



## KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

### ĮSAKYMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPO ANTROSIOS MELNRAGĖS G. 5, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2012 m. lapkričio 27 d. Nr. AD1-2753

Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2 ir 12 punktais, 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. lapkričio 7 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2324 bei 2012 m. lapkričio 19 d. gautą UAB „Progresyvūs projektai“ prašymą:

1. Tvirtinu žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, Klaipėdoje, detalųjį planą (pridedami detaliojo plano sprendiniai – brėžinys ir aiškinamasis raštas).

2. Pakeičiu Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 473 „Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5 dalyje.

3. 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





REIKIAMŲ PATVIRTINTOS: SAUGOMAS DETALIAJAM PLANUI RIBINTI BE PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAIS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TIESIŠIS AKTAIS IR KITA SURINKTA GRAFINĖ IŠ IŠDIRBINIŲ MĖD ŽIAGA NUSTATOMI ŠIŲ IŠDIRBINIŲ PLANO SPRENDINIAMI.

Pateikti sprendiniai nustatė vadovaujantis: Klaipėdos miesto bendrojo plano, Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir šviesos reklamos specialios planas, Klaipėdos miesto apšvietimo pastatų išdėstymo schema, Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema, Energojos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymo šilumos informacijos ir reglamentai, Klaipėdos miesto specialios planas ir reglamentai, Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir šilumos tiekimo specialios planas, Klaipėdos miesto ir prietvinių teritorijų lėtas nuotekų tinklų specialios planas.

Reikalavimai ir aprašymai planuojamai teritorijai ir jos šaliai aprašyti bei patvirtuoti Žemės sklypų vykdymo taisyklėse ir aplinkos apsaugos įstatyme.

1. Teritorijos naudojimo pakeičimas  
 Detaliojo plano nusistatoma informuoti Žemės sklypo Antrosios Melnragės p. 5, riba, tvirtinami esamais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais bei šiai dariai susiklosčiusios žemės naudojimo faktinės aplinkybės, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, apyreišinti žemės naudojimo komunikacijų įrengimo klasifikaciją, koeficient Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugpjūčio 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtintu Isočio ir II-sočio Melnragės detaliojo plano sprendimas planuojamoje teritorijoje (tvp, G1), Nustatyta vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2005-04-13 įsakymu Nr.D1-188 „Dėl LR Aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr.D1-131 „Dėl žemės sklypų pagrindinio tikslinio žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakūrinimo“ (Žin., 2006, Nr.45-1633).

2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos priemonės (išskaitant aplinkos apsaugos priemones).  
 Uždaviniai ir aprašymai planuojamai teritorijai ir jos šaliai aprašyti bei patvirtinti aplinkos apsaugos įstatyme ir aplinkos apsaugos įstatyme.

1933 metais Melnragės apskritys kurorekcijos gyventojams teko. Iš miesto ir Melnragės papilniūmi teritorijai vadovai siūlo pastatoma du mūrinius: vienas jų šio per milia pajūrio link, o antrasis - nuo uosto pamario. Netoliese esanti šventyva buvo lankomasis turistų objektas: ji jo aikštelės galima buvo stebėti gražius jūrų, mirių ir uosto vaizdus.

XX a. pirmoje pusėje Klaipėdos pajūrio rekreacinė zona šio nuotekų ir šilumos ir kitų, valdinamo Olando kape. Šioje pajūrio pantoje kaip kurortai plėtojoti dvi gyvenvietės: Melnragė ir Giruliai.

Artimiausi miesto buvo Melnragės plėžė. Šis kaimas, kurį sudarė dvi sodybos grupės (Pirmoji Melnragė ir Antroji Melnragė), nuo seno vertėsi žvejyba ir žiūk (tik žemdirbiams. Melnragė užėmė apie keturis kilometrus pajūrio ruožo. Gyventojai priklausė žvejybos, buvo pakilusi ir atolijai. 1783 m. Melnragės mums iš kurorekcijos. Aikštelių dalyne, gyvenojai pagruos žemę, atstojan per Jopuomenų metų karo suvaidinta meln. Vėliau kaimo teritorija plėtėsi. 1833 m. Melnragėje gyveno 106 žvejai ir žemdirbiai. Pajūrio pradžioje veikė pliažai skatinio Melnragės vaimys. 1848 m. šia jūrą tuoje 23 gyvenojai namai, kurorekcijos 173 žmonių. Nuo senovės buvo Antroji Melnragė, laizna, vidama arčiaus mieste ir pliažų, Pirmoji Melnragė ir Giruliai. XIX a. pabaigoje viasame Melnragės kaimo gyveno 500 gyvenojai. TIK XIX a. pradžioje, kai anaralo miesto dionųjų faktai ir kai dalia gyvenojai parankio imcota, žmonių kaimo susiažėjo. Kai kurie turinji klaidūčiai šia nuoteku vias. Taciau miesto nepriklausomai Melnragės bendruomenė buvo sukurta tvarkyti gyvenojai. Vėliau kara iš nebuvo nei eliditros, nei kitokjų patogumų. Spaudoje buvo priekalautajama, kad Melnragėje viasas stato namo paila, kitas žemę, o trečias viasai kampas. Nors ir plėdamasi, iki pat Antrojo pasaulinio karo Melnragė išaugo senjū valdai: senjū pliažai, ant kaimo, stovėjo valys ir užtais tinklai.

1939 m. Melnragėje suudatinti gyveno 800 gyvenojai.

Melnragė gyvenojai vertai nu tik žvejyba, bet ir žemės ūkiu. Užtat šia sodybos dalyde, iki penkų - septynių pastatų, buvo Iokomasi kurti ir lietuvių lankinčių stalybų tradicijai. Gyvenojams nuomone buvo po kelktą kambari, tarp jų patalpinami sūnūs, sūneliai, aplink kaimo stovėjo tikinai pastatai. Šios sodybos buvo tvirtas medinias tvoros.

Planuojamoje teritorijoje vadovaujantis Nklinojimo taryboi kadastro ir registru byla Nr.21/302, 50/1182, kuri pradta 1949-08-14 d. pradta savininkas žymimas - Giedikas Mikas. Nuo 1958-09-27 d. nuosavybės teisę perima Antanas Palmitas. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje, kurioje yra nuosavybės teisę valdanti patalpi užima 8113 m². Teritorijoje stovi 1886 m. gyvenojams namas, tvartas, sandėlis, bei keli kiemo inžineriniai statiniai. Statiniai renovuoti. Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje visi pastatai išauginti, pokia nauji pastatyti stalyba nuomone.

3. Teritorijos stalybos programa  
 Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano šiuo detaliojo plano planuojama teritorija nepatenka į urbanitinis ir architektūrinis vertės požiūry turinčių teritorijų. Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje Antrosios Melnragės p. 5 nuo 1886 m. stovi gyvenojams namas, tvartas, sandėlis, bei keli kiemo inžineriniai statiniai. Kadangi šiuo detaliojo plano planuojamoje teritorijoje nauji pastatų stalyba numatoma, o esanti patalpi neretausiai, todėl reikiamas detalini planas reikiamas naujos planuojamoje teritorijoje ir joje esančių statinių.

4. Teritorijos aplinkos tvarkymo programa  
 Gamybos zona  
 Heliui atveji planuojami pastatai minimalia atstumu ugriai laipnais nutatoma - II, ikiykus atvejis, kai sklypo galioja nustatyti specialios žemės naudojimo sąlygos, koeficinas pastato atstumu ugriai laipnais, išlaikant atstama tarp pastatų. Gaisro atveji vando imamas ir artimiausj priedugriauj vando hidrantai.

Inžineriniai tinklai  
 Detaliojo plano nusistatoma inžineriniai tinklai prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Susidinkio ir inžinerinių tinklų teritorijų ribos sutampa su servitū palyojimo ribomis.

Vandentiekio tinklai: vandentiekio tinklas nuomone prijungti prie D. Dūkanojo projektavimo firmos „Duk“ 2008 m. parasto šio Melnragės vandentiekio, ūku nuotaki, duji ir elctrono tikinų ir įrenginij stalyba Klaipėdoje“ techninio projekto apyreišintu vandentiekio tinklai kai tie bus nutiesti. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Naotekų tinklai: buitinių nuotekų nuotekos nuomone prie D. Dūkanojo projektavimo firmos „Duk“ 2008 m. parasto šio Melnragės vandentiekio, ūku nuotaki, duji ir elctrono tikinų ir įrenginij stalyba Klaipėdoje“ techninio projekto apyreišintu vandentiekio tinklai kai tie bus nutiesti. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Lietimo nuotekų tinklai: lietaus nuotekas nuomone nuvesti į infiltracinis šulinius. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Sildymo: iki esamų arimamųjų šilumos tinklų. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Elektrinis tinklai: elctrono linijomis planuojamoje teritorijoje yra prijungti prie AB „Jotė“ atitinkamųjų elctrono tinklų su esama 30 kW elctrono įrenginij lietaisjais nuoteki, laikant trečią (T) apyreišinio elctrono energija palkimomuo kategorijoje. Servituti nutatomi atstom, esamų bei perkeltamų elctrono tinklų ir įrenginij apaugus žoni ribose. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Ryšių tinklai: ryšių tinklai yra esami, šiuo detaliojo plano planuojamoje teritorijoje yra kitiok pajungiamas neprejudamas. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Duoties ir vandens tinklai: dujų linijų esamos, todėl šiuo detaliojo plano planuojamoje teritorijoje esančių prijungiamas. Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Melnragėje: Sklypas nusidrietas Iprezdujama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gaus techninis sąlygas.

Specialiosios žemės ir milio nuotekų tinkle (LR vyriausybės nutarimu 1992-03-12 Nr.343 ir vėlesniu redakcija)  
 Ryšių linijų apaugus zonas (1 sklypas) - 3830 m². Vandentiekio, lietaus ir likalinio kanalizacijos tinklų apaugus zona (49 sklypas) - 5 m. Elctrono linijų apaugus zona (6 sklypas) - 106,99 m². Dujotiekio apaugus zona (9 sklypas) - 175,48 m². Patalpi sklypo specialios nuotekos apyreišintu techninio projekto metu.

Kvartalinio atliekų šalinimo įsklype stovinčias konteinerius. Konteineriniai šalinimo įsklype stovinčias ir išvežami ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

Saugomumas. Susidinkio sistema esama. Pritaikytas įsklypa yra ir Antrosios Melnragės gatvės. Vadovaujantis STR 2.02.09-2003 „Viešbučiai gyvenamoji pastatai“ autonominio pobūdžio parkavimo apzdujamas sklypo ribose.

Uždaviniai. Tarnavimasis: Sklypas Nr.01 tarnaus teisę tisti, sandėli, aptarnauti požiemes ir antžeminis komunikacijas (kodai - 206, 207, 208) - 341,37 m².

Zeldynas. Planuojamoje teritorijoje augomų želdinių zona. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitiok sklypo nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovojantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-494 „Dėl atskirųjų rekreacinis parkieris želdynų plotų normų ir priklausančių želdynų normų (plotų) naudojimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu nuomone želdynų, plaktant vejas ir gplyvus, plotas nuomone kaip 23 % viso žemės sklypo ploto.

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI

1	2	1 KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS;
3	4	2 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS;
5	6	3 LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMAS;
7	8	4 LEISTINAS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMAS;
9		5 STATINIŲ STATYBOS ZONA;
10		6 UŽSTATYMO TIPAS (REIKŠTAS TEKSTINIŲ APIBODIMŲ IR GRAFIŠKAI - STATINIŲ STATYBOS ZONA, STATYBOS RIBA AR LINIJA);
11		7 SERUITUTAI;
12		8 SUSISIEKIMO SISTEMŲ ORGANIZAVIMAS;
13		a TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) APZELDINIMAS (PROCENTAIS);

1 KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, GYVENAMOSIOS TERITORIJOS, VIENIUCIŲ IR DVIUCIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS (G1).

2 LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS, SKALČIUJAMAS STATINIO ZONOB, METRAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PAVIRŠIAUS VIDUTINĖS ALITUDINĖS IKI PASTYTO STOGO AR STATINIO KONSTRUKCIJOS ARKŠ ČIAUSIO TAŠKO.

3 LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKUMO INDEKSAS.

4 LEISTINAS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSYVUMO INDEKSAS.

5 STATINIŲ STATYBOS ZONA ( žiarei atitinkamas ženklinis).

6 UŽSTATYMO TIPAS (išskaitus tekstinis apibodimus ir grafiškai - statinių statybos zona, statybos riba ar linija) (žiarei atitinkamas ženklinis).

7 SERUITUTAI: Tarnavimasis: Sklypas Nr.01 tarnaus teisę tisti, naudoti, aptarnauti požiemes ir antžeminis komunikacijas (kodai - 206, 207, 208) - 341,37 m².

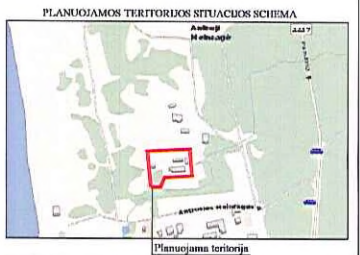
8 SUSISIEKIMO SISTEMA ESAMA, AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS SPRENDŽIAMAS SKLYPO RIBOSE.

a TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) APZELDINIMO (PROCENTAIS).

Sklypo Nr.	Kadastrinė žemės sklypo Nr. (pastato unikalūs numerai)	Sklypo plotas, ha	IŠKŪPIKACIJA	
			Tikslinio žemės (pastato) naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas/ pobūdis	Žemės sklypo (pastato) savininkas (nuomininkas)
02	2101/0001/345	0,1345	Kitos paskirties žemė/Gyvenamosios teritorijos	
03	2101/0001/759	0,1605	Kitos paskirties žemė/Rekreacinės teritorijos	

PASTABA:  
 VISI SPRENDINIAI UŽ DETALIOJO PLANO PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBOS VRA TIK RIKOMENDACINIO POBŪDŽIO.

PASTABA:  
 PLANUOJAMA TERITORIJA Į GRETUMŲ RIBAS SAZ NEPATENKA.



SUTARTINAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI	
G/G1	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, GYVENAMOSIOS TERITORIJOS, VIENIUCIŲ IR DVIUCIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ STATYBOS
PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA	
PROJEKTUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOS	
---	STATYBOS RIBA
	DIRVUTYBŲ RIBOS (ZONOB)
	STATINIŲ STATYBOS ZONA
	DIRVUTYBŲ RIBOS (INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ RIBOS)
←	ĮVAŽAVIMAS - ĮVAŽAVIMAS, BIRMO KRYPTIS
LAISVAI PASIRENKAMI REŽIMAI	
	ESAMI PASTATAI
	BANTANIMŲ APSAUGOS ZONŲ IIII APSAUGOS ZONŲ RIBOS
	KILIO ABINĖ LINIJA
	IBRAMAS PAVIRŠIAVIMAS
	IKILYPIŲ GRIBAVIMAS
	I-ISOIO IR II-ISOIO MELNRAĖS DETALIOJO PLANO (PASTYTI TINKLA) PAGRĮ DUKANOJO PROJEKTAVIMO FIRMOS "DUK" 2008 M. PARASTO TECHNINIO PROJEKTO "II MELNRAĖS VANDENTIEKIO, LIETAUS NUOTEKŲ, DUJŲ IR ELCTRONO TIKINŲ IR ĮRENGINIJ STALYBA KLAIPĖDOJE" TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU, STR NUSTATYTA TVARKA, GAUS TECHNINIS SĄLYGAS.
	II-ISOIO IR III-ISOIO MELNRAĖS DETALIOJO PLANO (PASTYTI TINKLA) PAGRĮ DUKANOJO PROJEKTAVIMO FIRMOS "DUK" 2008 M. PARASTO TECHNINIO PROJEKTO "II MELNRAĖS VANDENTIEKIO, LIETAUS NUOTEKŲ, DUJŲ IR ELCTRONO TIKINŲ IR ĮRENGINIJ STALYBA KLAIPĖDOJE" TECHNINIO PROJEKTO RENGIMO METU, STR NUSTATYTA TVARKA, GAUS TECHNINIS SĄLYGAS.

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMŲI LENTELĖ.

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	konkrečių teritorijos naudojimo tipas	Privalomieji reikalavimai											Kiti		
				galini žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdis)	statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	statinio plotas, m	statinio tankumas	statymo intensyvumas	statymo tipas	statinių aukštis (m - II)	statinių paskirtis	pagalbiniai reikalavimai					
01	1	6184387.44	317116.90	4836	gyvenamoji teritorija	G1G1	K5	nerengiamumo	nerengiamumo	0.20	0.40	vienbutinis (monobutinis) užstatymas	Tarnavimasis: Sklypas Nr.01 tarnaus teisę tisti, naudoti, aptarnauti požiemes ir antžeminis komunikacijas (kodai - 206, 207, 208) - 341,37 m².	1-2	gyvenamoji paskirtis pastatai bei jų priklausančiai		
	2	6184384.74	317068.56														
	3	6184382.87	317033.02														
	4	6184310.15	317041.31														
	5	6184311.53	317060.56														
	6	6184330.04	317061.92														
	7	6184334.29	317121.06														

Pastaba: sklypų kampų koordinatės išskaitomoms kadastriniams matavimams.

PROJEKTAS  
 ŽEMĖS SKLYPO ANTROSIO MELNRAĖS G. 5, KLAIPĖDOS MIESTE DETALUSIS PLANAS

2012.02.14

www.pjprojekta.lt  
 17 zavensiu 5-7, LT-91222, Klaipėda  
 Tel./fax (+370) 31 0971, info@pjprojekta.lt

PROJEKTAVIMO ETAPAI

0497	P.V. ARCH.	D. ŽILINSKIS	2012
	P.V. ARCH.	B. KAZLAUSKIS	2012
	PLAN.	D. GRIBIŠKIS	2012

IRITAVIS PLANAVIMO ORGANIZATORIUS  
 TTNRB KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS  
 Jūratė Šimonavičiūtė

IRITAVIS IRITAVIS NUMERIS  
 TTNRB DP-11.01.06-TTNRB-001

FORMATAI LAPAS LAPŲ  
 A4 1 1



## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Pateikti sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Klaipėdos miesto bendruoju planu.
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų 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 pridedama įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

### 1. Teritorijos naudojimo priemonės

Detalioju planu numatoma suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinių tinklų klojimo ir susisiekimo komunikacijų įrengimo klausimus, keičiant Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje (tp6, G1). 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 kraštovaizdžio požiūriu

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

#### Detaliojo plano sprendiniai paveldosauginiu požiūriu

##### **Atlikta analizė.**

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu šiuo detalioju planu planuojama teritorija nepatenka į urbanistinės ir architektūrinės vertės požymių turinčią teritoriją.

Melnragė – tai Klaipėdos miesto dalis, esanti į šiaurę nuo Kuršių marių įtekėjimo į Baltijos jūrą. Klaipėdos kurortinė zona, yra paplūdimiai. Pietinė dalis vadinama Melnrage I (Melnragės ir Girulių seniūnijos centras), o šiaurinė dalis, kur yra tik paplūdimiai – Melnrage II. Iš rytinės pusės gyvenvietę supa Melnragės miškas.

Pavadinimas kilęs iš kuršių kalbos ("melns" - lietuviškai "juodas", "rags" - ragas). Manoma, kad mišku apaugusi pakrantė iš jūros žvelgiant atrodė tamsi, todėl vietiniai žvejai, čia minimi jau XIII a. dokumentuose, ją ir pavadinę "Juoduoju ragu". Lietuvai gyvenvietė atiteko po Antrojo pasaulinio karo. 1946 m. prijungta prie Klaipėdos miesto.

Melnragės gyventojai nuo seniausių laikų buvo priversti kovoti su jūros išmetamu smėliu, kuris, vyraujančių vakarų vėjų genamas, nuolat slinko į rytus, užpustydamas dirbamus laukus ir pievas. Gyventojai slėpėsi augančio miško gojuje, statė tvoras iš žabu, gelbėdami savo nuosavybę nuo

užpustymo. Užpustymai ypatingai sustiprėjo po Trisdešimties (1618-1648) ir Septynerių metų (1757-1763) karų, kai Melnragės miškas buvo beveik iškirstas.

Dar 1796 metais, kad palengvintų navigaciją Klaipėdos pajūrio pakrantėse, Melnragės pietinėje dalyje, ant supustytos smėlio aukštumos buvo pastatytas pirmasis Klaipėdos švyturys (16,2 metrų aukščio). 1819 metais jį paaukštino iki 24 metrų. Nuo 1874 metų bokštą pradėjo dažyti raudonais ir baltais kvadratais - šachmatų lentos principu. Galbūt dėl to klaipėdiečiai jį vadino raudonuoju švyturiu. Šis statinys tapo miesto simboliu. Deja, karas jo nepasigailėjo. Dabartinis senoje vietoje pastatytas švyturys yra 37 metrų aukščio.

Maždaug nuo 1834 metų Melnragės gyventojai pradėjo formuoti ir prieškopes. Smėlio kauburius jie išklojo žabais, iš žabų pynė užtvaras. Iš pradžių ši sunkų ir varginantį darbą dirbo patys žvejai, o vėliau sulaukė paramos ir iš Pirklių gildijos.

Pajūryje XIX a. viduryje buvo įrengta laivų gelbėjimo stotis, taip pat pradėjo kurtis dabartinė II-oji Melnragė. Devyniasdešimtųjų metų pradžioje Melnragėje buvo pastatyta mokykla, o pati gyvenvietė, palyginti su amžiaus viduriu, išaugo beveik trigubai.

1933 metais Melnragei suteiktos kurortinės gyvenvietės teisės. Iš miesto į Melnragės paplūdimį turistiniai vadovai siūlė pėstiesiems du maršrutus: vienas jų ėjo per mišką pajūrio link, o antrasis - nuo uosto pamariu. Netoliese esantis švyturys buvo lankočiausias turizmo objektas: iš jo aikštelės galima buvo stebėti gražius jūros, marių ir uosto vaizdus.

XX a. pirmojoje pusėje Klaipėdos pajūrio rekreacinė zona ėjo nuo miesto į šiaurę apie dešimtį kilometrų, iki kalno, vadinamo Olando kepure. Šioje pajūrio juostoje kaip kurortai plėtojosi dvi gyvenvietės: Melnragė ir Giruliai.

Arčiausiai miesto buvo Melnragės plažai. Šis kaimas, kurį sudarė dvi sodybų grupės (Pirmoji Melnragė ir Antroji Melnragė), nuo seno vertėsi žvejyba ir šiek tiek žemdirbyste. Melnragė užėmė apie keturis kilometrus pajūrio ruožo. Gyvenvietė plėtojosi netolygiai, buvo pakilimų ir atoslūgių. 1785 m. Melnragėje minimos tik septynios sodybos. Atkakliai dirbdami, gyventojai pagerino žemę, atsodino per Septynerių metų karą nuniokota mišką. Vėliau kaimo teritorija plėtėsi. 1833 m. Melnragėje gyveno 106 žvejai ir žemdirbiai. Pajūryje pradėję veikti plažai skatino Melnragės vystymąsi: 1848 m. čia jau stovėjo 23 gyvenamieji namai, kuriuose gyveno 175 žmonės. Nors senesnė buvo Antroji Melnragė, tačiau, būdama arčiau miesto ir plažų, Pirmoji Melnragė ją greitai aplenkė. XIX a. pabaigoje visame Melnragės kaime gyveno 560 gyventojų. Tik XX a. pradžioje, kai atsirado mieste didesnių fabriku ir kai dalis gyventojų persikėlė į miestą, žmonių kaime sumažėjo.

Kai kurie turtingi klaipėdiečiai čia pasistatė vilas. Tačiau miestui nepriklausančiai Melnragės bendruomenei buvo sunku tvarkyti gyvenvietę. Prieš karą čia nebuvo nei elektros, nei kitokių patogumų. Spaudoje buvo priekaištaujama, kad Melnragėje :vienas stato namą galu, kitas šonu, o trečias visai kampu". Nors ir plėsdamasi, iki pat Antrojo pasaulinio karo Melnragė išsaugojo senąjį vaizdą: netoli plažų, ant kranto, stovėjo valtys ir džiuvo tinklai.

1939 m. Melnragėje nuolatinai gyveno 800 gyventojų.

Melnragės gyventojai vertėsi ne tik žvejyba, bet ir žemės ūkiu. Užtat čia sodybos didelės, iš penkių – septynių pastatų. Buvo laikomasi kuršių ir lietuvių laukininkų statybos tradicijų. Gyvenamuosiuose namuose buvo po keletą kambarių, tarp jų patalpos seniems tėvams – išimtininkams. Aplinkui kiemą stovėjo ūkiniai pastatai: klėtis, daržinės-sandėliai, rūšys. Sodybos buvo tveriamos medinėmis tvoromis.

Planuojamoje teritorijoje vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro byla Nr.21/3302; 50/11812, kuri pradėta 1949-08-14 d. pastatų savininkas žymimas – Gidekas Mikas. Nuo 1958-09-27 d. nuosavybės teisę perima Antanas Palšmitas. Vadovaujantis turima istorine medžiaga pirminis sklypo plotas buvo 15439 m<sup>2</sup>. Vadovaujantis turima istorine medžiaga pirminis sklypo plotas buvo 15439 m<sup>2</sup>. Vėliau apmatuojant turimus pastatus sklypo plotas įvairiai keitėsi ir tik 1998 m. nustatoma teritorija, kurioje yra Palšmitų giminės nuosavybės teise valdomi pastatai, užima - 8115 m<sup>2</sup>. Teritorijoje stovi 1886 m. gyvenamasis namas, tvartas, sandėlis, bei keli kiemo inžineriniai statiniai. Statiniai renovuoti. Detalioju planu planuojamoje teritorijoje visi pastatai išsaugomi, jokia naujų pastatų statyba nenumatoma.

**Išvada ir sprendiniai.**

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu šiuo detaliuoju planu planuojama teritorija nepatenka į urbanistinės ir architektūrinės vertės požymių turinčią teritoriją.

Vadovaujantis turima istorine medžiaga pirminis sklypo plotas buvo 15439 m<sup>2</sup>. Vėliau apmatuojant turimus pastatus sklypo plotas įvairiai keitėsi ir tik 1998 m. nustatoma teritorija, kurioje yra Palšmitų giminės nuosavybės teise valdomi pastatai, užima - 8115 m<sup>2</sup>. Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje Antrosios Melnragės g. 5 nuo 1886 m. stovi gyvenamasis namas, tvartas, sandėlis, bei keli kiemo inžineriniai statiniai. Kadangi šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba nenumatoma, o esami pastatai negriaunami, todėl rengiamas detalusis planas neigiamai neįtakos planuojamos teritorijos ir joje esančių statinių.

#### Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

Arčiausiai planuojamos teritorijos yra ikimokyklinio ugdymo įstaiga – darželis „Gintarėlis“ (Pamario g.1) bei švietimo įstaigos esančios Klaipėdos mieste.

#### 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:

- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;
- 1 m – elektros linijų apsaugos zonos.
- 2 m – dujotiekio linijų apsaugos zonos.
- 2 m - ryšių linijų apsaugos zonos.

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, komercinės paskirties objekto rekonstrukcija arba nauja statyba ir eksploatacija, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

#### Gretimybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Apie 230 m į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra Baltijos jūra.

Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose 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. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

#### Teritorijos plėtros tendencijos

2009-09-11 d. tarp Klaipėdos miesto savivaldybės ir pareiškėjo V. A. Palšmito buvo pasirašyta Taikos sutartis Nr.J16-103, pagal kurią abi šalys išsipareigojo taikiai išspręsti žemės gražinimą prie nuosavybės teise valdomų pastatų.

2010-02-09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.AD1-217 buvo perleistos teisės dėl žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, Klaipėdoje bei jo gretimybių detaliojo plano. 2010-04-07 d. buvo pasirašyta šio detaliojo plano rengimo sutartis Nr.J9-20, tikslu – suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5 ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes.

Vadovaujantis 2010-08-26 d. LR Aplinkos ministerijos raštu dėl miestų (miestelių, kaimų) teritorijų dalių, kaimų, miestelių teritorijų ir žemės sklypų detaliųjų planų sprendinių neatitikimo Nr.(24-1)-D8-8138, nustatytame tikslu nebuvo įvertintas 2001-09-28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.473, patvirtintas I-osios ir II-osios Melnragių detalusis planas, būtina koreguoti 2010-02-09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakyme Nr.AD1-217 ir 2010-04-07 d. detaliojo plano rengimo sutartyje Nr.J9-20 nustatytus tikslus.

Naujas rengiamo detaliojo plano tikslas - **suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5 ribas, keičiant Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.**

Detalusis planas rengiamas sutinkamai LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr.260 (Žin.,1999, Nr.25-706; 2004, Nr.167-6128) patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės

žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 5 punktą, miestuose <<...>> parduodami namų valdų žemės sklypai, kurie pažymėti namų valdos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos žemės sklypo plane ir nustatytas detalajame plane arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų žemės sklypų planuose, tačiau šie sklypai negali būti didesni kaip 0.2 ha Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone. Ankstesniu detalioju planu suformuotas žemės sklypas sudarė – 0.2972 ha Vadovaujantis 2011-02-08 d. nuosavybės sutartimi, planuojamoje teritorijoje šiuo metu esančių pastatų savininkai yra V. A. Palšmitas, V. Palšmitaitė ir V. Palšmitaitė. Vadovaujantis aukščiau minėtu Nutarimu esant šiems Antrosios Melnragės g. 5, trims pastatų savininkams, bendrai atkuriamos laisvos valstybinės žemės sklypas gali būti iki 0.6000 ha.

Planuojamą teritoriją sudaro esamų savininkų sodybos dalys – gyvenamojo namo priklausiniai: tvartas, sandėlis, šiltnamis, garažas, taip pat prižiūrimas vaismedžių sodas, daržas bei kiti želdiniai. Vadovaujantis 1998-12-22 d. LR Aplinkos ministro įsakymu „Dėl respublikinių statybos normų miestų ir gyvenviečių sodybos“ RSN 151-92 taikymo Nr. 276 ir vėlesnėmis jo redakcijomis visa tai apibūdinama, kaip sodybinio užstatymo sudėtinės dalys ir apibrėžiama, kaip namų valdos sąvoka.

Siekiant konstatuoti faktines aplinkybes apie sodybos statinių ir žemės ribų padėtį 2009-06-01 d. buvo atliktas faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas Nr.0004/09/F-296.

Vadovaujantis 2005 m. patvirtintu Klaipėdos miesto bendruoju planu, planuojama teritorija pažymėta, kaip gyvenamosios paskirties objektų teritorija, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

#### Detaliojo plano stadijos

Detaliojo plano koncepcijos stadija atskirai nerengiama, apjungiama su sprendinių konkretizavimo stadija.

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

Detalioju planu numatoma suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinių tinklų klojimo ir susisiekimo komunikacijų įrengimo klausimus, keičiant Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje (tp6, G1). Planuojamas sklypo Nr.01 plotas – 4836 m<sup>2</sup>. Sklype naujų pastatų statyba nenumatoma. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas - 0.20, o užstatymo intensyvumo indeksas - 0.40, nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

*Užsakovas savo lėšomis įsipareigoja:* sutvarkyti Antrosios Melnragės gatvės atkarpą ties planuojamu sklypu.

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

#### Gaisrinės sauga.

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – II, išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Gaisro atveju vanduo imamas iš artimiausių priešgaisrinių vandens hidrantų.

#### Inžineriniai tinklai.

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

- *Vandentiekio tinklai:* vandentiekio tinklus numatoma prijungti prie D. Binkauskos projektavimo firmos „Dobi“ 2008 m. paruošto „II Melnragės vandentiekio, ūkio nuotekų, dujų ir elektros tiekimo tinklų ir įrenginių statyba Klaipėdoje“ techniniame projekte suprojektuotų vandentiekio tinklų kai šie bus nutiesti. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- *Nuotekų tinklai:* buitinių nuotekų nuvedimas numatomas prie D. Binkausko projektavimo firmos „Dobi“ 2008 m. paruošto „II Melnragės vandentiekio, ūkio nuotekų, dujų ir elektros tiekimo tinklų ir įrenginių statyba Klaipėdoje“ techniniame projekte suprojektuotų vandentiekio tinklų kai šie bus nutiesti. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Lietaus nuotekų tinklai:* lietaus nuotekas numatoma nuvesti į infiltracinius šulinius. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Šildymas:* iš esamų artimiausių šilumos tinklų. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Elektros tinklai:* elektros įrenginiai planuojamoje teritorijoje yra prijungti prie AB „Lesto“ skirstomųjų elektros tinklų su esama 30 kW elektros įrenginių leistinąja naudoti galia, taikant trečią (III) aprūpinimo elektros energija patikimumo kategoriją. Servitutai nustatomi statomų, esamų bei perkeliamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Ryšių tinklai:* ryšių tinklai yra esami, šiuo detaliuoju planu jų kitoks pasijungimas nesprenžiamas. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Dujotiekio tinklai:* dujų tinklai yra esami, todėl šiuo detaliuoju planu paliekamas esamas prisijungimas. (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).
- *Melioracija:* Sklypas nemelioruotas (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)

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • Ryšių linijų apsaugos zonos (1 skyrius)  | - 58.90 m <sup>2</sup>  |
| • Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona (49 skyrius) | - 5 m                   |
| • Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius)   | - 106.99 m <sup>2</sup> |
| • Dujotiekių apsaugos zonos (9 skyrius)  | - 175.48 m <sup>2</sup> |

Pastaba: sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

#### Atliekos.

Atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius. Konteineriai surenkami pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais ir išvežami į buitinių atliekų sąvartyną.

#### Susisiekimas

Susisiekimo sistema esama. Privažiavimas į sklypą yra iš Antrosios Melnragės gatvės. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

#### Servitutai.

##### Tarnaujantys:

- Sklypas Nr.01 tarnaus: teise tiesti, naudoti, aptarnauti požemines ir antžemines elektros linijų komunikacijas (kodai – 206, 207, 208) – 341.37 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