AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto TPD Nr. K-VT-55-25-76.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos r. sav. administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai, tel. Nr. 8 46 472025, faks.: 8 46 472005, el. p.: savivaldybe@klaipedos-r.lt.

Detaliojo plano iniciatorius: K. S.

Detaliojo plano rengėjas: Aušra Austienė (Klaipėdos apskrities Valstybinės mokesčių inspekcijos Nuolatinio Lietuvos gyventojo individualios veiklos vykdymo pažyma 2013m. birželio 26 d. Nr. 587371).

Projekto vadovas ir urbanistinės dalies vadovas (architektas): Remigijus Petrauskas, (kvalifikacijos atestatas Nr. A329).

Planuojama teritorija: žemės sklypas kad. Nr. 5510/0005:1570 Dauparų k. v.; Adresas: Klaipėdos r. sav., Dauparų - Kvietinių sen., Šlapšilės k., Šviesos g. 4; Unikalus daikto numeris: 4400-4588-3892. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita; Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Sklypo plotas: 0.1148 ha.

Planavimo tikslai: pakoreguoti teritorijos užstatymo tipą, numatyti du įvažiavimus į žemės sklypą. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: vietovės.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: detalusis planas.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka: bendroji.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

1. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-02-21 įsakymas “Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detaliojo plano koregavimo” Nr. AV-253.
2. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2025-03-07 Nr. AS-505;
3. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2025-04-23 planavimo sąlygomis Nr. REG34303897;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-04-09 planavimo sąlygomis Nr. REG33653492;
5. AB “Klaipėdos vanduo” 2025-04-17 teritorijų planavimo salygomis Nr. REG33900123;
6. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2025-04-07 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. REG33569126;
7. Klaipėdos rajono savivaldybės statybos ir infrastruktūros plėtros skyriaus sąlygos 2025-04-14 Nr. IPs-597.
8. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos techninės sąlygos statiniams melioruotoje žemėje projektuoti 2025-04-17 Nr. (20.3.4Mr.) 116;
9. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-04-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG33724813.
10. Telia Lietuva, AB planavimo sąlygos 2025-04-13 Nr. REG33849132.
11. Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2025-04-16 Nr. REG33993248.
12. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2025-04-17 Nr. REG34057236.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1. bendrieji planai:

1) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimas, T00095326, 2025-02-01;

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1)Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, T00077612, 2015-12-17;

2) 110 kv elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053854 (100002000429), 2011-12-02;
3) "Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053858 (200212000014), 2012-05-17;
4) Specialusis susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, planas, T00074907, 2015-02-06;
5) Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas, T00072150, 2014-07-09;
6) Dauparų-Kvietinių seniūnijos Dauparų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00031340 (003552004328), 2011-06-10;
7) Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052657 (100002000313), 2009-07-21;
8) Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, T00088096, 2022-09-06;
9) Dauparų-–Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialusis planas, T00063663 (003552004443), 2012-05-31.
10) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656 (100002000312), 2009-07-21;
11) Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00082739, 2018-11-30;
12) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, T00063472 (003552000658), 2005-07-07.
13) Audronės Steigvilienės, Kosto Steigvilo, Zitos Magdalenos Mažonienės žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:256) ir Kosto Steigvilo žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1181) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, T00079834, 2017-02-20;
14) Dauparų-Kvietinių seniūnijos Dauparų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00031340 (003552004328), 2011-06-10;
15) Žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., DauparųKvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, T00086462, 2021-07-14;
16) Dauparų-–Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialusis planas, T00063663 (003552004443), 2012-05-31;
17) Steigvilienės A., Steigvilo K., Mažonienės Z. M. ž.skl. (kad. Nr. 5510/0005:256)Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., detalusis planas, T00064278 (003553004047), 2011-08-19.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Esamos teritorijos raidos apžvalga ir charakteristika: planuojama teritorija yra Klaipėdos r. sav., Dauparų - Kvietinių sen., Šlapšilės k., Šviesos g. 4. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų banko išrašai, bei planavimo iniciatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje. Žemės sklypo kad. Nr. 5510/0005:1570. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita; Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso K. S. Planuojamos teritorijos plotas – 0,1148 ha. Sklype pastatų nėra.

Žemės paviršiaus absoliutinė altitudė svyruoja nuo 25.54 iki 25.68 pagal Baltijos aukščių sistemą. Teritorija prižiūrima, teritorijoje yra pieva.

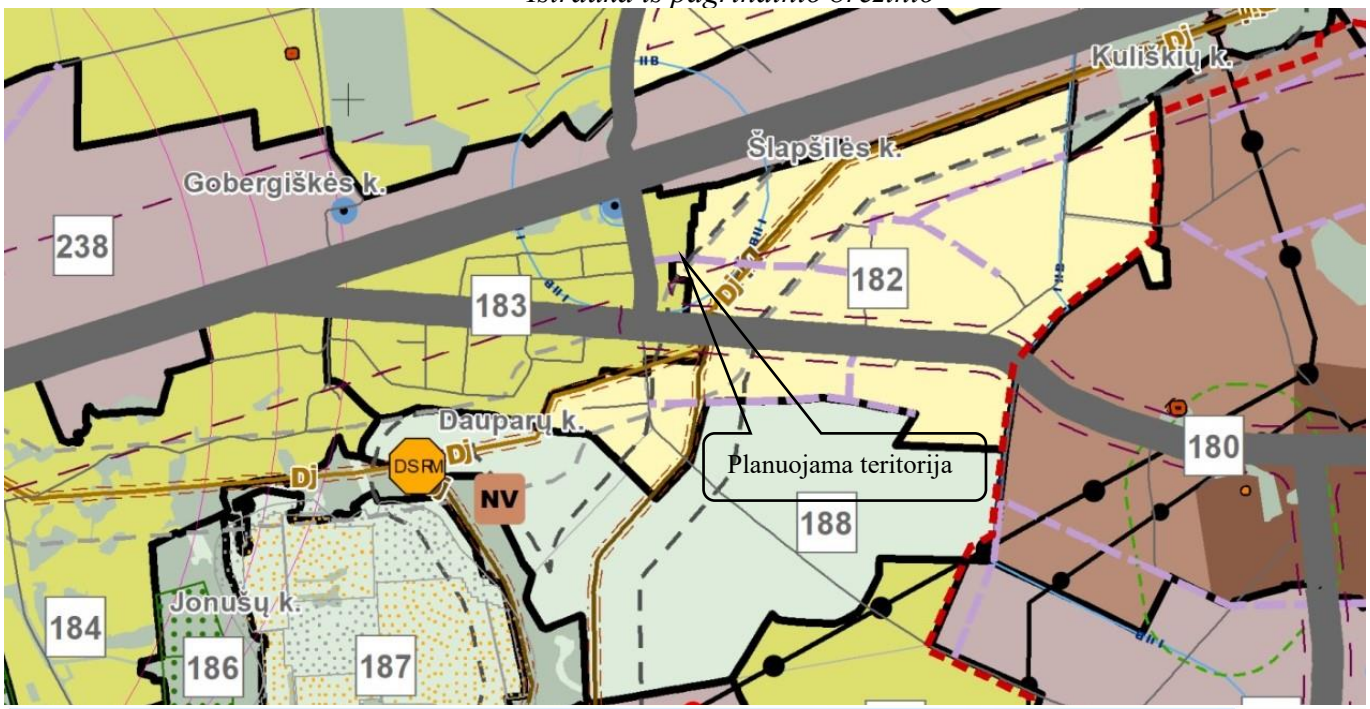
Įvažiavimas į žemės sklypą – esama D kategorijos, 6 m pločio Šviesos gatvė, dvi eismo juostos, žvyro danga, atstumas tarp RL-15 m.

Atitikimas teritorijų planavimo dokumentams:

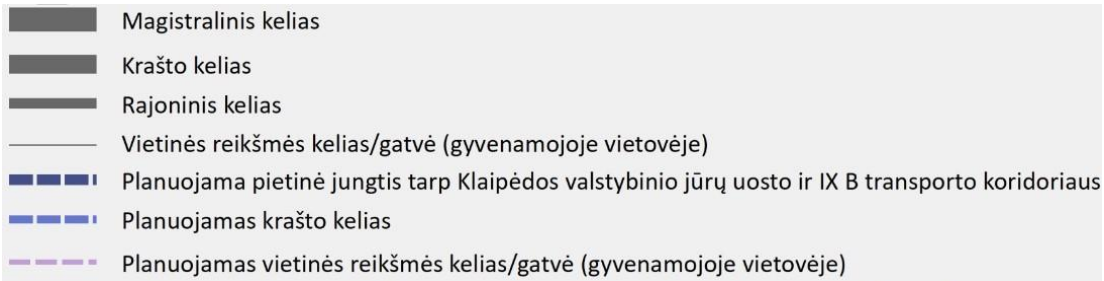
1. bendrieji planai:

1.1. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimas, T00095326, 2025-02-01:

Ištrauka iš pagrindinio brėžinio

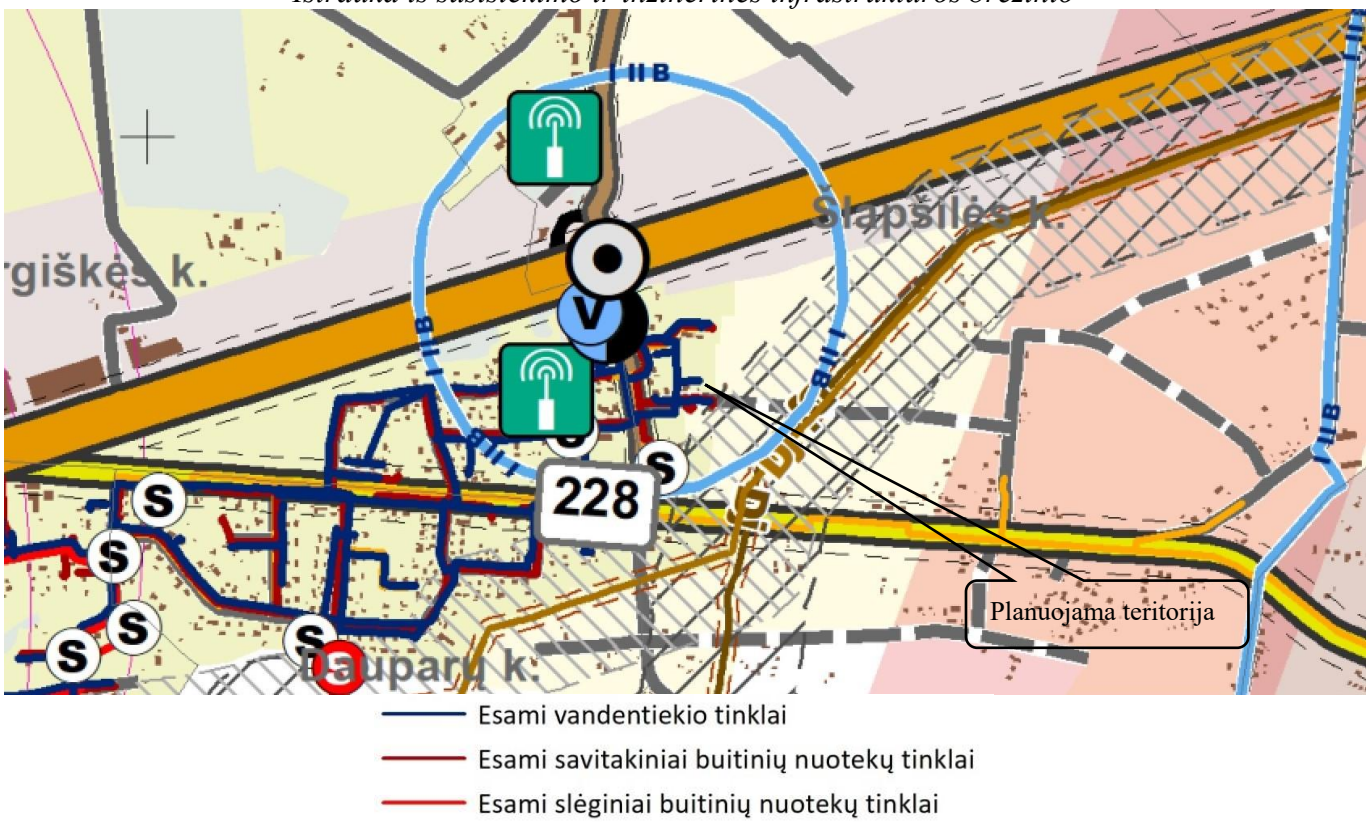


Teritorijų tvarkymo reglamentai su integruotais kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentais[1]							
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus[1]	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)[1]	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
183.		Mažo užstatymo intensyvumo zona	G1, G2, K, V, R, B, I2, E, **	KT	16	0,4*	1
		Miškų ir miškingų teritorijų zona	****	M	-	-	-



Planuojama teritorija yra mažo užstatymo intensyvumo zonoje. Šioje zonoje galimas žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamojųjų pastatų teritorijos (G1) taip pat daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 0,4.

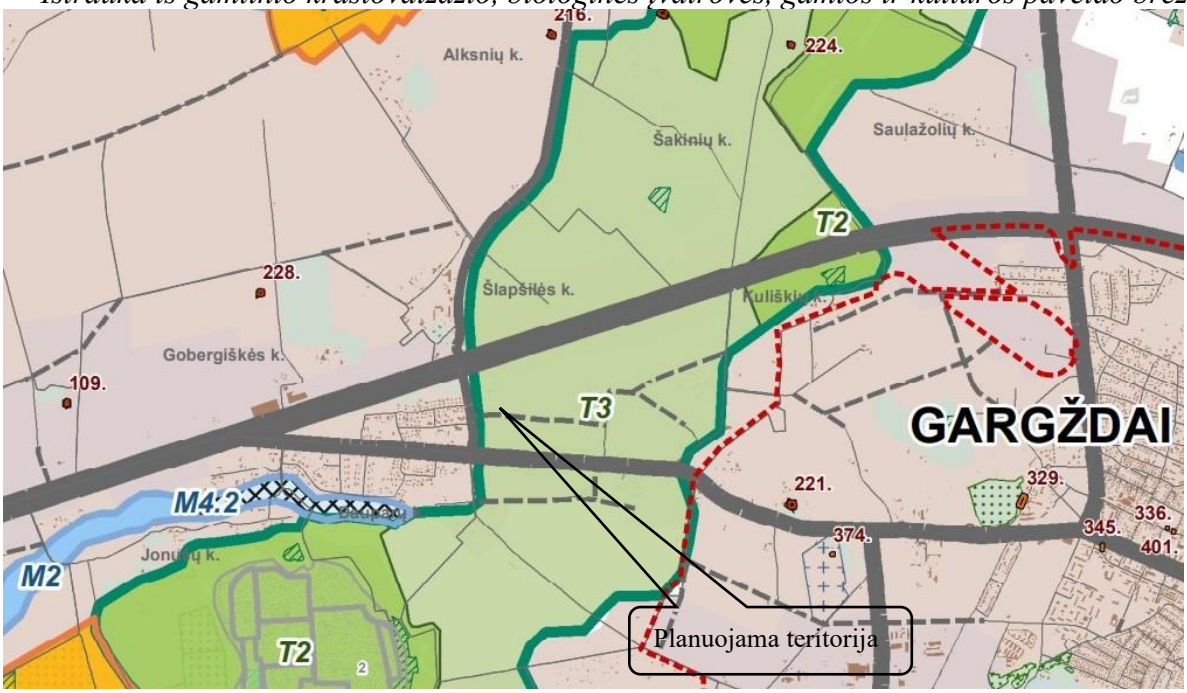
Ištrauka iš susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio



Šalia planuojamos teritorijos parodyti esami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.

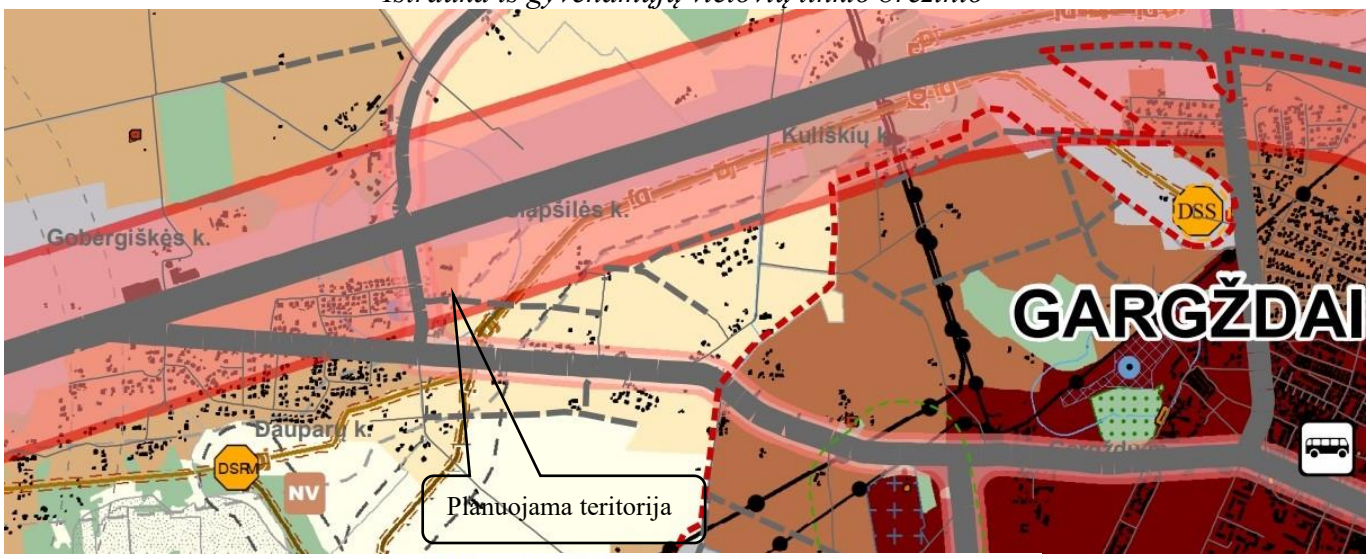
Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių, patvirtintų Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ koregavimas, T00085152, 2020-08-21:

Ištrauka iš gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo brėžinio



Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

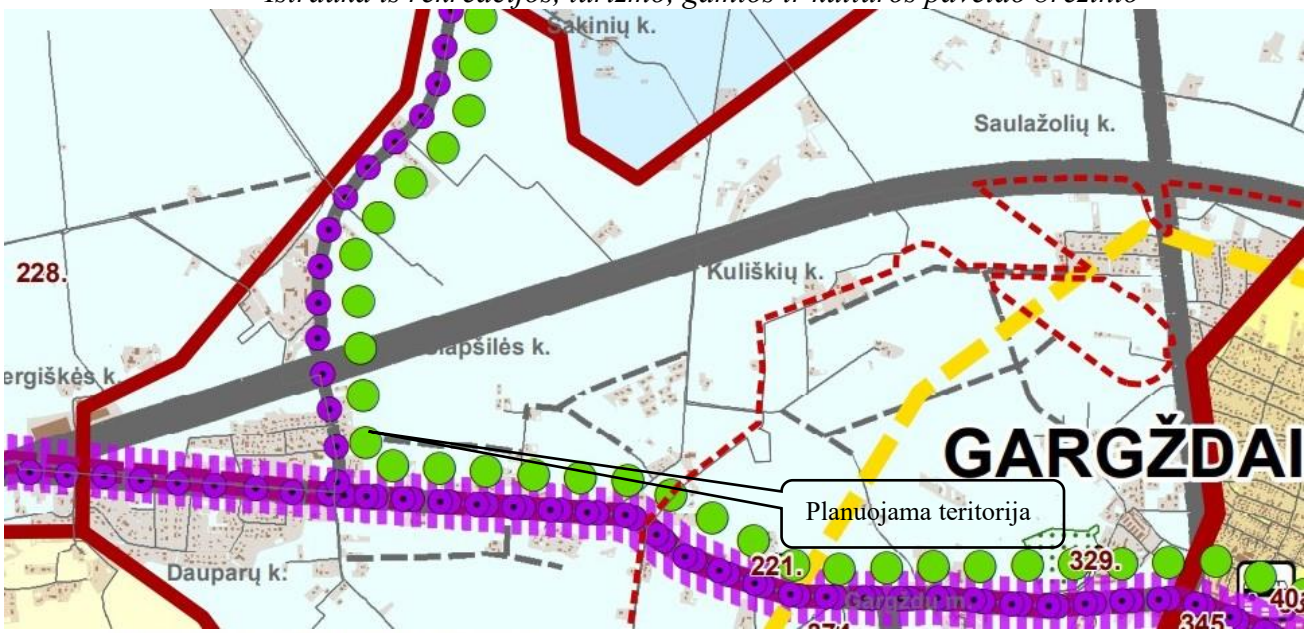
Ištrauka iš gyvenamųjų vietovių tinklo brėžinio





Planuojama teritorija patenka į I lygmens – IB kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašį.

Ištrauka iš rekreacijos, turizmo, gamtos ir kulturos paveldo brezinio





Planuojama teritorija yra zonoje, kurioje resursinių arealų bendrasis rekreacinis potencialas – mažas. Planuojama teritorija nepatenka į turizmo, gamtos, kultūros paveldo atžvilgiu svarbias teritorijas.

Ištrauka iš susisiekimo brėžinio



Planuojama teritorija patenka į 3-iąją juostą B sektoriaus požeminio vandens vandenviečių apsaugos juostą. Sklypui nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1)Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, T00077612, 2015-12-17:



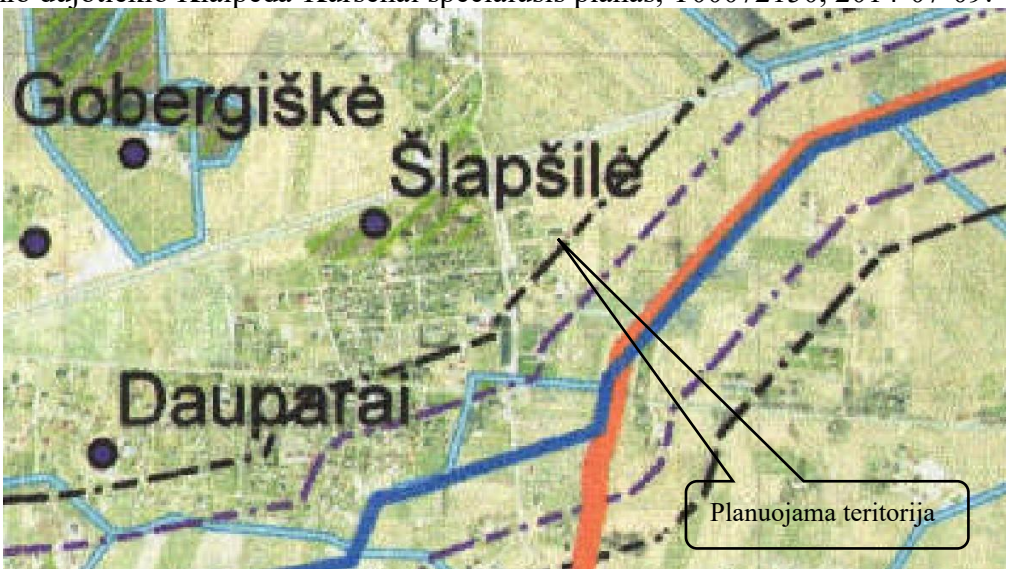
Šalia planuojamos teritorijos nėra numatytų dviračių takų. Planuojama teritorija nepatenka į dujotiekio apsaugos zoną.

2) 110 kv elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053854 (100002000429), 2011-12-02:
Planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano galiojimo zoną.

3) "Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053858 (200212000014), 2012-05-17:
Planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano galiojimo zoną.

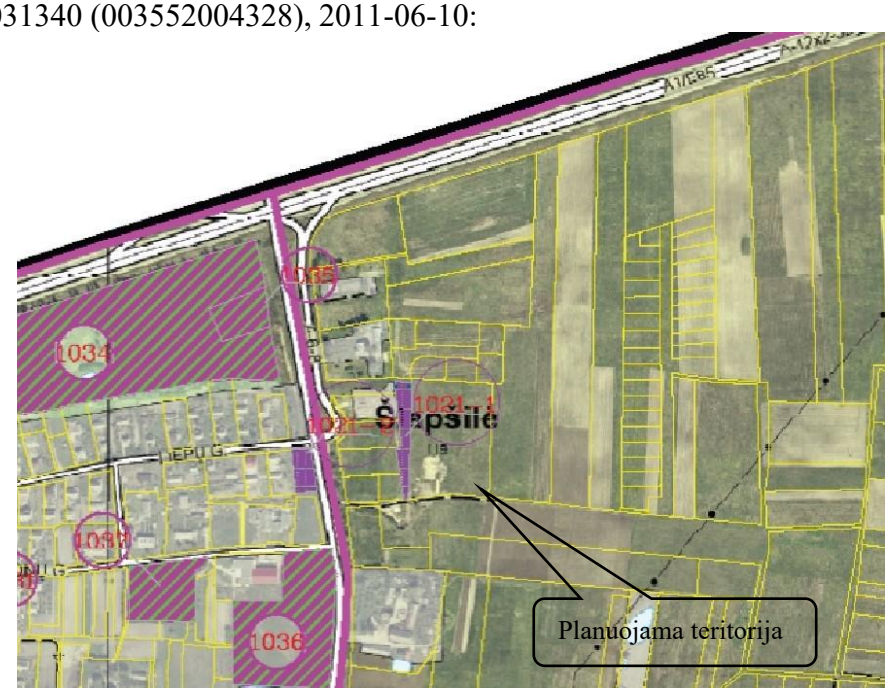
4) Specialusis susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, planas, T00074907, 2015-02-06:
Planuojama teritorija nepatenka į šio specialiojo plano galiojimo zoną.

5) Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas, T00072150, 2014-07-09:

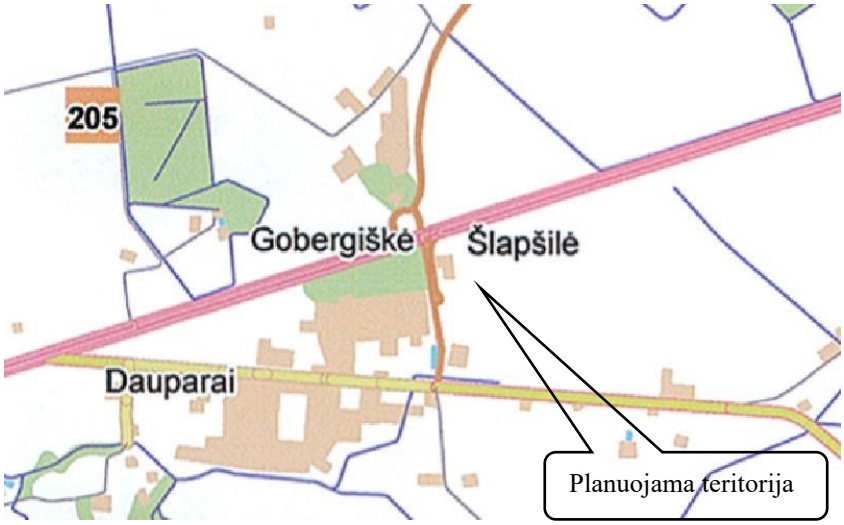


Planuojama teritorija nepatenka į dujotiekio apsaugos zoną.

6) Dauparų-Kvietinių seniūnijos Dauparų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00031340 (003552004328), 2011-06-10:

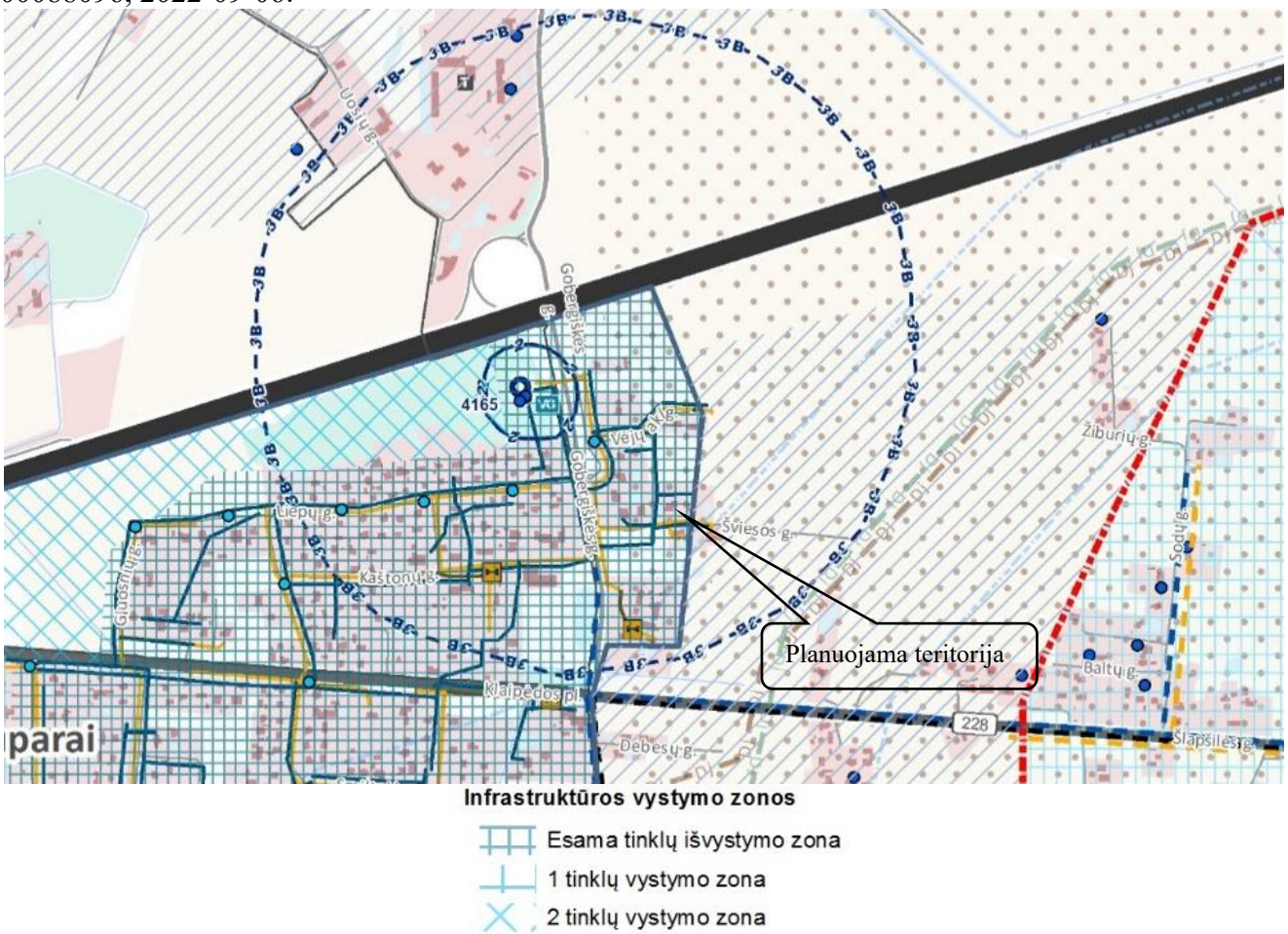


7) Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052657 (100002000313), 2009-07-21:



Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritoriją.

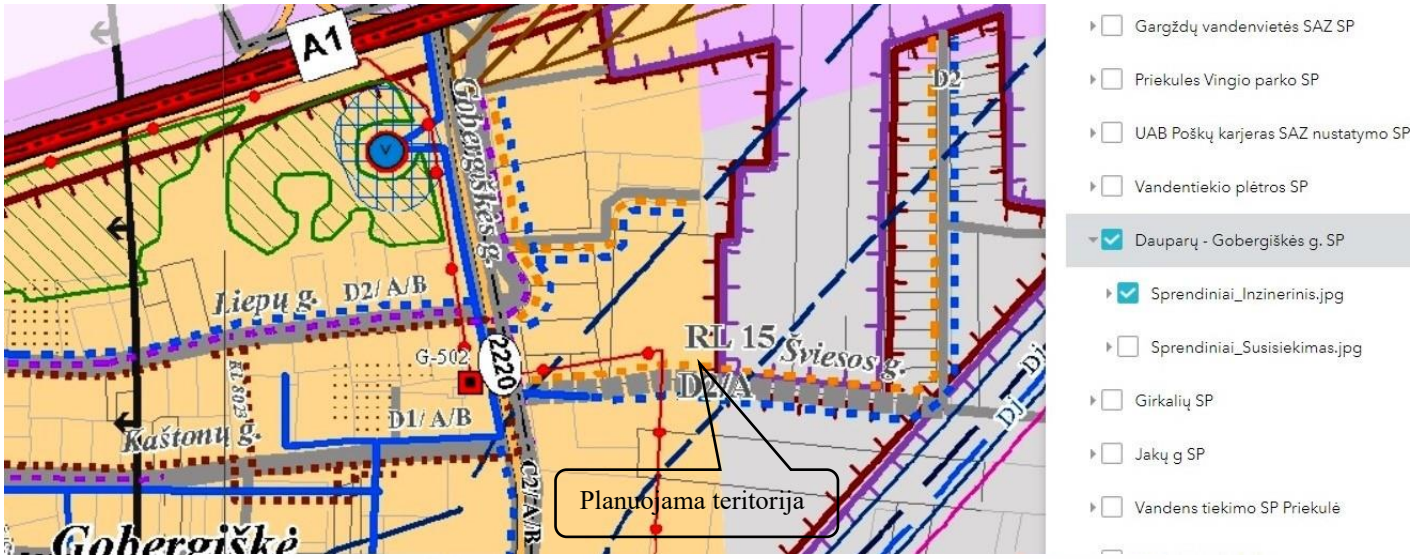
8) Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, T00088096, 2022-09-06:



Planuojama teritorija yra esamoje tinkle išvystymo zonoje.

9) Dauparų-–Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialusis planas, T00063663 (003552004443), 2012-05-31:

Ištrauka iš inžinerinio brėžinio



Klaipėdos rajono bendruoju planu suplanuotos funkcinės zonos

Kitos ir žemės ūkio paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis)

Kitos paskirties žemė

Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra turi būti klojama tarp gatvių raudonųjų linijų/ už kelių apsauginių juostų ribų (žr. brėžinį "Sprendiniai. Susisiekimo infrastruktūra")[3]

3) Esant poreikiui inžinerinius tinklus kloti kelio išilgine kryptimi, būtina vadovautis Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrųjų taisyklių reikalavimais. Pirmiausiai nagrinėjama galimybė juos kloti už kelio juostos ribų, neužstatytose zonose, po to – po pėsčiųjų i/ar dviračių takais, ir tik po to – kelio pločio zonoje.

siūlomi rekonstruoti esami savitakiniai buitinių nuotekų tinklai

planuojami savitakiniai buitinių nuotekų tinklai

pagal techninį projektą suprojektuoti savitakiniai buitinių nuotekų tinklai

esami slėginiai buitinių nuotekų tinklai

planuojami slėginiai buitinių nuotekų tinklai (pagal Klaipėdos r. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialųjį planą)

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sąlygos viešojo vandens tiekimo teritorijose nustatytos Klaipėdos rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane.

Elektros tiekimo infrastruktūra

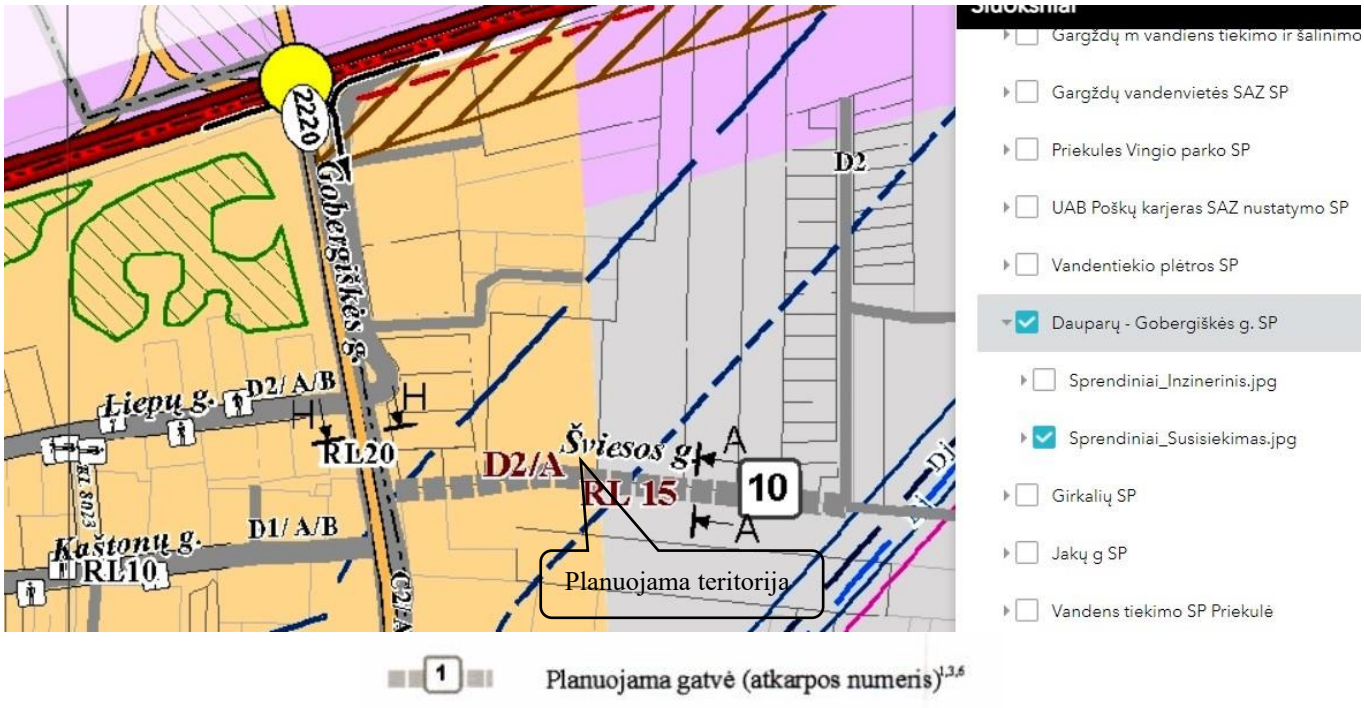
Transformatorinės pastotės ir jų Nr.

Planuojamos transformatorinės pastotės

10 kV elektros oro linija

Planuojama teritorija yra kitos paskirties žemėje. Šalia planuojamos teritorijos, Šviesos gatvėje, parodyti numatomi tinklai.

Ištrauka iš susisiekimo brėžinio



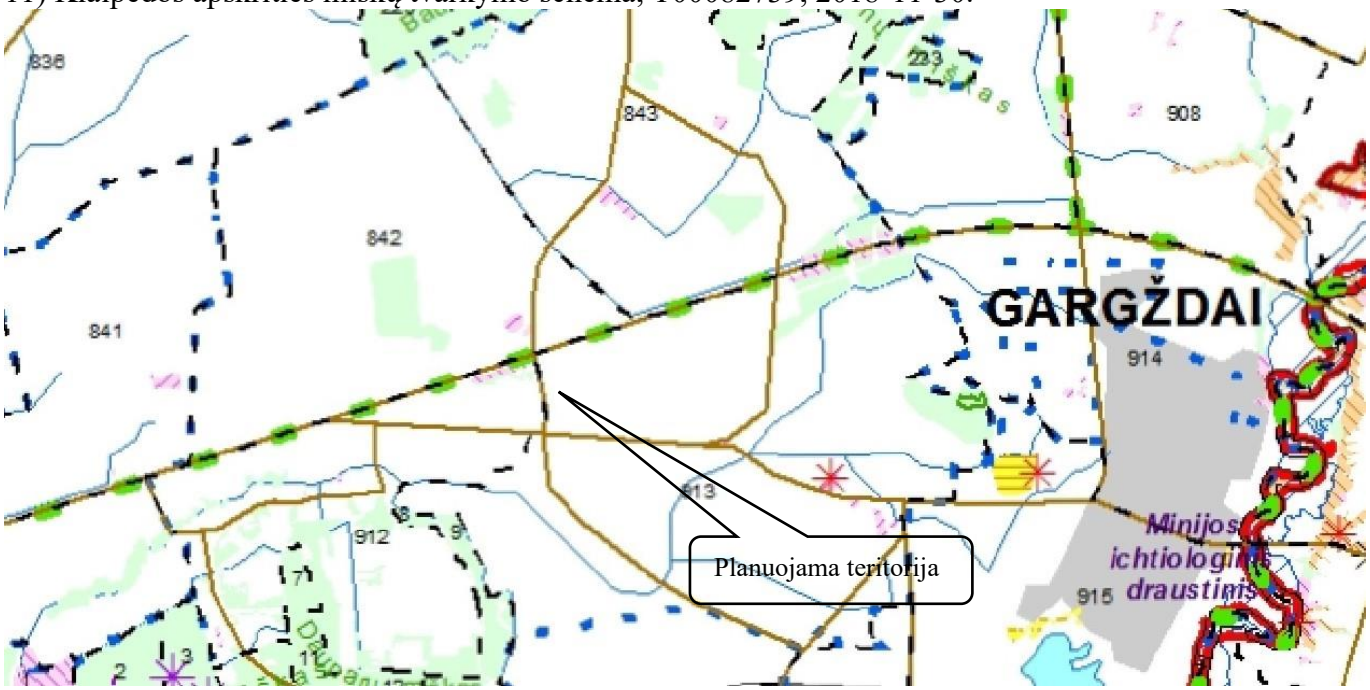
Šalia planuojamos teritorijos pažymėta D2/A kategorijos Šviesos gatvė.

10) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656 (100002000312), 2009-07-21:



Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas.

11) Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00082739, 2018-11-30:



Planuojama teritorija nepatenka į miškų plotus.

12) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, T00063472 (003552000658), 2005-07-07:



Planuojama teritorija nepatenka į miškų plotus.

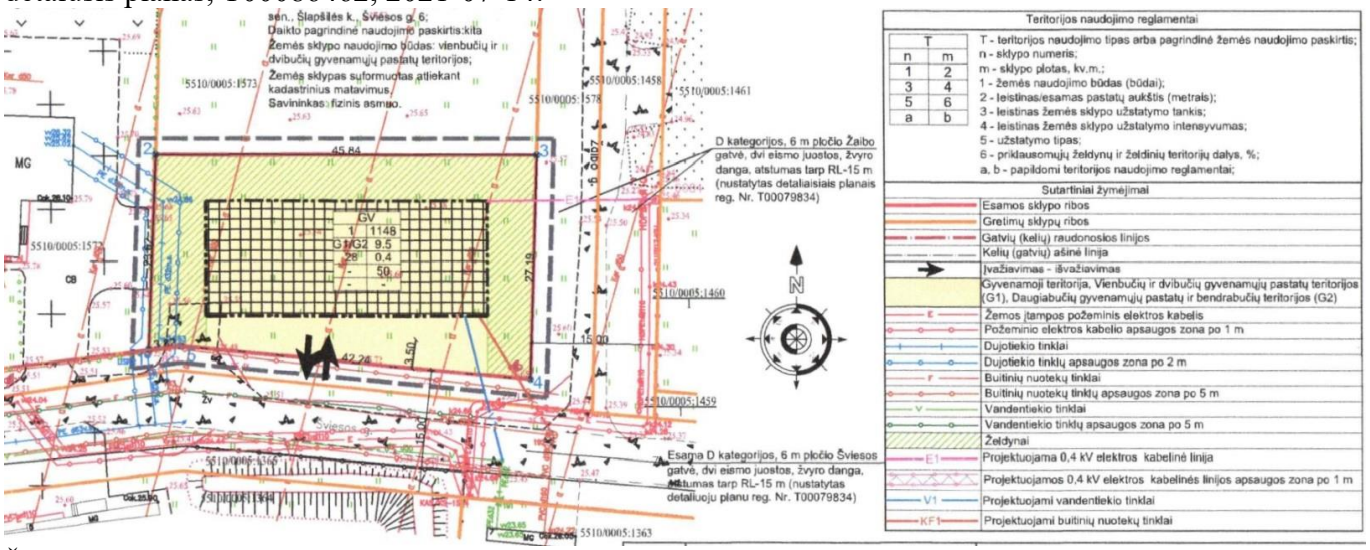
13) Audronės Steigvilienės, Kosto Steigvilo, Zitos Magdalenos Mažonienės žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:256) ir Kosto Steigvilo žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1181) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, T00079834, 2017-02-20:

Žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas



Šiuo detaliuoju planu buvo kotreguojamas detalusis planas reg. Nr. T00064278.

14) Žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., Dauparų - Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, T00086462, 2021-07-14:



Šiuo detaliuoju planu buvo koreguoti detaliojo plano reg. Nr. T00079834 sprendiniai žemės sklype kad. Nr. 5510/0005:1570.

17) Steigvilienės A., Steigvilo K., Mažonienės Z. M. ž.skl. (kad. Nr. 5510/0005:256)Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., detalusis planas, T00064278 (003553004047), 2011-08-19.



Šiuo detaliuoju planu buvo suformuotas sklypas kad. Nr. 5510/0005:1570.

Inžineriniai tinklai: Šalia planuojamos teritorijos yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai.
Drenažo sistemos**:** planuojama teritorija yra drenuota.
Esami žemės naudojimo apribojimai: Remiantis Valstybės įmonės „Registrų centras“ Klaipėdos filialo pateiktais duomenimis, apie planuojamą žemės sklypą, kurio kad. Nr. 5510/0005:1570, žymos:
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.0086 ha;
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1148 ha.
Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra.
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.
Planuojamos teritorijos gretimybės:
1. Šiaurinė sklypo pusė ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5510/0005:1573 Dauparų k.v.; Adresas: Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Šlapšilės k., Šviesos g. 6; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Savininkas: fizinis asmuo.
2. Rytinė sklypo pusė ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5510/0005:1578 Dauparų k.v.; Adresas: Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Šlapšilės k.; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Savininkas: fizinis asmuo.
3. Pietinė sklypo pusė ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5510/0005:1365 Dauparų k.v.; Adresas: Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Šlapšilės k.; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis:kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Savininkas: fiziniai asmenys.
4. Vakarinė sklypo pusė ribojasi su žemės sklypu kad. Nr. 5510/0005:1572 Dauparų k.v.; Adresas: Klaipėdos r. sav., Dauparų-Kvietinių sen., Šlapšilės k., Šviesos g. 2; Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Savininkas: fiziniai asmenys.

Gretimų žemės sklypų savininkai aiškinamajame rašte, brėžiniuose nenurodomi, vadovaujantis 2018-05-25 pradėtu taikyti Bendruoju duomenų apsaugos reglamentu dėl fizinių asmenų apsaugos, tavrkant asmens duomenis.

III. SPRENDINIAI

Sprendinių atitikimas „Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2025 m. balandžio 24 d. patvirtintu sprendimu Nr. T11-171 „Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje gairės“ kriterijams:
Sritis – teritorijų planavimas; Projektas/planas – kompleksinis teritorijų planavimas.

ARCHITEKTŪROS KOKYBĖS KRITERIJUS	KLAUSIMAI	ARGUMENTAS / PAGRINDIMAS, KAIP NUMATOMI SPRENDINIAI (DVIEJŲ DVIBUČIŲ PASTATŲ STATYBA) ATITINKA KRITERIJUS
Atitiktis darnaus Vystymosi principams	Ar objekto sprendiniai grindžiami atsakingo žemės naudojimo ir užstatymo intensyvumo principais	Teritorija planuojama urbanizuotoje teritorijoje, aprūpintoje centralizuotais Inžineriniais tinklais, užtikrinama socialinė infrastruktūra.
Urbanistinis integralumas	Ar numatomas planuojamos susisiekimo Sistemos junglumas – Planuojamas gatvių/kelių Tinklas nesibaigia akligatviais, numatytos	Akligatviai Neprojektuojami. Šlapšilės gatvė esama – iš šios gatvės įvažiuojama į kitus, gretimus suplanuotus kvartalus.

	jungtys su gretimomis teritorijomis	
	Ar objekto sprendiniai pritaikomi prie esamų gatvių, dviračių ir (ar) pėsčiųjų takų tinko?	Saugoma, puoselėjama esama gatvė.
	Ar objekto sprendiniai dera prie esamų sklypų ir (ar) kvartalų struktūros	Kvartale (TDP Nr. T00079834), kuriame yra planuojamas sklypas, sklypuose adresu Šlapšilės k., Vėjų aklg. 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, numatytas blokuotas užstatymas. Naujai suplanuoti kvartalai tik pradėti vystyti, nėra su kuo lyginti. Gretimame kvartale (TPD Nr. T00030861) sklypai suplanuoti taip, kad juos užstačius vaizdas nesiskirs nuo planuojamame sklype numatomo užstatymo – dviejų dvibučių.
Funkcionali struktūra	Ar yra lengvai pasiekiamų kokybiškų atvirų urbanistinių ir žaliųjų erdvių?	Kvartale, kuriame yra planuojamas sklypas, anksčiau rengtu detaliuoju planu yra numatytas želdynų sklypas. Visame kvartale yra numatytas didesnis želdynų kiekis (%), kadangi teritorija patenka į gamtinį karkasą.

Planuojama teritorija patenka į Dauparų (Klaipėdos r.) vandenvietės 3B apsaugos juostą. Todėl nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1148 ha.

Vadovaujantis Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis:

27 straipsnis. Žemės gelmių ir jų išteklių apsauga

1. Siekiant užtikrinti racionalų žemės gelmių ir jų išteklių naudojimą ir apsaugą, žemės gelmių apsaugos priemonės įgyvendinamos:

1) atliekant teritorijų planavimą;

2) atliekant planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimą;

3) sistemiškai tiriant ir stebint žemės gelmių būklę;

4) vykdant žemės gelmių išteklių ir žemės gelmių ertmių naudojimo kontrolę;

5) nustatant požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonas;

6) nustatant specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

2. Žemės gelmių išteklių ir žemės gelmių ertmių tyrimo ir naudojimo metu turi būti užtikrinta žemės gelmių ir jų vertingųjų savybių apsauga.

3. Asmenys, atliekantys išsklaidytųjų angliavandenilių išteklių tyrimą ir (arba) naudojimą, privalo užtikrinti, kad medžiagos, naudojamos išsklaidytųjų angliavandenilių tyrimui ir (arba) naudojimui, nepatektų į požeminį vandenį ir (arba) paviršinio vandens telkinius, aplinką ir jų neužterštų. Išsklaidytųjų angliavandenilių tyrimą ir (arba) naudojimą atliekantys asmenys privalo užtikrinti, kad kasybos pramonės atliekos ir kitos atliekos, susidariusios išsklaidytųjų angliavandenilių tyrimo ir (arba) naudojimo metu, būtų sutvarkytos teisės aktuose nustatyta tvarka.

4. Atviru kasybos būdu išgaunamų naudingųjų iškasenų telkiniuose draudžiama:

1) statyti statinius, įrengti įrenginius, tiesti inžinerinius tinklus (išskyrus statinius, įrenginius ar inžinerinius tinklus, skirtus šių telkinių eksploatavimui);

2) įveisti mišką ar sodą;

3) įrengti dirbtinius vandens telkinius ir mažuosius karjerus;

4) keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (arba) žemės sklypo naudojimo būdą (būdus), išskyrus pakeitimą į kitos paskirties žemės naudingųjų iškasenų teritorijų naudojimo būdą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 str. nuostatomis:
106 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose
1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose negali būti nenaudojamų gręžinių, išskyrus konservuotus gręžinius.
2. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose draudžiama:
1) įrengti angliavandenilių (naftos ir (ar) dujų) išteklių tyrimui ir (ar) naudojimui skirtus gręžinius;
2) į požeminius vandeninguosius sluoksnius tiesiogiai išleisti valytas ir nevalytas komunalines, gamybines ir paviršines nuotekas, radioaktyviąsias ir chemines medžiagas.
3. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 1-ojoje juostoje draudžiama bet kokia veikla, tiesiogiai nesusijusi su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu.
4. Visų grupių požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų 2-ojoje juostoje draudžiama įrengti naujus požeminio vandens išteklių naudojimui skirtus gręžinius, išskyrus atvejus, kai viešasis geriamojo vandens tiekėjas neturi galimybės tiekti vandenį arba neužtikrina vartotojui tiekiamo vandens kokybės.
5. I grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:
1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingąsias chemines medžiagas ir cheminius mišinius, išskyrus:
a) jų naudojimą vandens tiekimui ir vandenvietės eksploatavimui;
b) jų naudojimą ir sandėliavimą krašto apsaugos tikslais kariuomenės valdomuose objektuose;
c) cheminių medžiagų ir cheminių mišinių, kurie taip klasifikuojami tik dėl jų keliamo fizinio pavojaus, naudojimą ir sandėliavimą;
d) jų naudojimą statinių remontui ir eksploatacijai;
e) jų naudojimą transporto priemonių eksploatacijai, įskaitant degalų pylimą;
f) Vyriausybės nustatytas ūkines veiklas ir (arba) veiklos sąlygas, kurios dėl savo pobūdžio, trukmės, naudojamų pavojingųjų cheminių medžiagų ir cheminių mišinių savybių, kiekio, naudojimo būdo ar taikomų taršos prevencijos priemonių nekelia grėsmės požeminio vandens ištekliams.
Straipsnio punkto pakeitimai:
Nr. XV-199, 2025-05-15, paskelbta TAR 2025-05-16, i. k. 2025-08774
2) įrengti pavojingųjų atliekų apdorojimo įrenginius ir sąvartynus.
6. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:
1) vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas;
2) statyti pastatus, neprijungtus prie komunalinių nuotekų šalinimo tinklų arba prie vietinių nuotekų šalinimo tinklų, pagal teisės aktų reikalavimus užtikrinančių lygiavertį komunaliniams nuotekų šalinimo tinklams aplinkos apsaugos lygį;
3) tręšti nuotekomis, nuotekų dumblu, mėšlu, skystu mėšlu ir srutomis;
4) įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius;
5) įrengti mėšlo ir srutų kaupimo ir tvarkymo statinius ar įrenginius, nuotekų filtravimo sistemas, nuotekų dumblo kaupimo (kompostavimo) aikšteles, žaliųjų atliekų kompostavimo aikšteles;
6) įrengti užterštos žemės ir grunto valymo aikšteles;
7) įrengti naftos ir naftos produktų saugyklas.
7. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 2-ojoje juostoje draudžiama:
1) vykdyti šio straipsnio 6 dalyje nurodytas veiklas ir įrengti atliekų tvarkymo įrenginius;
Straipsnio punkto pakeitimai:
Nr. XV-199, 2025-05-15, paskelbta TAR 2025-05-16, i. k. 2025-08774
2) įrengti nuotekų valymo įrenginius su išleistuvais į paviršinius vandenis;
3) įrengti karjerus.
8. II grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje 3a sektoriuje draudžiama vykdyti šio straipsnio 5 dalyje nurodytas veiklas, išskyrus didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių, kuriose vienu metu numatoma laikyti ne daugiau kaip 10 tonų pavojingųjų atliekų kiekvienoje didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelėje, įrengimą.
Straipsnio dalies pakeitimai:
Nr. XV-199, 2025-05-15, paskelbta TAR 2025-05-16, i. k. 2025-08774

9. III grupės požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos 3-iojoje juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 6 dalies 2–7 punktuose ir 8 dalyje nurodytas veiklas.

Straipsnio dalies pakeitimai:
Nr. XV-199, 2025-05-15, paskelbta TAR 2025-05-16, i. k. 2025-08774
10. Požeminio vandens vandenvietės taršos apribojimo juostoje draudžiama vykdyti šio straipsnio 4 dalyje ir 7 dalies 1 ir 3 punktuose nurodytas veiklas.

Teritorijos naudojimas ir apsaugos priemonės: numatoma rengti žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalųjį planą, numatantį koreguoti detaliojo plano, reg. Nr. T00079834, sprendinius. Numatoma pakoreguoti teritorijos užstatymo tipą, numatyti du įvažiavimus į žemės sklypą, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus. Nustatomas kitas teritorijos naudojimo tipas – numatant dviejų sublokuotų dvibučių gyvenamųjų namų statybą – nepablogins gretimų sklypų gyventojų gyvenimo sąlygų.
Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu: laikomasi „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo“.
Detaliojo plano sprendiniai higieniniu požiūriu: Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos - atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) neigiamas poveikis neprognozuojamas. Gyvenamosios paskirties pastatų statyba nėra tarši ir nesukurs sanitarinės apsaugos zonos.
Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje saugotinų želdinių nėra. Želdinių išdėstymas sklype sprendžiamas statybos techninių reglamentų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Planuojamoje teritorijoje galioja Gamtinio karkaso nuostatos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus. Vadovaujantis 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" (*Suvestinė redakcija nuo 2024-12-06*) mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo[1] teritorijose (proc.) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose - ne mažiau 35% sklypo ploto, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose - ne mažiau 40% sklypo ploto.
Triukšmo prevencija: Planuojama ūkinė veikla – gyvenamųjų pastatų statyba didelio triukšmo nesukels. Atsižvelgiant į LR triukšmo valdymo įstatymo 14 str., planuojamoje teritorijoje nenumatoma naudoti stacionarių triukšmo šaltinių. Padidės eismo intensyvumas, bet tai nesukels per didelio diskomformo gretimų sklypų savininkams.
Planuojamas užstatymas: vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 9 priedo 3 punktu, namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m2, o vienbučio blokuoto užstatymo tipo kiekvienam namui skirtas sklypas (ar jo dalis) – ne mažesnis kaip 200 m2. Planuojamame sklype numatoma statyti du sublokuotus dvibučius gyvenamuosius namus. Sklypo plotas – 1148 kv.m. Vienam namui reikalingas sklypo plotas – 400 kv.m. Dviems namams reikalingas sklypo plotas – 800 kv.m. Reikalavimai dėl sklypo ploto atitinka statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 nuostatas.
Sklypas yra ekstensyvaus užstatymo zonoje. Aplink planuojamą teritoriją, yra parengti teritorijų planavimo dokumentai, kuriais suformuoti gyvenamosios paskirties žemės sklypai. Didžioji dalis sklypų yra 10 – 15 arų ploto, kas neatitinka BP numatytos nuostatos – sklypus formuoti po 30 arų. Ši nuostata taip pat negalioja dėl BP numatytos išimties – planuojama teritorija yra aprūpinta centralizuotais tinklais. Dėl šitų priežasčių, apstačius gretimus sklypus – bus gana tankiai apgyvendinta teritorija.
Planuojamas žemės sklypas yra šalia suplanuotos D kat. gatvės, prie kurios būtų galima numatyti tankesnį užstatymą. Numatomų statyti pastatų – dviejų sublokuotų dvibučių – numatomas užstatymo tankumas – 28%. Užstatymo tankumas nėra numatomas didesnis, nei leidžiama, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" (Galiojanti suvestinė redakcija nuo 2018-02-08) nuostatomis, atsižvelgiant į sklypo dydį. Užstatytu plotu, tūriu pastatai neturėtų labai stipriai išsiskirti iš esamo užstatymo gretimuose sklypuose:



planuojama teritorija

planuojamų pastatų vieta sklype

Teritorijos planavimo tikslai, tvarkymo ir naudojimo režimas:
Sklypas Nr. 1: plotas – 0.1148 ha, teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Galimas pastatų aukštis – 9,50 m.
Galimas užstatymo tankumas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms – 28%, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms – 28%.
Galimas užstatymo intensyvumas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – 0.4%, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms – 0.4%.
Užstatymo tipas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai - kitas (kt) – statybos zonos ribose numatoma statyti du sublokuotus dvibučius namus, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms – sodybinis užstatymas (su) – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms – 40%, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms – 35%.
Nustatomas papildomas teritorijos naudojimo reglamentas: b - šlaitiniai stogai.
Kitos daiktinės teisės, nustatytos detaliuoju planu reg. Nr. T00079834:
(103) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas sklype kad. Nr. 5510/0005:1578) - 0,1348 ha.
(106) Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose kad. Nr. 5510/0005:1578 - 0,1348 ha, 5510/0005:1580 - 0,0907 ha);
(107) Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose kad. Nr. 5510/0005:1578 - 0,1348 ha, 5510/0005:1580 - 0,0907 ha);
(108) Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas sklypuose kad. Nr. 5510/0005:1578 - 0,1348 ha, 5510/0005:1580 - 0,0907 ha).
Žymos:
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) - 0.0086 ha;
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1148 ha.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra.
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.
Palnuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.1148 ha.

Gaisrinės saugos sprendiniai. Galimų statyti pastatų atsparumo ugniai laipsnis turi būti ne mažesnis kaip II. Vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII skyriaus reikalavimais, minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti:

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

Pastatų techninių projektų rengimo metu būtina vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ reikalavimais. Pastatų atsparumo ugniai laipsnis turi būti ne mažesnis kaip II. Tarp pastatų turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai. Neišlaikant norminių atstumų turi būti įrengiamos priešgaisrinės ugniasienės, užtvaros kitos techninės priemonės, užtikrinančios gaisro plitimo ribojimą į gretimus statinius.
Gaisro atveju numatoma naudoti vandenį iš priešgaisrinio vandens telkinio, esančio Šlapšilės kaime, prie Gobergiškės gatvės. Prie vandens telkinio įrengta aikštelė. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki vandens paėmimo vietos (matuojant gatvėmis ir keliais) – apie 400 m.





Gaisrinių automobilių privažiavimas: prie žemės sklypo privažiavimas iš esamos D kategorijos, 6 m pločio Šviesos gatvės. Aukščio apribojimų nėra numatoma.

Priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų dislokacija – Trilapio g. 12, Klaipėda – atstumas iki planuojamos teritorijos 13.17 km. (laikas 13 min), Kvietinių g. 30, Gargždai – atstumas iki planuojamos teritorijos 6.93 km (laikas 10 min).

Ryšių tinklai. Šalia planuojamos teritorijos ir joje nėra ryšių tinklų. Šiuo projektu įvadas nėra numatomas.
Numatomi privažiavimai bei transporto eismo organizavimas: Artimiausias viešo susisiekimo elementas – rajoninis kelias Eglynai – Dauparai (2220). Numatomas privažiavimas prie planuojamos teritorijos – esama Šviesos gatvė.
Nuovažas projektuoti pagal ktr 1.01:2008 „Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamų įvažiavimų plotis 4 m. Numatomi du įvažiavimai į sklypą. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimo vietos.

Detalusis planas atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Planuojamo sklypo statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimo kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininkų lėšomis. Automobilių parkavimas numatomas gyvenamojo sklypo ribose. Stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų naudingą plotą. Parkavimo vietos numatomos sklypo ribose, prie pastato.
Inžineriniai tinklai: vadovaujantis AB „Klaipėdos vanduo“ sąlygomis - 1) Jeigu sklypuose bus projektuojami bendro naudojimo vandentiekio ir/ar nuotekų tinklai (dviems pastatams ir daugiau), suformuoti infrastruktūros koridorius vandentiekio ir/ar nuotekų tinklų trasavimui. 2) Vandentiekio tinklai: Vandentiekio tinklų prijungimą numatyti prie savivaldybės nuosavybės teise priklausančių vandentiekio tinklų esančių Žaibo gatvėje. 3) Buitinių nuotekų tinklai: Buitinių nuotekų tinklų prijungimą numatyti prie savivaldybės nuosavybės teise priklausančių buitinių nuotekų tinklų esančių Žaibo gatvėje. 4) Paviršiniai nuotekų ir drenažo vandenys negali būti šalinami į buitinių nuotekų tinklus. Pateikti paviršinių nuotekų tinklų nuvedimo sprendinius. Jungiantis prie privačių tinklų, projekto sudėtyje pateikti raštišką tinklų savininko sutikimą. 5) Jeigu sklypuose bus projektuojami atskiri įvadiniai/išvadiniai inžineriniai tinklai, infrastruktūros koridorių neformuoti.
Geriamosios kokybės vandens tiekimas ir buitinių nuotekų nuvedimas numatomas į Šviesos gatvėje esančius vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus. Tinklai suprojektuoti projekte„GYVENAMOSIOS PASKIRTIES KETURIŲ BUTŲ PASTATO ADRESU KLAIPĖDOS R. SAV., DAUPARŲ - KVIETINIŲ

SEN., ŠLAPŠILĖS K., ŠVIESOS G. 4, STATYBOS PROJEKTAS“. Projektas suderintas su AB „Klaipėdos vanduo“. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai nusavybės teise priklauso fiziniui asmeniui. Projekto sudėtyje pateikiamas raštiškas sutikimas.

Elektros tinklai: vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotas prisijungimo sąlygomis, 1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20). 2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo). 3. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (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 įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884). 4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. 5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų. 6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

0,4 kV kabelių spinta su apskaitos prietaisu KS-6084 yra žemės sklype kad. Nr. 5510/0005:1458. Žemės sklype įregistruoti tarnaujantys servitutai, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas – tarnaujantis daiktas sklypui kad. Nr. 5510/0005:256. Šiuo projektu projektuojamas žemės sklypas yra atidalintas iš žemės sklypo kad. Nr. 5510/0005:256.

Drenažo sistemos**:** planuojama teritorija yra drenuota. Valstybei nuosavybės teise priklausančių bei bendro naudojimo drenažo rinktuvų planuojamoje teritorijoje nėra. Statybos metu pažeistus melioracijos statinius projekte numatyti atstatyti nedelsiant, kad nebūtų pažeisti trečiųjų šalių interesai. Visus drenažo atstatymo ir pertvarkymo darbus vykdyti savo lėšomis.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas:

Planuojama teritorija yra gyvenvietėje. Greta sklypo viešosios paskirties pastatų ar kitų svarbių objektų nėra. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkosauginiu bei sveikos gyvenamosios aplinkos užtikrinimo aspektu neturės.

Erdviniu - Urbanistinio (kraštovaizdžio formavimo) aspektu. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamųjų namų statyba. Planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį aplinkai, bus tvarkinga teritorija, geresnis estetinis kraštovaizdžio vaizdas. Planuojama veikla nedarys neigiamo poveikio ir nesukels pavojaus aplinkai ir gyventojams. Kenksmingų teršalų, didelio triukšmo ir dulkių tokia veikla nesukels. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio erdviniu – urbanistiniu (kraštovaizdžio formavimo) aspektu neturės.

Higieninės būklės ir aplinkos kokybės aspektu. Pagal Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisykles, planuojama veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba – nėra tarši ir sanitarinių apsaugos zonų (SAZ) nesukurs. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė plėtra, įvykdžius plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, bei neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai. Kiti aplinkiniai sklypai yra gyvenamosios paskirties, veikla šiuose sklypuose nėra tarši ir pavojinga, todėl neigiamo poveikio planuojamos teritorijos formuojamiems sklypams nesudarys. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio higieninės būklės ir aplinkos kokybės aspektu neturės.

Planuojamos teritorijos aplinkos poveikio reglamentavimas:

Poveikio gamtinei aplinkai aspektu. Planuojami sklypai aplinkos kokybei ir būklei neigiamo poveikio neturės. Siekiant apsaugoti dirvožemį ir atmosferą nuo užteršimo nutekamaisiais vandenimis, atliekomis, suodžiais, detaliajame plane numatytos šios priemonės: 1) vandens apsauga; 2) dirvožemio apsauga; 3) augmenijos apsauga; 4) atmosferos apsauga.

Vandens apsauga nuo galimos paviršinio vandens (lietaus) neigiamos įtakos. Užterštų lietaus vandens nuotėkų nesusidarys, todėl jo valymas nenumatomas.

Dirvožemio apsauga. Statybos aikštelėje, prieš pradedant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis su velėna, sandėliuojamas netoliese (statybos aikštelės pakraštyje), ir užbaigus statybos darbus, paskleidžiamas 20 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje – naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai. Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Planiruojant teritoriją stengtis išsaugoti esamą reljefą. Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Augmenijos apsauga. Saugomų želdynų planuojamoje teritorijoje nėra. Laisvą sklypo teritoriją siūloma apželdinti veja su dekoratyviniais želdiniais, užsodinti medžiais.

Atmosferos apsauga. Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla (dvibučių pastatų statyba) pavojaus aplinkai nesukels, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių nenumatoma. Taip pat nebus ir žymaus oro teršimo, nes pastatai bus apšildomi geoterminiu šildymu, elektros prietaisais, dujomis ar kita šildymo sistema. Išleidžiami NO ir CO kiekiai neviršys leistino kiekio. Taigi, sklypuose numatoma veikla neturės žymaus poveikio supančiai aplinkai. Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės objektų, kurių sanitarinė zona darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Buitinės atliekos. Susidariusios atliekos bus tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklių nustatytais reikalavimais. Susidariusios ūkinės atliekos bus komplektuojamos šiukšlių konteineriuose ir išvežamos į sąvartyną, pagal sutartį su specializuotomis įmonėmis.

Biologinės įvairovės aspektu. Planuojamoje teritorijoje saugomų augmenijos, želdynų ir biologinių zonų nėra. Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis augmenijai ir gyvūnijai detaliojo plano teritorijoje – neutralus. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžio formavimo aspektu neturės.

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių poveikio vertinimo lentelė

1.	**Detaliojo plano organizatorius:** Klaipėdos r. sav. administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai, tel. Nr. 8 46 472025, faks.: 8 46 472005, el. p.: savivaldybe@klaipedos-r.lt.
2.	**Detaliojo plano iniciatorius:** K. S.
3.	**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** Aušra Austienė (Klaipėdos apskrities Valstybinės mokesčių inspekcijos Nuolatinio Lietuvos gyventojo individualios veiklos vykdymo pažyma 2013m. birželio 26 d. Nr. 587371).
4.	**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas.
5.	**Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:** *1. bendrieji planai:* 1) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių koregavimas, T00095326, 2025-02-01; *2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:* 1)Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas, T00077612, 2015-12-17; 2) 110 kv elektros oro linijos "Klaipėda-Marios 3" statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053854 (100002000429), 2011-12-02; 3) "Nordbalt" jungties statybos Klaipėdos apskrityje specialusis planas, T00053858 (200212000014), 2012-05-17; 4) Specialusis susisiekimo komunikacijų, reikalingų sunkiasvoriams ir didžiagabaričiams bei kitiems kroviniams vežti naujos atominės elektrinės statybai, planas, T00074907, 2015-02-06;

	5) Magistralinio dujotiekio Klaipėda-Kuršėnai specialusis planas, T00072150, 2014-07-09; 6) Dauparų-Kvietinių seniūnijos Dauparų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00031340 (003552004328), 2011-06-10; 7) Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052657 (100002000313), 2009-07-21; 8) Klaipėdos rajono geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, T00088096, 2022-09-06; 9) Dauparų-–Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialusis planas, T00063663 (003552004443), 2012-05-31. 10) Klaipėdos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00052656 (100002000312), 2009-07-21; 11) Klaipėdos apskrities miškų tvarkymo schema, T00082739, 2018-11-30; 12) Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema, T00063472 (003552000658), 2005-07-07. 13) Audronės Steigvilienės, Kosto Steigvilo, Zitos Magdalenos Mažonienės žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:256) ir Kosto Steigvilo žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1181) Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, T00079834, 2017-02-20; 14) Dauparų-Kvietinių seniūnijos Dauparų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymas, T00031340 (003552004328), 2011-06-10; 15) Žemės sklypo (kad. Nr. 5510/0005:1570) Šlapšilės k., DauparųKvietinių sen., Klaipėdos r. sav. detalusis planas, T00086462, 2021-07-14; 16) Dauparų-–Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialusis planas, T00063663 (003552004443), 2012-05-31; 17) Steigvilienės A., Steigvilo K., Mažonienės Z. M. ž.skl. (kad. Nr. 5510/0005:256)Šlapšilės k., Dauparų-Kvietinių sen., detalusis planas, T00064278 (003553004047), 2011-08-19.		
6.	**Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:** Nėra		
7.	**Status quo situacija:** Planuojama teritorija įgyvendinus planavimo tikslus, bus suformuotos gyvenimui palankios sąlygos.		
8.	**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** pakoreguoti teritorijos užstatymo tipą, numatyti du įvažiavimus į žemės sklypą. Nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.		
9.	**Galimo sprendinių poveikio vertinimas:** Planuojama ūkinė veikla – dviejų dvibučių gyvenamųjų namų sublokuotu inžineriniu statiniu-stogine statyba. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detaliajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla įvykdžius detaliajame plane nurodytų reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, turės mažai neigiamą poveikį aplinkai, gretimybėms bei gretimų sklypų žemės paskirčiai.		
10.	**Sprendinio poveikis:**		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas poveikis	Neigiamas poveikis
	teritorijos vystymo darnai	Teigiamas poveikis: teritorija planuojama kompleksiškai, darniai vystomas kraštovaizdis.	nėra
	ekonominei aplinkai	Užstačius planuojamą teritoriją, išaugs jos vertė	nėra
	socialinei aplinkai	Teritorija taps svarbi visuomeniniu aspektu	nėra
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Planuojama veikla turės teigiamą įtaką aplinkos kokybei, planuojamas inžinerinis aprūpinimas geriausiomis prieinamomis technologijomis,	Pakis natūralus gamtinis kraštovaizdis,

		mažiausiai žeidžiančiomis aplinką. Naudojant pastatų architektūroje neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinius, bus sukurtas kokybiškas urbanizuotas kraštovaizdis. Apželdinus sklypus, bus sukurta pakankamai ekologiška bei estetiška aplinka.	bet didelis neigiamas poveikis nenumatomas.
	higieninei būklei	Apželdinus sklypus augmenija, bus padidintas želdynų plotas.	Padidės transporto srautai (bus daugiau triukšmo, padidės oro užterštumas)
11.	**Nulinės alternatyvos poveikis:**		
	teritorijos vystymo darnai	-	-
	ekonominei aplinkai	-	-
	socialinei aplinkai	-	-
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-
	higieninei būklei	-	-

Projekto vadovas Remigijus Petrauskas
Architektas (A 329)

Projektuotoja Aušra Austienė

PAGRINDINIAI DOKUMENTAI, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS DETALUSIS PLANAS ***Lietuvos Respublikos įstatymai:***

- LR teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120.
- LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223.
- LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. IX-1004.
- LR žemės įstatymas Nr. IX-1983 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- LR vandens įstatymas Nr. VIII-474 (ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas (Žin., 2005, Nr. 84-3105).
- LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. IX-628.
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X-764 (Žin., 2006, Nr.82-3260 ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- LR aplinkos oro apsaugos įstatymas Nr. VIII-1392 (Žin., 1999, Nr.98-2813 ir vėlesni įstatymo pakeitimai).
- LR triukšmo valdymo įstatymas Nr. IX-2499 (Žin., 2004, Nr.164-5971 ir vėlesni įstatymo pakeitimai).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai:

- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 (aktuali redakcija nuo 2020-01-01).
- LR Vyriausybės 1993-06-16 nutarimas Nr. 469 „Dėl gyvenamųjų namų ir kitų objektų statybos teritorijose, kuriose neįrengti inžineriniai įrenginiai“ (Žin., 1993, Nr. 25-593; 1994, Nr. 17-282).
- LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650, 2007, Nr.131-5292, 2010, Nr.1397125, 2011, Nr.50-2431).

Teisės aktai, patvirtinantys norminius teisės aktus:

- LR aplinkos ministro 1999-12-23 įsakymas Nr. 417 „Dėl Lietuvos aplinkos normatyvinio dokumento LAND 4-99 tvirtinimo“ (Žin., 1999, Nr. 112-3263, 2008, Nr.144-5800, 2009, Nr.145-6457, 2011, Nr.11-48).
- LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymo Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 1999, Nr. 63-2065 ir vėlesni taisyklių pakeitimai).
- LR aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2007-10-25 Nr.110-4522; 2009, Nr.83-3473; Nr.159-7267; 2010, Nr.59-2938; 2011, Nr.39-1888; 2012, Nr.115-5841; 2013, Nr.12-577);
- LR aplinkos ministro 2006-09-11 įsakymas Nr. D1-412 „Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr.99-3852; Nr.107 (atitaisymas); 2008, Nr.36-1317; 2009, Nr.103-4337, 2010, Nr.91-4839).
- LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 137-5624).
- LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymas Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 22-858, 2010, Nr.87-4619, 2012, Nr.84-4425).
- LR žemės ūkio ir aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinį, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 14-450, Nr.41-1317; 2006, Nr. 45-1633; 2009, Nr.147-6608; 2010, Nr.1145848; 2011, Nr.2-64; 2012, Nr.84-4424; Nr.103 (atitaisymas); 2013, Nr.17-862).
- LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2010, Nr. 39-1877, 2011, Nr.14-627, 2012, Nr.147-7584).
- LR Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-22 įsakymas Nr. 172 „Dėl Vandentvarkos ūkio naudojimo taisyklių“ (Žin., 1996, Nr. 125-2923, 2011, Nr.10-464).
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 200702-22 įsakymas Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 25-953; 2009, Nr.63-2538; 2010, Nr.2-107; 2011, Nr.48-2343; 2012, Nr.78-4085).
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 201012-07 įsakymas Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr.23-1137, Nr.75-3661).

Statybos techniniai ir kt. reglamentai:

- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr. 23-721 ir vėlesni reglamento pakeitimai).
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2005, Nr. 93-3464 ir vėlesni reglamento pakeitimai).
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" (Žin., 2003, Nr.83-3804; 2009, Nr.35-1348).
- MTR 2.02.01:2006 „Melioracijos statiniai. pagrindiniai reikalavimai“ (Žin., 2006, Nr.6-227).
- KTR 1.01:2008 “Automobilių keliai“ (Žin., 2008, Nr. 9-322; 2012, Nr. 55-2744).

Lietuvos higienos normos:

- Higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr.75-3638).
- Higienos norma HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“ (2007, Nr.55-2162, 2008, Nr.145-5858, 2011, Nr.164-7842).
- Higienos norma HN 60:2004 „Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje“ (Žin., 2004, Nr.41-1357).
- Higienos norma HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ (Žin., 2011, Nr. 67-3191).

Pastabos:

1) Detalusis planas parengtas vadovaujantis galiojančiais Lietuvos Respublikos įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosaugos, higienos ir gaisrinės saugos reikalavimus.

2) Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekant statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis ir įforminti reikalingi leidimai.