

ŽEMĖS SKLYPŲ, KURIŲ KADASTRINIAI NR. 2101/0039:501, 2101/0039:772 IR 2101/0039:734, BUVUSIAME VIRKUČIŲ KAIME DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I BENDRIEJI DUOMENYS

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216.

Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216., Klaipėda. Planuojamos teritorijos plotas – apie 0,3141 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslai: Teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus ((juos sujungiant ir (ar) dalijant) ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti naujai suformuotų žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Detaliojo plano rengimo uždaviniai: Teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų pertvarkymus juos sujungiant ir (ar) padalijant; Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus; Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; Prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; Suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; Numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

Detaliojo planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, Klaipėda. el. paštas: info@klaipeda.lt; www.klaipeda.lt.

Detaliojo plano rengėjas: Albinas Giriūno IĮ, Artojo g. 7E, LT-92105, Klaipėda., el. p. ag.architektura@gmail.lt, tel. Nr. (8 610) 35139.

Planavimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. kovo 9 d. įsakymas Nr. AD1-306 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. kovo 30 d. įsakymu Nr. AD1-431 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ patvirtinta planavimo darbų programa.

Planavimo procesas: Urbanizuotos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas. Detalusis planas – vietovės lygmens. Rengiamas, derinamas ir viešai svarstomas su visuomene bendrąja tvarka. Detaliojo planavimo terminas 2023–2024 m.

Planavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis. Detalusis planas rengiamas bei viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka.

Institucijų išduotos sąlygos:

1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2023-11-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301644;
2. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-11-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301750;
3. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-11-13 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301808;
4. AB Klaipėdos paslaugos 2023-11-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301434;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-10-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG298904;
6. AB „Klaipėdos vanduo“ 2023-11-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301108;

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)

7. Teltia Lietuva, AB 2023-11-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301345;
8. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2023-10-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299532;
9. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-10-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299157;

II ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

Vietovės urbanistinė struktūra ir kraštovaizdis

Esamo užstatymo tipas. Planuojamoje teritorijoje yra esamas užstatymas.

Kultūros vertybės

Planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo teritorijas.

Saugomos teritorijos

Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar „*Natūra 2000*“ teritorijomis.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo sistema esama – į planuojamą teritoriją patenkama iš Daugulių gatvės.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekio ir nuotėkų tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra vandentiekio, nuotekų, lietaus nuotekų tinklai..

Elektros tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra elektros tinklai.

Telekomunikacijų ryšiai. Šalia planuojamos yra teritorijos telekomunikacijų tinklai.

Dujotiekio tinklai. Šalia planuojamos teritorijos yra dujotiekio tinklai.

Buitinės atliekos. Planuojamoje teritorijoje komunalinių ir rūšiuojamų atliekų šalinimui naudojami antžeminiai konteineriai.

III. SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

3.1. *Detaliojo plano rengimo tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:*

Planavimo tikslai - teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimus ((juos sujungiant ir (ar) dalijant) ir, detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nustatyti naujai suformuotų žemės sklypų teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planavimo uždaviniai - teisės aktų nustatyta tvarka atlikti žemės sklypų pertvarkymus juos sujungiant ir (ar) padalijant; Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus; Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; Prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; Suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; Numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

3.2. *Teritorijos naudojimo reglamentai:*

Sklypas Nr. 1

Plotas - 0.0674 ha;

Naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės;

Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 34%;

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 2

Plotas - 0.0842 ha;

Naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Leistinas pastatų aukštis - iki 8.5 m nuo vidutinės žemės sklypo paviršiaus altitudės;

Aukštų skaičius - 1-2, mansarda;

Leistinas sklypo užstatymo tankumas - 31%;

Leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4;

Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas;

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 3

Plotas - 0.1172 ha;

Naudojimo tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Sklypas Nr. 4

Plotas – 0,0453 ha;

Naudojimo tipas – Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės sklypo paskirtis - Kita;

Naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai turi būti tikslinamos rengiant kadastrinius matavimus, įstatymų nustatyta tvarka.

Sklypų pertvarkymo principai – žemės sklypas kad. Nr. 2101/0039:1216 padalinamas, vieną dalį

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)

sklypo prijungiant prie žemės sklypo Daugulių g. 28 (prieš tai pakeičiant naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Kitai daliai pagal Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius pakeičiamas žemės naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, suformuojant žemės sklypą Nr. 4. Sklypai Daugulių g. 26 ir Daugulių g. 28 pertvarkomi, dalį žemės sklypo Daugulių g. 28 prijungiant prie žemės sklypo Daugulių g. 26.

Inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir inžinerinių komunikacijų koridorių ribos – socialinei infrastruktūrai reikalingos teritorijos neplanuojamos. Inžineriniai tinklai atvedami nuo esamų planuojamoje teritorijoje bei šalia planuojamos teritorijos esančių tinklų. Inžinerinių komunikacijų koridorių ribos nustatomos gatvės raudonųjų linijų ribose.

Atskirųjų želdynų plotai, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – Atskirųjų želdinių teritorijos neplanuojamos. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja 2014 m. sausio 14 d. Nr. D1-36 LR Aplinkos ministro įsakymu dėl LR 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“ patvirtintam aprašui. Priklausomųjų želdynų vieta, rūšys ir kiekiai nustatomi techninio projekto rengimo metu. Rengiant pastatų techninius projektus žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 bendrojo naudojimo teritorijoje turi būti numatytas medžių sodinimas.

3.4. Papildomai nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Detalioju planu žemės sklypuose siūlomi servitutai.

Žemės sklype Nr. 1:

115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

Žemės sklype Nr. 2:

115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

218 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas).

S2- 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Žemės sklype Nr. 3:

S3- 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Žemės sklype Nr. 4:

S4 - 215 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

S4 - 222 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai gali būti tikslinami teisės aktų nustatyta tvarka arba kadastrinių matavimų metu. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neatlygintinas ir neterminuotas sutartis su žemės savininkais, valstybės ar savivaldybės valdomoje žemėje servitutai nustatomi administraciniu aktu. Servitutai nustatomi sudarius atitinkamas sutartis. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas – susidariusios atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis LR Aplinkos apsaugos ministro 2003-12-30 d. įsakymu Nr. 722 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidariusios ūkio ir buitinės atliekos bus komplektuojamos į atskirus konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuoto autotransporto įmonėmis. Atliekų surinkimo vietų (rūšiuojant) aikštelių įrengimui turi būti rengiami supaprastinti statinio projektai, vadovaujantis galiojančių normatyvinių dokumentų, kurie reglamentuoja tokių aikštelių įrengimą reikalavimus, kad būtų išlaikyti visi normuojami atstumai iki pastatų.

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai – į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas žemės sklypas nepatenka.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – į registruotas kultūros vertybės teritorijas planuojama teritorija nepatenka.

Gamtos paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai – vadovaujantis LR Saugomų

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)

teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamame ir gretimuose žemės sklypuose nėra.

Sporto, poilsio, automobilių stovėjimo ir kitų aikštelių išdėstymas –Automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose, galimas automobilių stovėjimas pastatų tūriuose.

Numatomų inžinerinių tinklų išdėstymas – planuojami objektai bus jungiami prie esamų centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų tinklų, ryšių tinklų bei elektros kabelių linijų pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas. Detalioju planu numatomi principiniai inžinerinių tinklų vystymo sprendiniai, kurie turi būti tikslinami rengiant techninius projektus pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti.

Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).

- Vandentiekio tinklai: prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, nutiestų Daugulių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- Buitinių nuotekų tinklai: prisijungimas numatomas iš esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, nutiestų Daugulių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- Lietaus nuotekų tinklai: prisijungimas numatomas iš esamų lietaus nuotekų tinklų, esančių Daugulių gatvėje (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas).

- Elektros tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- Ryšių tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- Dujų tinklai: prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

- Šildymas: numatomas geoterminis, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas.

Klojant naujus inžinerinius tinklus, nepažeisti esamų tinklų, o pažeidus – atstatyti. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

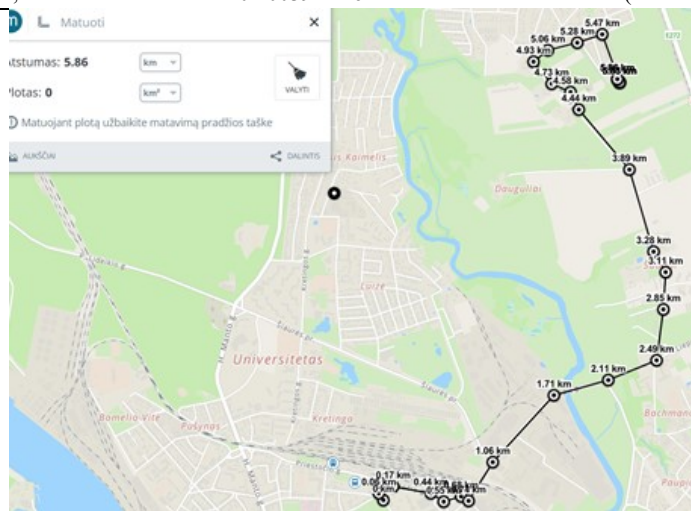
Aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymas – aptarnaujančios gatvės neplanuojamos. Detaliojo plano susisiekiimo sistemos sprendiniai rengiami atsižvelgiant į esamą gatvių tinklą. Į planuojamus žemės sklypus patenkama iš Daugulių gatvės. Susisiekiimo sistemos sprendiniai detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Ypatingų inžinerinių statinių išdėstymas – ypatingi inžineriniai statiniai neplanuojami.

Priešgaisriniai reikalavimai – Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų), išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Prie planuojamų statinių specialiųjų tarnybų transportui privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 6 km.

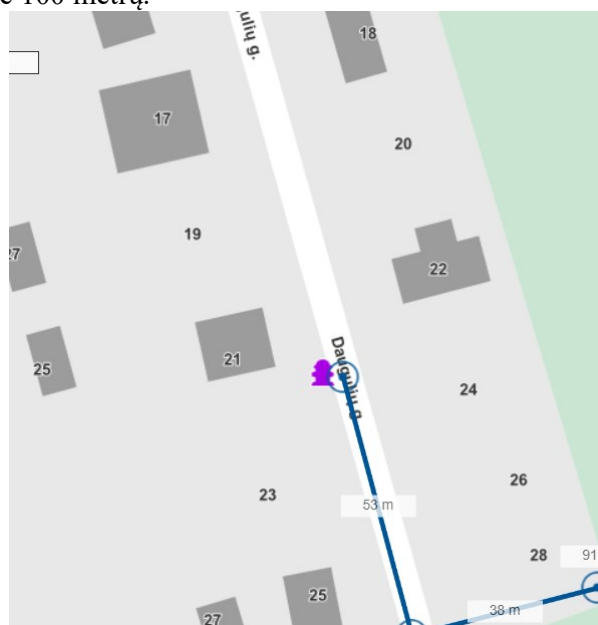
Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)



Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatoma:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas. vandentiekio tinklai bus prijungiami prie Daugulių gatvėje esančių vandentiekio tinklų. Detaliuoju planu numatomas galimas pastatų gesinimas iš (sprendžiama techninių projektų rengimo metu):

- Esamo hidranto Daugulių gatvėje. Būtina sąlyga – priešgaisrinis hidrantas turi atitikti priešgaisrinius reikalavimus. Priešgaisrinio hidranto atstumas iki planuojamo užstatymo tolimiausio taško apie 100 metrų.



- Esamo priešgaisrinio hidranto, esančio šalia sklypų Pilsoto g. 21, 23, 25. Būtina sąlyga – patekimui į sklypus turi būti gaunami sutikimai iš žemės sklypų savininkų. Priešgaisrinio hidranto atstumas iki planuojamo užstatymo tolimiausio taško apie 180 metrų.

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)



- Pagal Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius įrengus naujas gatves ir naujus priešgaisrinius hidrantus, gesinimas galimas iš atstumo reikalavimus ir priešgaisrinius reikalavimus atitinkančių priešgaisrinių hidrantų.
- Įrengiant priešgaisrinius rezervuarus.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje numatomų statinių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti bus naudojamos esamos gatvės.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Statinių ugniai atsparumo laipsnis turi būti I-II (ugniai atsparumo laipsnį tikslinti techninių projektų rengimo metu, atsižvelgiant į numatomus atstumus tarp pastatų). Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Teritoriju, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos ribos iki Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Klaipėdos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (Trilapio g. 12) - apie 6 km.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto metu.

3.5. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai:

Urbanistiniai ir architektūriniai apribojimai – pastatų statybai ir apdailai naudoti tradicines medžiagas išlaikant pastatų architektūrinės išraiškos vienovę. Tvoros turi derėti prie pastatų architektūrinės išraiškos ir turėti architektūrinį vientisumą visoje planuojamoje teritorijoje. Rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

3.6. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas:

Vadovaujantis „Lietuvos Respublikos Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu“ (Žin. 1996, Nr. 82-1965; Žin. 2005, Nr. 84-3105) ir LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 patvirtintu „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ (Žin., 2004, Nr. 130-4650; 2011, Nr. 50-2431) detaliojo plano rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas ir/ar atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bei vertinimas ir/ ar atranka strateginiam pasekmių aplinkai vertinimui atlikti neatliekama, kadangi planuojama ūkinė veikla neatitinka kriterijų, dėl kurių turi būti atliekamas vertinimas/atranka.

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos potencialių geologinės aplinkos taršos židinių žemėlapiu duomenimis gretimose teritorijose pavojingų veikiančių taršos objektų nėra.

4. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

4.1. Pirminis vykdomos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ir galiojantiems teritorinio planavimo dokumentų sprendiniams bei planavimo sąlygoms, vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas aplinkos apsaugos įstatymo.

Planuojama ūkinė veikla – detalioju planu suformuojami gyvenamos paskirties pastatų statybai skirti sklypai.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų paskirtį, detaliojame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatytos esamos ūkinės veiklos plėtra, neturėtų turėti neigiamo poveikio aplinkai, gyventojų saugai ir sveikatai.

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.

4.2. Galimo vykdomos ūkinės veiklos poveikio gamtos ištekliams ir kraštovaizdžiui pirminis vertinimas:

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamo poveikio augmenijai, gyvūnijai nebus. Vadovaujantis saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis įregistruotų saugomų biologinių zonų nėra. Vykdamas žemės darbus būtina išsaugoti esamą dirvožemio sluoksnį, panaudojant jį žemės sklypo gazonų įrengimui. Neužstatytą žemės sklypo dalį numatoma apsėti dekoratyvine veja, pasodinti medžių. Vertinant planuojamos teritorijos urbanizavimą, būsimų statybų įtaką kraštovaizdžiui rekomenduojama pastatų architektūrinė išraiška - neutralių architektūrinių formų, šiuolaikinių konstruktyvinių ir apdailos medžiagų derinys.

4.3. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės apsaugos priemonės ir įvertinimas:

Galima nežymi aplinkos oro tarša: padidės automobilių transporto srautai. Azoto oksidų ir anglies monoksidų kiekiai neviršys leistinų normų. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos pagal LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kurą deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kurą deginančių įrenginių normas“. Įvertinant galimos statybos apimtis, išmetamų į atmosferą teršalų kiekiai numatomi nedideli, neviršijantys atmosferos taršą reglamentuojančiais LR normatyvais nustatytų išmetamų į atmosferą teršalų didžiausių leidžiamų koncentracijų.

Planuojamos ūkinės veiklos neigiamas poveikis aplinkos kokybei ir higieninei būklei (sveikos aplinkos atitikimo nustatytoms normoms atžvilgiu) neprognozuojamas.

4.4. Poveikio biologinei įvairovei, ekosistemoms ir gamtos objektams įvertinimas:

Poveikis biologinei įvairovei nenumatomas.

Vadovaujantis LR Saugomų teritorijų valstybės kadastro LR duomenimis planuojamos ūkinės veiklos teritorija į įsteigtas ar potencialias "Natura2000" teritorijas nepatenka.

4.5. Fizikinės ir cheminės taršos, įtakos gyvenamai zonai, transporto organizavimo bei parkavimo, normuojamų atstumų, sanitarinių apsaugos zonų išlaikymo, inžinerinio aprūpinimo, visuomenės sveikatos saugos aspektais:

Fizikinės taršos susidarymas - šiluma, jonizuojančioji ir nejonizuojančioji (elektromagnetinė) spinduliuotė - nenumatomas. Fizikinės taršos susidarymas - triukšmo, vibracijos ir šviesos - numatomas dėl padidėjusio transporto srauto, tačiau neviršijantis ribinių verčių, nes rengiant pastatų techninius projektus bus užtikrinti akustinio triukšmo lygio, vibracijos bei taršos reikalavimus, taikomus gyvenamiesiems pastatams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ bei LAND 43-2001 „Dėl išmetamų teršalų iš didelių kurą deginančių įrenginių normų ir išmetamų teršalų iš kurą deginančių įrenginių normas“. Cheminės taršos (oro) padidėjimas numatomas neviršijantis ribinių verčių pagal HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“. Cheminės taršos susidarymas (dirvožemio, vandens teršalų, nuosėdų) taip pat numatomas kadangi planuojamas inžinerinių tinklų pasijungimas į centralizuotus miesto tinklus (vandentiekio, lietaus, buitinių nuotekų). Poveikis gyvenamajai zonai ir visuomenės sveikatai dėl fizikinės, ir cheminės taršos – nenumatomas, kadangi dėl planuojamos ūkinės veiklos

Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiam Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiam Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216 (SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS)

padidėjęs transporto keliamas triukšmas ir oro užterštumas norminių verčių neviršys.

Transportas organizuojamas esamomis asfalto dangos gatvėmis/pravažiavimais iki planuojamos teritorijos, automobilių stovėjimo vietos sprendžiamos sklypo ribose. Užstatymas planuojamas išlaikant norminius atstumus nuo sklypo ribos, inžinerinių tinklų, drenažo sistemos, išlaikant priešgaisrinius atstumus. Sanitarinės apsaugos zonos nenustatomos ir gretimuose sklypuose nėra nustatytos.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. 21–617, kitais įstatymais ir poįstatymiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, 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, įforminti reikalingi leidimai.

Detalųjį planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalųjį planą derinančiomis institucijomis.

Kitos sąlygos, susijusios su planuojama ūkine veikla

LR aplinkos apsaugos įstatymas Nr. I-2223, 1992-01-21

LR saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301, 1993-11-09

LR teritorijų planavimo įstatymas

LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. I-1495, 1996-08-15

LR žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1983, 2004-01-27

LR atliekų tvarkymo įstatymas Nr. VIII- 787

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Projekto vadovas Albinas Giriūnas

