



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO ANTROSIOS MELNRAGĖS G. 6A, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO
PLANO PATVIRTINIMO**

2012 m. gegužės 25 d. Nr. AD1-1220
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 administracijos direktoriui 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 2012 m. balandžio 6 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-656 ir UAB „Laitila Architects Baltic“ 2012 m. gegužės 8 d. prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 6A, Klaipėdoje, detalų planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, inžinerinių tinklų brėžinys bei aiškinamasis raštas, iš viso pridedama 4 lapai).

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 direktore



Judita Simonavičiūtė

ŽEMĖS SKLYPO 2 MELNRAGĖJE 6 A
KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS
PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- — — — — Detaliojo plano galiojimo riba (sutampa su planuojamo žemės sklypo ribomis)
- — — — — Žemės sklypo ribos
- ▲ Pagrindiniai įėjimai ir įvažiavimai į sklypą
- ▨ Keliai ir privažiavimai
- ▩ Esami pastatai
- ▩ Naujai projektuojama užstatymo zona
- ▨ Gyvenamosios paskirties teritorija (G1) (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai)
- — — — — Statybos riba
- — — — — Užstatymo linija

SUDERINTA SU SKLYPO SAVININKAIS:

ADRESAS	SAVININKAS	DERINIMAS	DATA
2-oji Melnragė 6a Klaipėda Kadastr. adresas: 2101/0001:345		SUDERINTA	2011 m.

SUDERINTA SU GRETIMO (REGISTRUOTO SKLYPO SAVININKAIS):

NR.	VARDAS, PAVARDE	DERINIMAS	DATA
1.			
2.	2-oji Melnragė 6 Klaipėda Kadastr. adresas: 2101/0001:716	SUDERINTA	2011 m.
3.			
4.			

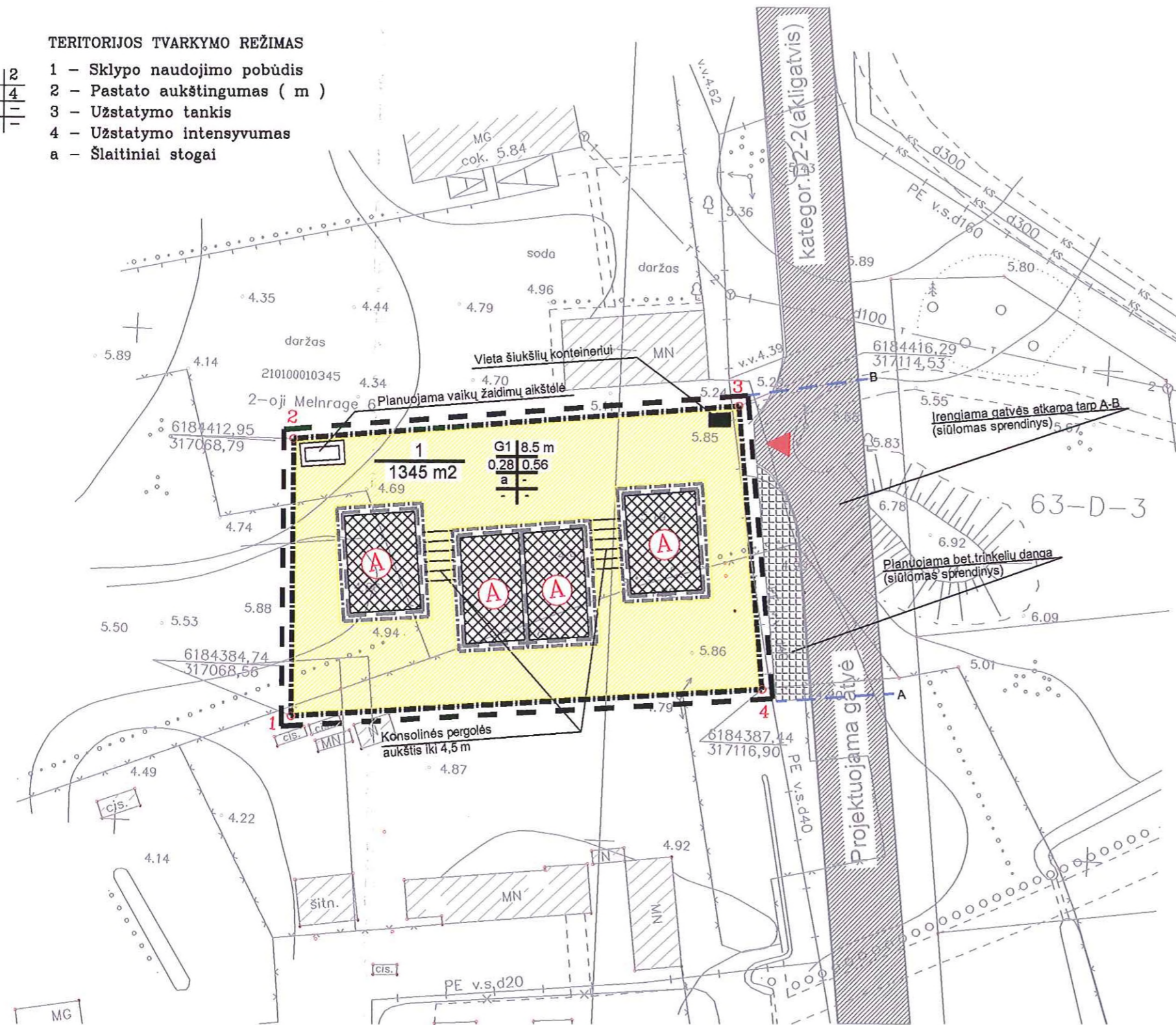
PAGRINDINIAI SPRENDINIAI:

1. Nekeičiama sklypo paskirtis ir naudojimo būdas (G).
2. Nekeičiamas naudojimo pobūdis (G1-vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos ir eksploatavimo teritorija).
3. Esamas sklypo plotas (1345 m²) ir ribos - nekeičiami.
4. Užstatymo plotas 1 sklype - 377 m², užstatymo tankumas - 0,28, užstatymo intensyvumas - 0,56.
5. Įvažiavimas ir priėjimas - iš projekt. miesto gatvės (kateg. D2-2).
6. Parkavimas - garažuose, pastatų pirmuosiuose aukštuose, taip pat sklypo grįstuose plotuose.
7. Numatoma 2-ju, blokuotų, 1 aukšto su mansarda dvibučių gyvenamųjų namų statyba (atitinkanti 4 butų sublokuoto gyvenamojo namo statybą).
8. Inžinerinių tinklų sprendinius žiūr. brėž. Nr.001-IT.
9. Architektūriniai reikalavimai: pastatų tūriai suskaidomi, blokuojant pergolėmis, kurių aukštis apribojamas iki 4,5 m. Pastatai projektuojami išlaikant 2-osios Melnragės sodybiniam užstatymui būdingą architektūrinę išraišką ir stilišką.
10. Sklypo žalieji plotai (apželdinimas) turi sudaryti ne mažiau kaip 25% sklypo ploto.



TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| a | - |
| - | - |
- 1 - Sklypo naudojimo pobūdis
 - 2 - Pastato aukštumas (m)
 - 3 - Užstatymo tankis
 - 4 - Užstatymo intensyvumas
 - a - Šlaitiniai stogai



DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ LENTELE

Sklypo Nr. Adresas	Sklypo kampu pažym. plane	Sklypo kampu koordinatės		Sklypo plotas m ²	Privalomieji reikalavimai			Kiti reikalavimai				
		X	Y		Žemės naudojimo	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus m	Statinio aukštis iki karnizo m	Servitutai, kodas
1. 2-osios Melnragės gt. 6a	1.	6184384,74	317068,56	1345	G1	IKI 1A+M	0.28	0.56	13.5	8.5	7	Tik inž. tinklų tiesimui, eksploatacijai (tarnaujantis daiktas)
	2.	6184412,95	317068,80									
	3.	6184416,30	317114,52									
	4.	6184387,44	317116,90									

- Pastabos:
1. Teritorijos naudojimo tipas - kitos paskirties žemė (gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatavimui);
 2. Užstatymo tipas - blokuoti dvibučiai gyvenamieji pastatai;
 3. Teritorijos G kodas - tp 6.

UŽSAKOVAS 2 MELNRAGĖ 6 A KLAIPĖDA	OBJEKTO ADRESAS 2 MELNRAGĖ 6A KLAIPĖDA	PROJEKTO DALIS DP	PROJ.D.VADOVAS	
	OBJEKTO ADRESAS 2 MELNRAGĖ 6A KLAIPĖDA	PASTATAS NR. WASTELIS 1:500	DARBO NR.	
	PROJEKTUOJANTI KOMPANIJA LAITILA ARCHITECTS BAL TIC	CADFILE	DATA 2011	
	TELEF.+370 670 70604	BRĖŽINIO PAVADINIMAS PAGRINDINIS BRĖŽINYS	BRĖŽINIO NR. 001-PB	PATIKRINTA
		ARCH. R.PETRAUSKAS	TIKRINIMO DATA 2012.02	PARAŠAS
		PROJ.VADOVAS R.PETRAUSKAS		

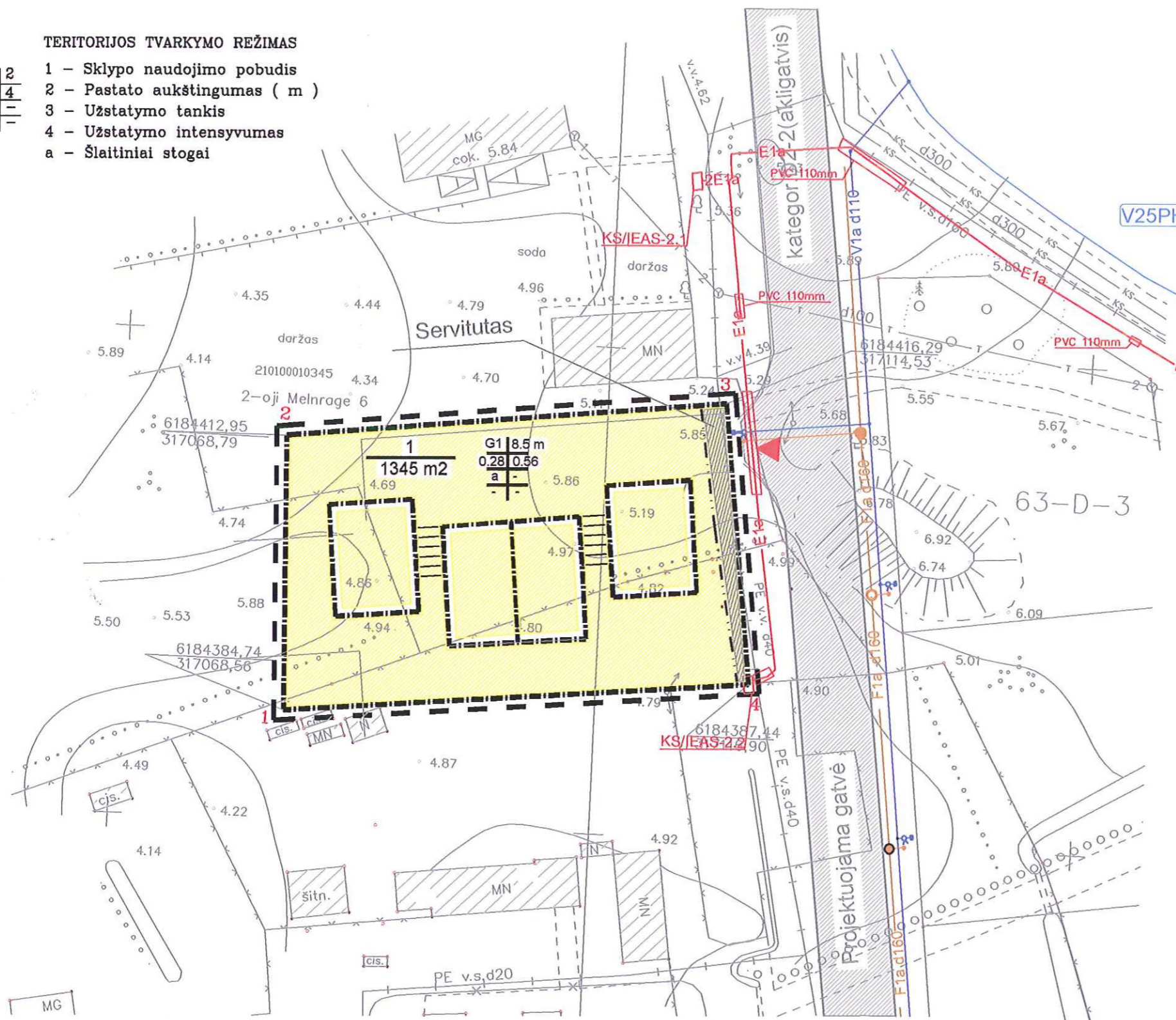
ŽEMĖS SKLYPO 2 MELNRAGĖJE 6 A
KLAIPĖDOJE
DETALUSIS PLANAS
INŽINERINIŲ TINKLŲ BRĖŽINYS M 1:500

TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMAS

1	2	1 - Sklypo naudojimo pobudis
3	4	2 - Pastato aukštingumas (m)
a	-	3 - Užstatymo tankis
-	-	4 - Užstatymo intensyvumas
-	-	a - Šlaitiniai stogai

SUTARTINIAI ŽENKLAI:

- Detaliojo plano galiojimo riba (sutampa su sklypo ribomis)
- Žemės sklypo ribos
- Pagrindiniai įėjimai ir įvažiavimai į sklypą
- Keliai ir privažiavimai
- Esami pastatai
- Gyvenamosios paskirties teritorija (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai)
- Numatomo užstatymo riba (žiūr. pagrindinį brėžinį)
- Dujotiekio apsaugos zona (2 m nuo vamzdžio ašies)



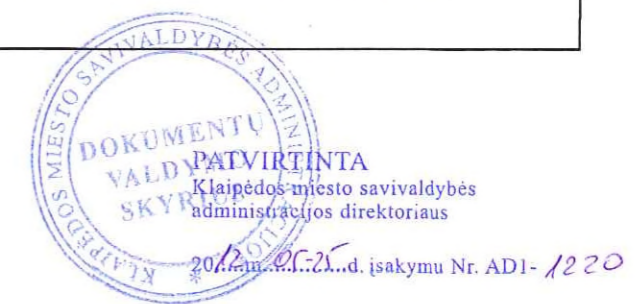
SUDERINTA SU SKLYPO SAVININKAIS:

ADRESAS	SAVININKAS	DERINIMAS	DATA
2-oji Melnragė 6a Klaipėda Kadastr. adresas: 2101/0001:345		<i>SUDERINTA</i>	2011 m.



INŽ. TINKLŲ SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- F1a — SUPROJEKTUOTI BUTINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI
- V1a — SUPROJEKTUOTI VANDENTIEKIO TINKLAI
- SUPROJEKTUOTAS GELŽBETONINIS ŠULINYS
- SUPROJEKTUOTAS PLASTIKINIS ŠULINYS
- E1a — SUPROJEKTUOTI 0,4 kV ELEKTROS TINKLAI (kabeliai)
- V25PH — SUPROJEKTUOTAS PRIEŠGAISR. HIDRANTAS



DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ LENTELĖ

Sklypo Nr. Adresas	Sklypo kampu pažym. plane	Sklypo koordinatės		Sklypo plotas m ²	Privalomieji reikalavimai			Kiti reikalavimai			Servitutai, kodas	
		X	Y		Žemės naudojimo	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus m		Statinio aukštis iki karnizo m
1. 2-osios Melnragės gt. 6a	1.	6184384,74	317068,56	1345	G1	IKI 1A+M	0.28	0.56	13.5	8.5	7	Tik inž. tinklų tiesimui, eksploatacijai (tarnaujantis daiktas)
	2.	6184412,95	317068,80									
	3.	6184416,30	317114,52									
	4.	6184387,44	317116,90									

Pastabos: 1. Teritorijos naudojimo tipas - kitos paskirties žemė (gyvenamoji teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatavimui);
2. Užstatymo tipas - blokuoti dvibučiai gyvenamieji pastatai;
3. Teritorijos G kodas - tp 6.

UŽSAKOVAS 2 MELNRAGĖ 6 A KLAIPĖDA	OBJEKTAS ŽEMĖS SKLYPO 2 MELNRAGĖJE 6A DETALUSIS PLANAS	PROJEKTO DALIS DP	PROJ.D.VADOVAS	
	OBJEKTO ADRESAS 2 MELNRAGĖ 6A KLAIPĖDA	PASTATAS NR. WASTELIS 1:500 CADFILE	DARBO NR.	
	PROJEKTUOJANTI KOMPANIJA LAILLA ARCHITECTS BAL TIC	BRĖŽINIO PAVADINIMAS INŽINERINIŲ TINKLŲ BRĖŽINYS	BRĖŽINIO NR. 001-IT	PATIKRINTA TIKRINIMO DATA 2012.02
	ARCH. R.PETRAUSKAS	PARAŠAS		
	PROJ.VADOVAS R.PETRAUSKAS			
	TELEF.+370 670 70604			



Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus
2012 m. 01-25 d. įsakymu Nr. AD1-1220

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus

5. SPRENDINIAI

5.1 AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2012 m. 01-25 d. įsakymu Nr. AD 1220

5.1.1 Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis

Trumpai analizuojama dabartinė ir numatoma situacijos planuojamame žemės sklype:

Šiuo metu planuojamame žemės sklype nėra nuosavybės teise sklypo savininkams priklausančių statinių. Ankstesnio 2-osios Melnragės detaliojo plano sprendiniai netenkina dabartinių žemės sklypo savininkų poreikių, todėl ir yra rengiamas šis naujas žemės sklypo detalusis planas. Žemės sklypas yra valdomas nuosavybės teise, bendrasavininkai –

Esama žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė - gyvenamoji teritorija (G), naudojimo pobūdis – (G1). Šiuo detalioju planu konstatuojame, kad:

pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis planuojamame žemės sklype yra nekeičiama ir išlieka – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - gyvenamoji (G). Numatomas žemės naudojimo pobūdis – (G1) - vienubučių / dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai (šiuo atveju – dviejų sublokuotų dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai, kas atitinka planavimo tikslą). Numatomas kokybinis planuojamo žemės sklypo atnaujinimas, pastatant naujus, gyvenamosios paskirties pastatus, pagal detaliojo plano sprendinių pagrindiniame brėžinyje formuluojamus sklypo tvarkymo režimo bei statybos reglamentus. Sutvarkomos planuojamo žemės sklypo prieigos bei vidaus plotai, kurie šiuo metu yra apleisti ir netvarkomi.

5.1.2 Žemės sklypo ribos

Planuojamas žemės sklypas Nr.1:

Sklypas koordinuojamas 4 (keturiais) taškais:

- | | |
|-----------|-----------------------------|
| 1. taškas | x=6184384,74
y=317068,56 |
| 2. taškas | x=6184412,95
y=317068,80 |
| 3. taškas | x=6184416,30
y=317114,52 |
| 4. taškas | x=6184387,44
y=317116,90 |

Sklypas atribotas 4 (keturiomis) linijomis, einančiomis iš vieno taško į kitą:

- | | |
|---------------|---------------|
| 1. Linija 1-2 | ilgis 28,21 m |
| 2. Linija 2-3 | ilgis 45,85 m |
| 3. Linija 3-4 | ilgis 28,95 m |
| 4. Linija 4-1 | ilgis 48,41 m |

Sklypo plotas yra 1345 m² arba 0,145 ha.

Sklypo perimetras yra 151,42 m.

Sklypo koordinavimo taškai ir linijos yra tiksliai atvaizduoti pagrindiniame brėžinyje (detalijame plane), bei inžinerinių tinklų brėžinyje. Koordinatų sistema - LKS-94, valstybinė.

Sklypo naudojimo pobūdis – (G1) – dvibučių gyvenamųjų namų statybai ir eksploatacijai.

5.1.3 Teritorijos naudojimo pobūdis

Planuojamame žemės sklype teritorija yra panaudojama sekančiais:

Bendras planuojamo sklypo Nr.1 plotas yra 1345 m² arba 0,1345 ha. Atitinkamiems reikalams panaudojama:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Užstatymui: | 377 m ² arba 28% sklypo ploto |
| 2. Žaliesiems plotams: | 337 m ² arba ne mažiau kaip 25% žemės sklypo ploto; |

3. Grįstiesiems plotams iki 631 m² arba iki 47% sklypo ploto.

Planuojamame sklype automobilių transporto parkavimas numatomas techninio projekto stadijoje suprojektuojamuose vidiniuose garažuose ir/ar sklypo grįstuose plotuose. Konkretus parkavimo vietų skaičius pagal normatyvinius reikalavimus būtų 4 parkavimo vietos (po 1 vietą gyvenamųjų dvibučių namų 1 butui). Gretimybėse taip pat yra numatyta ir suplanuota 2-osios Melnragės automobilių parkavimo aikštelė.

5.1.4 Įrengimų ir statinių išdėstymo pobūdis

Detalijame plane numatoma statyti naujus gyvenamosios paskirties pastatus – 2 dvibučius sublokuotus

pergolėmis gyvenamuosius namus, žemės sklype Nr.1, tam parengiant atitinkamą projektinę dokumentaciją, ją suderinant su valstybinės priežiūros instancijomis bei įforminant įstatymų nustatyta tvarka reikalaujamus leidimus.

Pastatų ir įrenginių išdėstymo pobūdis žemės sklype būtų toks:

- naujai planuojamo užstatymo ribose bus statomi 2 nauji, dvibučiai, sublokuoti pergolėmis gyvenamosios paskirties pastatai, pagal parengtą tam tikslui ir suderintą su valstybinės priežiūros instancijomis projektinę dokumentaciją. Tokiu būdu yra suformuojama normaliai sutvarkyta gyvenamoji aplinka, įrengiama inžinerinė infrastruktūra (prijungiant pastatus prie Klaipėdos miesto centralizuotų inžinerinių komunikacijų).

- planuojamų gyvenamųjų pastatų aukštingumas numatytas iki 8,5 m nuo esamo žemės paviršiaus, su šlaitiniais stogais.

- rekomenduojama projektuoti garažus arba stogines automobiliams parkuoti, planuojamo užstatymo ribose.

Numatomo užstatymo išdėstymas ir pobūdis yra detalai pavaizduotas pagrindiniame brėžinyje. Rengiant architektūrinius pastatų sprendimus, reikia vadovautis Klaipėdos m. Melnragės priemiesčio architektūros sprendimų būdingais bruožais, pajūryje naudojamomis tradicinėmis medžiagomis, ir taikyti šiuolaikiškas, interpretuojant būdingą šiai kurortinei zonai architektūrą, šių dienų stilistines priemones.

5.1.5 Teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai

Teritorijos naudojimo parametrai yra aprašyti aiškinamojo rašto punkte 5.1.3 ir parodyti pagrindiniame brėžinyje (detalajame plane). Rekomenduojamas teritorijos tvarkymas yra toks:

Prieš tvarkant bet kurią planuojamo sklypo dalį, žemės sklypą ir jo gretimybes, būtina parengti šiems darbams tikslią projektinę dokumentaciją, ją suderinant su valstybinės priežiūros instancijomis. Parkavimo plotai, privažiavimai, kitos dangos, turi būti įrengiami laikantis galiojančių normatyvinių dokumentų ir reikalavimų. Žalieji plotai, vejos, želdynai, turi būti įrengiami pagal atskirus teritorijos tvarkymo projektus ir brėžinius, prisilaikant išdėstytų juose specifikacijų ir reikalavimų.

Visa planuojama teritorija turi turėti normaliai veikiančias inžinerines sistemas, vandentiekiui, ūkio nuotekoms, kt. Komunikacijos yra statomos pagal suderinto su valstybinės priežiūros instancijomis ir tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis 2-osios Melnragės inžinerinių tinklų techninio projekto sprendinius (parengė firma "Dobi", proj.vadovas D.Binkauskas).

5.1.6 Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas

Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas yra parodytas inžinerinių tinklų brėžinyje. Planuojamas sklypas neužilgo turės visą reikalingą inžinerinį aprūpinimą, nes yra vykdomi inžinerinių tinklų statybos darbai pagal patvirtintą inžinerinių tinklų techninį projektą ir gautą inžinerinių tinklų statybai leidimą. Planuojamų gyvenamųjų pastatų apšildymas numatomas vietinis. Yra galimybės šildyti dujomis (šalia suformuotų žemės sklypų yra gamtinių dujų dujotiekis) arba elektra.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, užstatant, tiesiant privažiavimus, pan. ar atliekant kitus tvarkymo darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamų tinklų eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminami reikalingi leidimai ir tik tada galima atlikti aukščiau minimus pertvarkymo darbus.

Lietaus vandens nuotekos nuo privažiavimų ir parkavimo plotų prieš kanalizuojant jas į lietaus kanalizacijos tinklus arba išleidžiant jas už sklypo ribų (pagal nuolydį – į projektuojamą miesto gatvę – kateg.D 2-2, akligatvis), turi būti apvalomos jų surinkimo vietose (šulinėliuose) iki leistinų užterštumo normų, nustatytų aplinkosaugos normatyviniais dokumentais.

5.1.7 Žemės servitutai

Planuojamame sklype Nr.1 numatytos servitutinės teisės tiesti ir aptarnauti inžinerines komunikacijas bei avarinių atvejų likvidavimui (tarnaujantis daiktas). Gyvenamųjų dvibučių pastatų savininkai, nuomotojai ar naudotojai bendrai naudosis visu žemės sklypu, Sklypo adresą siūlome palikti esamą: - sklypui Nr.1 – 2-osios Melnragės gt. Nr. 6 A

Parengė: Projekto vadovas - arch. Remigijus Petrauskas, 2011 m. Klaipėda