



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO, KURIO KADASTRINIS NR. 21/01/0039:518, BUVUSIAME  
VIRKUČIŲ KAIME, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2011 m. birželio 7 d. Nr. AD1- 1154  
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2009 m. lapkričio 26 d. sprendimu Nr. T2-390 „Dėl pavedimo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimo Nr. T2-407 pripažinimo netekusiu galios“ ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2011 m. gegužės 26 d. patikrinimo akta Nr. TP1-1099, į UAB „Almontus“ 2011-05-31 prašymą ir planavimo organizatoriaus

2011-02-09 išsipareigojimą:

1. Tvirtinu Žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:518, buvusiam Virkučių kaime, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinys ir susisiekimo schema, sklypo ribų brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. Nustatau, kad patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie jo patvirtinimą ir viso teritorijų planavimo dokumento paskelbimo Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

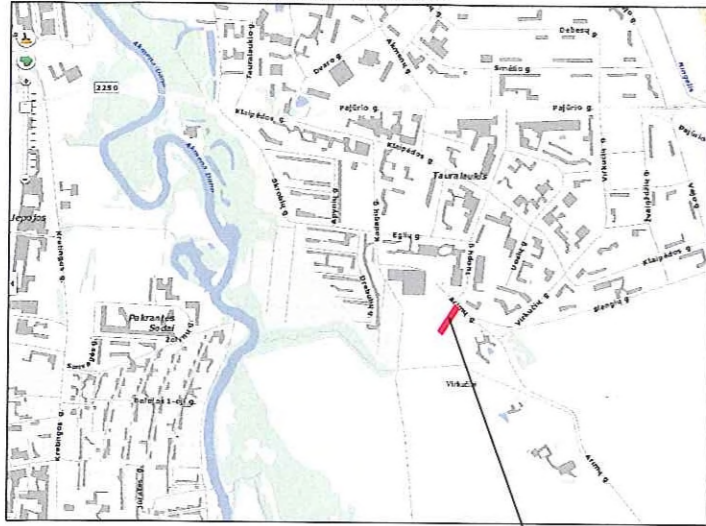
Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės administracijos direktorė



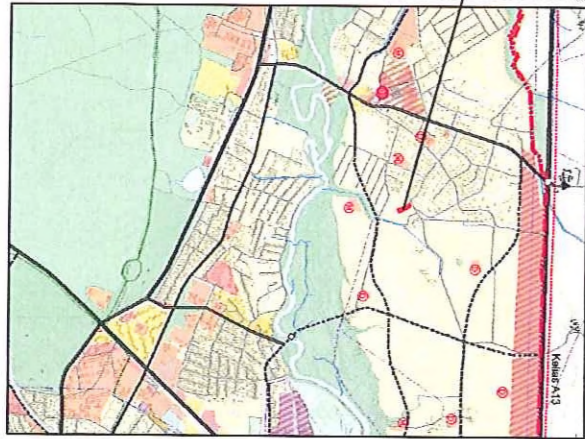
Judita Simonavičiūtė

SITUACIJOS SCHEMA



Planuojama teritorija

IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ



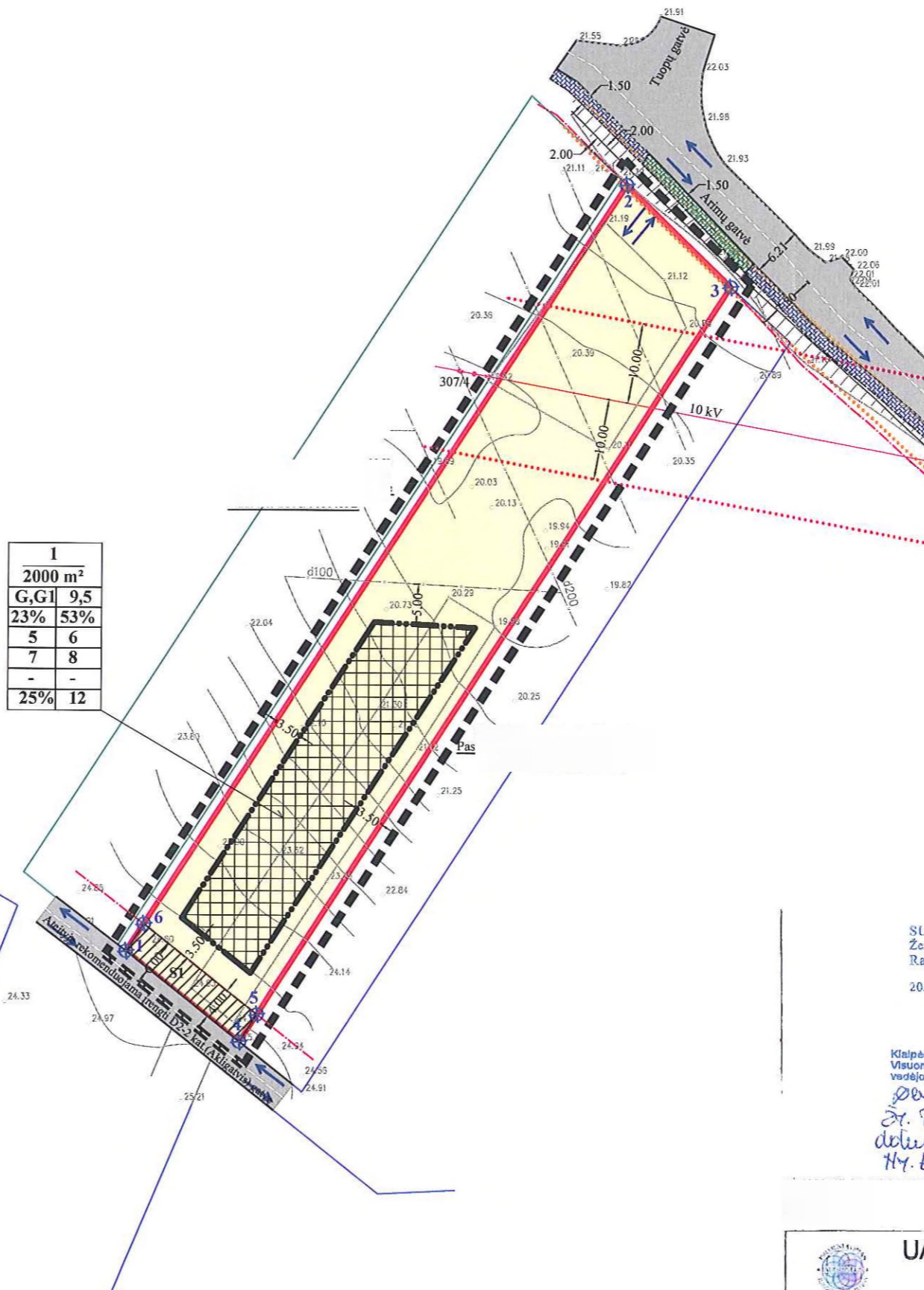
**Pastaba:** Statinys sklype gali būti statomas iki 3 aukštų ir ne aukštesnis kaip 9.5 m. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8.5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimų sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui, 3 metrų atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
G, G1	Gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos
	Gatvės važiuojamoji dalis
	Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo ribomis
	Esamos sklypo ribos
	Statybos riba
	Statomų statinių zona
	Servituto zona
	Gretimų sklypų ribos su preliminariais matavimais
	Gretimų sklypų ribos su kadastriniais matavimais
	Esama požeminė ryšių linija
	Esama drenažo linija
	Ryšių linijų apsaugos zonos riba
	10 kV elektros oro linijos apsaugos zonos riba
	Gatvės raudonosios linijos
	Eismo kryptis, įvažiavimas, išvažiavimas
	Žemės sklypų ribų posūkio taškai
	Ateityje rekomenduojama įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus
	Planavimo organizatoriaus išsomišiais įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai

Detaliojo plano esmė

Detalioju planu numatoma keisti žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0039:518, plotas 0.2000 ha), esančio Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. ir nuosavybės teise priklausančio Deivydui Šereikiui, naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1) bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas. Planuojama ūkinė veikla - vienbučių ar dvibučių gyvenamojo namo su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

I	
2000 m <sup>2</sup>	
G, G1	9,5
23%	53%
5	6
7	8
-	-
25%	12



PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

n - sklypo numeris;	m - sklypo plotas, m <sup>2</sup> ;	n	m
1 - žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas ir pobūdis;		1	2
2 - leistinas pastatų aukštis;		3	4
3 - leistinas užstatymo tankumas;		5	6
4 - leistinas užstatymo intensyvumas;		7	8
5 - statinių statybos vieta, statybos riba ar linija;		9	10
6 - komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai;		11	12
7 - susisiekimo sistemos organizavimas, transporto šrautai;			
8 - servitutai;			
9 - urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai;			
10 - gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai;			
11 - teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas - proc. nuo sklypo ploto;			
12 - specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.			



PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus

2011.06.09 d. įsakymu Nr. AD1-1154

PATIKRINTA:  
2011-05-26 Nr. JPL-1089  
IŠVADA: TEIGIAMAI

Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros poskyrio 1-o p. vedėja Jūratė Poteliūnaitė

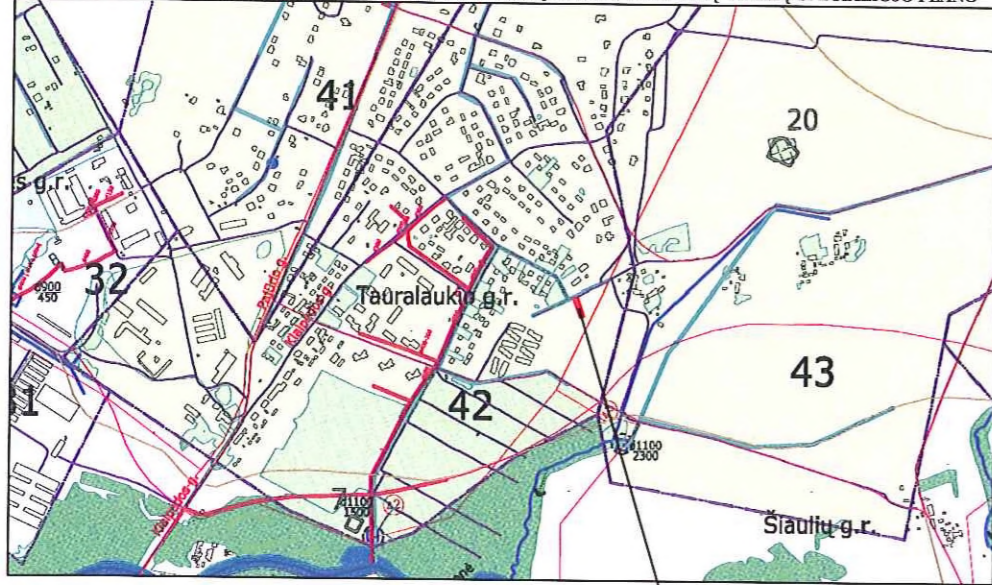
SUDERINTA  
Žemėtvarkos skyriaus vedėja  
Raimonda Gružienė  
2011.06.09 d.

Klaipėdos visuomenės sveikatos centro Visuomenės sveikatos saugos skyriaus vedėjo pavaduotoja Alma Mikulytė  
2011-04-20  
Dr. Teritorijų planavimo dokumentų taisyklės patvirtinimo posėdžio Nr. E1-19 2011-04-18

2011-04-20  
Žemės ūkio skyriaus vyriausiasis specialistas Petras Paulytis  
2011.04.23 mėn. 2 d.

UAB "ALMONTUS"				Projekto pavadinimas:		Žemės sklypo Buv. Virkaučių k., Klaipėdos m. sav. (kad. Nr. 2101/0039:518) detalus planas	
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Pasirašas	Data	Brėžinio pavadinimas:	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖZINYS	
A 1595	P.V.	L. Paupluskas		2011	Plotas, ha	Mustelis	Fornatas
	inž. geodezininkas	N. Saulionis		2011	0.2000	1:500	A2
Planavimo organizatorius:					Lapas	1	Lapų
Planuojama teritorija:							1

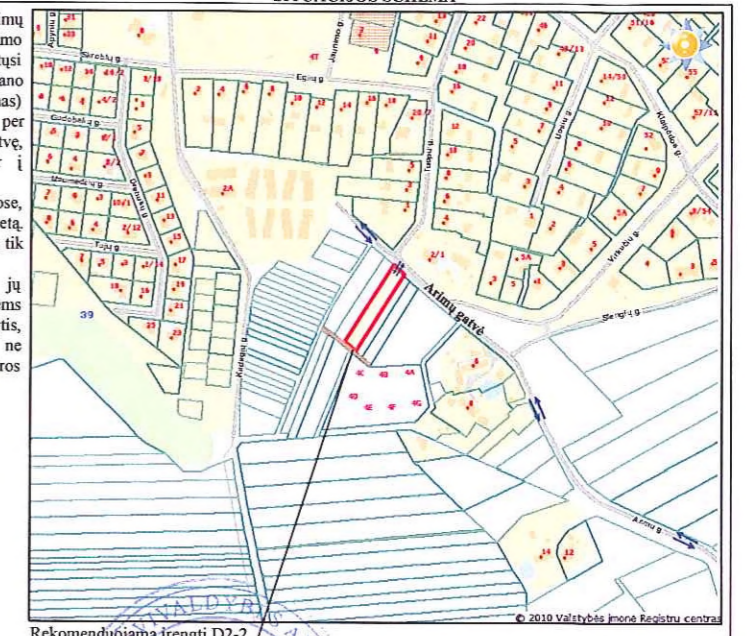
IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS Miesto IR GRETIMŲ TERITORIJŲ LIETAUS NUOTEKŲ TINKLŲ SPECIALIOJO PLANO



- Sutartiniai ženklai:  
 Projektuojami lietaus nuotekų tinklai  
 Esami lietaus nuotekų tinklai

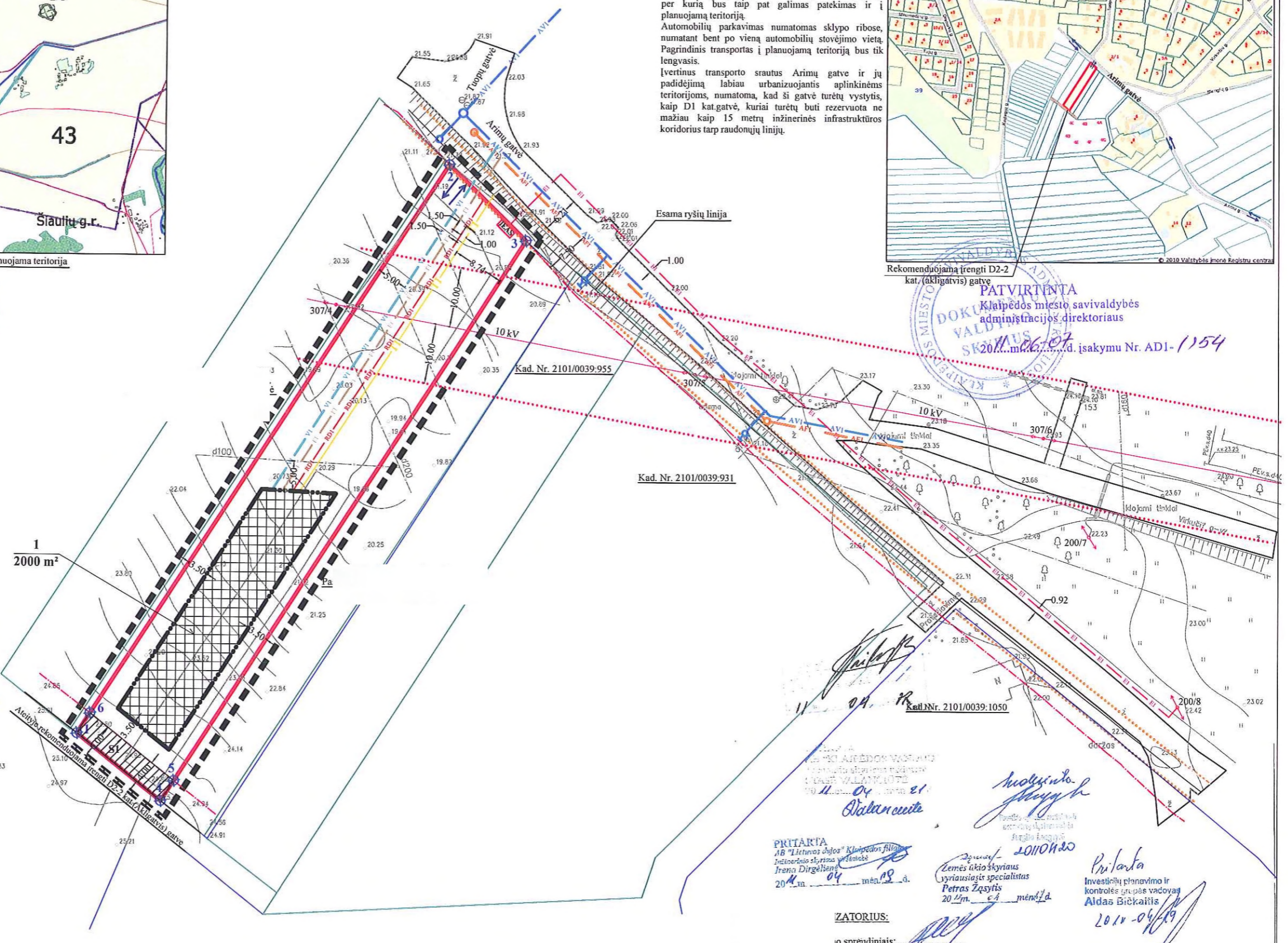


SITUACIJOS SCHEMA



**Susistekimas:** Į planuojamą sklypą patenkama iš Arimų gatvės. Jei perspektyvoje pietvakarinėje planuojamo sklypo pusėje esančios teritorijos labiau urbanizuotąsi ir vystytų inžinerinę infrastruktūrą, šio detaliojo plano sprendiniais yra rezervuojamas (numatomas) patekimas į planuojamą teritoriją ir per rekomenduojamą įrengti D2-2 kat. (akligatvis) gatvę, per kurią bus taip pat galimas patekimas ir į planuojamą teritoriją. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, numatant bent po vieną automobilių stovėjimo vietą. Pagrindinis transportas į planuojamą teritoriją bus tik lengvasis. Įvertinam transporto srautus Arimų gatve ir jų padidėjimą labiau urbanizuojantis aplinkinės teritorijos, numatoma, kad ši gatvė turėtų vystytis, kaip D1 kat.gatvė, kuriai turėtų būti rezervuota ne mažiau kaip 15 metrų inžinerinės infrastruktūros koridorius tarp raudonųjų linijų.

Rekomenduojama įrengti D2-2 kat. (akligatvis) gatvę  
 PATVIRTINTA  
 Klaipėdos miesto savivaldybės  
 administracijos direktoriaus  
 SK2011.06.07 d. įsakymu Nr. AD1-1154



1  
2000 m<sup>2</sup>

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
$\frac{n}{m}$	n - sklypo numeris m - sklypo plotas, m <sup>2</sup>
	Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo ribomis
	Esamos sklypo ribos
	Statybos riba
	Statomų statinių zona
	Servituto zona
	Gretimų sklypų ribos su preliminariais matavimais
	Gretimų sklypų ribos su kadastriniais matavimais
	Esama požeminė ryšių linija
	Esama drenazo linija
	Ryšių linijų apsaugos zonos riba
	10 kV elektros oro linijos apsaugos zonos riba
	Gatvės raudonosios linijos
	Eismo kryptis, įvažiavimas, išvažiavimas
	Žemės sklypų ribų posūkio taškai
	AVI - AVI Anksčiau suprojektuoti vandentiekio tinklai
	AFI - AFI Anksčiau suprojektuoti nuotekų tinklai
	VI - VI Projektuojami vandentiekio tinklai į planuojamą teritoriją
	II - II Projektuojami buitinių nuotekų tinklai į planuojamą teritoriją
	RD1 - RD1 Rezervuojama trasa dujotiekio tinklams
	EI - EI Projektuojami 0.4 kV elektros tinklai į planuojamą teritoriją
	II - II Projektuojami ryšių tinklai į planuojamą teritoriją

**Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai:**  
**Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas:** detalioju planu numatoma vandentiekio ir nuotekų tinklus prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų inžinerinių tinklų pagal "Tauraiškio gyvenvietės šiaurės - rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statyba II etapas, Klaipėdoje" techninio projekto sprendinius.  
**Ryšių tinklai:** prisijungiama nuo esamo šalia planuojamos teritorijos ryšių kabelio.  
**Lietaus nuotekų tinklai:** Laikini kol bus įgyvendinti Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiojo plano sprendiniai, lietaus nuotekas numatoma infiltruoti į gruntą. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamosi statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalinimas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Zin., 2003, Nr. 83-3804).  
**Šildymas** - numatomas vietinis, skystu kuru, dujomis arba elektra. Patalpų apšildymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“. Elektros tinklai: 0.4 kV elektros kabelio linija į numatomą 0.4 kV įvadinę apskaitos spintą bus atvesta nuo 0.4 kV oro linijos L-200 "Virkučių vak. OL" (iš 10/0,4 kV transformatorinės MT-492).  
**Dujotiekis:** dujofikavimo konkretūs sprendiniai bus rengiami techninio projekto metu, o detalioju planu bus rezervuojama trasa dujotiekio tiesimui ir nustatomi apsaugos zonų reikalavimai.  
**Melioracija:** Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenazo sistemos tinklus saugoti, o pažeidus drenazo tinklus pertvarkyti savininkų lėšomis.  
 Rengiant pastato techninį projektą privaloma parengti melioracijos rekonstrukcijos projektą ir gauti leidimą jiems pertvarkyti, o papuošančius ir užstatymo zoną iškelti.

AB "Lietuvos dujos" Klaipėdos filialas  
 Inžinierinio skyriaus inžinierė Irena Dirgelienė  
 2011 m. 04 mėn. 18 d.  
 Žemės ūkio skyriaus vyriausiasis specialistas Petras Žagytis  
 2011 m. 04 mėn. 18 d.  
 Investicijų planavimo ir kontrolės urpės vadovas Aidas Bičkaitis  
 2011-04-19

<b>ZATORIUS:</b> io sprendiniais:				Projekto pavadinimas: Žemės sklypo Buv. Virkučių k., Klaipėdos m. sav. (kad. Nr. 2101/0039-318) detalusis planas			
<b>UAB "ALMONTUS"</b> www.almontus.lt				Brėžinio pavadinimas:			
Atestato Nr. Pareigos V. Pavardė Pargais Data				SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IR INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS OBJEKTO BRĖŽINYS IR SUSISIEKIMO SCHEMA			
A 1595 P.V. L. Prulauskas 2011 inž. geodezininkė N. Šaukaitė 2011				Plotas, ha Mastelis Formatas Lapas Lapų			
Planavimo organizatorius:				0.2000 1:500 A2 1 1			
Planuojama teritorija:				"A"			

**DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELĖ**

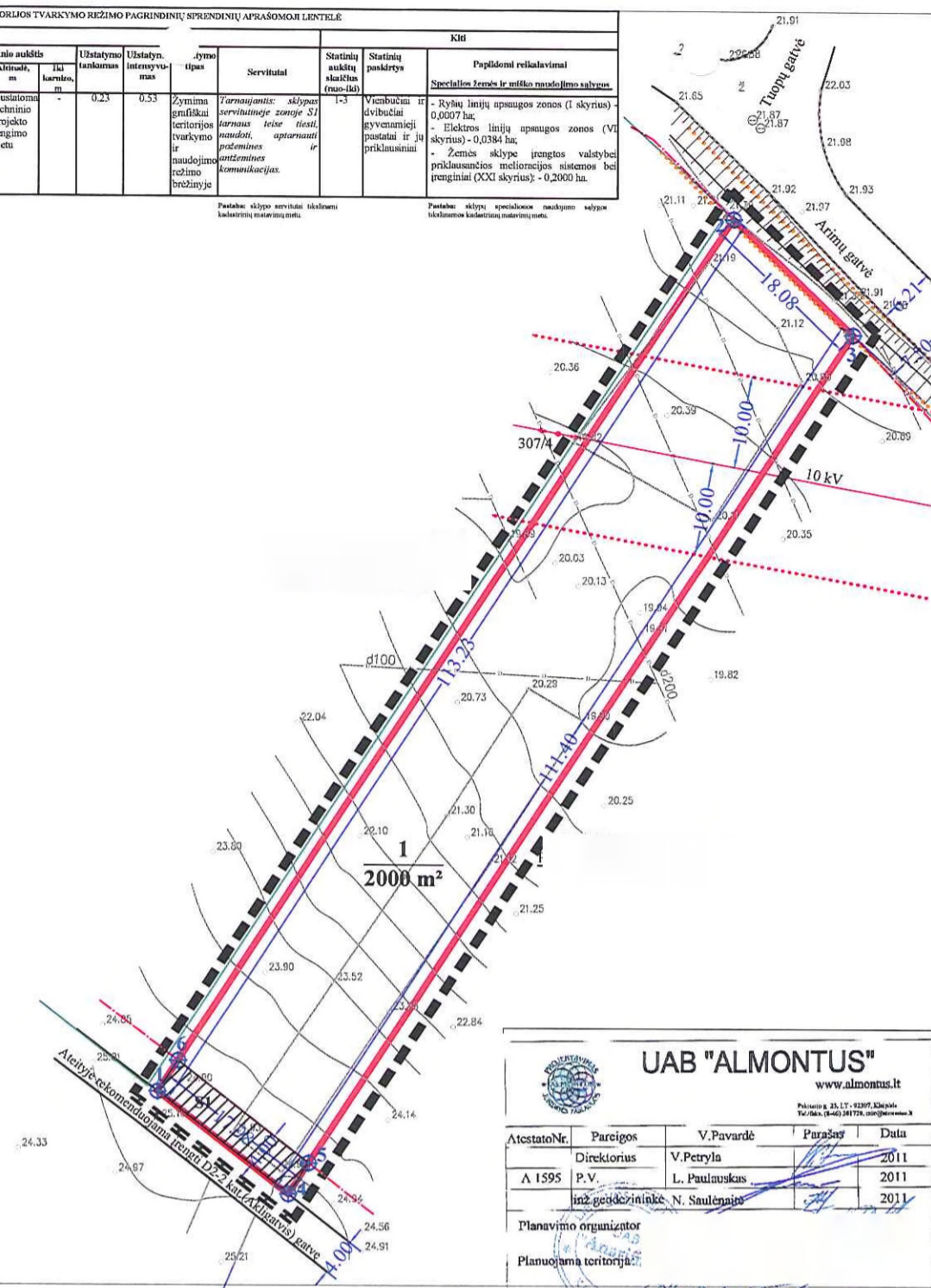
Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų hyeiflinas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Privažinėji reikalavimai				Statinio aukštis (maks.)	Statinių paskirtys	Papildomi reikalavimai
		x	y			Nuo žemės paviršiaus, m	Altinai, m	IKI kambario, m	Užstatymo tankumas			
1	1 2 3 4	6182777.98 6182781.00 6182766.81 6182766.81	121494.08 121494.08 121497.53 121497.17	2000 m²	Kitos puskurtos žemės	9.5	Nustatoma	0.23	0.53	Zymma grafikai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje	Tarnaujantis: sklypas servituose zonoje S1 žemės teisė tiesiogiai, aptarnaujantis pastatus ir jų priklausinai	Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai ir jų priklausinai
S1	1 2 3 4	6182777.98 6182781.00 6182766.81 6182766.81	121494.08 121494.08 121497.53 121497.17	72 m²	Gyvenamosios teritorijos (tp6, G1), Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1).							Specialios žemės ir urbiško naudojimo sąlygos: - Ryšių linijų apsaugos zonos (I skyrius) - 0,0007 ha; - Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) - 0,0384 ha; - Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios medžioklės sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius) - 0,2000 ha.

Patvirtinti sklypų/servitūtų ribų posūkių taškai bei koordinatės tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

**SUDERINTA:**  
Geodezijos ir GIS skyriaus  
vedėjas Vytautas Nausėda  
20 11 m 04 mėn 22 d.

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

n	m	Aprašymas
n	m	n - sklypo numeris; m - sklypo plotas, m²;
—	—	Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su sklypo ribomis
—	—	Esamos sklypo ribos
—	—	Gretimų sklypų ribos su kadastriniais matavimais
—	—	Gretimų sklypų ribos su preliminariais matavimais
—	—	Gatvės raudonosios linijos
—	—	Esama požeminė ryšių linija
—	—	Esama drenažo linija
—	—	Ryšių linijų apsaugos zonos riba
—	—	10 kV elektros oro linijos apsaugos zonos riba
—	—	Servituto zona
•	•	Žemės sklypo ribų posūkių taškai



**UAB "ALMONTUS"**  
www.almontus.lt  
Pelininkų 25, LT-92397, Klaipėda  
Tel: (846) 241729, info@almontus.lt

Atestato Nr.	Parcijos	V. Pavardė	Parašas	Data
Λ 1595	Direktorius	V. Petryla	[Signature]	2011
	P.V.	L. Paulauskas	[Signature]	2011
	inž. geodezininkas	N. Saulėnaitis	[Signature]	2011

Planavimo organizator  
Planuojama teritorija

Projekto pavadinimas: Žemės sklypo Buv. Virkučių k., Klaipėdos m. sav. (kad. Nr. 2101/0039:518) detalusis planas

Brėžinio pavadinimas: **SKLYPO RIBŲ BRĖŽINYS**

Plotas, ha	Mastelis	Formatas	Lapas	Lapų
0.2000	1:500	A3	1	1



## I. BENDRI DUOMENYS

2011.11.08-09 d. įsakymu Nr. AD1-1154

**1.1. Detaliojo planavimo organizatorius:****1.2. Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Anarima“, Pakruojo g. 25, Klaipėda, tel./faks.: 8-46 381728, mob.: 8-672 80808, elektroninis paštas: [uab.anarima@gmail.com](mailto:uab.anarima@gmail.com).UAB „Anarima“ subrangovas - UAB „ALMONTUS“, Pakruojo g. 25, Klaipėda, tel./faks.: 8-46 381728, mob.: 8-672 80808, elektroninis paštas: [info@alмонтus.lt](mailto:info@alмонтus.lt). Projekto vadovas: architektas Lauras Paulauskas, atestato Nr. A 1595.**1.3. Planuojama teritorija:** Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. (buv. Virkučių k.), žemės sklypo kadastrinis Nr. 2101/0039:518, plotas 0,2000 ha.**1.4. Detaliojo plano lygmuo:** Detalusis planas savivaldybės lygmens.**1.5. Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** pakeisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, privalomus rengiant statinių statybos ir kitos veiklos projektus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.**1.6. Detaliojo planavimo proceso etapai:** parengiamasis, teritorijų planavimo dokumentų rengimas, teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimas, baigiamasis.**1.7. Detaliojo plano viešo svarstymo tvarka:** bendroji tvarka.**1.8. Detaliojo planavimo pagrindai ir sąlygos:** Teritorijos detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo žemės sklypo savininkui 2010-10-01 sutartimi Nr. J9-41, Klaipėdos miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Almanto Mureikos patvirtintu sąlygų sąvadu 2010-11-19 Nr. AR10-58 detaliam planui rengti:

- 1) Architektūros ir miesto planavimo skyriaus 2010-11-19 planavimo sąlygos Nr. AR9-62;
- 2) Klaipėdos visuomenės sveikatos centro 2010-11-08 planavimo sąlygos Nr. E2-89;
- 3) Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos Klaipėdos regiono apsaugos departamento 2010-11-17 Nr. (9.14.3)-LV4-5883;
- 4) Aplinkos kokybės skyrius 2010-11-05 raštas Nr. VS-4630;
- 5) Žemėtvarkos skyrius 2010-11-18 raštas Nr. VS-4810;
- 6) Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyriaus 2010-11-15 raštas Nr. (20.4.6)Ž2-204;
- 7) AB „Klaipėdos vanduo“ 2010-11-10 planavimo sąlygos Nr. 210/S.6/3-880;
- 8) AB „VST“ Klaipėdos miesto skyrius 2010-11-11 planavimo sąlygos Nr. TS-10-17-5041;
- 9) AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2010-11-12 planavimo sąlygos Nr. 848;
- 10) AB „TEO LT“ 2010-11-12 planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-4559.

**1.9. Teritorijoje galioja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

- 1) **bendrujų planų:**  
Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22;
- 2) **specialiųjų planų:**  
Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;  
Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 1998-10-22 sprendimu Nr. 173, registro Nr. 98-41;  
Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30;  
Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32;  
Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;  
Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74, registro Nr. 05-7.  
Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9
- 3) **detaliųjų planų:**  
„Rytu“ gyvenamojo rajono Klaipėdoje detalaus išplanavimo projektas, patvirtintas Klaipėdos miesto valdybos 1993-12-23 potvarkiu Nr. 711, registro Nr. 93-2;  
Žemės sklypo Nr. 537-1 buvusiame Virkučių kaime detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-09-03 įsakymu Nr. AD1-2026, registro Nr. 07-48 (gretimybė).

**1.10. Detaliojo planavimo projektavimo pagrindai:**

Detalusis planas rengiamas UAB „Almontus“ įmonės (licencija Nr. TK-752-(979), G-752-(979), išduota 2008-08-29) 2010 m. atliktos skaitmeninės topo nuotraukos (M 1:500) pagrindu. Koordinacių sistema LKS-1994. Aukščių sistema - Baltijos. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje, padarytos fotonuotraukos.

## II. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

### 2.1. Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamo sklypo plotas yra 0,2000 ha (kad. Nr. 2101/0039:518). Žemės ūkio naudmenų našumo balas yra 50.0. Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis yra – Žemės ūkio, naudojimo būdas – Kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Servitutų nėra. Sklype nėra saugotųjų želdinių.

Šiuo metu žemės sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,2000 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0384 ha;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0007 ha.

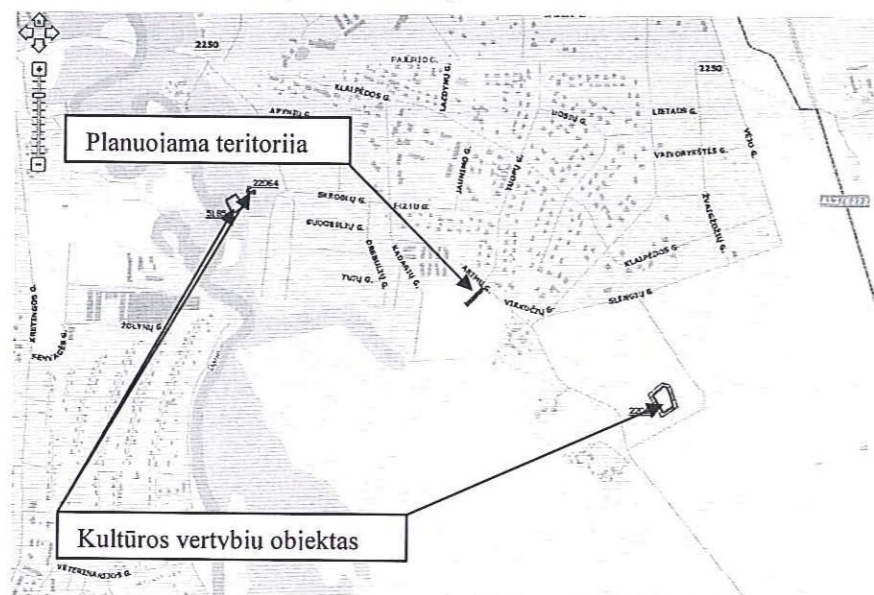
**2.2. Sklypo gretimybės:** Šiaurės rytų planuojamo žemės sklypo dalis ribojasi su valstybinės žemės fondu (Arimų g.); Pietvakarinė sklypo dalis taip pat ribojasi su valstybinės žemės fondu (4 metrų pravažiavimas). Vakarinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu nuosavybės teise priklausančiu (kad. Nr. 2101/0039:692, plotas 0,1700 ha); Rytinėje pusėje žemės sklypas ribojasi su žemės ūkio paskirties sklypu, nuosavybės teise priklausančiu (kad. Nr. 2101/0039:441, plotas 0,1100 ha).

**2.3. Teritorijos užstatymas:** Planuojama teritorija neužstatyta.

**2.4. Infrastruktūra:** Planuojamame žemės sklype nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, sklype įrengti tik melioracijos įrenginiai.

**2.5. Želdiniai:** Planuojamoje teritorijoje medžių ir kitų saugotųjų želdinių nėra.

**2.6. Gamtos ir kultūros paveldo objektai:** Planuojama teritorija su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro. Bendras teritorijos ir gretimybės vaizdas

Planuojamos teritorijos gretimybėse artimiausi kultūros paveldo vertybių objektai, užregistruoti kultūros vertybių registre yra:

- Virkučių k. senosios kapinės (unikalus objekto kodas 22061), esančios Klaipėdos r. sav., Virkučių k. (Sendvario sen.) (negalioja nuo 1999.01.01). Statusas – Valstybės saugomas, rūšis – nekilnojamas, teritorijos plotas – 2700 m<sup>2</sup>. Šis saugomas kultūros objektas nuo planuojamo sklypo yra nutolęs apie 619 m pietryčių kryptimi.
- Tauralaukio k. senosios kapinės (unikalus objekto kodas 22064), esančios Klaipėdos r. sav., Tauralaukio k. (Sendvario sen.) (negalioja nuo 1999.01.01). Statusas - Valstybės saugomas, rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip - pavienis objektas (valstybinis). Teritorijos plotas – 100 m<sup>2</sup>. Šis saugomas kultūros objektas nuo formuojamo sklypo yra nutolęs apie 747 m šiaurės vakarų kryptimi.
- Akmuo vad. Velnio akmeniui (unikalus objekto kodas 5185), esantis Klaipėdos r. sav., Tauralaukio k. (Sendvario sen.) (negalioja nuo 1999.01.01). Statusas - įrašytas į registrą (registrinis), rūšis – nekilnojamas, objektas įrašytas kaip - pavienis objektas. Šis saugomas kultūros objektas nuo formuojamo sklypo yra nutolęs apie 761 m šiaurės vakarų kryptimi.

**2.7. Teritorijos plėtros tendencijos:** Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje buvusiam Virkučių kaime. Šalia planuojamo sklypo yra gyvenamųjų namų bei pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius sklypas patenka į gyvenamąją teritoriją, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai, todėl galima daryti prielaidą, kad ši teritorija su gretimybėmis vystysis kaip gyvenamųjų namų kvartalai, suformuodami atskirą gyvenvietę.

**2.8. Probleminės situacijos:** nėra.

Projekto vadovas

Planavimo organizatorius

L. Paulauskas

### III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

#### 3.1. Numatomos šios pagrindinės teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys bei tvarkymo prioritetai:

##### Detaliojo plano tikslų atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams:

Detalioju planu numatoma pakeisti žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0039:518), esančio Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m. (buv. Virkučių kaimas), nuosavybės teise priklausančio pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus ir apribojimus.

Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą planuojamas sklypas patenka į gyvenamąją teritoriją, todėl numatoma planuojama ūkinė veikla - vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo su priklausiniais statyba ir eksploatacija.

##### Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

Sekcija	Skyrius	Grupė	Klasė	Poklasis	Pavadinimas
F					Statyba
	41				Pastatų statyba
		41.2	41.20		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba

Statybų programa: Planuojamam sklypui nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" bei į STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai". Pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, kaip žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis, taip pat leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas, intensyvumas, statinių statybos vieta, statybos riba (linija), susisiekimo sistemos organizavimas ir transporto eismas bei servitutai yra nurodyti brėžiniuose ir schemose. Žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis nustatyti vadovaujantis Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turiniu, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašu ir jų turiniu, patvirtintu žemės ūkio ir aplinkos ministrų 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (Žin., Nr. 2005, Nr. 14-450). Leistinas pastatų aukštis nustatomas metrais, t.y. aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – tai pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu, o leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – tai visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Statinių statybos vieta – tai žemės sklypo dalis, kurioje numatoma statyti pastatus (statinius). Statybos riba – tai linija, už kurios negalima pastatų (statinių) statyba. Statybos linija – tai linija, su kuria turi sutapti pastato (statinio) gatvės fasado projekcija, išskyrus inžinerinius tinklus. Servitutai – tai teisė į svetimą žemės sklypą ar jo dalį suteikiama naudotis žemės įstatymo nustatyta tvarka. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai – tai tūrinis, erdvinis sprendimas, statybinės ir apdailos medžiagos. Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimai – tai saugomas teritorijas reglamentuojančių teisės aktų specialūs reikalavimai. Žemės sklypo apželdinimas – tai sklypo ar teritorijos dalis procentais, kuri turi būti apželdinta.

Statiniai gali būti statomi iki 3 aukštų ir ne aukštesni kaip 9.5 m. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. 3 metrų atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Inžinerinių statinių, išskyrus sklypo aptvarus, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1.0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu; sklypo aptvarų, priskiriamų nesudėtingiems statiniams, taip pat ir kito tipo aptvarų – pagal STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ reikalavimus tvoroms.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nurodytus lentelėje. Šis reikalavimas gali būti netaikomas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Toks sutikimas reikalingas ir tuomet, kai pastatai sublokuojami ant sklypo ribos.

Namo ir jo priklausinių, inžinerinių tinklų statyba, rekonstravimas ir remontas neturi daryti neleistino poveikio kaimyniniams žemės sklypams bei aplinkiniams pastatams. Statybų metu būtina visapusiškai saugoti gatves, kelius nuo sunkiojo transporto poveikio. Esant būtinybei prisijungti prie tinklų, esančių gatvėje, būtina per kuo trumpesnę laiką atstatyti pažeistus gatvės elementus.

Projektuoti ir statyti pastatus bei jų priklausinius griežtai laikantis Statybos įstatymo.

##### Gretimybės, galinčios įtakoti detaliojo plano sprendinius:

Informacijos negauta, kad sklypo gretimybėse būtų įrengtos vandenvietės, buitinių nuotekų valymo įrenginiai ar kiti buitiniai taršos šaltiniai, kurių sanitarinės apsaugos zonos dengtų ar kitaip įtakotų planuojamą teritoriją, šio detaliojo plano sprendinius. Sklypo gretimybėse nėra veikiančių pramonės ir kitų pavojingų objektų, turėsiančių poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir tiesiogiai gyventojų sveikatai.

##### Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - II, išlaikant atstumus tarp pastatų ne mažiau kaip 8 m. Šis atstumas gali kisti priklausomai nuo statinio techninio projekto, bet kiekvienu konkrečiu atveju vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" I priedu, kuriame nurodyti mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo atsparumo ugniai laipsnio.

Namo bei kitos paskirties pastato ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (m) iki Namų bei kitų pastatų, kurių ugniai atsparumo laipsnis
---	---

	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Atstumas tarp namų ir kitų pastatų – atstumas tarp jų išorinių sienų. Jei namuose (ar kituose pastatuose yra išsikišančių daugiau kaip 1 m konstrukcijų, pagamintų iš E ar F degumo klasių statybos produktų, atstumas skaičiuojamas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių). Priešgaisriniai atstumai tarp vienodos paskirties pastatų (tarp jų ir pastatų skirtinguose sklypuose) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šiuo atveju tarp skirtingos paskirties pastatų (namų ir kitos paskirties pastatų) skirtinguose sklypuose turi būti išlaikomi lentelėje nurodyti priešgaisriniai atstumai. Priešgaisriniai atstumai tarp įvairios paskirties pastatų gali būti neišlaikomi, jei tie pastatai atribojami priešgaisrinėmis REI-M 180 sienomis, kurios statomos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus. Atstumą tarp namų ir kitų pastatų sienų (išskyrus atstumus iki III ugniai atsparumo laipsnio namų bei kitų pastatų), kuriuose nėra langų, leidžiama sumažinti 20 %. Atstumą nuo dviejų aukštų ar aukštesnių III ugniai atsparumo laipsnio karkasinių bei skydinių namų ir namų, kurių fasadų danga iš E, F degumo klasių statybos produktų, arba namų, turinčių  $F_{ROOF}(t_1)$  klasės stogus, privaloma padidinti 20 %. Priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitos paskirties pastatų (namų ūkio pastato, automobilių saugyklos, pirties) tame pačiame sklype nepriklausomai nuo bendro jų užstatymo ploto nenormuojami.

Gaisro atveju vanduo imamas iš priešgaisrinio vandens hidranto, kuris bus įrengtas pagal "Tauralaukio gyvenvietės šiaurės - rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statyba II etapas, Klaipėdoje" techninio projekto sprendinius.

**Aplinkos apsauga:**

Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

**Atliekos:** Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius ir pagal gyventojų sutartis su buitinių atliekų išvežėjais išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną.

**Želdiniai:**

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % nuo viso žemės sklypo ploto. Apsodinimas želdiniais sklype sprendžiamas statinio techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą

Pastatų ir inžinerinių statinių elementai	Atstumai iki ašies, m	
	Medžio kamieno	Krūmo
Pastatų išorinės pusės	5	1,5
Apšvietimo tinklo, inžinerinių statinių atramos	4	-
Šlaitų papėdės ir kt.	1	0,5
Atraminių sienelių papėdės išorinės pusės	3,0	1,0
Šaligatvių ir sodo takelių kraštas	0,7	0,5
Bortinis akmuo ar kelio sustiprintos juostos kelkraščio pakraštys	2,0	1,2
Požeminiai tinklai:		
dujotiekio, nuotekų	1,5	-
šilumos tinklų (nuo kanalo sienelės)	2,0	1,0
bekanalinių šilumos tinklų, vandentiekio, drenažų	2,0	-
jėgos kabelių ir elektroninių ryšių kabelių	2,0	0,7

Nuo kaimyninių sklypų ribų ir gatvės raudonosios linijos medžių ir krūmų sodinimo atstumai turi būti:

krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;

žemaūgių medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m;

kitų medžių – 3 m.

Formuojant gyvatvorę, jos aukštis sklypo šiaurės, šiaurės rytų ar šiaurės vakarų pusėje turi būti ne didesnis kaip 1,3 m.

Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

**Planuojamai teritorijai nustatomos šios Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:**

- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (XXI skyrius) – 0,2000 ha;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius) - po 10 metrų į abi puses nuo 10 kV bei nuo požeminio 0,4 kV elektros kebelio - po 1 metrą į abi puses;
- Ryšių linijų apsaugos zonos – po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos.

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius): - po 5 metrus nuo vamzdinių ašies;
- Dujotiekių apsaugos zona (IX skyrius) - po 2 metrus abipus vamzdinio ašies.

Pastabos: Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

Inžinerinių tinklų sprendiniai:

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas: detaliuoju planu numatoma vandentiekio ir nuotekų tinklus prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų inžinerinių tinklų pagal "Tauralaukio gyvenvietės šiaurės - rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statyba II etapas, Klaipėdoje" techninio projekto sprendinius.

Ryšių tinklai: prisijungiama nuo esamo šalia planuojamos teritorijos ryšių kabelio.

Lietaus nuotekų tinklai: Laikina kol bus įgyvendinti Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiojo plano sprendiniai, lietaus nuotekas numatoma infiltruoti į gruntą. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamas statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804).

Šildymas - numatomas vietinis, skystu kuru, dujomis arba elektra. Patalpų apšildymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu pagal STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas“.

Elektros tinklai: 0.4 kV elektros kabelio linija į numatomą 0,4 kV įvadinę apskaitos spintą bus atvesta nuo 0.4 kV oro linijos L-200 "Virkučių vak. OL" (iš 10/0,4 kV transformatorinės MT-492)

Dujotiekis: dujofikavimo konkretūs sprendiniai bus rengiami techninio projekto metu, o detaliuoju planu bus rezervuojama trasa dujotiekio tiesimui ir nustatomi apsaugos zonų reikalavimai.

Melioracija: Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o pažeidus drenažo tinklus pertvarkyti savininkų lėšomis.

Susisiekimas: Į planuojamą sklypą patenkama iš Arimų gatvės. Jei perspektyvoje pietvakarinėje planuojamo sklypo pusėje esančios teritorijos labiau urbanizuotą ir vystytą inžinerinę infrastruktūrą, šio detaliojo plano sprendiniais yra rezervuojamas (numatomas) patekimas į planuojamą teritoriją ir per rekomenduojamą įrengti D2-2 kat. (akligatvis) gatvę, per kurią bus taip pat galimas patekimas ir į planuojamą teritoriją.

Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, numatant bent po vieną automobilių stovėjimo vietą. Pagrindinis transportas į planuojamą teritoriją bus tik lengvasis.

Įvertinus transporto srautus Arimų gatve ir jų padidėjimą labiau urbanizuojantis aplinkinėms teritorijoms, numatoma, kad ši gatvė turėtų vystytis, kaip D1 kat. gatvė, kuriai turėtų būti rezervuotas ne mažiau kaip 15 metrų inžinerinės infrastruktūros koridorius tarp raudonųjų linijų.

Servitutas:

Tarnaujantis: sklypas Nr.1 servitutinėje zonoje (S1) tarnaus teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

Atitikimas bendrojo plano sprendiniams:

Teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22. Sklypas yra netoli Tauralaukio gyvenvietės bei pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į gyvenamosios statybos teritoriją (G1) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, šiuo detaliuoju planu numatoma vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo su priklausiniais statyba, todėl šio detaliojo plano sprendiniai visiškai atitinka bendrojo plano sprendinius.

**3.2. Teritorijos strateginis vertinimas:** Planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinių poveikio aplinkai strateginis vertinimas neatliekamas.

Projekto vadovas

L. Paulauskas

Planavimo organizatorius

Deividas Šereikis

#### IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detaliuoju planu numatoma keisti žemės sklypo (kad. Nr. 2101/0039:518, plotas 0.2000 ha.), esančio Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m. ir nuosavybės teise priklausančio naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatomas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (G), naudojimo pobūdis - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1) bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

Žemės sklypui nustatomi šie konkretūs privalomi ir papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

**Žemės sklypas Nr. 1**

**Plotas**- 2000 m<sup>2</sup>;

**Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis** - kitos paskirties žemė (tp6);

**1) Naudojimo būdas ir pobūdis (turinys)** - gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (G/G1) (Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai);

**2) Leistinas pastatų aukštis (metrais)** - iki 9.5 m (nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);

**3) Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas** - 0.23 (23%);

**4) Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas** – 0.53 (53%);

**5) Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija** - pagal teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinį;

**6) Komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai** – žymima grafiškai susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros objektų brėžinyje ir aprašoma aiškinamojo rašto koncepcinėje dalyje.

7) **Susisiekimo sistemos organizavimas, transporto srutai** - žymima grafiškai susisiekimo sistemos schemoje bei aprašoma aiškinamojo rašto koncepcinėje dalyje.

**8) Servitutai:**

Tarnaujantis:

206. Servitutas - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas servitutinėje zonoje S1);

207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas servitutinėje zonoje S1);

208. Servitutas - teisė naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas servitutinėje zonoje S1);

Žemės sklypui nustatomi šie papildomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

9) **Urbanistiniai ir architektūriniai** – nenustatomi;

10) **Gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsauga** – nenustatomi;

11) **Teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas** - mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % nuo viso žemės sklypo ploto.

12) **Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:** nurodyta sklypo ribų nužymėjimo brėžinyje.

Projekto vadovas

L. Paulauskas

Planavimo organizatorius

## V. DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO PASEKMIŲ VERTINIMAS

užstatymo apribojimai vertinant gretimybes	Sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas nurodyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje. Sklype gali būti statomas vienbutis, dvibutis ar vienbutis blokuotas gyvenamasis namas su priklausiniais. Statiniai gali būti statomi iki 3 aukštų ir ne aukštesni kaip 9.5 m. Brėžiniuose nurodyta statinių statybos vieta gali kisti atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo reikalavimus: jei pastatų (priestatų) aukštis iki 8,5 m - tai jie gali būti statomi 3.0 m atstumu nuo gretimų sklypo ribos, o aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. 3 metrų atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimų sklypo savininko sutikimas raštu, bet kuriuo atveju statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.
transporto organizavimas ir parkavimas	Į planuojamą sklypą patenkama iš Arimų gatvės. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, numatant bent po vieną automobilių stovėjimo vietą. Pagrindinis transportas į planuojamą teritoriją bus tik lengvasis.
inžinerinių tinklų vystymas	Inžinerines komunikacijas numatoma prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų inžinerinių tinklų pagal "Tauralaukio gyvenvietės šiaurės - rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statyba II etapas, Klaipėdoje" techninio projekto sprendinių Arimų gatvėje. Laikinais kol bus įgyvendinti Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialiojo plano sprendiniai, lietaus nuotekas numatoma infiltruoti į gruntą. Paviršinės lietaus nuotekos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, apskaičiuojant paviršinių nuotekų projektinį srautą ir kt., turi būti vadovaujamas statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003. „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ (Žin., 2003, Nr. 83-3804). Projektuojamo sklypo teritorijoje esančius drenažo sistemos tinklus saugoti, o pažeidus drenažo tinklus pertvarkyti savininkų lėšomis.
žemėnaudų pakitimas	Planuojamas sklypas yra skirtas žemės ūkio veiklai, tačiau žemė šiuo metu nedirbama, yra apleista dirvonuojanti. Ši teritorija nepasizymi ekosistemos ar biologine įvairove. Tiek dėl savo geografinės padėties, tiek dėl želdinių ar kitų gamtinių objektų nebuvimo nei planuojamas sklypas, nei šalia jo esanti teritorija nebuvo ir nėra naudojama rekreaciniams tikslams ir nėra atraktyvi šiuo požiūriu, todėl jos urbanizacija ir planuojama veikla neturės neigiamos įtakos minėtais aspektais.
atitiktis patvirtintiems teritorijų planavimo dokumentams	Teritorijoje galioja Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22. Sklypas yra netoli Tauralaukio gyvenvietės bei pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į gyvenamosios statybos teritoriją (G1) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, šiuo detaliojo planu numatoma vienbučio ar dvibučio gyvenamojo namo su priklausiniais statyba, todėl šio detaliojo plano sprendiniai visiškai atitinka bendrojo plano sprendinius. Planavimo sąlygose nurodytų specialiųjų planų sprendiniai planuojamos teritorijos neįtakoja, todėl šio detaliojo plano sprendiniai jiems neprieštaruoja.
fizinė ir cheminė tarša	Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenustatomos. Numatoma ūkinė veikla fizinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.
g) kultūros paveldo objektai	Planuojama teritorija su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja.

**DĒTALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE**

1.	<b>Teritoriju planavimo dokumento organizatorius:</b>	
2.	<b>Teritoriju planavimo dokumento rengējas:</b> UAB „ALMONTUS“.	
3.	<b>Teritoriju planavimo dokumenta pavadinimas:</b> žemēs sklypo buvusiamē Virkuēiū kaime, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:518, Klaipēdoje, detalusis planas.	
4.	<p><b>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojanēiais teritoriju planavimo dokumentais:</b></p> <p><i>Bendruju planu:</i>  <u>Klaipēdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Savivaldybēs tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro NR. 07-22;</u>  <i>Specialiuju planu:</i>  <u>Klaipēdos miesto dviraēiū transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipēdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;</u>  <u>Klaipēdos miesto šiaurinės dalies transporto schema, patvirtinta Klaipēdos miesto tarybos 1998-10-22 sprendimu Nr. 173, registro Nr. 98-41;</u>  <u>Klaipēdos miesto aukštybinių pastatū išdēstymo schema (specialusis planas), patvirtintas Savivaldybēs tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30;</u>  <u>Klaipēdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybēs tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32;</u>  <u>Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipēdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybēs tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;</u>  <u>Klaipēdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekū šalinimo specialusis planas, patvirtintas savivaldybēs tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74, registro Nr. 05-7.</u>  <u>Klaipēdos miesto ir gretimū teritoriju lietaus nuotekū tinklū specialusis planas, patvirtintas Savivaldybēs tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9</u>  <i>Detaliuju planu:</i>  <u>„Rytu“ gyvenamojo rajono Klaipēdoje detalaus išplanavimo projektas, patvirtintas Klaipēdos miesto valdybos 1993-12-23 potvarkiu Nr. 711, registro Nr. 93-2;</u>  <u>Žemēs sklypo Nr. 537-1 buvusiamē Virkuēiū kaime detalusis planas, patvirtintas Savivaldybēs administracijos direktoriaus 2007-09-03 isakymu Nr. AD1-2026, registro Nr. 07-48 (gretimybē).</u></p>	
5.	<b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinēs trukmēs strateginio planavimo dokumentais:</b> -	
6.	<p><b>Status quo situacija:</b>  Planuojamas žemēs sklypas yra Klaipēdos m. sav. Klaipēdos m., Klaipēdos miesto Šiaurinėje dalie šalia Arimų gatvēs (kad. Nr. 2101/0039:518, plotas 0,2000 ha) nuosavybēs teise priklauso Sklypo pagrindinė žemēs naudojimo paskirtis – žemēs ūkio, naudojimo būdas – kiti žemēs ūkio paskirties sklypai. Servitutū nėra. Sklype nėra saugotinių želdinių. Šiuo metu žemēs sklypui nustatytos šios specialiosios žemēs naudojimo sąlygos: Žemēs sklype įrengtos valstybei priklausanēios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,2000 ha; Elektros linijū apsaugos zonos – 0,0384 ha; Ryšiū linijū apsaugos zonos – 0,0007 ha.  Šis plotas nepatenka į saugomas, rekreacines teritorijas, jame nėra istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybiū. Su viešosios paskirties statiniais, saugomomis ar rekreacinėmis teritorijomis ir kitais svarbiais objektais nesiriboja. Planuojamas sklypas yra skirtas individualiai žemēs ūkio veiklai, tačiau žemē nedirbama, dirvonuojanti.  Planuojama teritorija yra netoli Tauralaukio gyvenvietēs bei pagal Klaipēdos miesto bendrojo plano sprendinius patenka į gyvenamosios statybos teritorijā (G1) vienbuēiū ir dvibuēiū gyvenamujū pastatū statybos, todėl šio detaliojo plano sprendiniai visiškai atitinka bendrojo plano sprendinius.  Sklypo gretimybēs pavojingū objektū, turinēiū poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai ir gyventojū sveikatai bei detaliojo plano sprendiniams nėra. Nėra veikianēiū fermū, pramonēs ir kt. objektū, kuriū zona darytū įtakā planuojamam sklypui.</p>	
7.	<p><b>Tikslas, kuriuo siekiama įgyvendinant teritoriju planavimo sprendinius:</b> pakeisti žemēs sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį iš žemēs ūkio paskirties į kitā, vienbuēiū ir dvibuēiū gyvenamujū pastatū statybai; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, privalomus rengiant statinių statybos ir kitos veiklos projektus; parengti eismo organizavimo ir infrastruktūros plėtros projektinius pasiūlymus, derinant su gretimybėmis.</p>	
8.	<p><b>Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir jo įvertinimas):</b>  Planuojamoje teritorijoje vietoj apleistos žemēs, atsiras gyvenamoji teritorija. Laikiniai, kol vyks statybos, gali pablogėti estetinis aplinkos vaizdas, atsirasti dienos metu ir darbo dienomis triukšmas bei oro tarša dėl padidėjusio sunkiojo transporto. Kuo greičiau bus užstatyta ir sutvarkyta teritorija, tuo geresnis bus aplinkos estetinis vaizdas.  Galima daryti išvadā, kad šio detaliojo plano sprendinių šioje teritorijoje įgyvendinimas, nežiūrint trumpalaikiū nepatogumū (statybos metu), turēs teigiamā poveikį ne tik planuojamai, bet ir aplinkinei teritorijai ir joje gyvenantiems žmonėms.</p>	
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis

	1) teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	teigiamas ilgalaikis	nebus
	2) ekonominei aplinkai	teigiamas ilgalaikis	nebus
	3) socialinei aplinkai	teigiamas ilgalaikis	nebus
	4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	teigiamas ilgalaikis	nebus
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis: 1) teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai 2) ekonominei aplinkai, 3) socialinei aplinkai, 4) gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	- - - -	- - - -

Projekto vadovas

L. Paulauskas