

## **TURINYS**

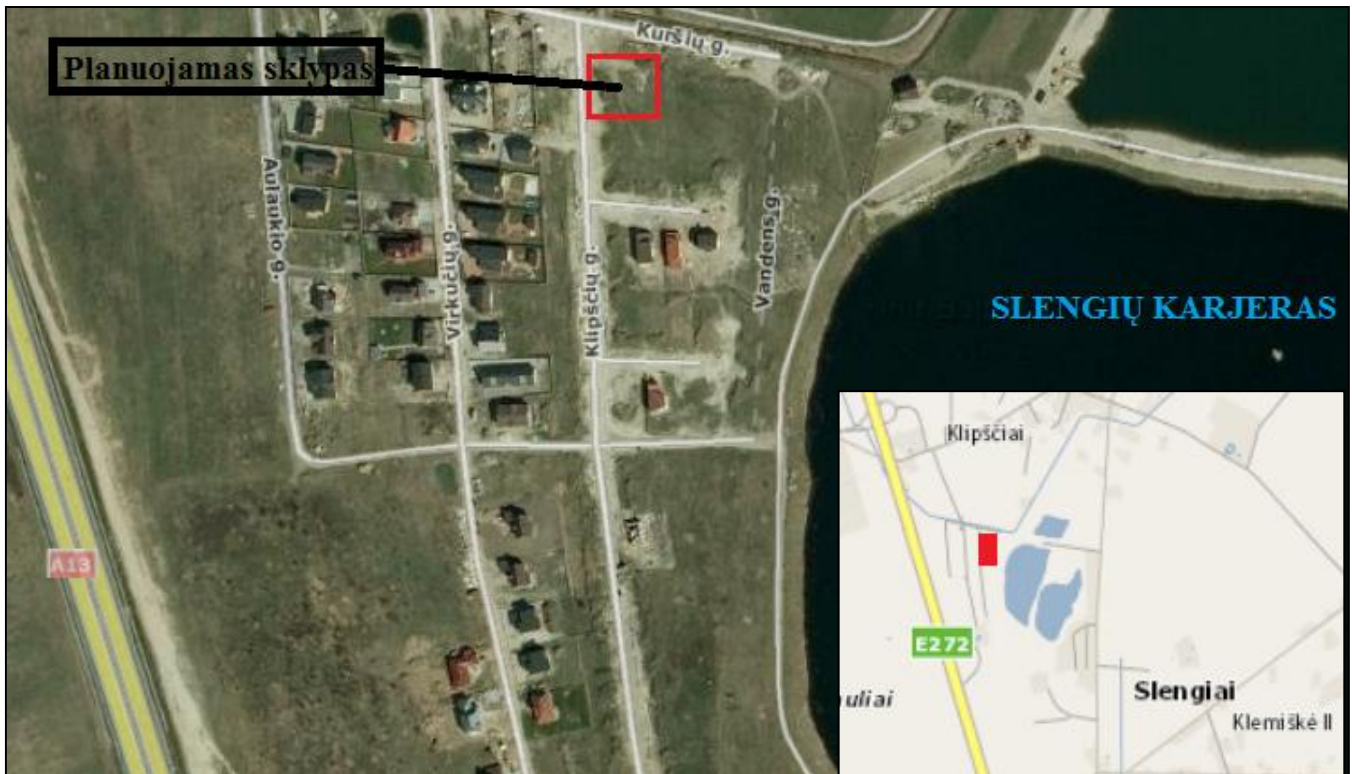
1.1. Titulinis lapas: .....	1
1.2. Turinys .....	2
1.3. Aiškinamasis raštas .....	3
1.4. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Ar. 9-497, 2010-12-09. ....	9
1.5. Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo (Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentas) plano. ..	12
1.6. Planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti .....	13
1.7. Ištrauka iš Teritorijų planavimo duomenų banko išrašo. ....	24
1.8. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas .....	25
1.9. Žemės sklypo planas .....	28
1.10. Vietovės geografinė ir administracinė padėtis .....	30

*Planavimo organizatorius: UAB "Visio Futuri", adresas: Taikos pr. 24, Klaipėdos m. sav.,  
Kad. Nr. 5558/0007:714 Tauralaukio k.v.*

## ***ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS STADIJA***

*Detaliojo plano rengėjas: Neringos Domanskytės individuali veikla, individualios veiklos pažyma Nr. (18.51) L12-471,  
adresas: Bandužių g. 6-67, Klaipėdos m. sav.  
Projekto vadovas Aleksas Strigūnas (kv. Atest. Nr. 27850).*

## SITUACINIS PLANAS – VIETOS GEOGRAFINĖ PADĖTIS, GRETIMYBĖS



1 pav. Teritorijos geografinė – administracinė padėtis

**Planuojamam žemės sklypui (teritorijai) taikomi ir įvertinti galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

- 1. bendrųjų planų:** Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (reg. nr. 003551000710) – priskiriama bendrojo tvarkymo gyvenvietėms (ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo teritorijoje (U4.1.)).
- 2. specialiųjų planų:** Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema (reg. nr. 003553000658) – aplink planuojamą teritoriją nėra miškingų teritorijų, nenumatoma užsodinti ar atsodinti teritorijų.
- 3. specialiųjų planų:** Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas“ (reg. Nr. 003552001420) – atitinka specialiojo plano sprendinius; gretimoje teritorijoje suplanuoti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, elektros bei dujotiekio tinklai; netoli nuo nagrinėjamos teritorijos – rytų kryptimi, palei esamą rajoninės reikšmės kelią Klaipėda-Triušiai-Kretinga (Nr.2212) praeina visos specialiuoju planu suplanuotų inžinerinių komunikacijų (numatomi centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, dujotiekis, elektros tinklai) trasos.

### TERITORIJOS IR GRETIMYBIŲ ĮVERTINIMAS

Planuojama teritorija yra Slengių k., Sendvario sen., Klaipėdos raj., apima žemės sklypą, kurių kad. Nr. 5558/0007:714 Tauralaukio k.v., bendras plotas - 0,0728 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Teritorija yra apie 3,0 km atstumu nuo Klaipėdos miesto ir ribojasi su Mazūriškių gyvenvieta.

Planuojama teritorija pietuose ribojasi su UAB „Projektų duetas“ nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu, kurio kad. Nr. 5558/0007:715, plotas – 0,0554 ha., paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Vakaru kryptimi planuojama teritorija ribojasi su gyvenamųjų namų kvartalo „Svajonių krantas“ esamomis Klipsčių gatve.

Šiaurės ir rytų pusėje planuojama teritorija ribojasi su UAB „Projektų duetas“ ir UAB „Visio Futuri“ nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais, kurių kad. Nr. 5558/0007:708 ir 716, paskirtis – – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, naudojimo pobūdis - urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių, bei - kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos,

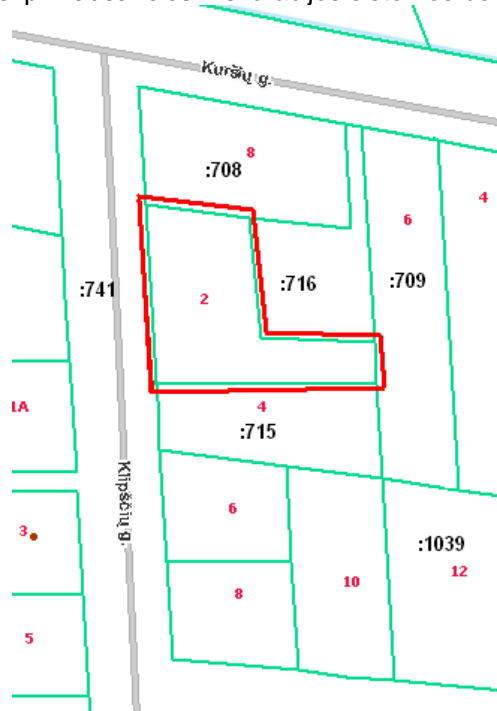
naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Gretimųbių kadastrinis planas pateikiamas žemiau esančiame 2 pav.

Planuojamos teritorijos reljefas santykinai lygus, nežymiu nuolidžiu rytų - šiaurės rytų kryptimi, žemės paviršiaus altitudės svyruoja 18,20 - 18,63 m. pagal Baltijos aukščių sistemą. Žemė drenuota.

Planuojama teritorija nuosavybės teise priklauso UAB „Visio Futuri“.

**Teritorijai nustatyti naudojimo apribojimai:**

- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos;
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrengimai.



2 pav. Gretimųbių kadastrinis planas

1. **Sklypas 708** – UAB „Projektų duetas“ ir UAB „Visio Futuri“ nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0007:708, plotas - 0.0717 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, naudojimo pobūdis - urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių;
2. **709** – Ingai Šimonytei ir Mariui Vilimui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0007:709, plotas – 0,0829 ha., paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
3. **715** - UAB „Projektų duetas“ nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0007:715, plotas – 0,0554 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
4. **716** – UAB „Projektų duetas“ ir UAB „Visio Futuri“ nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0007:716, plotas - 0.0717 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos;
5. **741** – UAB „Projektų duetas“ ir UAB „Visio Futuri“ nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas, kurio kad. Nr. 5558/0007:741, plotas – 0,8956 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas - inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams;

*Planavimo organizatorius: UAB "Visio Futuri", adresas: Taikos pr. 24, Klaipėdos m. sav.,  
Kad. Nr. 5558/0007:714 Tauralaukio k.v.*

## ***KONCEPCIJOS NUSTATYMO STADIJA***

*Detaliojo plano rengėjas: Neringos Domanskytės individuali veikla, individualios veiklos pažyma Nr. (18.51) L12-471,  
adresas: Bandužių g. 6-67, Klaipėdos m. sav.  
Projekto vadovas Aleksas Strigūnas (kv. Atest. Nr. 27850).*

TVIRTINU:

Planavimo organizatorius: UAB „Visio Futuri“  
Raimundas Mikalkėnas

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### PLANAVIMO TIKSLAS

Pakeisti žemės sklypo detaliojo plano (reg. Nr. 003553001295) sprendinius: nustatyti naujus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

### PLANUOJAMA ŪKINĖ VEIKLA

Pakeičiant žemės sklypo esamo detalio plano sprendinius bei nustatant naujus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, suformuoti urbanistiškai funkcionalesnę užstatymo ribą vienbučio ar dvibučio gyvenamo pastato statybai.

Planuojama ūkinė veikla susieta su vienbučio ar dvibučio gyvenamojo pastato su garažu statyba ir eksploatavimu. Namų valdoje vystyti komercinę veiklą ar smulkų verslą nenumatoma.

Planuojamos teritorijos žemės sklypo naudojimo reglamentas (t.y. privalomi ir pasirenkamieji reikalavimai, statinio aukštis, užstatymo tankis, jo intensyvumas, apribojimai ir kt.) bus detalizuojami koncepcijos brėžinyje bei bus pateikti vėlesniame dokumento rengimo etape pagrindiniuose brėžiniuose bei tekstinėje dalyje sprendinių konkretizavimo stadijoje, bus tikslinami žemės naudojimo apribojimai, servitutai.

Gyvenamųjų namų statyba nėra ūkinė ar komercinė veikla, todėl ekonominis pagrindimas neanalizuojamas. Detalioju planu planuojamos teritorijos ribos nekeičiamos.

Automobilių parkavimo vietų poreikis sprendžiamas sklypo ribose.

### ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

#### 1. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Planuojama teritorija yra:

**K KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ**

**GYVENVIEČIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI**

**BENDROJO TVARKYMO GYVENVIEČIŲ AR JŲ DALIŲ SKLYPAI**

**U4.1 – ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo**

#### 2. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema

Planuojama teritorija yra dirbamoje žemėje. Aplink planuojamą teritoriją nėra miškingų teritorijų, nenumatoma užsodinti ar atsodinti teritorijų.

**3. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos dalies, apimančios Slengių, Mazūriškių, Trušelių, Gindulių kaimus ir gretimos teritorijos vietovių, komunikacinių koridorių ir inžinerinės infrastruktūros specialusis planas**“ (reg. Nr. 003552001420) – atitinka specialiojo plano sprendinius; teritorijoje suplanuoti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, elektros bei dujotiekio tinklai; netoli nuo nagrinėjamos teritorijos – vakarų ir rytų kryptimis, palei esamą rajoninės reikšmės kelią Klaipėda-Triušai-Kretinga (Nr.2212) praeina visos specialiojo planu suplanuotų inžinerinių komunikacijų (numatomai centralizuoti vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai, dujotiekis, elektros tinklai) trasos;

### DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO ORGANIZATORIAUS TEISIŲ IR PAREIGŲ PERDAVIMO SUTARTIES

#### Nr.Ar 9-368 3p. sutarties sąlygos:

**3.1.** Įvertinta. **3.2.** Įvertinta, suderinta. **3.3.** Prisiųsti numatoma prie centralizuotų kvartalo tinklų **3.4.** Įsipareigojimo forma pateiksime sprendinių konkretizavimo stadijoje. **3.5.** Įvertinta galimybė. **3.6.** Įvertinta. Numatoma planuojama ūkinė veikla žymaus triukšmo padidėjimo neįtakos. **3.7.** Įvertinta. Strateginių pasekmių aplinkos vertinimui rengti nėra kriterijų.

### KRAŠTOVAIZDIS IR TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS

Planuojamos teritorijos reljefas santykinai lygus, nežymiu nuolidžiu rytų ir šiaurės rytų kryptimis, žemės paviršiaus altitudės svyruoja nuo 18,20 m. iki 18,63 m. pagal Baltijos aukščių sistemą. Žemė drenuota.

Paminklosauginiu požiūriu planuojama teritorija nėra išskirtinoje vietoje.

Gretimybėse pradėta teritorijų urbanizacija. Natūralios, pusiau natūralios teritorijos ir urbanizuotos teritorijos santykis pasikeis.

### DETALIOJO PLANO KONCEPCINIAI SPRENDINIAI

Planuojamos teritorijos bendras plotas – 728,00 kv.m.

Detalioju planu numatoma:

**BŪDAS - Gyvenamosios teritorijos (G): plotas - 728 kv.m.**

**Pobūdis – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija – (G1);**

–Suformuotas sklypas (S-01, plotas 727,99 kv.m.) vienbučiam ar dvibučiam gyvenamajam namui.

### ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMAI

(LR 1992.05.12 nut. nr. 343, redakcija 1995.12.29 nut. nr. 1640)

- Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos;
- Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrengimai.

**Detaliojo plano rengėjas: Neringos Domanskytės individuali veikla, individualios veiklos pažyma Nr. (18.51) L12-471,**  
adresas: Bandužių g. 6-67, Klaipėdos m. sav.  
Projekto vadovas Aleksas Strigūnas (kv. Atest. Nr. 27850).

### **NUSTATOMI SERVITUTAI**

- Kitų žemės sklypų (žemės sklypų naudotojų) arba tinklus eksploatuojančių tarnybų servitutai planuojamoje teritorijoje:

- NĖRA

### **PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO APLINKAI PIRMINIS VERTINIMAS**

Planuojamos ūkinės veiklos pobūdis – gyvenamosios paskirties (G) nustatant žemės naudojimo pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritoriją (G1.) [vertinant, kad planuojamoje teritorijoje:

- geriamas vanduo numatomas tiekti centralizuotai iš esamų kvartalinio vandentiekio tinklu;
- nuotekų tvarkymas numatomas centralizuotai iš esamų kvartalinio biologinio valymo įrenginių;
- kuriai bus naudojamos malkos, jų atliekos, elektros šildytuvai, saulės kolektoriai, šiluminiai siurbliai ar kiti atsinaujinančios energijos šaltiniai, perspektyvoje gamtinės dujos;
- gyvenamųjų namų ūkinės veiklos sąlygojamos dirvožemio taršos iš stacionarių ar mobilių taršos šaltinių, fizinio (mechaninio) poveikio nebus;
- veikla nekels triukšmo;
- nebus cheminės, fizikinės, biologinės taršos pavojingos gyvenamajai aplinkai;
- esamų, planuojamų ar potencialių paviršinio ir požeminio vandens taršos šaltinių nebus;
- pagerės demografiniai rodikliai;
- derlingas dirvos sluoksnis prieš statybos pradžią bus nuimamas ir saugomas, tam tikslui parinktose sklypų dalyse, o pabaigus statybą, paskleidžiamas teritorijose skirtose žaliems plotams;
- buitinės gyventojų atliekos priimtose 125 kg/metus 1 žmogui. Apsygivens iki 4 žmonių. Per metus susidarys apie 0,50 t. buitinių atliekų, kurios bus kaupiamos individualiuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų sąvartyną. Pavojingų atliekų nebus;
- gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų tikimybė analogiška gyvenamiesiems rajonams ir pagal RSN 127-91 „Civilinė apsauga. Projektavimo taisyklės“ gyvenamoji statyba nepriskiriama gyvybiškai svarbių ar pavojingų cheminio užnuodijimo atžvilgiu objektų kategorijai;

ir įvertinus gretimų žemės sklypų paskirtį, daroma išvada, kad sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detalijame plane nurodytus reikalavimus, neturės neigiamų socialinių-ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkai.

PV

A. STRIGŪNAS (kval.at.Nr. 27850)

PDV

N. DOMANSKYTĖ