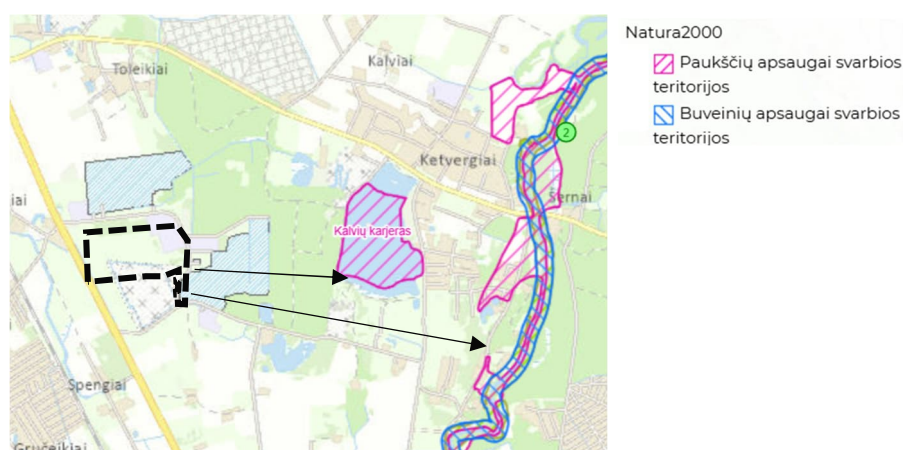
- Toleikių kapinynas (kodas 6181);
- Toleikių kaimo pirmosios senosios kapinės (kodas 24372);
- Lietuvos nepriklausomos valstybės atstatymo akto signataro Alfonso Žalio kapas (kodas 31638).



2.11 pav. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro

2.2.6 Kitos saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas. Arčiausiai planuojamos teritorijos esančios saugomos teritorijos yra: Natura 2000 paukščių apsaugai svarbios teritorijos (Kalvių karjeras, Minijos upės slėnis), buveinių apsaugai svarbios teritorijos (Minijos upė) (2.12 pav.). Saugomos teritorijos nuo planuojamos teritorijos nutolusios apie 1,2-2,5 km.



2.12 pav. Ištrauka iš Valstybės saugomų teritorijų kadastro

2.2.7 Gamtinė aplinka

Miškai. Į planuojamą teritoriją patenka miškų IV grupės ūkiniai miškai (normalaus kirtimo amžiaus ūkiniai miškai) esantys planuojamos teritorijos rytinėje dalyje (2.13 pav.). Planuojamoje teritorijoje miškai užima 2,8 ha.

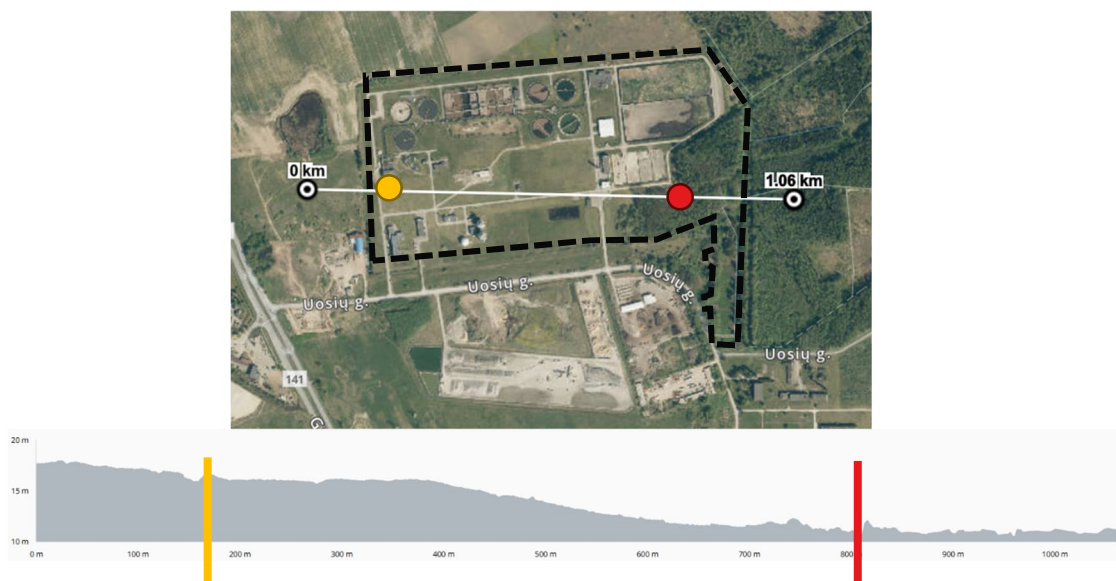
Planuojamos teritorijos gretimybėje yra valstybinės reikšmės miškai, miškų III grupės apsauginiai miškai (Apsaugos zonų miškai), jie išsidėstę už planuojamos teritorijos ribos, rytinėje dalyje.

Sklypui taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygos dėl miško žemės.

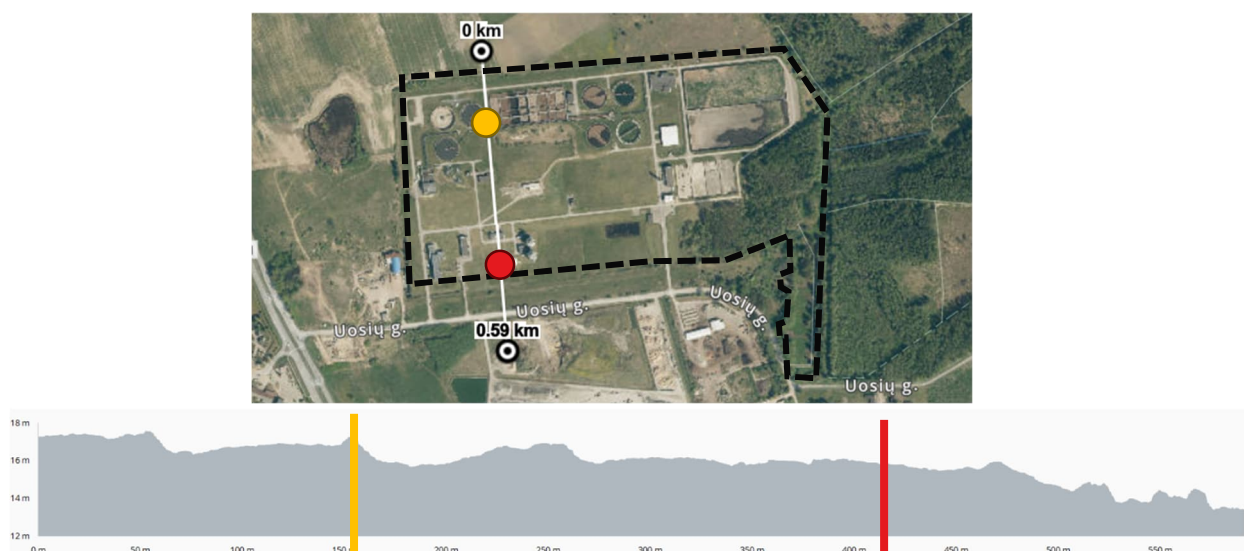


2.13 pav. Ištrauka iš Valstybės miškų tarnybos Miškų kadastro žemėlapis

Reljefas. Planuojamoje teritorijoje reljefas tolygiai žemėja iš vakarų rytų kryptimi, taip pat iš šiaurės pietų kryptimi. Teritorija žemėja link planuojamo sklypo gretimybėje esančio vandens kanalo. Aukščio skirtumas siekia apie 8,5 m (didžiausia aukščio altitudė – 17,9 virš jūros lygio, žemiausia 9,4 virš jūros) (2.14 pav., 2.15 pav.).



2.14 pav. Reljefo struktūra (1)



2.15 pav. Reljefo struktūra (2)

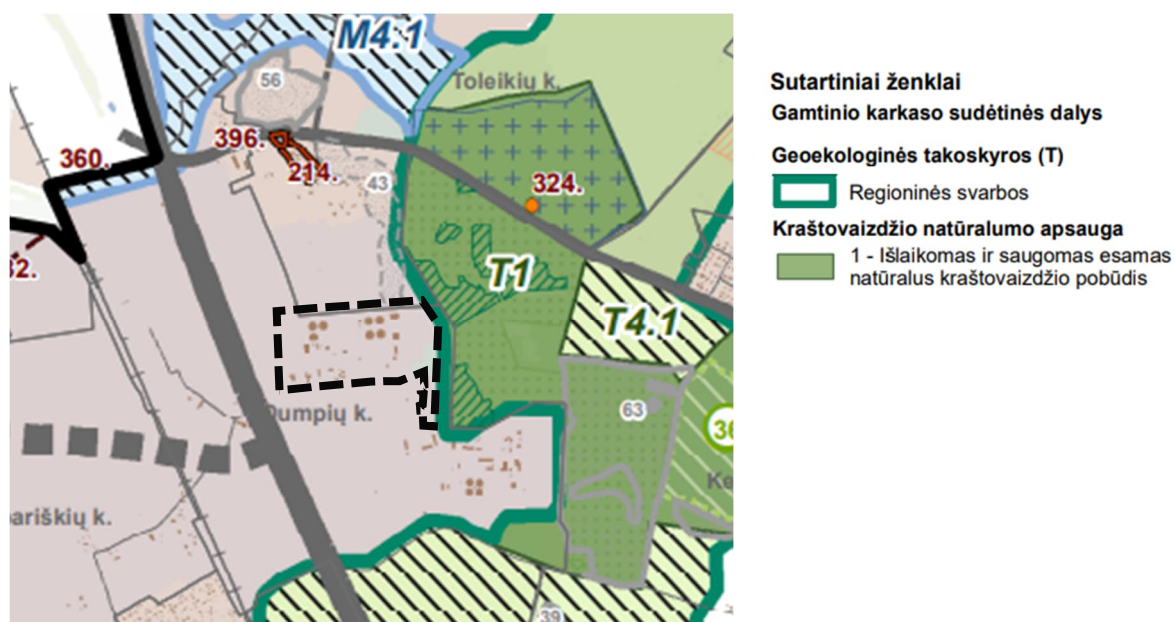
Vandens telkiniai. Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje identifikuojami vandens kanalai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro informacine sistema, nepriskirti upės baseinui. Vandens kanalas išsidėstęs teritorijos pietrytinėje dalyje, miško masyve, lygiagrečiai Uosių g.

Naudingųjų iškasenų telkiniai. Planuojamoje teritorijoje naudingųjų iškasenų (išžvalgytų, parengtinais išžvalgytų, prognozinis) telkinių nėra. Planuojamos teritorijos gretimybėje, šiaurinėje dalyje yra prognozinis naudingųjų iškasenų telkinys (išteklių rūšis: smėlis, pavadinimas: Toleikiai II), jo plotas apie 13 ha.

Planuojamos teritorijos gretimybėje, pietinėje dalyje, šalia Uosių g yra globalinės padėties nustatymo sistemos (GPNS) geodezinio tinklo punktas. Geodezinio tinklo punktui nustatyta apsaugos zona, vieno metro pločio žemės juosta aplink šį ženklą nuo išorinės jo ribos.

Gamtinis karkasas suprantamas kaip vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų. Teritorijos gretimybėje praeina regioninės svarbos geoekologinė takoskyra (vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais) (2.16 pav.). Numatyta tvarkymo kryptis – išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis.

Pažymėtina, kad vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, užstatymo galimybės yra ribojamos, gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.



2.16 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu Nr. T11-333 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ sprendinių Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio

2.3 Aplinkos būklė

Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, įgyvendindama Klaipėdos rajono savivaldybės aplinkos monitoringo 2021–2025 m. programą vykdo triukšmo, paviršinio vandens, aplinkos oro ir maudyklų vandens monitoringus.

2.3.1 Oro tarša ir būklė

2022 – 2024 m. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje buvo atlikti antropogeninės aplinkos oro taršos tyrimai. Klaipėdos rajono viešosios paskirties teritorijų aplinkoje NO₂, SO₂, NH₃, lakiųjų organinių junginių (LOJ) (benzeno, tolueno, etilbenzeno, m/p-ksileno, o-ksileno (BTEX)) koncentracijų tyrimai, panaudojant pasyviuosius sorbentus atlikti 2022-2024 m. skirtingais laiko periodais.

Tyrimai atlikti Klaipėdos rajono savivaldybės aplinkos monitoringo 2021 – 2025 m. programoje numatytuose aplinkos oro tyrimo taškuose (arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: Nr. 13 ties Lenktąja g. 25, Toleikių k., nutolęs apie 0,5 km nuo planuojamos teritorijos).

Aplinkos oro taršos kietosiomis dalelėmis (KD₁₀) koncentracija 2024 m. sudarė 17,43 µg/m³, ribinė vertė 50µg/m³. Vertinant 2022-2024 m. duomenis, matomas oro taršos koncentracijos mažėjimas (vertinamas arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: ties Lenktąja g. 25, Toleikių k.).

Aplinkos oro taršos anglies monoksido (CO) koncentracija 2024 m. sudarė 0,18 mg/ m³, ribinė vertė 10 mg/ m³. Vertinant 2022-2024 m. duomenis, matomas oro taršos koncentracijos mažėjimas (vertinamas arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: ties Lenktąja g. 25, Toleikių k.).

Aplinkos oro taršos azoto dioksido (NO₂) koncentracija 2024 m. sudarė 7,15 µg/m³, ribinė vertė 40 µg/m³. Vertinant 2022-2024 m. duomenis, matomas oro taršos koncentracijos mažėjimas (vertinamas arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: ties Lenktąja g. 25, Toleikių k.).

Aplinkos oro taršos sieros dioksidų (SO_2) koncentracija 2024 m. sudarė $3,42 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ribinė vertė $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vertinant 2022-2024 m. duomenis, matomas oro taršos koncentracijos padidėjimas nuo $1,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 2022-2023 m., tačiau vertė neviršija ribinio dydžio (vertinamas arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: *ties Lenktąja g. 25, Toleikių k.*).

Aplinkos oro taršos lakiųjų organinių junginių (BTEX) koncentracijos 2024 m. sudarė: benzenas $0,99 \mu\text{g}/\text{m}^3$, toluenas $1,03 \mu\text{g}/\text{m}^3$, etilbenzenas $0,83 \mu\text{g}/\text{m}^3$, m/p-ksilenas $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, o-ksilenas $0,66 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vertinant 2022-2024 m. duomenis matomas benzeno, tolueno, etilbenzeno, o-ksileno koncentracijų padidėjimas, tačiau vertės neviršija ribinio dydžio (vertinamas arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: *ties Lenktąja g. 25, Toleikių k.*).

Aplinkos oro taršos amoniako (NH_3) koncentracija 2024 m. sudarė $11,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ribinė vertė $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vertinant 2022-2024 m. duomenis, matomas oro taršos koncentracijos padidėjimas nuo $7,03 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 2022 M., tačiau vertė neviršija ribinio dydžio (vertinamas arčiausiai planuojamos teritorijos esantis tyrimų taškas: *ties Lenktąja g. 25, Toleikių k.*).

Pažymėtina, kad Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje 2022 – 2024 m. laikotarpiu nebuvo užfiksuota NO_2 , SO_2 , NH_3 ir lakiųjų organinių junginių (LOJ) (benzeno, tolueno, etilbenzeno, m/p-ksileno ir o-ksileno (BTEX)) bei kietųjų dalelių (KD_{10}) ir anglies monoksido (CO) teisės aktuose nustatytų vidutinių metinių ribinių verčių viršijimų. Klaipėdos rajono savivaldybės aplinkos oro kokybė 2022 - 2024 metais buvo gera.

2.3.2 Aplinkos triukšmas

2024 m. birželio 24 – 28 d. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje buvo atlikti triukšmo tyrimai. Atlikti aplinkos triukšmo matavimo rezultatai palyginami su LR sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakyme Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“ (suvestinė redakcija nuo 2018-02-14) pateikiamais atitinkamais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais.

Meteorologinės sąlygos daro pakankamai didelę įtaką Klaipėdos rajono aplinkos triukšmo matavimo tikslumui. Aplinkos triukšmo lygis aplinkoje priklauso nuo daugelio faktorių: triukšmo šaltinio pobūdžio, antropogeninės aplinkos specifikos, vietovės topografijos, triukšmo išsisklaidymo į didesnę erdvę galimybių.

Triukšmo tyrimai atlikti pasirinktose vietose, arčiausiai planuojamos teritorijos yra šios tyrimų vietos: *Nr. 8 ties Klaipėdos g. 31 (prie Ketvergių pagrindinės m-klos), Ketvergių k. ir Nr. 9 ties Klaipėdos g. ir Pamiškės g. sankryža, Ketvergių k.* (tyrimų vietos nutolusios apie 1,5 km nuo planuojamos teritorijos).

Apibendrinus 2024 m. vasaros sezono metu Klaipėdos rajono savivaldybėje atliktų aplinkos triukšmo tyrimų duomenis galima teigti, kad maksimalus triukšmo lygis tyrimo vietose keitėsi nuo 48,0 iki 77,7 dBA. Tarp identifikuotų problematiškiausių vietų, kur išmatuotas didžiausias maksimalaus triukšmo lygis, pateko 8 vieta (ties Klaipėdos g. 31).

2024 m. vasaros sezono metu ekvivalentinis triukšmo lygis tyrimo vietose keitėsi nuo 35,3 iki 67,1 dBA. Tarp identifikuotų problematiškiausių vietų, kur išmatuotas didžiausias ekvivalentinis triukšmo lygis, pateko 8 vieta (ties Klaipėdos g. 31).

Matavimo vietų, kuriose viršijami triukšmo rodiklių ribiniai dydžiai, skaičius rajono aplinkoje keitėsi nuo 0 % iki 53 %. Daugiausia maksimalaus triukšmo viršijimų gauta dienos ir vakaro metu, o daugiausia ekvivalentinio triukšmo viršijimų gauta dienos metu.

Kadangi akustinio triukšmo matavimo vietos išdėstytos intensyvaus transporto eismo magistralių arba geležinkelio linijų atšakų aplinkoje bei šalia pramonės objektų, todėl darytina išvada, kad šie triukšmo šaltiniai buvo lemiantys, numatytose akustinio triukšmo matavimo vietose, fiksuojant maksimalaus ir ekvivalentinio triukšmo lygių nustatytų ribinių verčių viršijimus.

2.3.3 Paviršinio vandens monitoringas

Remiantis Klaipėdos rajono savivaldybės aplinkos monitoringo 2021–2025 m. programa, buvo nustatyti paviršinių vandens telkinių vandenyje (upėse, ežeruose, karjeruose, Kuršių mariose) tiriami tam tikri parametrai. Monitoringo programoje numatyta, kad paviršinių vandens telkinių vandens kokybės tyrimai upėse nurodytose vietose turi būti atliekami 4 kartus per metus. Nustatytos paviršinių vandens telkinių kokybės tyrimų vietos. Arčiausiai planuojamai teritorijai yra *Kalvių žvyro karjeras*.

Ežerų, tvenkinių ir karjerų, kurie priskiriami prie dirbtinių ir labai pakeistų vandens telkinių, ekologinis potencialas vertinamas pagal fizikinių-cheminių kokybės elementų rodiklius.

Vandens tyrimai atlikti 2024 m. Pagal monitoringo programoje numatytus stebimus parametrus ežerų, karjerų ir Kuršių marių vandenyje buvo nustatyti ir ištirti: temperatūra, biocheminio deguonies suvartojimas per 7 paras (BDS₇), bendras fosforo kiekis (P_b) ir bendras azoto kiekis (N_b). Vandens kokybė pagal BDS₇ Kalvių žvyro karjere atitiko labai gerą / gerą ekologinį potencialą/ekologinę būklę. Pagal bendrąjį azotą vandens kokybė Kalvių karjere liepos mėn. vandens kokybė tenkino vidutinį ekologinį potencialą, o rugpjūčio mėn. atitiko gerą ekologinį potencialą. Vandens kokybė pagal bendrąjį fosforą Kalvių žvyro karjere buvo labai geros ekologinės būklės/ekologinio potencialo.

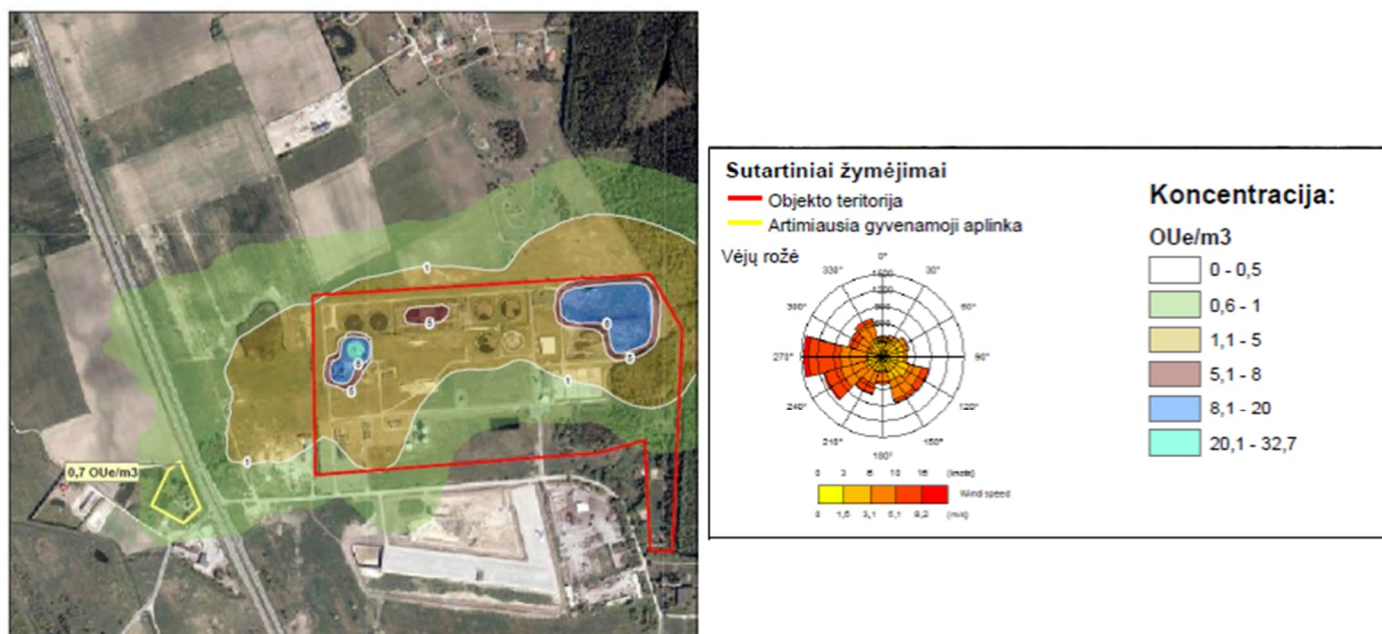
2.3.4 Klaipėdos miesto nuotekų valyklos atlikti aplinkos stebėjimo tyrimai

Kvapų koncentracijos sklaida. 2020 m. šiltuoju metų periodu pradėta naudoti mobili kvapų mažinimo sistema. Tai yra mobilus pilnai autonominis įrenginys, generuojantis mikroskopinio dydžio dirbtinio rūko lašelius su aktyviomis, kvapus neutralizuojančiomis medžiagomis. Kartu su kvapų šalinimo sistema naudojamas kvapų neutralizatorius POLIFLOCK OD 44, kuris sumaišomas su vandeniu ir išpurškiamas į aplinką prie pirminių sėdintuvų. Prie smėliagaudžių taip pat sumontuota kvapų mažinimo sistema.

2022 m. IV ketvirtyje įdiegta kvapų monitoringo sistema. Šios sistemos pagalba bus stebima vėjo kryptis, amoniako, sieros vandenilio, LOJ, merkaptanai. Duomenys stebimi visus metus, nepaisant sezoniškumo.

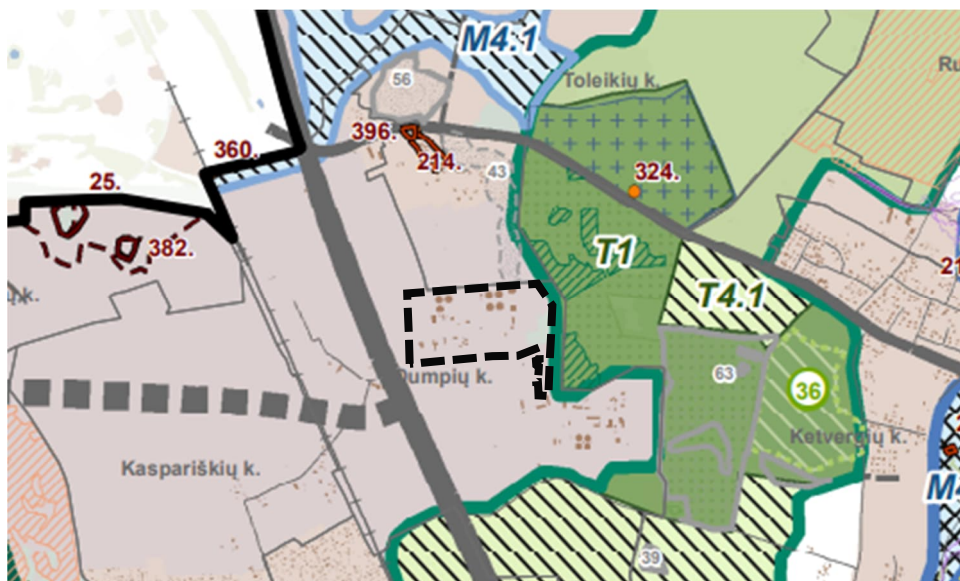
2023 m. rugsėjo mėn. 13 d. atliktų kvapo koncentracijos sklaidos modeliavimo rezultatai parodė, kad 8 europinių kvapo vienetų (OUE/m³) izolinija neišsina iš nustatytų Klaipėdos m. nuotekų valyklos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ - 500m) ribų, ir netgi nesiekia jos, todėl negali daryti poveikio pietinės Klaipėdos miesto dalies gyvenamosios aplinkos orui.

Kvapo koncentracijos sklaidos modeliavimo rezultatai



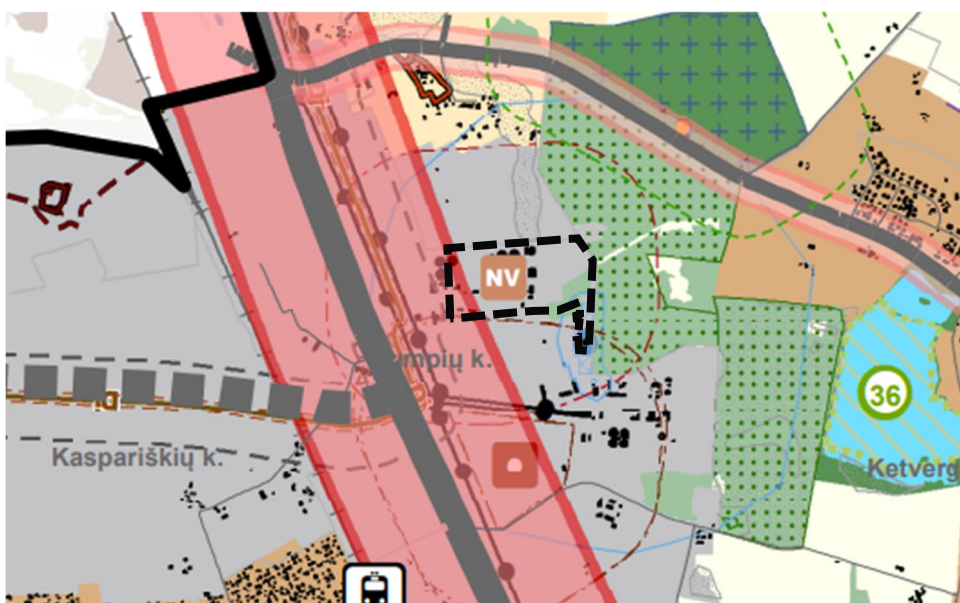
2.17 pav. Ištrauka Klaipėdos miesto nuotekų valyklos 2023 m. faktinių duomenų aprašymo

kraštovaizdžio pobūdis. Į planuojamą teritoriją nepatenka gamtinis karkasas, saugomi gamtos ir kultūros paveldo objektai (2.19 pav.).



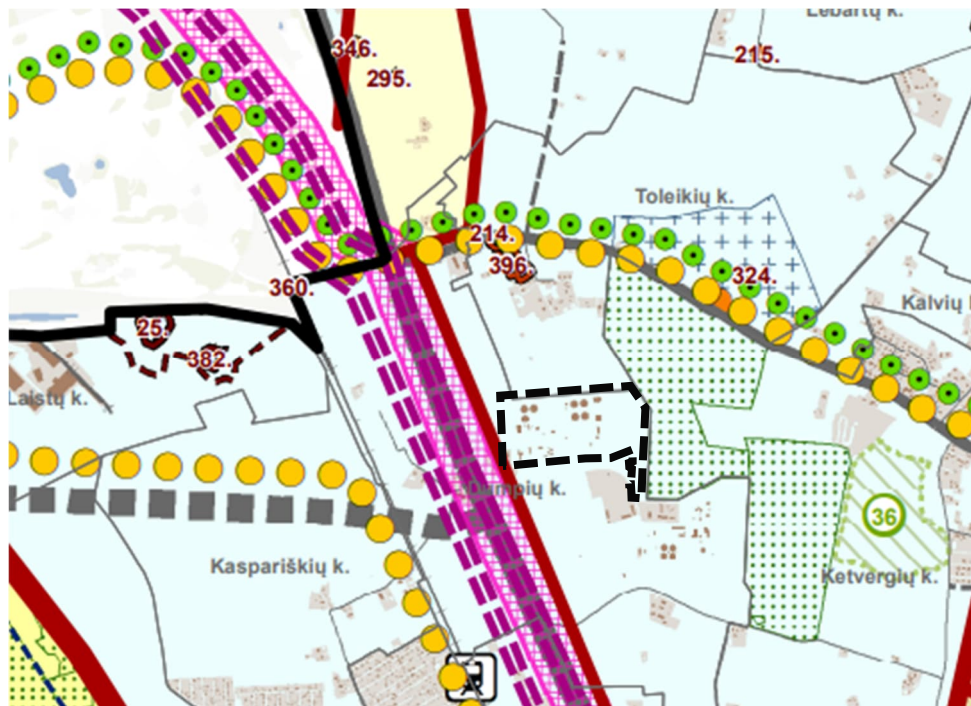
2.19 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu Nr. T11-333 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ sprendinių Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio

Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinys. Detaliuoju planu planuojama teritorija yra išsidėsčiusi 1 lygmens – IB kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašies (sutampančios su keliu Nr. 141) gretimybėje, teritorija patenka į Pramonės ir sandėliavimo zoną (2.20 pav.).



2.20 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu Nr. T11-333 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ sprendinių Gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinio

Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo brėžinys. Detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į mažo bendrojo rekreacinio potencialo arealą. Detaliojo plano gretimybėje, ties krašto keliu Nr. 141, pažymėtos galimos nacionalinių autoturizmo maršrutų atkarpos, „Kuršių kelio“ autoturizmo maršruto atkarpa (2.21 pav.).



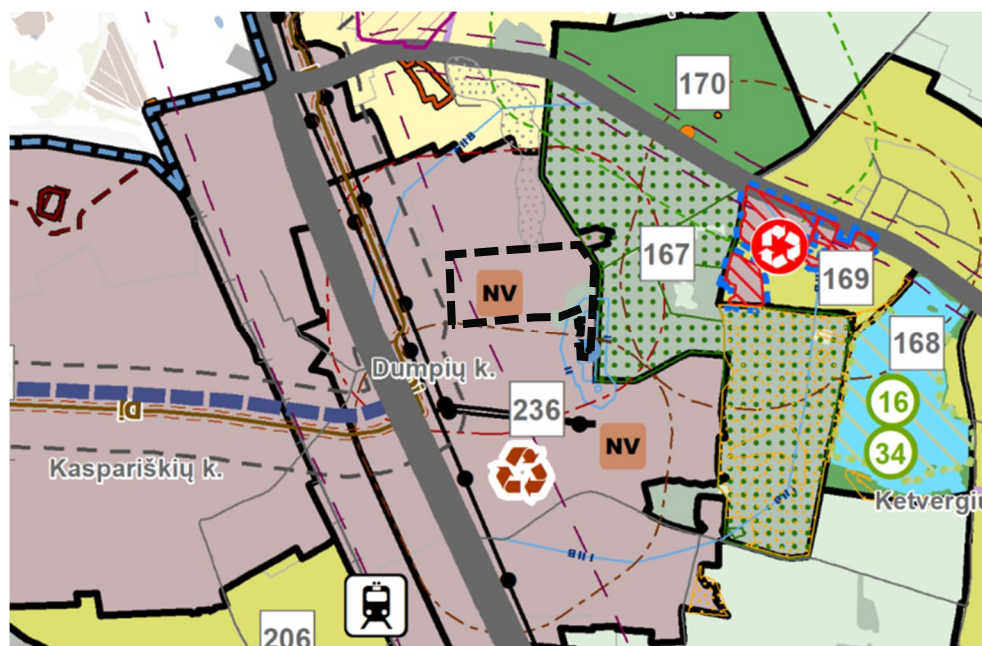
2.21 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2020 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu Nr. T11-333 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ sprendinių Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimas (T00095326)

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ (TPD numeris registre T00095326), buvo koreguojami galiojančio BP: aiškinamasis raštas (atskiri skyriai ar jų dalys), grafinė dalis (Pagrindinis brėžinys (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys M 1: 50 000), Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys M 1: 50 000).

Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys. Planuojama teritorija patenka į teritorijos tvarkymo zoną Nr. 236, į Pramonės ir sandėliavimo, Miškų ir miškingų teritorijų zonas (2.20 pav.). Šiose zonose išskiriami galimi žemės naudojimo būdai: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P), Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Naudingųjų iškasenų teritorijos (N). Bendrajame plane nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus- 30m; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)- 2,5; įgyvendinimo prioritetas- 1.

Bendrojo plano koregavimo metu, galimi teritorijos naudojimo būdai papildyti Naudingųjų iškasenų teritorijomis (N) (2.22 pav.).



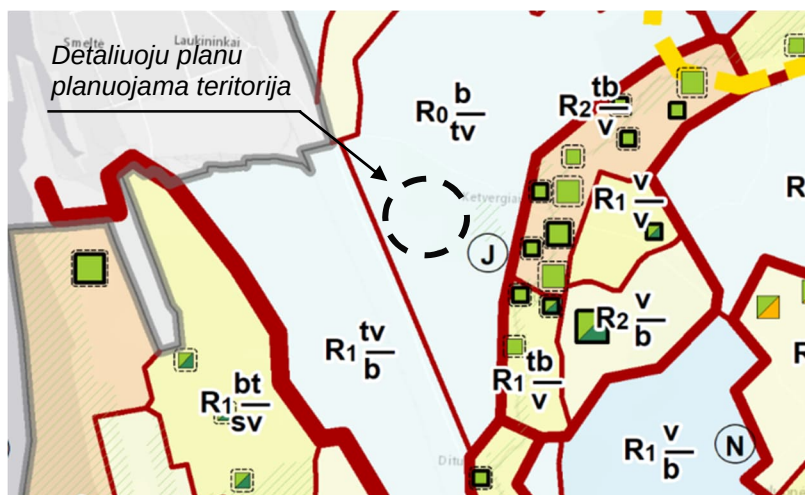
Teritorijų tvarkymo reglamentai su integruotais kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentais ¹							
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus ¹	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) ¹	Igyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
236.		Pramonės ir sandėliavimo zona	P, I1, I2, K, B, E, N	KT	30	2,5	1
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-

¹ – integravus Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano (T000076315) sprendinius. Reglamentų lentelėje pateikiami savivaldybės lygmeniu neprivalomi reglamentai (didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus ir didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - rekomendaciniai. Rengiant vietovės lygmens kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus (vietovės lygmens bendruosius planus bei detaliuosius planus) jie gali būti tikslinami nustatant visus vietovės lygmens TPD taikomus privalomuosius reglamentus.

**** – miško žemės ribos bei galimi žemės naudojimo būdai parenkami ir detalizuojami pagal miškotvarkos projektus, arba rengiant vietovės lygmens BP.

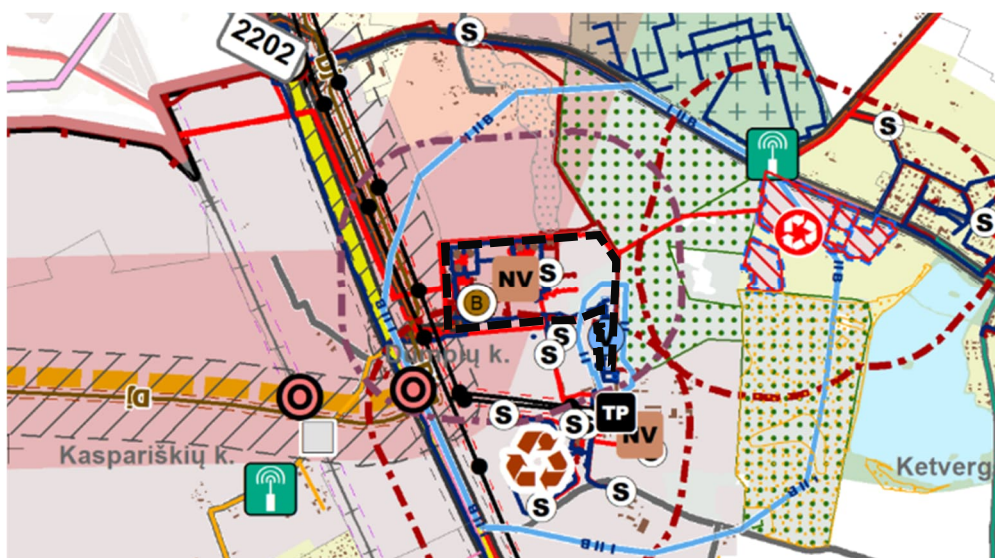
2.22 pav. Ištraukos iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimo, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio Rekreacinio potencialo schema. Vadovaujantis rekreacinio potencialo schema, planuojama teritorija patenka į mažo resursinių arealų bendrojo rekreacinio potencialo zoną. Pagal resursinių arealų rekreacinio vystymo kryptį, teritorija patenka į ypač žemo, apspręsto gamtosauginių apribojimų arba išteklių nepakankamumu, rekreacinio vystymo lygmenį. Nustatytos vystymo kryptys: bendroji rekreacija (poilsis gamtoje) – prioritetinga rekreacijos vystymo kryptis; pažintinė rekreacija, verslinė rekreacija – kitos rekreacijos vystymo kryptys (2.23 pav.).



2.23 pav. Ištraukos iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimo, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34, Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio Rekreacinio potencialo schemas

Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys. Detaliuoju planu planuojama teritorija nepatenka į bendrojo plano koregavimu pateistas teritorijas. BP brėžinyje, detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje, pažymėta esama buitinių nuotekų valykla, esama buitinių nuotekų siurblinė, esama Dumpių nuotekų valyklos biudujų elektrinė, eksploatuojama vandenvietė su požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos juostomis, esami elektros tiekimo, buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklai. Detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į nuotekų valyklos sanitarinės apsaugos zoną, atliekų sąvartyną, užteršto grunto, dumblo, skystų teršalų perdirbimo ir saugojimo aikštelės sanitarinės apsaugos zoną. BP brėžinyje, detaliuoju planu planuojama teritorija, patenka į LR bendrojo planu suplanuotą inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros koridorių. Planuojamos teritorijos gretimybėje planuojama pietinė jungtis tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus, planuojama skirtingo lygio sankryža tarp planuojamos jungties ir kelio Nr. 141 (2.24 pav.).

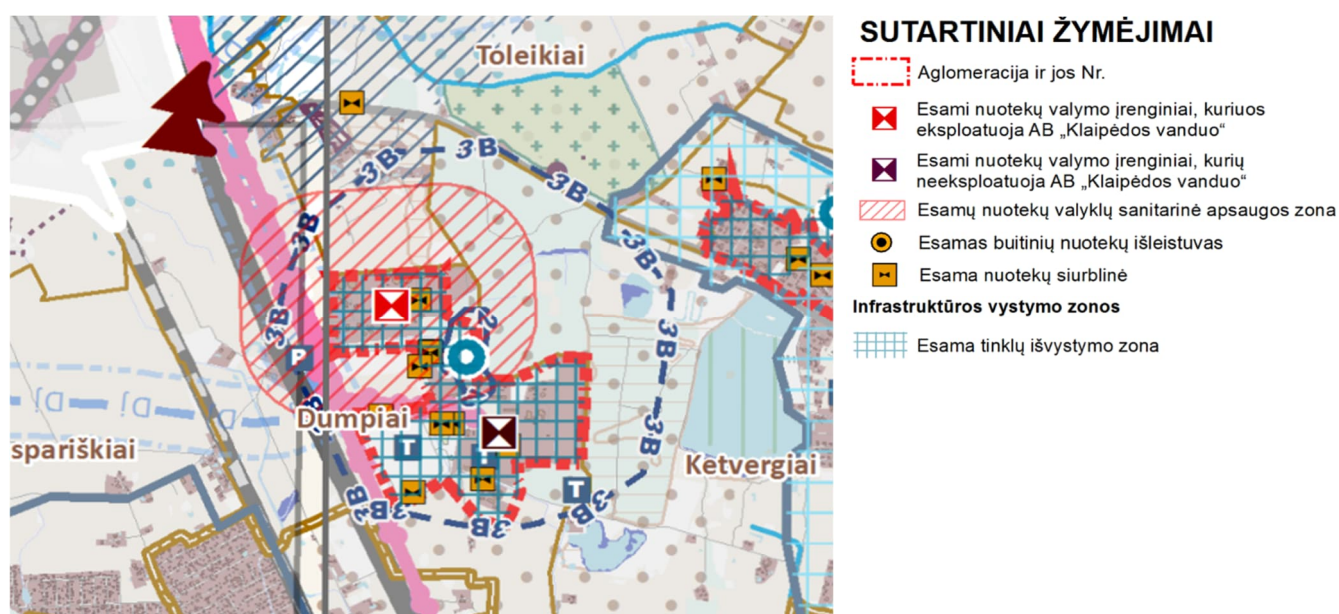


2.24 pav. Ištraukos iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimo, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. sausio 30 d. sprendimu Nr. T11-34, Susisiekimo sistemos ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio

2.4.2 Specialieji planai

Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimas (T00088096)

Vadovaujantis Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2022 rugpjūčio 25 d. sprendimu Nr. T11-279 „Dėl Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo patvirtinimo“, didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos SP keitimo sprendiniais nustatytą Klaipėdos rajono aglomeracijos teritoriją. Pagal infrastruktūros vystymą, teritorija patenka į esamai tinklais išvystytą teritoriją (2.25 pav.).



2.25 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano keitimo sprendinių Bendro brėžinio

Klaipėdos miesto nuotekų valyklos vandenvietės sanitarinių apsaugos zonų specialusis planas (T00030473)

Klaipėdos miesto nuotekų valyklos vandenvietės sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano sprendiniais, patvirtintais Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2008 gruodžio 24 d. sprendimu Nr. T11-682 „Dėl Klaipėdos miesto nuotekų valyklos vandenvietės sanitarinių apsaugos zonų plano patvirtinimo“, nustatytos Klaipėdos miesto nuotekų valyklos vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos (1-oji (griežto režimo), 2-oji ir 3-oji juostos) (2.26 pav.).

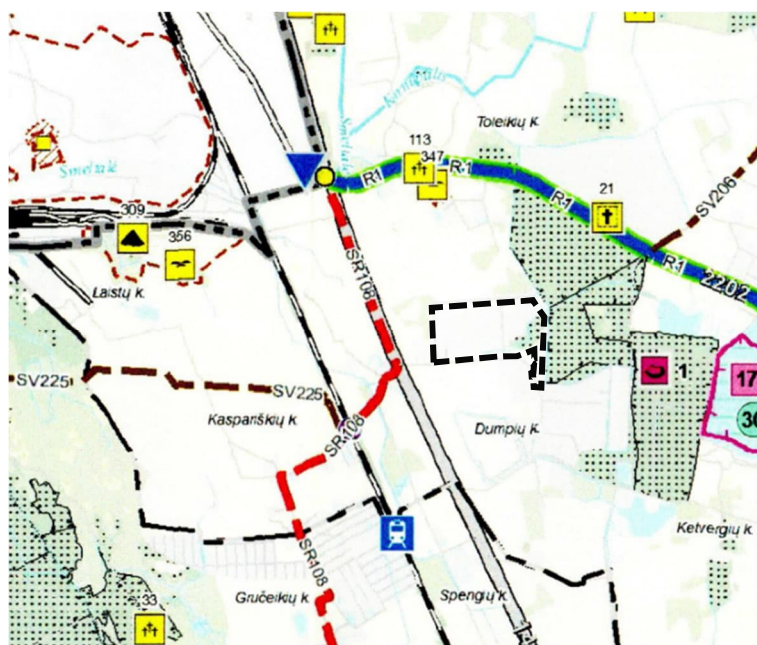


- SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS 1–OJI (GRIEŽTO REŽIMO) JUOSTA
- SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS 2–OJI JUOSTA
- - - SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS 3–OJI JUOSTA
- SKLYPŲ RIBOS PAGAL TIKSLIUOSIUS MATAVIMUS

2.26 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto nuotekų valyklos vandenvietės sanitarinių apsaugos zonų specialiojo plano sprendinių brėžinio

Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, T00077612

Vadovaujantis Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 20215 lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T11-369 „Dėl Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano patvirtinimo“, planuojamos teritorijos gretimybėje, ties krašto keliu Nr. 141 suplanuota savivaldybės reikšmės rajoninė dviračių trasa (2.27 pav.).



Dviračių trasos

Trasų klasifikacija pagal reikšmę

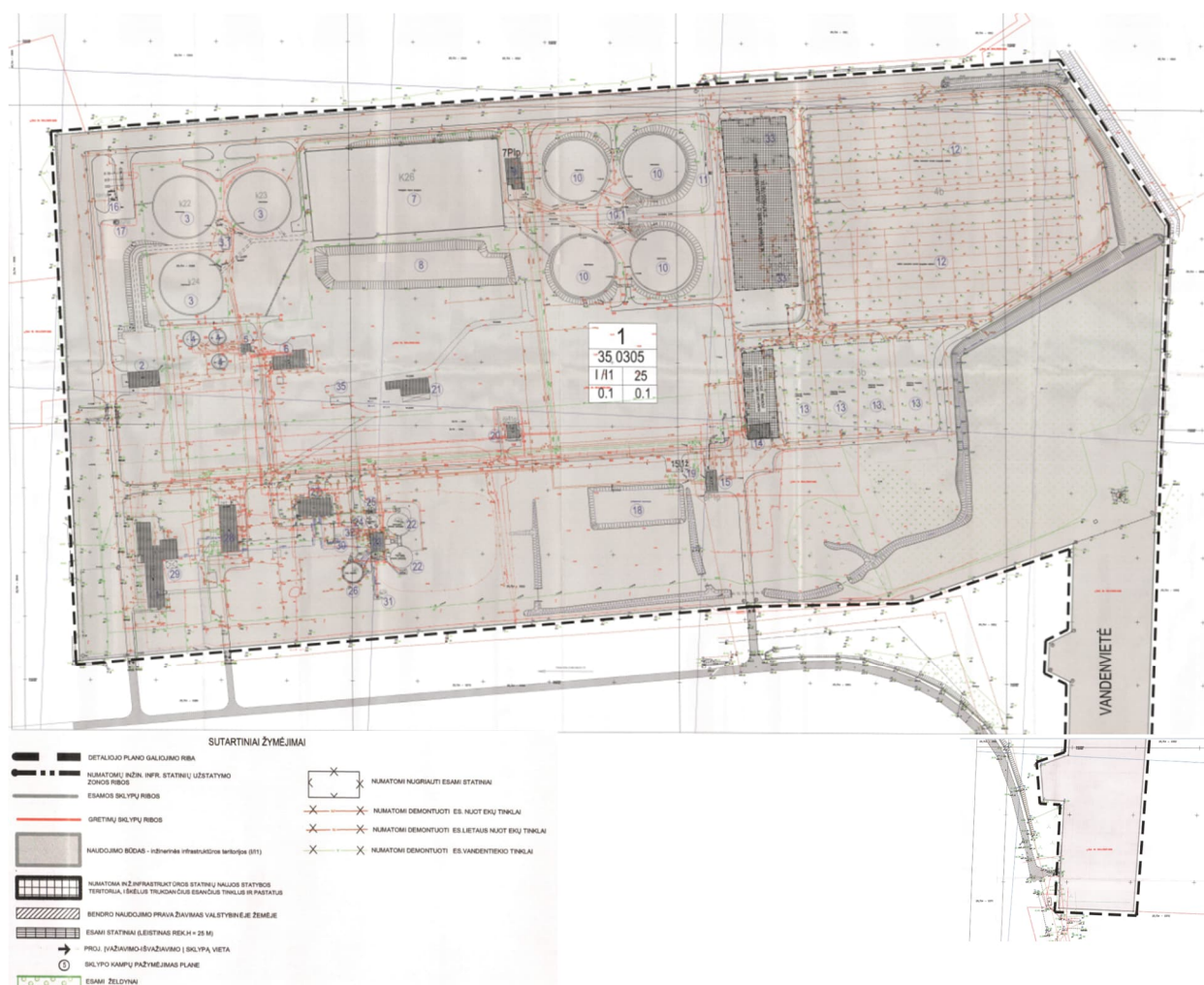
- EV 10/13 Valstybinės reikšmės tarptautinė trasa ir jos numeris
Esamos dviračių infrastruktūros pagrindu
- R1 Valstybinės reikšmės regioninė trasa ir jos numeris
Esamos dviračių infrastruktūros pagrindu
- SR 10,1 Savivaldybės reikšmės rajoninė trasa ir jos numeris
Esamos dviračių infrastruktūros pagrindu
- SR 10,1 Savivaldybės reikšmės rajoninė trasa ir jos numeris
Planuojamos dviračių infrastruktūros pagrindu

2.27 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono dviračių trasų specialiojo plano sprendinių pagrindinio brėžinio

2.4.3 Detalieji planai

Keičiamas Klaipėdos miesto nuotekų valyklos (Dumpių k., Dovylių sen., Klaipėdos raj.) detalusis planas (T00029337)

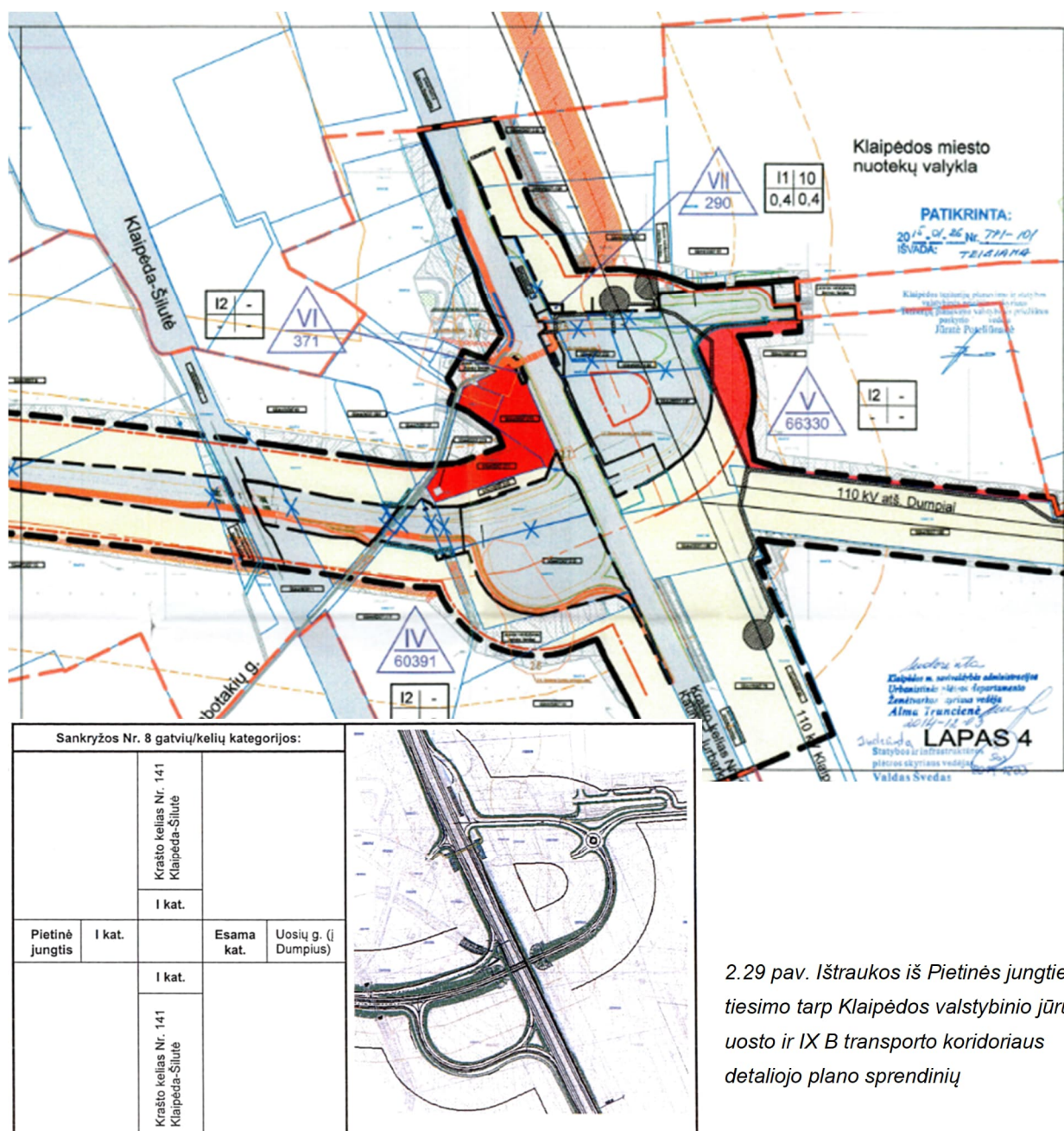
Klaipėdos miesto nuotekų valyklos (Dumpių k., Dovylių sen., Klaipėdos raj.) detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010 rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T11-749 „Dėl AB „Klaipėdos vanduo“ valstybinės žemės patikėjimo teise valdomo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81), esančio Dumpių kaime, Dovylių seniūnijoje, detaliojo plano patvirtinimo“, žemės sklypui nustatytas teritorijos naudojimo būdas – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos ir Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių pobūdis. Žemės sklypui nustatytas galimas aukštis – 25 m, užstatymo tankio indeksas – 0,1, užstatymo intensyvumo indeksas – 0,1. Įvažiavimas į sklypą numatytas iš esamo vietinės reikšmės bendro naudojimo kelio, kuris yra nuovaža nuo asfaltuoto 6,5 m pločio krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda). Žemės sklype numatyta inžinerinės infrastruktūros statinių naujos statybos teritorija, iškelus trukdančius esančius tinklus ir pastatus (2.28 pav.).



2.28 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto nuotekų valyklos (Dumpių k., Dovylių sen., Klaipėdos raj.) detaliojo plano sprendinių Pagrindinio brėžinio

Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detalusis planas (T00077072)

Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2015 rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. T11-288 „Dėl Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IXB transporto koridoriaus detaliojo plano patvirtinimo ir pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo“, suplanuotas naujas susisiekimo komunikacijų koridorius. Suplanuota sankryža, kuri numatyta Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane, numatomas Pietinės jungties įsijungimas į valstybinės reikšmės krašto kelią Nr. 141 (siūloma įrengti skirtingų aukštų sankryžą) (2.29 pav.). Detaliajame plane numatyta jungtis su Uosių g. iš kurios patenkama į planuojamą teritoriją.

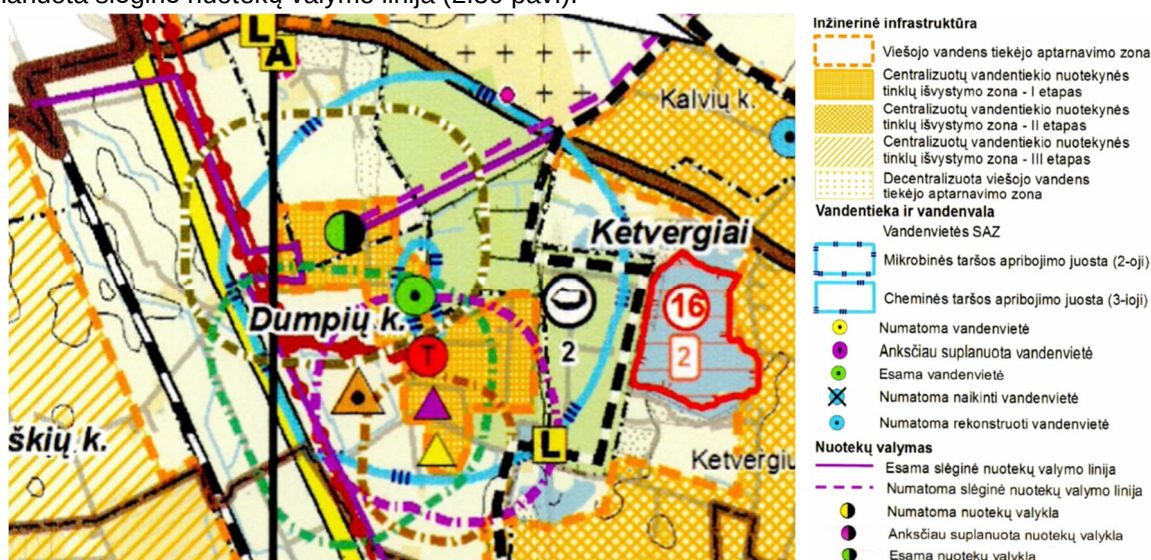


2.29 pav. Ištraukos iš Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detaliojo plano sprendinių

2.4.4 Kiti teritorijų planavimo dokumentai

Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP (Žemėtvarkos projektas) (T00063691)

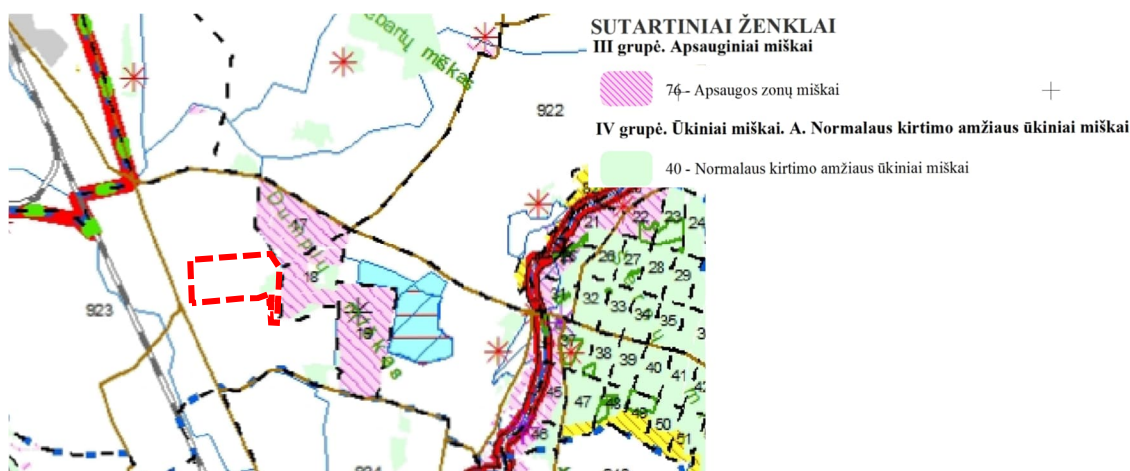
Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-12-22 sprendimu Nr. T11-781 „Dėl Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“. Specialiuoju planu planuojamai teritorijai nustatyta „Centralizuotų vandentiekio nuotekynės tinklų išvystymo zona – I etapas“, suplanuota slėginė nuotekų valymo linija (2.30 pav.).



2.30 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP

Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema (T00082739)

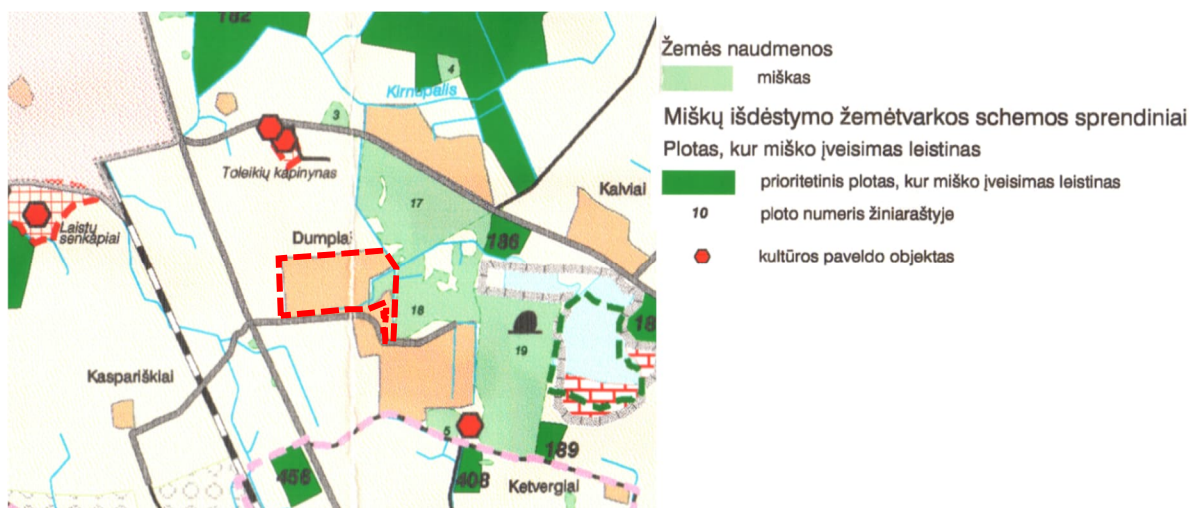
Vadovaujantis Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2018 spalio 16 d. įsakymu Nr. D1-889 „Dėl Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema patvirtinimo“, į planuojamą teritoriją patenka IV grupės Ūkiniai miškai. Rytinėje dalyje planuojama teritorija ribojasi su III grupės Apsaugos zonų miškais (2.31 pav.).



2.31 pav. Ištrauka iš Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema

Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema (T00063472)

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2005 liepos 7 d. sprendimu Nr. T11-206 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos patvirtinimo“, planuojamos teritorijos ribose pažymėtas esamas miškų plotas (2.32 pav.).

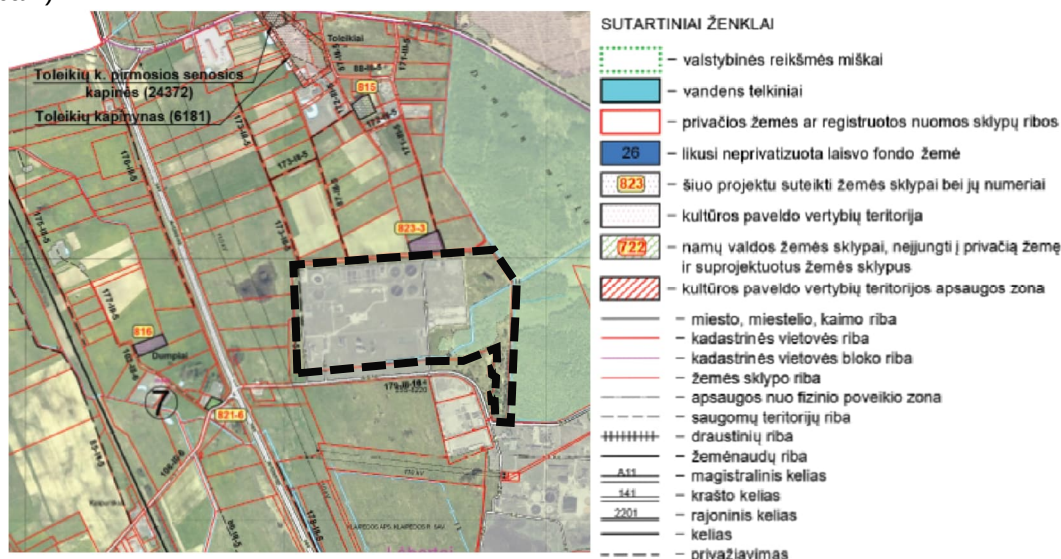


2.32 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schemos

Lėbartų kadastro vietovės projektas (T00063692)

Vykdam žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo darbus pažymėti, papildyti ir patikslinti valstybės išperkamos ir neprivatizuojamos žemės plotai.

Patikslinti žemės ūkio žemės plotai, vietinių kelių tinklas ir patikslintas jų bendras plotas. Lėbartų kadastro vietovės projektu reikšmingų sprendinių, planuojamos teritorijos atžvilgiu, nebuvo suplanuota. Projekto sprendiniuose suplanuoti privažiavimai prie esamų sklypų, esančių planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje (2.33 pav.).



2.33 pav. Ištraukos iš Lėbartų kadastro vietovės projekto sprendinių brėžinio

Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema (T00052657)

Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemoje pažymėti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai (2.34 pav.). Planuojamos teritorijos atžvilgiu, du nekilnojamojo kultūros paveldo objektai (Toleikių kapinynas (kodas 6181), Toleikių kaimo pirmosios senosios kapinės (kodas 24372)) išsidėstę į šiaurę nuo planuojamos teritorijos, nutolę apie 0,7km.

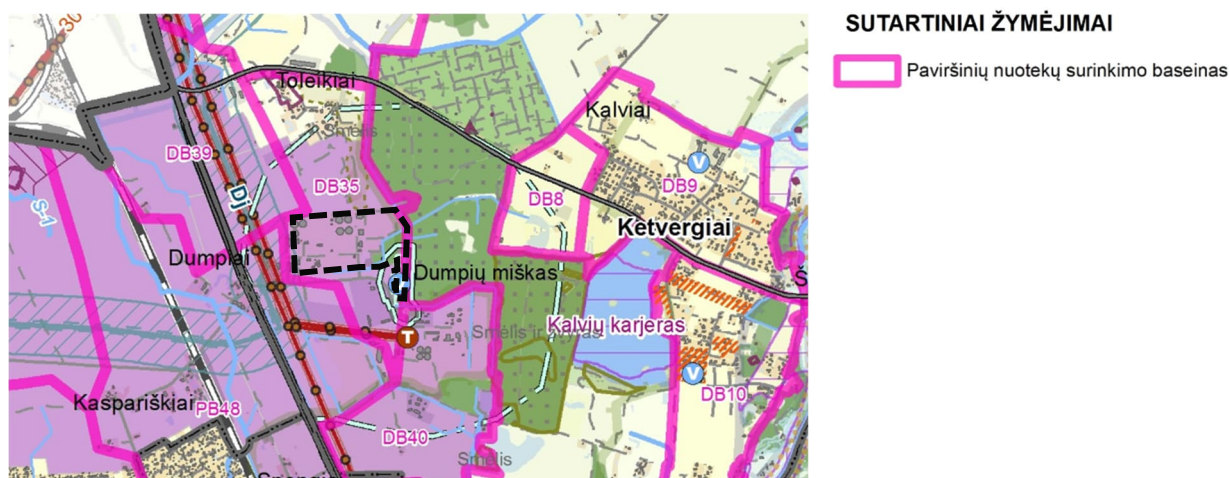


2.34 pav. Ištraukos iš Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemos

2.4.5 Rengiami aktualūs teritorijų planavimo dokumentai

Klaipėdos rajono paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (S-RJ-55-22-14)

Šiuo metu rengiamas Klaipėdos rajono paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis yra rengimo etape, parengti specialiojo plano sprendiniai (2.35 pav.). Klaipėdos rajono teritorijoje nustatyti paviršinių nuotekų surinkimo tinklų baseinai. Planuojama teritorija specialiojo plano sprendiniais patenka į DB35 paviršinių nuotekų surinkimo baseiną.



2.35 pav. Ištraukos iš Klaipėdos rajono paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinių brėžinio

3 KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

3.1 Pagrindinės sprendinius formuojančios probleminės situacijos

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje, išanalizavus esamą būklę, nustatytos šios probleminės situacijos:

1. Šiuo metu planuojamai teritorijai galiojančio detaliojo plano reg. Nr. 003553002942 sprendiniai neatitinka šių dienų poreikių, todėl yra rengiamas Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81) Dumpių k., Dvilų sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas pakeisiantis galiojančio detaliojo plano sprendinius. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais ir kitais planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais rengiamo detaliojo plano sprendiniuose bus nustatyti naudojimo privalomieji reikalavimai, bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentų reikalavimai, leisiantys plėsti ir vystyti veiklas planuojamoje teritorijoje.
2. Žemės sklype kad. Nr. 5544/0007:81 yra įsiterpę IV grupės Ūkinių miškų plotas, įvertinant poreikį bus suformuotas miško ūkio paskirties žemės sklypas.
3. Detaliojo plano sprendiniuose planuojant naujus objektus, inžinerinius ir susisiekimo statinius, būtina įvertinti visas planuojamoje teritorijoje esančias inžinerinių tinklų apsaugos zonas ir šiems tinklams taikomus ūkinės veiklos apribojimus, planuojamoje teritorijoje kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytas arba nustatomas sanitarinės apsaugos zonas.

3.2 Konkretizuotų sprendinių formavimo principai

Konkretizuoti sprendiniai formuojami vadovaujantis planavimo programa, planavimo sąlygomis detaliojo plano rengimui, planuojamai teritorijai taikomais aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais.

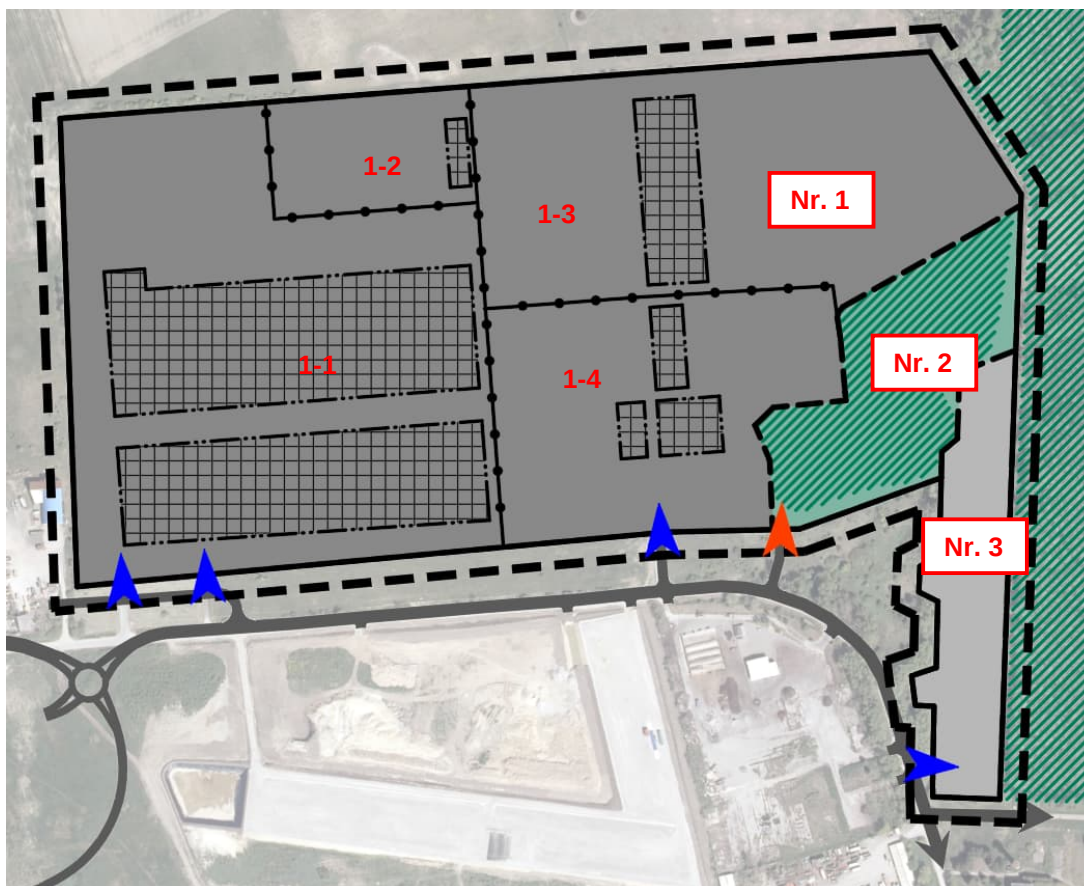
Rengiant Žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81) Dumpių k., Dvilų sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano sprendinius, keičiami detaliojo plano reg. Nr. 003553002942 (TPD reg. Nr. T00029337) sprendiniai.

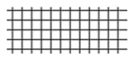
Sklypų formavimo principai

Detaliuoju planu esamas sklypas padalinamas, atskiriant į šiuo metu planuojamą žemės sklypą patenkančius IV grupės ūkinius miškus. Suformuojami trys sklypai:

- *Sklypas Nr. 1*, žemės sklypo naudojimo tipas- Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI), žemės paskirtis- kitos paskirties žemė (KT);
- *Sklypas Nr. 2*, žemės sklypo naudojimo tipas- Miškai ir miškinga teritorija (MI), žemės paskirtis- Miškų ūkio paskirties žemė (M);

- Sklypas Nr. 3, žemės sklypo naudojimo tipas- Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI), žemės paskirtis- kitos paskirties žemė (KT).



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Planuojamos teritorijos riba
	Esama, registruoto sklypo riba
	Planuojamo sklypo riba
	Planuojamo sklypo numeris
	Reglamentinės teritorijos numeris
	Statybos riba
	Skirtingų reglamentų riba
	Statybos zona
	Esamas privažiavimas į planuojamą sklypą
	Planuojamas privažiavimas į planuojamą sklypą
	Miškų grupė

3.1 pav. Planuojamų sklypų schema

3.3 Teritorijos naudojimo reglamentai

Planuojamas žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypo plotas, m ²	294393. Skirtingų reglamentų zonų plotai: 1-1 – 132259; 1-2 – 18411; 1-3 – 86772; 1-4 – 56952.
-------------------------------------	---

Teritorijos naudojimo tipas	TI (inžinerinės infrastruktūros teritorija)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT (kitos paskirties žemė)
Žemės naudojimo būdai	I1 (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos)
Leidžiamasis pastatų aukštis. Nuo žemės paviršiaus, m	≤30,0
Leidžiamasis pastatų aukštis. Altitudė, m ***	Nustatoma skirtingų reglamentų zonoms: 1-1 – 45,5; 1-2 – 45,0; 1-3 – 41,0; 1-4 – 42,0.
Pastatų aukštų skaičius	nereglamentuojama
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis, proc.	≤20
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas	≤2,5
Užstatymo tipas	Ip (laisvo planavimo užstatymas); pi (pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas).
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, proc.	≥20
Statybos zona	Esama, planuojama Statinius planuoti išlaikant norminius atstumus. Statiniai sklype turi atitikti statybos techninių reglamentų reikalavimus. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statomo statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio), bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.
Statinių paskirtys	1.Susisiekimo komunikacijų statiniai: 1.2 Gatvių paskirties; 2.Inžineriniai tinklai: 2.2 Dujų tinklų, 2.3 Vandentiekio tinklų, 2.4 Šilumos tinklų, 2.5 Nuotekų šalinimo tinklų, 2.6 Elektros tinklų, 2.7 Ryšių (telekomunikacijų) tinklų; 3.Hidrotechniniai statiniai: 3.1 Hidrotechninių statinių; 4.Kiti inžineriniai statiniai: 4.4 Kitų inžinerinių tinklų statinių; 4.5 Kitos paskirties

	Gali būti statomi ir kiti negyvenamieji pastatai, inžineriniai statiniai (pagal Statybos techninį reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“), atitinkantys kitos paskirties teritorijų <i>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (I1)</i> žemės sklypo naudojimo būdo turinį.
Servituto Nr., servituto plotas, m ²	** S1.1 (206, 207, 208) 74446 m ² .
Kiti reglamentai	*Sklypo dalis tvarkoma vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): 3, 4, 6, 7 skyriai.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 2

Žemės sklypo plotas, m ²	32503
Teritorijos naudojimo tipas	MI (<i>miškai ir miškinga teritorija</i>)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	M (<i>miškų ūkio paskirties žemė</i>)
Žemės naudojimo būdai	M4 (<i>ūkinių miškų sklypai</i>).
Leidžiamasis pastatų aukštis. Nuo žemės paviršiaus, m	-
Leidžiamasis pastatų aukštis. Altitudė, m***	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis, proc.	-
Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, proc.	-
Statybos zona	-
Statinių paskirtys	<u>2.Inžineriniai tinklai:</u> 2.3 Vandentiekio tinklų, 2.5 Nuotekų šalinimo tinklų.
Servituto Nr., servituto plotas, m ²	** S2.1 (206, 207, 208) 655 m ² ; S2.2 (206, 207, 208) 7 m ² ; S2.3 (206, 207, 208) 45 m ² .
Kiti reglamentai	*Sklypo dalis tvarkoma vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): 3, 4, 6, 7 skyriai.

Planuojamas žemės sklypas Nr. 3

Žemės sklypo plotas, m ²	23541
Teritorijos naudojimo tipas	TI (<i>inžinerinės infrastruktūros teritorija</i>)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT (<i>kitos paskirties žemė</i>)

<i>Žemės naudojimo būdai</i>	<i>I2 (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).</i>
<i>Leidžiamasis pastatų aukštis. Nuo žemės paviršiaus, m</i>	-
<i>Leidžiamasis pastatų aukštis. Altitudė, m***</i>	-
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	-
<i>Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis, proc.</i>	-
<i>Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas</i>	-
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, proc.</i>	-
<i>Statybos zona</i>	-
<i>Statinių paskirtys</i>	<u>1.Susisiekimo komunikacijų statiniai:</u> 1.1 Kelių paskirties; 1.2 Gatvių paskirties; <u>2.Inžineriniai tinklai:</u> 2.3 Vandentiekio tinklų, 2.5 Nuotekų šalinimo tinklų, 2.6 Elektros tinklų, <u>4.Kiti inžineriniai statiniai:</u> 4.4 Kitų inžinerinių tinklų statinių; 4.5 Kitos paskirties. Gali būti statomi ir kiti negyvenamieji pastatai, inžineriniai statiniai (pagal Statybos techninį reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“), atitinkantys kitos paskirties teritorijų <i>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2)</i> žemės sklypo naudojimo būdo turinį.
<i>Servituto Nr., servituto plotas, m²</i>	** S3.1 (206, 207, 208) 9729 m ² .
<i>Kiti reglamentai</i>	*Sklypo dalis tvarkoma vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą): 3, 4, 6, 7 skyriai.

***SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS:**

III skyrius. Inžinerinė infrastruktūra:

2 skirsnis. Kelių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

IV skyrius. Sanitarinės apsaugos ir aerodromo triukšmo apsauginės zonos, nuolatinių užkrečiamųjų ligų židinių apsauginės zonos:

1 skirsnis. Sanitarinės apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

VI skyrius. Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių:

2 skirsnis. Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

3 skirsnis. Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

VII skyrius. Įvairių objektų ar reiškinų stebėjimo ir matavimo statiniai, įrenginiai ir jų teritorijos:

6 skirsnis. Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Dumpių nuotekų valyklos vandenvietė registro Nr. 2662 išregistruota iš Lietuvos geologijos tarnybos registro (LGT). Po detaliojo plano patvirtinimo kadastrinių matavimų metu turi būti įvertintas bei atitinkamai patikslintas detalioju planu planuojamiems žemės sklypams taikomų Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sąrašas.

****SERVITUTAI:**

206 - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

207 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

208 - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

*****Leidžiamasis pastatų aukštis. Altitudė, m** – detalioju planu nustatomos statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės ir leidžiamojo pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus suma metrais. Vidutinė statybos zonos altitudė nustatoma, kaip visų statybos zonos altitudžių aritmetinis vidurkis).

Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

1. Pagrindinis brėžinys turi būti skaitomas kartu su aiškinamuoju raštu, kuris yra neatsiejama šio detaliojo plano dalis.
2. Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, kuriai galioja apsaugos zonos, kurių dydis ir veiklos apribojimai jose pateikti LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, LR Seimas).
3. Visa planuojama teritorija patenka į nuotekų valyklos sanitarinės apsaugos zoną.
4. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto rengimo stadijoje.
5. Servitutų skirtų aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas konfigūracija ir plotai turi būti tikslinami / nustatyti atliekant kadastrinius matavimus. Servitutai planuojami esamų inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonų ribų pagrindu.
6. Anksčiau suformuotame žemės sklype nustatyti servitutai, teisėti apribojimai lieka galioti ir po detaliojo plano patvirtinimo.
7. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
8. Teritorijoje esantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais. Dėl sklypuose esančių medžių ir krūmų išsaugojimo ar kirtimo, privaloma spręsti

techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis LRV Nutarimu 2008-03-12 Nr. 206 "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams".

9. Statinių, tokių kaip – atraminių sienučių, atitvarų, pandusų, kiemo aikštelių, mažosios architektūros formų ir kitų gerbūvio elementų konkrečios vietos parenkamos techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis STR ir kitais teisės aktų reikalavimais.
10. Jei esami pastatai yra aukštesni, nei nurodytas šio detaliojo plano reglamentuose, jų rekonstrukcijos atveju leidžiama išlaikyti esamą aukštį. Inžinerinių statinių, technologinių įrenginių bei pramonės komunalinio ūkio veiklai skirtų statinių aukštis gali viršyti nurodytą aukščio apribojimą, jei tai būtina užtikrinant technologijos funkcionavimą ir/ar efektyviausius ir aplinkai draugiškus technologinius sprendimus. Planuojant statyti 100 metrų ir aukštesnius statinius (dūmtraukius, kaminus ir kt.) vykdyti LR Vyriausybės 2012-05-29 nutarimo Nr. 625 "Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo" reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vėjo jėgainių statyba.
11. Detaliojo plano sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribos, yra rekomendacinio pobūdžio.
12. Rengiant statinių techninius projektus būtina įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.
13. Aklakelių pabaigoje turi būti numatytos 12x12 m aikštelės gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams apsisukti. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12x12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16x16 m aikštele. Apsisukimo aikštelių įrengimas detalizuojamas statinių techninių projektų metu.
14. Techninio projekto metu, teritorijoje įsivertinti inžinerines geologines sąlygas. Teritorijoje yra Žemės gelmių registre užregistruotų tyrimų, kurie yra saugomi Lietuvos geologijos tarnybos fonde. Tyrimų Nr. : 14895-2020; 26058-2021; 1381-2007.
15. Teritorija, patenkanti į Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T11-288 galiojimo ribas, vystoma pagal minėto plano sprendinius.
16. Esami registruoti inžineriniai statiniai ir jų ribos tikslinami vėlesniuose etapuose, registruojant žemės sklypus nekilnojamojo turto registre.
17. Išregistruotos vandenvietės (registro Nr. 2662) infrastruktūra ir ją aptarnavę tinklai, įrenginiai, kiti statiniai yra naikinami.
18. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statomo statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio), bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Užstatymo tankis, intensyvumas, aukštis, galimi teritorijos naudojimo tipai nurodyti įvertinus galiojančius Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011-02-24 sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (2020-08-20 Nr. T11-333 redakcija) sprendinius, Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025-01-30 sprendimu Nr. T11-34 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ sprendinius.

Žemės sklypų naudojimo paskirtis, naudojimo tipai ir galimi žemės naudojimo būdai

Žemės sklypas Nr. 1

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- KT (Kitos paskirties žemė);

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas- TI (Inžinerinės infrastruktūros teritorija);

Žemės sklypo naudojimo būdai- I1 (Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos).

Žemės sklypas Nr. 2

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- M (Miškų ūkio paskirties žemė);

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas- MI (Miškai ir miškinga teritorija);

Žemės sklypo naudojimo būdas- M4 (Ūkinių miškų sklypai).

Žemės sklypas Nr. 3

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- KT (Kitos paskirties žemė);

Nustatomas teritorijos naudojimo tipas- TI (Inžinerinės infrastruktūros teritorija);

Žemės sklypo naudojimo būdai- I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos).

Užstatymo tankis

Nustatomas sklypui Nr. 1. Užstatymo tankis paskaičiuotas įvertinus esamų pastatų tankumą ir naujų statinių poreikį, galimai užstatomos teritorijos plotą. Nustatomas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT) – ≤20%.

Užstatymo intensyvumas

Nustatomas sklypui Nr. 1. Užstatymo intensyvumas paskaičiuotas įvertinus esamų pastatų užstatymo intensyvumą ir naujų statinių poreikį, galimai užstatomos teritorijos plotą ir aukštingumą. Nustatomas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – ≤2,5.

Užstatymo aukštis

Nustatomas sklypui Nr. 1. Nustatomas leidžiamasis pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus – ≤30m.

Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė yra nustatoma skirtingų reglamentų zonose nuo Baltijos jūros vidutinio vandens paviršiaus lygio, nurodyta Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Detaliuoju planu nustatoma planuojama statybos zona ir galima didžiausia aukščio altitudė, tačiau konkrečių pastatų tiksli statybos vieta ir aukštis nustatomi techninio projekto metu. Rengiant techninį projektą vadovautis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas.

Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, užtikrinant, kad bus išlaikyti reglamentuojami atstumai nuo žemės sklypų ribų iki pastatų, nebus pažeidžiami trečiųjų šalių interesai.

Želdynai

Teritorijoje esantys želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis ir reikalavimais. Dėl sklypuose esančių medžių ir krūmų išsaugojimo ar kirtimo, privaloma spręsti techninių projektų rengimo metu, vadovaujantis LRV Nutarimu 2008-03-12 Nr. 206 "Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miško ūkio paskirties žemėje priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams".

Tose atkarpose, kur techninio projekto metu bus numatomas naujas užstatymas, nuimamas humusingas dirvožemio sluoksnis ir laikinai sandėliuojamas teritorijos pakraštyje. Baigiant statybos darbus, dirvožemis paskleidžiamas apželdinamoje teritorijoje, išlyginamas ir užsėjamas žole, perteklius išvežamas bei panaudojamas kitų teritorijų rekultivavimui.

Esant poreikiui, medžių sodinimas apsprendžiamas techninių projektų rengimo metu. Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Viešųjų atskirųjų želdynų ir priklausomųjų želdynų plotų normos

Teritorijos tvarkomos vadovaujantis 2007 gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Priklausomųjų želdynų plotų normos (toliau – plotų normos) nustatomos norint išlaikyti optimalų užstatytų žemės sklypų ir apželdintų plotų santykį, gerinti aplinkos kokybę, tenkinti visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, palaikyti teritorijos ekologinį stabilumą.

Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma nuo viso žemės sklypo ploto.

Netenkinant priklausomųjų želdynų plotų normos, leistinos kompensuotinos dalys nustatomos procentiniais punktais, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu.

Plotų normos, išskyrus minėto Aprašo 7 ir 8 punktuose nustatytus atvejus, nustatomos atsižvelgus į žemės sklypo, kuriame bus įveisiami želdynai, naudojimo būdą, nustatomą pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, ir pastatų paskirtį, nustatomą pagal statybos techninį reglamentą STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“

3.1 lentelė. Priklausomųjų želdinių plotų normos

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.
1.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)	20

Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį.

Sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes.

Atstumai nuo statinių iki medžių ir krūmų reglamentuojami Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėse, Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėse, Skirstyklų ir pastočių elektros įrenginių įrengimo taisyklėse ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose medžių ir krūmų sodinimo atstumus nuo statinių.

Numatant teritorijas želdynų plėtrai, privaloma įvertinti esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

3.4 Susisiekimo infrastruktūra

Į planuojamą teritoriją patenkama iš pietinės teritorijos pusės su teritorija besiribojančia Uosių g. Uosių gatvė pasiekama iš krašto kelio Nr. 141 (Kaunas-Jurbarkas-Šilutė-Klaipėda). Į planuojamą teritoriją patenkama privažiavimais per laisvos valstybinės žemės plotą (nepatenkantį į planuojamos teritorijos ribas). Į planuojamus sklypus patenkama esamais privažiavimais, planuojamas vienas naujas įvažiavimas į planuojamą ūkinių miškų sklypą.

Vadovaujantis rengiamo detaliojo plano tikslais ir uždaviniais, keičiami planuojamos teritorijos reglamentai, sudarant galimybę, parengus detalųjį planą, planuojamos teritorijos dalyje statyti naujus pastatus/statinius. Sklypo dalinimo pagrindas- miško ūkio paskirties žemės sklypo formavimas. Planuojamoje teritorijoje numatyti pokyčiai (pastatų/statinių statyba) susiję su technologiniais Dumpių nuotekų valyklos procesais ir neturės esminės įtakos krovinio ir lengvojo transporto eismo intensyvumui esamuose keliuose prie planuojamų sklypų.

Krovinio ir lengvojo transporto eismo intensyvumo pokyčiai galimi trumpuoju laikotarpiu, vykstant pastatų /statinių statybos metu.

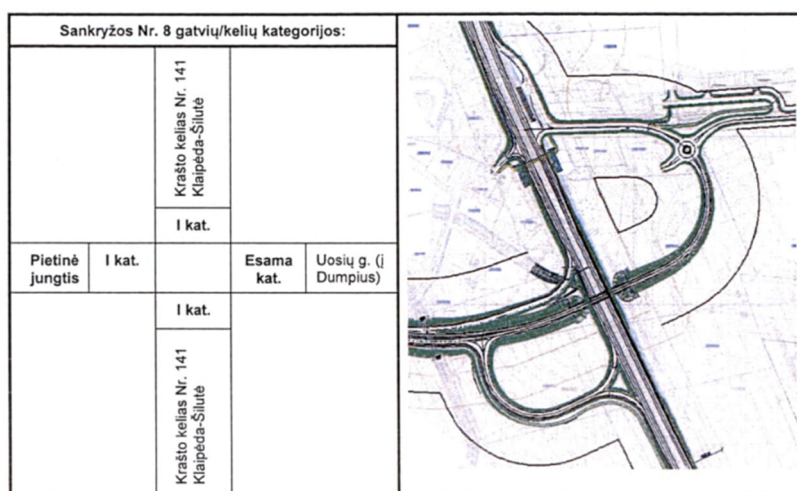
Planuojamoje teritorijoje suplanuotų sklypų savininkai privalės prižiūrėti esamų gatvių/kelių būklę naujų statinių statybos metu bei kartu prižiūrėti esamų gatvių/kelių būklę statinių eksploatavimo metu.

Detaliojo plano sprendiniais vidinės sklypų susisiekimo sistemos keisti nenumatoma. Perspektyvoje atsiradus poreikiui vidinė susisiekimo sistema gali būti tikslinama techninių projektų rengimo metu.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius planuojamame žemės sklype Nr. 1 turi būti nustatomas, vadovaujantis aktualios redakcijos STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele bei 109 punktu. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengiamos taip, kad būtų išlaikomas minimalus atstumas iki objektų, iki kurių nustatyti atstumai, pagal STR 2.06.04:2014, 123 punktą. (Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos).

Pasikeitus stovėjimo vietų poreikiui – vietų skaičių spręsti teisės aktų nustatyta tvarka.

Planuojamos teritorijos gretimybėje, *Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T11-288*, yra suplanuotas magistralinis kelias ir nauja sankryža ties Uosių g. įsikirtimu į krašto kelią Nr. 141. Perspektyvoje įgyvendinus Klaipėdos pietinį aplinkkelį, numatytą *Klaipėdos rajono BP bei suplanuotą Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IXB transporto koridoriaus detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T11-288*, privažiavimas prie planuojamos teritorijos turės būti organizuojamas nuo Klaipėdos pietinio ir krašto kelio Nr. 141 „Kaunas-Jurbarkas-Šilutė- Klaipėda“ sankryžos, vadovaujantis minėto detaliojo plano sprendiniais.



3.2 pav. Ištraukos iš *Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detaliuoju planu, patvirtintu Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T11-288*, privažiavimo prie planuojamos teritorijos turės būti organizuojamas nuo Klaipėdos pietinio ir krašto kelio Nr. 141 „Kaunas-Jurbarkas-Šilutė- Klaipėda“ sankryžos, vadovaujantis minėto detaliojo plano sprendiniais.

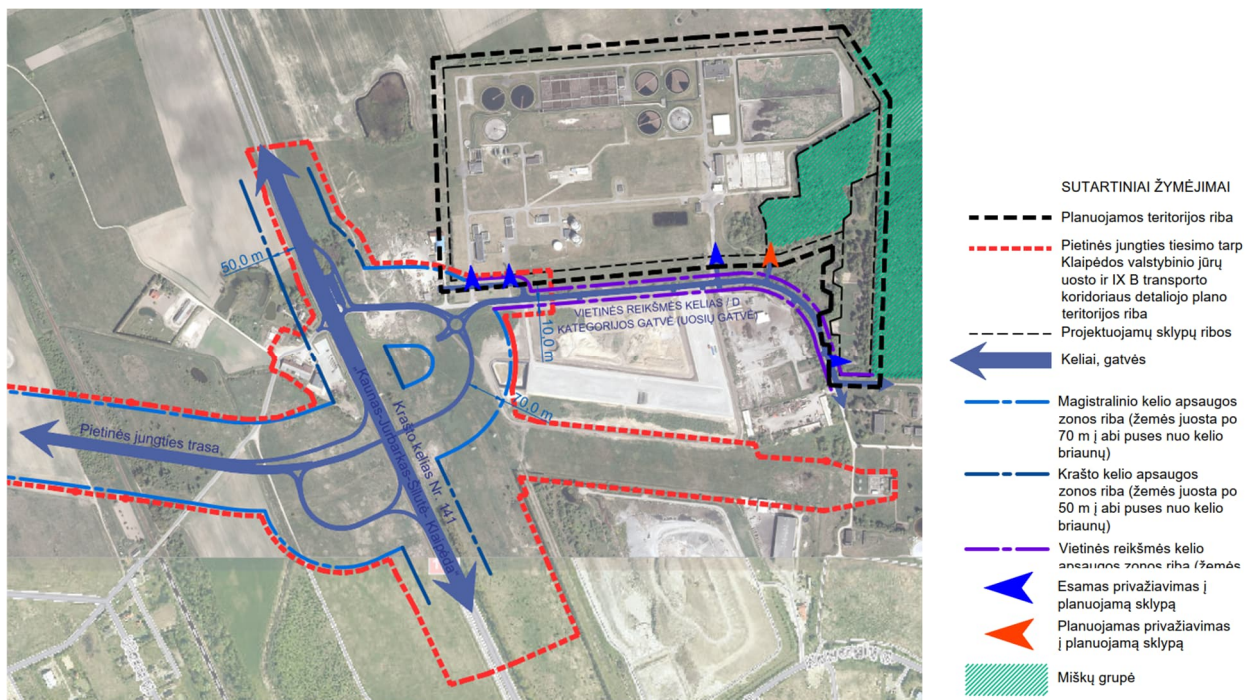
Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detaliuoju planu planuojamai jungčiai, nustatyta magistralinių kelių apsaugos zona (žemės juosta po 70 m į abi puses nuo kelio briaunų), Uosių g. nustatyta vietinės reikšmės kelių apsaugos zona (žemės juosta po 10 m į abi puses nuo kelio briaunų). Krašto keliui Nr. 141 „Kaunas-Jurbarkas-Šilutė- Klaipėda“ taikoma 50 m apsaugos zona į abi puses nuo kelio briaunų.

Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, Uosių gatvė planuojama kaip D kategorijos pagalbinė gatvė, skirta srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimui prie sklypų ir kitų objektų.

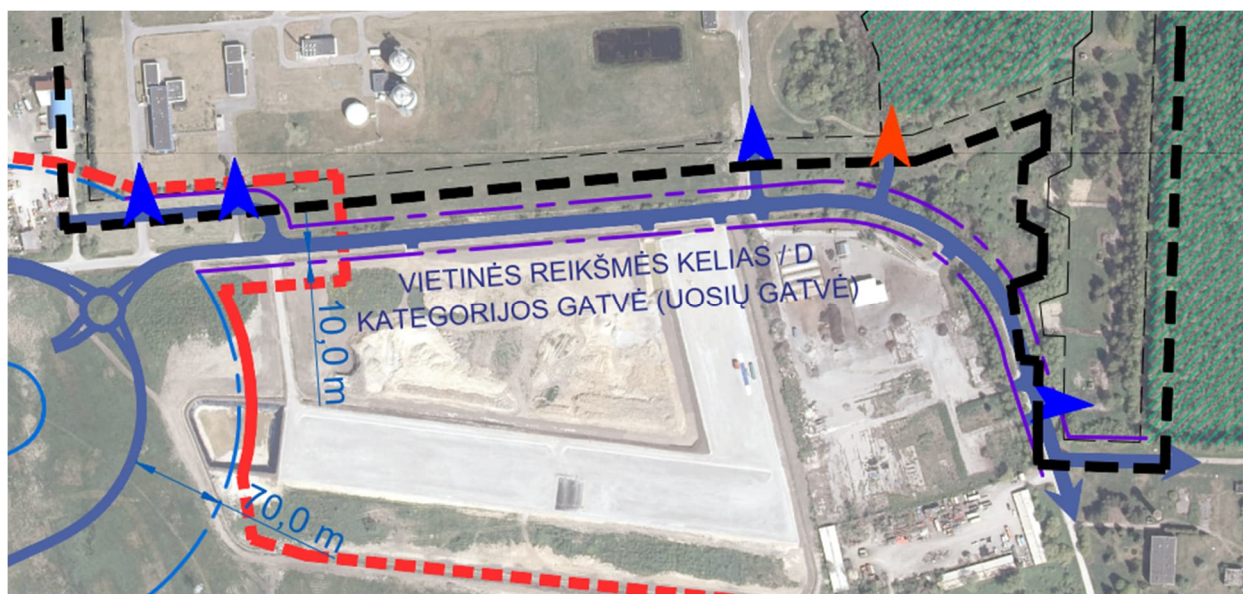
Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvei taikomi minimalūs atstumai tarp sankryžų – 50 m, minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais – nenormuojamas.

3.2 lentelė. Uosių g. parametrai

Gatvės kategorija	Minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų, m	Projektinis greitis, km/h	Bendras eismo juostų skaičius	Eismo juostų plotis, m	Maksimalus išilginis nuolydis, %	Minimali horizontali kreivė, m
D	15	30	2	2,75	10	30



3.3 pav. Susisiekimo sistema



3.4 pav. Susisiekimo sistema. Esami ir planuojami pateikimai į planuojamus sklypus

Teritorija, patenkanti į Pietinės jungties tiesimo tarp Klaipėdos valstybinio jūrų uosto ir IX B transporto koridoriaus detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2015-09-24 sprendimu Nr. T11-288 galiojimo ribas, vystoma pagal minėto plano sprendinius. Pateikti susisiekimo sprendiniai yra preliminarūs, turi būti tikslinami Pietinio aplinkkelio techninio projekto rengimo metu. Iki minėto Pietinio aplinkkelio įgyvendinimo, transporto eismas organizuojamas vadovaujantis esama padėtimi.

Klaipėdos rajono BP sprendiniuose nėra sprendžiamas pateikimas viešuoju transportu.

Planuojamoje teritorijoje neplanuojama įrengti viešam susisiekimui skirtų pėsčiųjų ir dviračių takų.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengtos žemės sklypuose, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas ir skaičius nustatomas statinių techninių projektų rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Detaliojo plano sprendiniai, esantys už detaliojo plano galiojimo ribos, yra rekomendacinio pobūdžio.

3.5 Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra aprūpinta inžinerine infrastruktūra. Dėl planuojamoje teritorijoje esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų buvo kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo. Detaliojo plano konkretizuoti sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis. Detaliojo plano sprendiniais, naujos inžinerinių tinklų trasos nėra numatomos. Esant poreikiui, rengiant pastatų ar statinių techninius projektus, konkretizavus užstatymo parametrus ir energetinius poreikius bus užsakytos prisijungimo sąlygos inžineriniams tinklams, dėl prisijungimo prie centralizuotų inžinerinių tinklų, esamų tinklų rekonstravimo ar iškėlimo iš užstatymo zonos. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Elektros tiekimo infrastruktūra

Elektros perdavimo sistemos operatorius yra Litgrid AB, elektros energijos skirstymo sistemos operatorius yra AB „Energinet skirstymo operatorius“ (AB ESO).

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis LR įstatymu „Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“. Planuojamoje teritorijoje servitutai nustatyti vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymu Nr. VIII-1881, 2000-07-20. Planuojamoje teritorijoje yra išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymą Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Nustačius būtinybę, techninio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančių veikiančių elektros tinklų iškėlimas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu 2002-05-16 Nr. IX-884.

Atsižvelgiant į planuojamo užstatymo parametrus, kurie bus tikslinami rengiamų techninių projektų rengimo metu, nustatius papildomą poreikį teritorijos aprūpinimui elektros tinklais, naujai statomiems, rekonstruojamiems objektams bus numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių elektros skirstomųjų įrenginių. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Panaikinus Dumpių nuotekų valyklos vandenvietę (registro Nr. 2662), planuojamas demontuoti AB „Klaipėdos vanduo“ elektros tinklas su įrenginiais, aptarnavęs vandenvietės infrastruktūrą.

Šilumos tiekimas

Planuojamoje teritorijoje esančiuose pastatuose įrengtas centrinis šildymas iš vietinių sistemų.

Nustačius papildomą poreikį teritorijos aprūpinimui šilumos tinklais, naujai statomiems, rekonstruojamiems objektams bus numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai.

Numatant teritorijas želdynų plėtrai būtina įvertinti esamų šilumos tinklų apsaugos zonas.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai

Detalioju planu nėra planuojami nauji vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai. Nustačius papildomą poreikį teritorijos aprūpinimui vandentiekio, buitinių nuotekų tinklais, naujai statomiems, rekonstruojamiems objektams bus numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai, statinių prijungimas numatomas prie artimiausių AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausančių vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų.

Esamiems AB „Klaipėdos vanduo“ vandentiekio, buitinių nuotekų tinklams (su jų apsaugos zonomis), patenkantiems į planuojamą teritoriją (planuojamus sklypus), yra suformuoti komunikacijų koridoriai, servitutai, užtikrinama galimybė naudotis servituto teise naudoti ir aptarnauti.

Apsaugos zonų dydžiai nustatyti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, LR Seimas) aktualia suvestine redakcija (*suvestinė nuo 2026-01-01, pakeitimai: 2025-05-15 įstatymas Nr. XV-202, 2025-12-23 įstatymas Nr. XV-721, 2025-12-23 įstatymas Nr. XV-722*).

Išregistruota Dumpių nuotekų valyklos vandenvietė

Dumpių nuotekų valyklos vandenvietė (registro Nr. 2662) yra išregistruota iš Lietuvos geologijos tarnybos registro (LGT). Vandenvietėje esantys 7 gręžiniai (Nr. 8313; 18562; 8326; 11339; 8325; 11340; 8324) yra užtamponuoti ir likviduoti vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ 2025-02-03 raštu Nr. 2025/S.4-5/1.E-161 ir atliktu darbų perdavimo-priėmimo aktu Nr. 2025/11/26_02 registracijos Nr. (8)-1.7-5321.

Žemės sklypui kad. Nr. 5544/0007:81 netaikoma Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlyga – Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, 11 skirsnis).

Panaikinus vandenvietę, vandenvietės infrastruktūra ir ją aptarnavę tinklai, įrenginiai, kiti statiniai yra naikinami.



3.5.1 pav. Ištrauka iš Lietuvos geologijos tarnybos (LGT) Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapis (www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml, 2026-02-24)

Paviršinių (lietaus vandens) nuotekų tinklai

Detalioju planu nėra planuojami nauji paviršinių nuotekų tinklai. Nustačius papildomą poreikį teritorijos aprūpinimui paviršinių nuotekų tinklais, naujai statomiems, rekonstruojamiems objektams bus numatomi inžineriniai komunikaciniai koridoriai, statinių prijungimas numatomas prie artimiausių AB „Klaipėdos vanduo“ nuosavybės teise priklausančių ir/ar eksploatuojamų paviršinių nuotekų tinklų. Planuojant paviršinių nuotekų prijungimą, būtina numatyti papildomus paviršinių nuotekų nuvedimo sprendinius (pagal STR 2.07.01:2003 p. 468 reikalavimus). Maksimaliam paviršinių nuotekų srauto sumažinimui numatyti papildomas priemones įrengiant kuo mažiau vandeniui nelaidžių paviršių, esant galimybei numatyti švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius.

Esamiems AB „Klaipėdos vanduo“ paviršinių nuotekų tinklams (su jų apsaugos zonomis), patenkantiems į planuojamą teritoriją (planuojamus sklypus), yra suformuoti komunikacijų koridoriai, servitutai, užtikrinama galimybė naudotis servituto teise naudoti ir aptarnauti.

Apsaugos zonų dydžiai nustatyti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, LR Seimas) aktualia suvestine redakcija (*suvestinė nuo 2026-01-01, pakeitimai: 2025-05-15 įstatymas Nr. XV-202, 2025-12-23 įstatymas Nr. XV-721, 2025-12-23 įstatymas Nr. XV-722*).

Dujotiekio tinklai

Lietuvos gamtinių dujų perdavimo sistemos operatorius, atsakingas už gamtinių dujų perdavimą (transportavimą aukšto slėgio vamzdynais) sistemos naudotojams, gamtinių dujų infrastruktūros eksploatavimą, priežiūrą ir plėtoją, yra AB „Amber Grid“. Gamtinių dujų skirstymo sistemos operatorius yra AB „Energinijos skirstymo operatorius“ (AB ESO). Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti žemo slėgio skirstomasis dujotiekis.

Klaipėdos rajone lygiagrečiai krašto keliui Nr. 141 Klaipėda-Šilutė nutiestas didelio slėgio (6,0 bar) 600mm gamtinių dujų dujotiekis, kurio 80 mm atšaka nutiesta greta vietinės reikšmės kelio į Dumpius.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų gamtinių dujų skirstomiesiems tinklams naudojimui užtikrinti, vadovujamasi LR įstatymu „Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, nustatant servitutus į kuriuos patenka apsaugos zonų ribos, vadovujamasi LR Elektros energetikos įstatymu Nr. VIII-1881, 2000-07-20.

Rengiant techninius projektus, išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 „Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo“.

Esant būtinybei, techninio projekto metu turi būti numatomas trukdančių statybai veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas.

Naujai statomiems objektams, techninio projekto metu, numatomi inžinerinių komunikacijų koridoriai statinių prijungimui prie veikiančių gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių.

Norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Elektroniniai ryšiai (telekomunikacijos)

Ryšių kabelių kanalizacijos kanalas (vamzdis) į planuojamą teritoriją nutiestas iš teritorijos pietinės, pietvakarinės pusės - Uosių g.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų elektroninių ryšių kabelių naudojimui užtikrinti, vadovaujamasi LR įstatymu „Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų“, nustatant servitutus į kuriuos patenka apsaugos zonų ribos.

Esant telekomunikacijų tinklų plėtros poreikiui, vadovautis Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymu, elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis, Telia Lietuva, AB išduotomis techninėmis sąlygomis.

Elektroninių ryšių infrastruktūra vystoma techninio projekto metu gavus tinklų prisijungimo sąlygas. Telekomunikacijų tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei į gatvės važiuojamąją dalį. Priešingu atveju, techninio projekto metu, numatyti esamų telekomunikacijų tinklų ir įrenginių iškėlimo trasas ir vietas. Numatyti reikiamas naujas telekomunikacijų trasas, einančias inžinerinių komunikacijų koridoriumi nuo artimiausio ryšių kabelių šulinio.

Melioracija

Planuojamoje teritorijoje įrengtos melioracijos sistemos.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius ir vėlesniuose teritorijos vystymo etapuose, statant naujus pastatus (statinius) ar tiesiant susisiekimo komunikacijas bei inžinerinius tinklus pagal parengtus techninius projektus, esami melioracijos sistemos statiniai gali būti pažeidžiami tais atvejais, kai jų buvimo vieta trukdo planuojamam užstatymui.

Siekiant užtikrinti melioracijos statinių funkcionavimą bei apsaugą gretimose teritorijose, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų, turi būti rengiamas atskiras melioracijos statinių rekonstravimo (pertvarkymo) projektas. Šis projektas privalo būti rengiamas pagal teisės aktų nustatytą tvarką ir išduotas technines sąlygas statiniams melioruotoje žemėje projektuoti. Parengtą projektą reikia suderinti su Žemės ūkio skyriumi iki statybą leidžiančio dokumento (SLD) išdavimo, o jo įgyvendinimas turi būti finansuojamas AB „Klaipėdos vanduo“ lėšomis.

Vadovaujantis melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkinio Mel_DR2LT duomenimis, detaliojo plano konkretizuotų sprendinių grafinės dalies Melioracijos statinių schemoje vaizduojami planuojamoje teritorijoje esantys melioracijos statiniai.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 3 priedu, detaliojo plano konkretizuotų sprendinių brėžiniuose pažymėtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įvertinus melioracijos statinius. Grafinės dalies Pagrindiniame brėžinyje, Servitutų nužymėjimo brėžinyje ir Melioracijos statinių schemoje vaizduojamos melioracijos statinių apsaugos zonų ribos.

Techninių projektų rengimas, melioracijos statinių nurašymas ar rekonstravimo darbai atliekami po detaliojo plano patvirtinimo. Valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos statinių iškėlimas į kitą vietą arba pertvarkymas parengus melioracijos statinių iškėlimo / pertvarkymo projektą turi būti įvykdytas iki statybos darbų pradžios.

Žemės sklype esantys mažo diametro drenažo rinktuvai (iki 12,5 cm skersmens), sausintuvai, kiti drenažo sistemos statiniai (toliau – Privatūs melioracijos statiniai) laikomi žemės sklypo priklausiniais ir nuosavybės teise priklauso žemės savininkui, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius.

Valstybei nuosavybės teise priklauso: sureguliuoti upeliai, grioviai, nuvedantys vandenį nuo daugiau kaip vieno žemės savininko ar kito naudotojo sklypo, juose esantys melioracijos statiniai, tvenkinių, besiribojančių su dviejų ir daugiau žemės savininkų ar kitų naudotojų sklypais, hidrotechnikos statiniai, polderiai ir kitos melioracijos sistemos, jeigu jose mechanškai keliamas vanduo, kanalizuoti grioviai ir drenažo rinktuvai, kurių skersmuo yra 12,5 cm ir didesnis ir kurie įrengti už valstybės lėšas, nepriklausomai nuo žemės sklypo nuosavybės.

Nurašius melioracijos statinius, šie statiniai ir melioruota žemė išbraukiami iš melioruotos žemės ir melioracijos statinių apskaitos.

Visi melioracijos statinių iškėlimo į kitą vietą arba pertvarkymo darbai turi būti vykdomi planuojamos teritorijos vystytojo lėšomis. Rengiant drenažo rekonstrukcijos projektą (rinktuvų iškėlimus), drenažo įrenginių faktinė vieta ir absoliutinės altitudės turi būti patikslintos vietoje, atkasus esamus rinktuvus ir sausintuvus.

Rengiant naujų privažiavimo kelių statybos projektus, projekte numatyti po projektuojamais keliais esamus drenažo rinktuvus perkloti sustiprintais PVC vamzdžiais. Projektuojant naujus inžinerinius tinklus, drenažo rinktuvus numatyti perkloti PVC vamzdžiais po 5 m nuo susikirtimo ašies su šiais tinklais; prieš darbų pradžią būtina tikslinti drenažo rinktuvų gylį ir vietą.

Pertvarkant melioracijos įrenginius, valstybei nuosavybės teise priklausančių melioracijos įrenginių rekonstrukcijos projektą gali rengti tik projektuotojai, atestuoti melioracijos įrenginių projektavimui. Parengtas projektas turi būti suderintas su Klaipėdos rajono savivaldybės melioracijos specialistais.

Melioracijos statinių projektai turi būti rengiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo nuostatomis, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. sausio 3 d. įsakymo Nr. 3D-1 „Dėl melioracijos techninio reglamento 1.05.01:2005 „Melioracijos statinių projektavimas“ patvirtinto“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2008 m. balandžio 16 d. įsakymo Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2006 m. sausio 9 d. įsakymo Nr. 3D-2 „Dėl melioracijos techninio reglamento 2.02.01:2006 „Melioracijos statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“ patvirtinimo“ reikalavimais.

3.6 Priešgaisriniai reikalavimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-

312 Dėl Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimu bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 Dėl Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo, planuojamai teritorijai nustatyti gaisrinės saugos reikalavimai.

Artimiausia planuojamai teritorijai Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Priekulės UK yra įsikūrusi adresu Pamarių g. 13, Priekulė, Klaipėdos rajonas ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 12 km (atvažiavimo kelio ilgis).

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Kelių, skirtų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti, projektavimo reikalavimai:

- privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos;
- kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų;
- keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
- keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus;
- turi būti numatyti keliai įvažiuoti į uždarus ar pusiau uždarus kiemus, kai juose esančių pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m. Keliai įvažiuoti į uždarą kiemą įrengiami ne rečiau kaip kas 800 m išorinio statinio perimetro ilgio;
- kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukščio gabaritas – ne mažesnis kaip 4,5 m. Kai kelias turi važiuojamąją dalį, jos plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, išskyrus esamas Ds kategorijos gatves (urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose);
- ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele, o ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16×16 m aikštele;
- automobilinėms kopėčioms ir (arba) automobiliniams keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes, 7–16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16×16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi

atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes;

- tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys;
- aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis);
- gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių leidžiama panaudoti priestatų eksploatuojamus stogus, kurie įrengiami atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeltą apkrovą.

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas vadovaujantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais bei taikymo sąlygomis išdėstytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį. Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

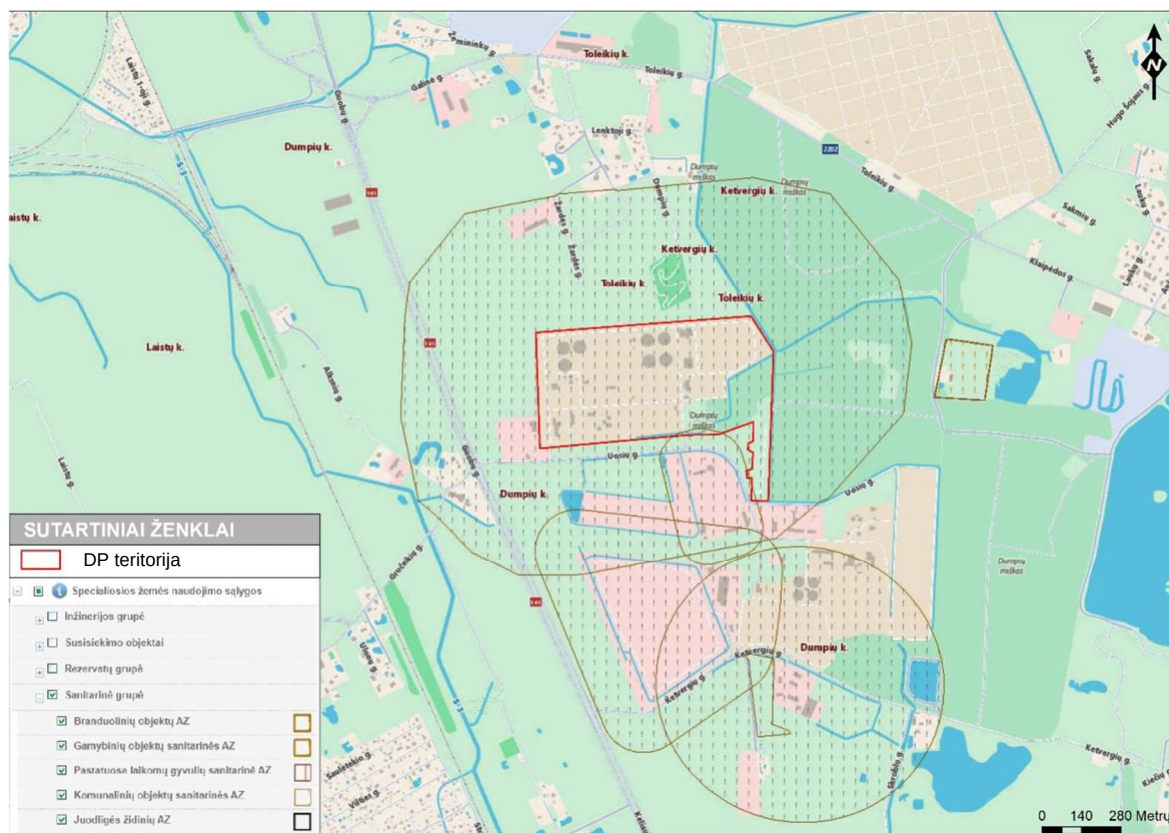
Statinių techniniuose projektuose taip pat turi būti nustatyti lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai. Planuojamoje teritorijoje vandens tiekimas gaisrų gerinimui numatomas iš gaisrinių hidrantų vandentiekio tinkluose.

3.7 AB „Klaipėdos vanduo“ esamai ūkinei veiklai nustatyta ir įregistruota SAZ

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 3 priedo „Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonų dydis“ nuotekų valymui, priklausomai nuo įrenginių našumo per parą, taikomas iki 500 m SAZ dydis.

AB „Klaipėdos vanduo“ esamai ūkinei veiklai (nuotekų valymui) jau yra nustatyta ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre normatyvinė (500 m) komunalinių objektų SAZ, apimanti 209,69 ha teritoriją. SAZ yra įregistruota ne tik žemės sklype Uosių g. 8, Dumpių k., Dovylių sen., Klaipėdos r. sav., kad Nr. 5544/0007:81, bet visuose žemės sklypuose, patenkančiuose į minėtą SAZ teritoriją.

Nustatyta ir įregistruota SAZ (209,69 ha) vaizduojama ir registrų centro sukurtoje atvirų duomenų žemėlapių platformoje REGIA tinklalapyje (3.7.1 pav.).



3.7.1 pav. Ištrauka iš REGIA tinklalapio su komunalinių objektų SAZ



3.7.2 pav. Nustatytos ir įregistruotos SAZ ribų planas (topografinis planas, M 1:5 000)

Normatyvinio SAZ dydžio nustatymo istorija

AB „Klaipėdos vanduo“ nuotekų valyklos SAZ buvo nustatyta ir patvirtinta Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2005-12-29 sprendimu Nr. T11-405 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“.

Vėliau, AB „Klaipėdos vanduo“ planuojant statyti dumblo džiovyklą esamos teritorijos centrinėje dalyje, buvo atliktos tesės aktais reglamentuotos procedūros: parengtas detalusis planas, jo apimtyje buvo atliekamos planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai atrankos procedūros. Projektuojamų

dumblo tvarkymo įrenginių ūkiui buvo nustatoma 500 m SAZ, kurios ribos neišėjo už jau 2005 m. nustatytų valymo įrenginių SAZ ribų. Atlikus procedūras, AB „Klaipėdos vanduo“ nuotekų valyklos 2005 m. nustatytas SAZ buvo patvirtintas ir Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010-09-30 sprendimu Nr. T11-749 „Dėl AB „Klaipėdos vanduo“ valstybinės žemės patikėjimo teise valdomo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81), esančio Dumpių kaime, Dvilų seniūnijoje, detaliojo plano patvirtinimo“. Detaliojo plano apimtyje 2009-04-07 buvo išduotas Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo atrankos sprendimas Nr. E4-59 bei 2010-08-03 gauta Klaipėdos visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo dokumentų vertinimo pažyma Nr. GE1-314. Teritorijų planavimo vertinimo pažymoje nurodoma, kad projektuojamų dumblo tvarkymo įrenginiai nedidina Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytos Klaipėdos miesto nuotekų valymo įrenginių 500 m SAZ ribos, todėl planuojamo objekto 500 m SAZ yra sutapatinama su Klaipėdos miesto nuotekų valymo įrenginių 500 m SAZ ir nustatoma viena bendra 500 m Klaipėdos miesto nuotekų valymo įrenginių SAZ. Nurodoma, kad patvirtintas detalusis planas su nustatyta 500 m SAZ bus registruojamas Teritorijų planavimo registre teisės aktų nustatyta tvarka. Taip pat nurodoma, kad nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos konkrečioms žemės sklypams bus taikomos po jų įrašymo į Nekilnojamojo turto registrą. Proceso metu nustatyta, kad gyvenamosios paskirties žemės sklypai ir gyvenamieji namai į SAZ ribas nepatenka.

Gyvenamoji aplinka normatyviniame SAZ

Šio detaliojo plano ir Klaipėdos miesto nuotekų valyklos dumblo apdorojimo įrenginių plėtros poveikio aplinkai vertinimo (PAV) rengimo metu nustatyta, kad į esamą nustatytą ir įregistruotą SAZ patenka 2 gyvenamieji namai adresu Gručiūnų g. 1, Dumpių k., Dvilų sen., Klaipėdos r. sav. (294 m V kryptimi nuo detaliojo plano planuojamo žemės sklypo kad. Nr. 5544/0007:81).

Remiantis nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 44/38547, gyvenamasis namas pastatytas žemės sklype kad. Nr. 5544/0007:185, kurio plotas 0,8002 ha, pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Žemės sklype yra įregistruota ir „Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos“ (IV skyrius, pirmasis skirsnis) specialioji žemės naudojimo sąlyga. Įregistravimo pagrindas: Klaipėdos visuomenės sveikatos centras; 2010-08-03 teritorijų planavimo dokumentų vertinimo pažyma Nr. GE1-314, žemės sklypo plotas patenkantis į SAZ teritoriją – 8 002 kv.m.

Atkreiptinas dėmesys, kad remiantis šio žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu Nr. 44/38547 daiktų registravimo ir kadastro 10.5 ir 10.6 žymomis, fiksuota rekonstrukcija, kurios įregistravimo pagrindas - 2023-04-19 ir 2023-04-26 deklaracijos apie statybos užbaigimą ir paskirties pakeitimą pastatams Nr. 4400-0425-7496 ir Nr. 4400-0425-7252. Remiantis šio žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu su istorija Nr. 44/38547 šiame žemės sklype spec. žemės naudojimo sąlygos „Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos“ ir „Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos“ spec. buvo taikomos nuo 2003-09-22 d. (žemės sklypo nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas su istorija Nr. 44/38547).

Atsižvelgiant į LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 str. 12 dalį, kurioje nurodyta, kad iki 2023 m. sausio 1 d. žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ir po 2023 m. sausio 1 d., iki šiame įstatyme nurodytos teritorijos, kuriose taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bus įregistruotos Nekilnojamojo turto registre, šie paskirties keitimo veiksmai neatitiko teisės aktų nuostatų. Atkreipiamas dėmesys, kad pakartotinai AB „Klaipėdos vanduo“ kreipiantis dėl tos pačios

SAZ pakartotinio įrašymo į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą, jos buvo vėl įregistruotos nuo 2023-10-20.

Detali informacija apie AB „Klaipėdos vanduo“ įmonės SAZ ribose esančią gyvenamąją aplinką (žemės sklypą, kurio teritorijoje yra įregistruoti gyvenamieji namai ar pastatai):

Žemės sklypo kadastrinis Nr. - 5544/0007:185 Lėbartų k.v.;

Žemės sklypo unikalus Nr. - 4400-0056-2781;

Sklypo adresas / teritorija - Gručiškių g. 1, Dumpių k., Dvilų sen., Klaipėdos r. sav.;

Sklypo naudojimo paskirtis - Žemės ūkio;

Sklypo naudojimo būdas – nenustatytas;

Įregistruoti pastatai (pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašų duomenis):

- Pastatas- gyvenamasis namas (4400-0425-7252);
- Pastatas – gyvenamasis namas (4400-0425-7496);
- Pastatas - Pieno supirkimo punktas (4400-0425-7830);
- Pastatas – Kiemo rūsys (4400-0425-7609);
- Pastatas – Kiemo rūsys (4400-0425-7720);
- Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-5348-2863);
- Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-5348-2885);
- Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-5348-2909);
- Pastatas – Ūkinis pastatas (4400-5348-2841).

Nustatyta specialioji sąlyga - Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis), žemės sklypo plotas patenkantis į šią teritoriją – 8002 kv.m.

Atsižvelgiant į tai, kad AB „Klaipėdos vanduo“ ūkinė veikla pradėta vykdyti nuo 1999 m., SAZ dydis buvo nustatytas ir patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2005-12-29 sprendimu Nr. T11-405 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, vėliau, įgyvendinant plėtros sprendinius, nekeičiant SAZ ribų, patvirtintas Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2010-09-30 sprendimu Nr. T11-749 „Dėl AB „Klaipėdos vanduo“ valstybinės žemės patikėjimo teise valdomo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:81), esančio Dumpių kaime, Dvilų seniūnijoje, detaliojo plano patvirtinimo“, o žemės sklype, kuriame šiuo metu yra 2 gyvenamosios paskirties pastatai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos: „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ir taršos poveikio zonos“ buvo įregistruotos ir taikomos jau nuo 2003-09-22 (įregistravimo pagrindas 2003-07-04 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-2168), taip pat specialioji žemės naudojimo sąlyga „Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos“ (IV skyrius, pirmasis skirsnis) yra įregistruota ir taikoma šiuo metu (nekilnojamojo turto duomenų bazės išrašas Nr. 44/38547), LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 str. 4 dalyje nurodytos nuostatos dėl SAZ nustatymo netaikomos, o taikoma išimtis, kai esame SAZ (jų dalyse), yra šio įstatymo 53 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose nurodyti objektai (šiuo atveju 2 gyvenamieji namai), ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša neturi viršyti aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro nustatyto aplinkos oro teršalų ir sveikatos apsaugos ministro nustatytų kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų

(namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 str. 3 dalyje nurodytu kriterijumi – ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša už SAZ ribų, taip pat tose SAZ (jų dalyse), kuriose yra šio įstatymo 53 straipsnio 1 dalies 1–4 punktuose nurodyti objektai, neturi viršyti aplinkos ministro ir sveikatos apsaugos ministro nustatyto aplinkos oro teršalų ir sveikatos apsaugos ministro nustatytų kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai.

Kadangi AB „Klaipėdos vanduo“ jau yra nustatyta ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre komunalinių objektų SAZ, apimanti 209,69 ha teritoriją. SAZ teritorijoje laikomasi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsnio reikalavimų.

Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje esančiai nuotekų valyklai, vadovaujantis aktualios redakcijos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166), nustatyta sanitarinės apsaugos zona į kurią patenka dalis gretimų teritorijų. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (SŽNSĮ) 53 straipsniu, komunalinių sanitarinės apsaugos zonoje draudžiama (*išskyrus SŽNSĮ 53 straipsnio 1¹ punkte nurodytą atvejį*):

- 1) statyti sodo namus, gyvenamosios, viešbučių, kultūros paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo, sporto ir religinės paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu (kareivinių pastatus, laisvės atėmimo vietų įstaigos pastatus);
- 2) įrengti šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius;
- 3) keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į šios dalies 1 punkte nurodytą paskirtį;
- 4) planuoti teritorijas rekreacijai ir šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik ūkininko ar įmonės, vykdančios veiklą sanitarinės apsaugos zonoje leistinos paskirties pastatuose (patalpose), ūkinės veiklos ir (ar) darbuotojų saugos ir sveikatos reikmėms.

53 straipsnio 1¹. Šio įstatymo 50 straipsnio 1, 2 ir 4 punktuose nurodytose sanitarinės apsaugos zonos, nustatytose dėl ūkinės veiklos, kuri pradėta vykdyti iki žemės sklypų, patenkančių į dėl šios ūkinės veiklos nustatomą sanitarinės apsaugos zoną, suformavimo (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai), išskyrus sanitarinės apsaugos zoną (jos dalį), patenkančią į likviduotos sodininkų bendrijos teritoriją, draudžiama keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą žemės paskirtį, pagal kurią galima šio straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytų objektų

statyba. Šioje dalyje nurodytose sanitarinės apsaugos zonose netaikomos šio straipsnio 1 dalyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Šiuo metu rengiamas Klaipėdos miesto nuotekų valyklos dumblo apdorojimo įrenginių plėtros poveikio aplinkai vertinimas (PAV). Poveikio aplinkai vertinimo ataskaitoje, įvertinus turimus duomenis, atsižvelgiant į planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) sprendinius, numatytas poveikio išvengimo bei mažinimo priemonės bei atlikto planuojamos ūkinės veiklos (PŪV) poveikio aplinkai vertinimo (PAV) ir poveikio visuomenės sveikatai vertinimo (PVSV) rezultatus, nustatyta, kad įgyvendinus planuojamus PŪV sprendinius (įgyvendinus I etapą ir vėliau II etapą), vadovaujantis teisės aktų reikalavimais ir numatytu darbo pobūdžiu ir apimtimi, PŪV neturės neigiamo poveikio ties artimiausia gyvenamąją aplinką, įskaitant ir esančią AB „Klaipėdos vanduo“ SAZ ribose, planuojami sprendiniai nedidina esamos, jau nustatytos ir įregistruotos Klaipėdos miesto nuotekų valymo įrenginių (500 m) SAZ ribos, todėl poreikio keisti esamų AB „Klaipėdos vanduo“ SAZ ribų, nėra.

3.8 Visuomenės sveikata

Planuojamoje teritorijoje veikla vykdoma nesudarant neigiamo poveikio ir/ar bendro neigiamo poveikio su kita vykdoma ūkine veikla gyventojams ir visuomenės sveikatai, įskaitant neigiamą poveikį gyvenamajai, rekreacinei, visuomeninei aplinkai, gyventojų saugai ir visuomenės sveikatai dėl fizinės, cheminės, biologinės taršos, triukšmo ir kvapų.

Vadovaujantis aktualios redakcijos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166), planuojamoje teritorijoje esančioms nuotekų valyklai nustatyta sanitarinės apsaugos zona, į kurias patenka dalis gretimų teritorijų. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, tolimesniuose ūkinės veiklos vystymo etapuose turi būti užtikrinama, kad ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje neturės neigiamos įtakos triukšmo, oro taršos aspektais vietovėje esantiems gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektams, reikšmingas neigiamas poveikis neviršys visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimuose (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, Lietuvos higienos normos) nustatytų ribinių verčių.

PAV procedūrų metu vadovaujamasi Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nuostatais.

Statinių techninio projektavimo metu užtikrinama, kad ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje negali turėti ir neturės neigiamos įtakos triukšmo, oro taršos ir kvapų aspektais vietovėje esantiems gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektams, todėl reikšmingas neigiamas poveikis visuomenės sveikatai nenumatomas. Vykdamą veiklą, užtikrinama atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LT aplinkos ministro 2214-01-02 įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“.)

Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, turi būti numatomos taršos valdymo priemonės, kurios užtikrins rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas).

Techninio projekto metu, įvertintinami Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo 14 straipsnio reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje identifikuojami esami potencialūs taršos židiniai (2 taršos židiniai- didelio pavojingumo valymo įrenginiai (*LGT duomenys*, <https://lgt.lrv.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>)). Techninio projekto metu, įvertinti planuojamos veiklos plėtrą, potencialių taršos židinių ekogeologines sąlygas, vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priede).

3.9 Kiti detaliojo plano sprendiniai

Atliekų surinkimas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo nuostatomis, Savivaldybės organizuoja komunalinių atliekų tvarkymo sistemas, būtinas jų teritorijose susidarančioms komunalinėms atliekoms tvarkyti, užtikrina tų sistemų funkcionavimą, organizuoja šiukšlių ir atliekų, kurių turėtojo nustatyti neįmanoma arba kuris neegzistuoja, tvarkymą ir administruoja komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos teikimą.

Atliekos turi būti tvarkomos pagal Atliekų tvarkymo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. spalio 9 d. įsakymo Nr. D1-831 redakcija) (toliau – Atliekų tvarkymo taisyklės).

Planuojamoje teritorijoje vykdomų statybų metu susidariusios statybinės atliekos turi būti išrūšiuojamos vietoje į tinkamas naudoti ar perdirbti ir netinkamas naudoti atliekas. Statybinės atliekos turi būti tvarkomos pagal Statybinių atliekų tvarkymo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (toliau - Statybinių atliekų tvarkymo taisyklės).

Planuojamoje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus. Visos atliekos bus perduodamos pagal sutartį atliekas tvarkančiai ir transportuojančiai įmonei, kuri yra registruota atliekas tvarkančių įmonių registre.

Įmonės turi užtikrinti jų gamybos ir kitos ūkinės veiklos metu susidarančių atliekų rūšiavimą, laikantis teisės aktų reikalavimų, ir atliekų perdavimą atitinkamas atliekas tvarkančioms įmonėms: atliekų turėtojas Atliekų tvarkymo įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka turi atliekas perduoti atliekų tvarkymo įmonei, turinčiai teisę tvarkyti atliekas, pagal rašytinės formos sutartis dėl šių atliekų naudojimo ir (ar) šalinimo, arba gali tvarkyti pats, jeigu teisės aktų nustatyta tvarka turi teisę šią veiklą vykdyti. Šis punktas netaikomas komunalinių atliekų turėtojams, atliekas tvarkantiems savivaldybės organizuojamoje komunalinių atliekų tvarkymo sistemoje.

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės numatomos techniniuose projektuose įvertinus poreikį, planuojamos veiklos specifiką.

Atsinaujinantys energijos šaltiniai

Taikomos Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo nuostatos (žr. 49 str.), jei Klaipėdos rajono bendrojo plano (bei vėlesnės jo redakcijos) nenumato kitaip.

Inžineriniams tinklams numatomi servitutai gali būti keičiami/nustatomi/tikslinami, o pasikeitus poreikiui - naikinami ir kitais dokumentais.

4 SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

Sprendiniai įgyvendinami etapais (arba vienu etapu), parengus teritorijos sutvarkymo techninius projektus.