2015 M. SAUSIO 23 D. KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS SPRENDIMU NR. AV-168 PATVIRTINTO UAB KLAIPĖDOS REGIONO ATLIEKŲ TVARKYMO CENTRO NUOMOJAMO ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 5544/0007:38), ESANČIO DUMPIŲ KAIME, DOVILŲ SENIŪNIJOJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centras, Lietuvos Respublika, patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

Informacija apie žemės sklypo planą:

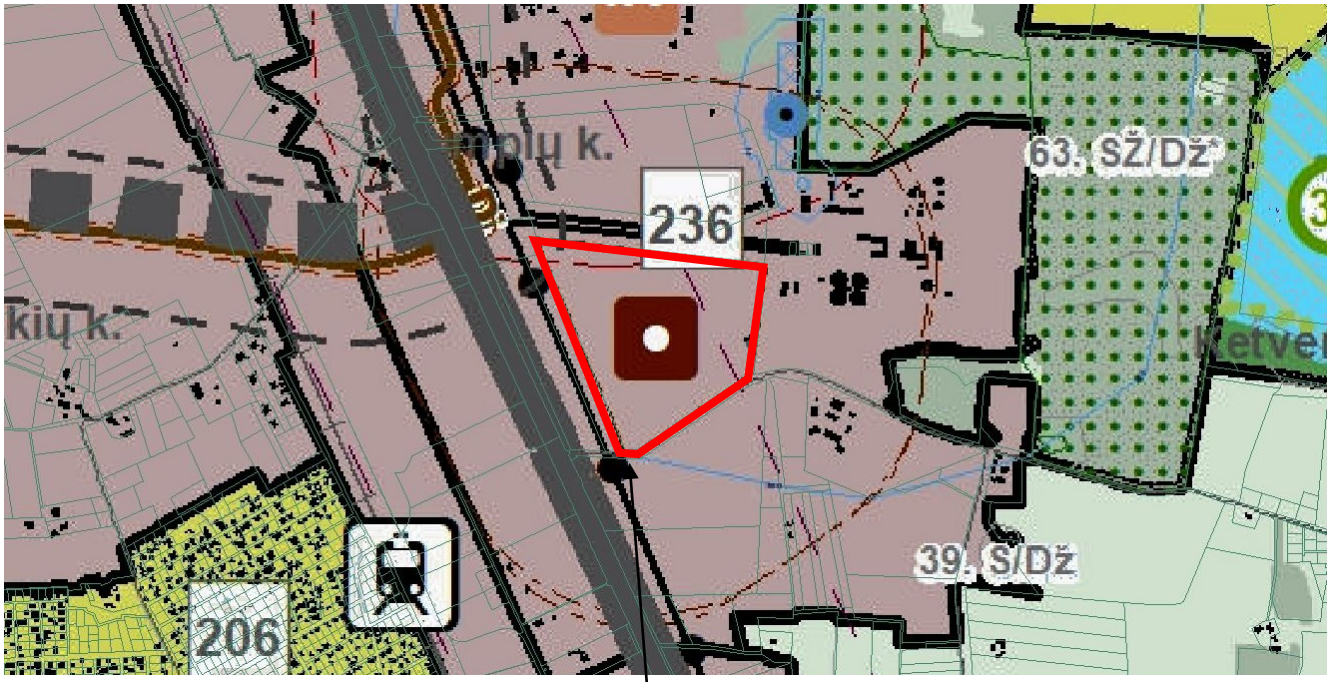
1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėdos r. sav., Dovilų sen., Dumpių k., Ketvergių g. 2
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	5544/0007:373 Lėbartų k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	21.0355 ha
4.	Užstatyta teritorija	2.2863 ha
5.	Kelių plotas	1.1700 ha
6.	Vandens telkinių plotas	1.8510 ha
7.	Paskirtis	Kita
8.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos
9.	Žemės sklypo savininkas	UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centras, Lietuvos Respublika, patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.
10.	Servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.1663 ha.
11.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 21.0355 ha; Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 21.0355 ha; Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 79750.00 kv. m; Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 79750.00 kv. m; Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis - 4.0053 ha; Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 21.0355 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis) - 1.9024 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.6607 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.3711 ha

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos rajone, Dumpių kaime, šalia Klaipėdos miesto nuotekų valymo įrenginių. Planuojamas sklypas užstatytas, sklypo pietrytinėje dalyje yra tarnybinis buitinis kontrolės pastatas Un. Nr. 4400-0915-7540, sklypo centrinėje dalyje yra regioninis sąvartynas Un. Nr. 4400-1552-

1704, taip pat sklype yra Komunalinių atliekų mechaninio apdorojimo infrastruktūros techninis pastatas Un. Nr. 4400-3945-4850, Administracinis pastatas Un. Nr. 4400-3945-4805, Inžineriniai statiniai: Statybinių atliekų, turinčių asbesto, šalinimo aikštelė Un. 4400-3800-9611, Stoginė Un. Nr. 4400-3947-8163, Atliekų kaupimo aikštelė Un. Nr. 4400-5875-6511, Aptvėrimai – Un. Nr. 4400-4019-5677, Kiemo aikštelė - 4400-4019-5688, Vandentiekio tinklai - Gamybinis vandentiekis - 4400-3947-8252, Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų išvadas Un. Nr. 4400-1293-1270, Nuotekų šalinimo tinklai - Slėginė filtravimo linija Un. Nr. 4400-1552-1743, Nuotekų šalinimo tinklai - Lietaus nuotekų tinklai Un. Nr. 4400-3947-8296, Aikštelė Un. Nr. 4400-3947-8174, Vandentiekio tinkle Un. Nr. 4400-3947-8228, Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai Un. Nr. 4400-3947-8316, Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai Un. Nr. 4400-3948-1679, Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai Un. Nr. 4400-3948-1702, Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai Un. Nr. 4400-3948-1713, Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai Un. Nr. 4400-3948-1724, Nuotekų šalinimo tinklai - Drenažo tinklai Un. Nr. 4400-3948-3734, Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai Un. Nr. 4400-3947-8263, Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai Un. Nr. 4400-3947-8274, Nuotekų šalinimo tinklai - Buitinių nuotekų tinklai Un. Nr. 4400-3947-8285.

Ištrauka iš 2020 m. rugpjūčio 20 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-333 patvirtinto Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo pagrindinio brėžinio

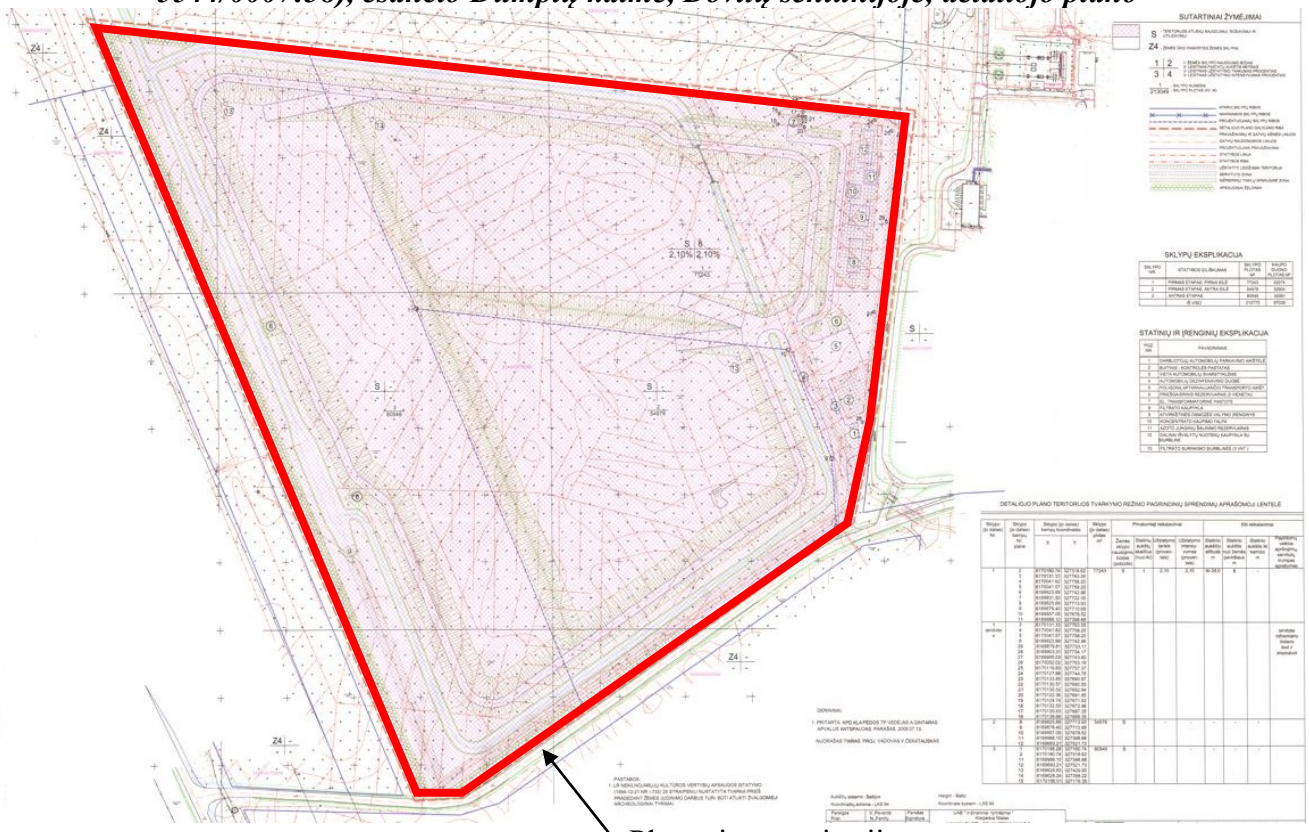


Planuojama teritorija

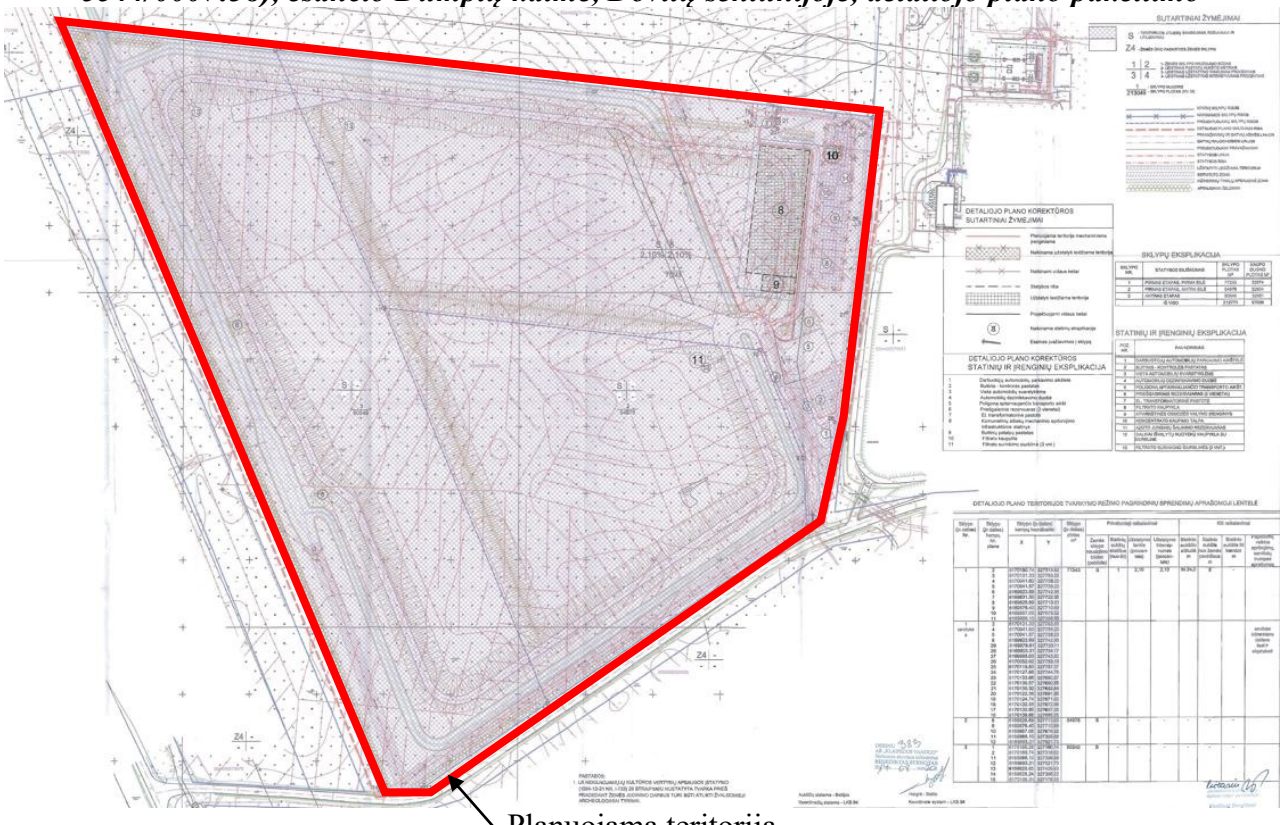
Teritorijos tvarkymo zona, Nr.	Spalva	Funkcinė zona	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)	Įgyvendinimo prioritetas
1	2	3	4	5	6	7	8
236.		Pramonės ir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

Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną (teritorijos tvarkymo zona Nr. 236), Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis –Kitos paskirties žemė **(KT),** 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 teritorijos **(B),** Atskirųjų želdynų teritorijos **(E),** didžiausias leistinas pastatų aukštis – 30 metrų nuo žemės paviršiaus, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 2.5.

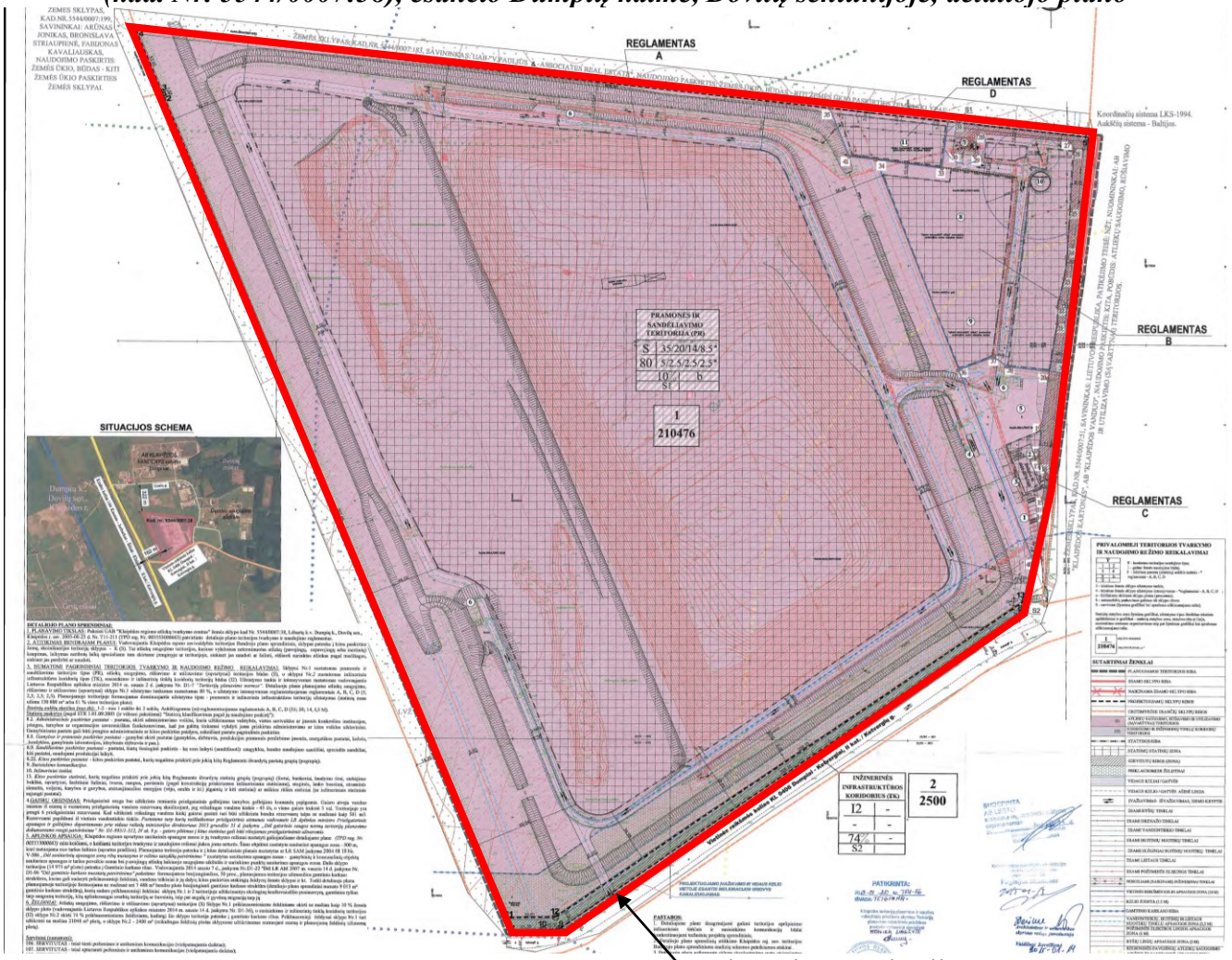
Ištrauka iš 2005 m. rugpjūčio 25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-211 patvirtinto UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro nuomojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:38), esančio Dumpių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano



Ištrauka iš 2005 m. rugpjūčio 25 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-211 patvirtinto UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro nuomojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:38), esančio Dumpių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano pakeitimo



Ištrauka iš 2015 m. sausio 23 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-168 patvirtinto UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro nuomojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:38), esančio Dumpių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano



II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju vykdoma 2015 m. sausio 23 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-168 patvirtinto UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro nuomojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:38), esančio Dumpių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano korekcija. Koreguojama nustatyta statybos zona, statybos riba, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, nekeičiant detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

III. SPRENDINIAI:

Statybos zona, statybos riba (Taisyklių 318.3.1 punktas). Teritorijoje patikslinama statinių statybos zona ir statybos riba išlaikant detaliuoju planu nustatytus teritorijos užstatymo aukščio ir intensyvumo reglamentus.

Kadangi numatomas esamų melioracijos griovių nukanalizavimas, formuojama vientisa užstatymo zona išskiriant skirtingų rėžimų reglamentus, nustatytus 2015 m. sausio 23 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-168 patvirtintu UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro nuomojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:38), esančio Dumpių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliuoju planu:

Reglamentas A – Sąvartyno kaupų statiniams nustatytas 35 m aukštis (min atstumas iki sklypo ribos 27 m), užstatymo tūrio tankis – 5. Rengiamu projektu reglamento A zona lieka esama.

Reglamentas B – naujai statomiems pastatams ir statiniams nustatytas aukštis 20 m aukštis (min atstumas iki sklypo ribos 9,79 m), intensyvumas 2,5. Rengiamu projektu reglamento B zona lieka esama.

Reglamentas C – esamam įregistruotam pastatui ir statiniams nustatytas 14 m aukštis (min atstumas iki sklypo ribos 6 m), intensyvumas -2,5. Rengiamu projektu reglamento C zona nustatoma šiaurėje, rytuose ir pietuose 6 m atstumu nuo sklypo ribos, o vakaruose ties reglamento zona A.

Reglamentas D – naujai statomiems pastatams ir statiniams nustatytas 8,5 m aukštis (min atstumas iki sklypo ribos 3 m), intensyvumas – 2,5. Rengiamu projektu nustatoma vientisa D reglamento zona nuo sklypo ribos nutolusi 3 m atstumu.

Tiksli statinių statybos vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu, įvertinus aplinkinį užstatymą, galiojančius įstatymus ir teisės aktus, priešgaisrinius reikalavimus, susisiekimą ir kt. aspektus. Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede. Turi būti išlaikomas 3 m atstumas nuo sklypo ribos kai statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, ne didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypai turi būti planuojami ir tvarkomi vadovaujantis STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“ bei STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nuostatomis.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus statinių statybos ribą ir statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

Automobilių stovėjimo vietų išdėstymas (Taisyklių 318.3.4 punktas). Rengiamu projektu numatoma pakoreguoti galiojančiu detaliuoju planu suplanuotą automobilių stovėjimo vietų išdėstymą. Atsiradus naujam užstatymui gali atsirasti papildomų automobilių stovėjimo vietų poreikis, todėl numatomas papildomų antžeminių stovėjimo aikštelių įrengimas (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius Gamybos ir pramonės paskirties pastatams - 1 vieta 100 m^2 darbo patalpų ploto. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas sprendžiamas sklypo ribose, techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (Taisyklių 318.3.6 punktas). Atsiradus naujam užstatymui, numatoma žemės sklypo vidaus susisiekimo sistemos pertvarkymas ir optimizavimas, kuris neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų susisiekimui bei nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų, todėl gali būti sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Detaliuoju planu patvirtinti susisiekimo sistemos sprendiniai nekeičiami.

Inžineriniai tinklai. Teritorijos aprūpinimas inžinerine infrastruktūra sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. **Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).** Planuojamoje teritorijoje esantys melioracijos grioviai bus kanalizuojami pagal atskirą melioracijos įrenginių projektą (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ aktualia redakcija, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto. Pietuose nedidelė dalis planuojamos teritorijos patenka į gamtinio karkaso ribas, Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose - 20 proc.

Susisiekimas. Planuojama teritorija yra Klaipėdos rajone, Dumpių kaime. Susisiekimo sistema esama, į planuojama teritoriją patenkama iš Krašto kelio 141 pasukus į II kat. vietinės reikšmės kelią KL0406 (Ketvergių g.), iš kurio įvažiuojama į planuojamą sklypą Ketvergių g. 2, Dumpių k. Vietinės reikšmės kelio juostos plotis 12 m, kelio dangos plotis 5 m, kelio apsaugos zona 10 m.
Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas sklype sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
Teritorijoje ankstesniu detaliuoju planu suplanuoti ir įrengti vidiniai keliai/gatvės privažiavimui prie regioninio sąvartyno objektų.
Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Gaisrinė sauga.
Vadovaujantis 2015 m. sausio 23 d. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-168 patvirtinto UAB Klaipėdos regiono atliekų tvarkymo centro nuomojamo žemės sklypo (kad. Nr. 5544/0007:38), esančio Dumpių kaime, Dovilų seniūnijoje, detaliojo plano sprendiniais, gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų ir numatomų priešgaisrinių vandens rezervuarų, skaičiuojant jog reikalingas vandens kiekis – 45 l/s, o vieno gaisro trukmė 3 val. Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas imti iš hidrantų, kurie yra pajungti prie priešgaisrinių rezervuarų per priešgaisrinius vandens tiekimo tinklus. Atstumas nuo hidrantų iki jų saugomo pastato tolimiausio perimetro taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Teritorijoje yra įrengti 6 priešgaisriniai rezervuarai. Kad užtikrinti reikalingą vandens kiekį gaisrui gesinti turi būti įrengti papildomi priešgaisriniai rezervuarai/as, kadangi bendra rezervuarų talpa turi būti ne mažesnė negu 581 m^3. Pasirinkus bet kokį rezervuarų sprendimą vandens kiekis gaisrams gesinti turi būti ne mažesnis nei 581 m^3. Rezervuarai papildomi iš vietinio vandentiekio tinklo.
Planuojamų statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Pastatams tarp kurių neišlaikomas priešgaisrinis atstumas, vadovaujantis LR Aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, IV skyriaus 9 punktu, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.
Rengiamu projektu nekeičiami patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti gaisrinės saugos sprendiniai.
Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Esant poreikiui įrengti papildomus hidrantus, priešgaisriniai vandens hidrantai turi būti suprojektuoti ir įrengti ne didesniu kaip 200 m atstumu iki tolimiausios užstatymo ribos, vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių“ 74 punktu. Hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bei numatyti hidranto ženklinimo ženklai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).
Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 5 sk. 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto (privažiavimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).
Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 13 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Pamarių g. 13, Priekulė.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė