



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ, KURIŲ KADASTRINIAI NR. 2101/0039:501, 2101/0039:772 IR  
2101/0039:734, BUVUSIAME VIRKUČIŲ KAIME DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO**

2009 m. spalio 7 d. Nr. AD1-1620

Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 26 straipsnio 4 ir 8 dalimis, Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T2-407 „Dėl pavedimo tvirtinti specialiuosius ir detaliuosius planus bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 21 d. sprendimo Nr. 1-108 „Dėl įgaliojimų suteikimo savivaldybės administracijos direktoriui“ pripažinimo netekusiais galios“ bei atsižvelgdamas į Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo dokumento 2009 m. rugsėjo 15 d. patikrinimo aktą Nr. PL-317-(14.16), Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos Teritorijų planavimo komiteto 2009 m. gegužės 5 d. posėdžio protokolą Nr. (1.10)-TAR-75:

1. T v i r t i n u žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. N u s t a t a u, 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 direktorius



Aloyzas Každalevičius





PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto bendrojo planu;
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamojo rašto sprendiniuose ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

### 1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma sujungti sklypus ir pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (indeksas G1 pagal žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikaciją); nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus; spręsti susisiekimo komunikacijų įrengimo bei inžinerinių tinklų klojimo klausimus (tp10, I1/ tp10, I2), taip pat suformuojamas sklypas bendro naudojimo teritorijos urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (tp11, B3). Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2006-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymo Nr.D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633).

### 2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės

#### Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja:

- 34700 m<sup>2</sup> - žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai;
- 10 m – transformatorinės apsaugos zona (planuojama);
- 10 m- buitinių nuotekų siurblinės apsaugos zona (planuojama)
- 1 m – elektros linijos apsaugos zona (planuojama);
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (planuojama);
- 2 m – ryšių linijų apsaugos zonos (planuojama);
- 2 m – dujotiekių apsaugos zonos (planuojama);

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

Nėra kriterijų atlikti žemės sklypo higieninės būklės įvertinimą, paremtą laboratoriniais tyrimais. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

#### Detaliojo plano sprendiniai kraštovaizdžio požiūriu

Planuojant sklypus būtina laikytis Vyriausybės 1992 05 12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“.

#### Detaliojo plano paveldosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra.

Artimiausias kultūros paveldo objektas Virkučių k. Senosios kapinės (MC 22061). Atstumas iki Virkučių k. senųjų kapinių yra apie 140 m. Šių objektų vizualinio ir fizinio apsaugos zonų pozonių plotai yra nenustatyti.

#### Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Planuojama teritorija yra buvusiam Virkučių k., Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje. Artimiausias planuojamai teritorijai vandens telkinys yra už 1,5 km tekanti upė Akmena-Danė. Apie 1,7 km į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra Girulių miškas. Už 550 m teka upės Akmena-Danė intakas Ringelis, už 1,1 km teka upė Žvejonė.

Planuojama teritorija nepatenka į esamų senųjų Virkučių k. kapinių sanitarinę apsaugos zoną - 100 m. Nuo planuojamos teritorijos iki Virkučių k. senųjų kapinių yra apie 140 m.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Esami taršos šaltiniai, turintys savo SAZ, planuojamos veiklos neigiamai neįtakoja.

**Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo ataskaita.** Atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo būtinumo nustatymo. Pagal gautą atrankos išvadą poveikio aplinkai vertinimas – neprivalomas.

### **3. Teritorijos statybų programa**

Vadovaujantis Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties 2008 11 12 d. Nr.J9-100 punktu 4.8 ir Planavimo sąlygų detaliojo planavimo dokumentui rengti 2006 11 27 d. Nr.06-115 punktu 6.2 žemės sklypų buvusiam Virkučių k., Klaipėdos mieste detaliojo plano sprendiniai 2009 02 26 d. pristatyti Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybai. Ekspertų taryboje detaliojo plano sprendiniams nepritarta su pastabomis: turi būti sprendžiama teritorija tarp pagrindinių gatvių, o ne nagrinėjamų sklypų apimtyje bei teikti pakartotiniam svarstymui detalus plano sprendinius su teritorijos tarp pagrindinių gatvių plėtros vizija. Ekspertų tarybos keliamų reikalavimų įvykdyti negalime, kadangi gauti kaimyninių žemės sklypų raštai (pareiškimai), kuriais gretimų žemės sklypų savininkai kategoriškai prieštarauja teritorijos tarp pagrindinių gatvių plėtros vizijos rengimui. Kadangi šios teritorijos tarp pagrindinių gatvių plėtros vizijos rengimas pažeis trečiųjų asmenų teises.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktus argumentus pakartotinai į Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybą detaliojo plano sprendinių svarstyti neteiksime.

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo lentelėje.

#### Gyvenamosios paskirties sklypai

Planuojama ūkinė veikla – mažaaukščių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija.

Detalioju planu numatoma sujungti esamus tris žemės sklypus, kurių bendras plotas – 34700 m<sup>2</sup> ir pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai.

Esamų sklypų pagrindu detalioju planu suformuojami 26 sklypai mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai (tp6, G1). Sklypų plotai svyruoja nuo 994 m<sup>2</sup> iki 1259 m<sup>2</sup>. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti iki 2 aukštų, mažaaukščius gyvenamuosius namus, kurių maksimalus aukštis 8.5 m iki kraigo. Planuojamų sklypo užstatymo tankio indeksas 0.30, užstatymo intensyvumo indeksas 0.60 nustatyta vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės ir apdailos medžiagos.
- Spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.

#### Inžinerinės infrastruktūros sklypai

Detalioju planu suformuojamas D kategorijos gatvės sklypas Nr.29 inžinerinės infrastruktūros susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2), kurio plotas – 5032 m<sup>2</sup>. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų galiojimo ribomis (zonomis).

Detalioju planu suformuojami inžinerinės infrastruktūros sklypas Nr.28 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (tp10, I1), skirtas įrengti transformatorinę, kurio plotas – 100 m<sup>2</sup>.

Užsakovai savo lėšomis įsipareigoja finansiškai prisidėti prie Slengių gatvės sutvarkymo ir inžinerinių tinklų tiesimo arba sutvarkyti/ įrengti Slengių gatvės atkarpą ties detalioju planu planuojamais žemės sklypais: nutiesti inžinerinius tinklus, šaligatvį, sutvarkyti želdinius.

#### Bendro naudojimo sklypas

Detalioju planu suformuotas sklypas Nr.14, kurio bendras plotas – 1882 m<sup>2</sup>. Šiam sklypui nustatomi du žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai - bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (tp11, B3) ir inžinerinės infrastruktūros susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams (tp10, I2). Žemės sklypas Nr.14 skiriamas: dalies Klaipėdos miesto bendroju planu suplanuotos C kategorijos gatvės įrengimui bei bendros kvartalo gyventojų poilsio zonos, vaikų žaidimo aikštelės, elementarios sporto aikštelės įrengimui.

### **4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa**

#### Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - I, išlaikant atstumus tarp pastatų (6 m.) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos arba keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Gaisro atveju vanduo imamas iš planuojamo priešgaisrinio vandens hidranto, numatyto detalioju planu suplanuotoje D kategorijos gatvėje (sklype Nr.29).

#### Inžineriniai tinklai.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų ir suprojektuotų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- *Vandentiekio tinklai:* laikinai vandens tiekimas numatomas iš 2006 m. D. Binkauskos projektavimo firmos „DOBI“ parengtu „Tauralaukio gyvenvietės šiaurės – rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statybos II etapo, Klaipėdoje“ techniniu darbo projektu suprojektuotų ir esamų vandentiekio tinklų Slengių gatvėje. Vadovaujantis Klaipėdos miesto vandens tiekimo specialioju planu bei atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendroju planu suplanuotos C kategorijos gatvės tiesimą, sklype Nr.14 rezervuojama trasa suplanuotų perspektyvinių vandentiekio tinklų tiesimui. Kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti bei sužiedinti perspektyviniai vandentiekio tinklai, detalioju planu suplanuoto gyvenamųjų namų kvartalo vandentiekio tinklai bus sujungti su perspektyviniais vandentiekio tinklais. Preliminarus vandens kiekis – 20.8 m<sup>3</sup>/d, 7280 m<sup>3</sup>/metus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).
- *Nuotekų tinklai:* laikinai nuotekas numatoma nuvesti į 2006 m. D. Binkauskos projektavimo firmos „DOBI“ parengtu „Tauralaukio gyvenvietės šiaurės – rytų rajono vandentiekio ir ūkio nuotekų šalinimo tinklų statybos II etapo, Klaipėdoje“ techniniu darbo projektu suprojektuotus ir esamus buitinių nuotekų tinklus Slengių gatvėje. Laikina, kol bus nuteisti perspektyviniai centralizuoti nuotekų tinklai, sklype Nr.29 detalioju planu numatoma buitinių nuotekų siurblinė, kurios sanitarinė apsaugos zona – 10 m. Vadovaujantis Klaipėdos miesto ūkio nuotekų šalinimo specialioju planu bei atsižvelgiant į Klaipėdos miesto bendroju planu suplanuotos C kategorijos gatvės tiesimą, sklype Nr.14 rezervuojama trasa

suplanuotų perspektyvinių buitinių nuotekų tinklų tiesimui. Kai planuojamoje teritorijoje bus nutiesti perspektyviniai nuotekų tinklai, detaliuoju planu suplanuoto gyvenamųjų namų kvartalo nuotekų tinklai bus prijungti prie perspektyvinių nuotekų tinklų. Preliminarus nuotekų kiekis – 20.8 m<sup>3</sup>/d, 7280 m<sup>3</sup>/metus. (Sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka).

- *Lietaus nuotekų tinklai*: laikinai, kol bus įrengti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai, lietaus nuotekas siūloma nuvesti į artimiausią vandens telkinį (pagal pridedamą lietaus nuotekų išleidimo schemą). (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas*: numatomas elektra arba dujomis. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekis*: numatoma dujotiekio prisijungimo vieta – esamas vidutinio slėgio Ø63 dujotiekis Žvaigždžių g., Klaipėdoje. Inžinerinių komunikacijų koridoriuje numatyta vieta dujotiekio tinklams. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai*: patogioje aptarnauti ir eksploatuoti elektros tinklus ir įrenginius vietoje išskirtas žemės sklypas Nr. 28 bei nustatyti reikiami servitutai 10/0.4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės statybai ir eksploatavimui. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti servitutai 10 kV elektros kabelių linijoms nuo esamos 10 kV elektros kabelių linijos „MT 492 – MT 539“ (tranzitu įsiterpiant į ją) į numatomą transformatorinę. Išskirtos žemės zonos ir nustatyti reikiami servitutai 0.4 kV elektros kabelinių linijų tiesimui (statybai) ir eksploatavimui nuo transformatorinės į numatytas elektros apskaitos spintas. Servitutai nustatomi statomų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšių tinklai*: Šiuo detaliuoju planu neplanuojami, bet rezervuojama trasa jų tiesimui. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Gatvių apšvietimas*. Šiuo detaliuoju planu neplanuojamas, bet rezervuojama trasa jų tiesimui. Techninio projekto rengimo metu sprendžiamas gatvės apšvietimas. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Melioracija*: Vadovaujantis LR Melioracijos įstatymo (Žin., 1993, Nr.71-1326) 5 str. 2. punktu: „Žemės savininkai naujas melioracijos sistemas statyti, melioracijos statinius remontuoti ir rekonstruoti privalo Statybos įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.“ sprendžiama STR techninio projekto rengimo metu rekonstruojant esamą melioracijos sistemą ir įrengiant lietaus nuotekų surinkimo sistemą, nepažeidžiant gretimų žemės sklypų savininkų interesų. Techninio projekto rengimo metu paruošti techninę sąmatinę dokumentaciją drenažo sistemų pertvarkymui, kad nebūtų pažeistas vandens režimas gretimų žemės sklypų plotuose. Darbai atliekami užsakovo lėšomis. (Sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR Vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 ir vėlesnės redakcijos)

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) | -34700 m <sup>2</sup>   |
| • Elektros linijos apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama)  | - 1 m                   |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) (planuojama)  | - 5 m                   |
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius) (planuojama)   | - 2 m                   |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius) (planuojama)   | - 2 m                   |
| • Transformatorinės apsaugos zona (6 skyrius) (planuojama)   | - 314.16 m <sup>2</sup> |
| • Buitinių nuotekų siurblinės apsaugos zona (14 skyrius) (planuojama)                              | - 314.16 m <sup>2</sup> |

Atliekos.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklypuose stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Susisiekimas.

Planuojama teritorija yra Slengių g., buvusiam Virkučių k., Klaipėdos mieste. Susisiekimo sistema esama. Privažiavimas į sklypus numatomas iš Slengių gatvės bei detaliuoju planu suplanuotos D kategorijos gatvės. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose.

Servitutai.

Tarnaujantys:

- Sklypas Nr.28, Nr.29 bei sklypų Nr.13, Nr.14, Nr.15, Nr.27 dalys tarnaus sklypams Nr.1÷29 - teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 6353.49 m<sup>2</sup>.

Želdiniai.

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo 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“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto.

Projekto vadovė ..... D. Zubavičienė