



**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL I-OSIOS IR II-OSIOS MELNRAGIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS VALDYBOS 2001 M. RUGSĖJO 28 D.
SPRENDIMU NR. 473, KOREKTŪROS ŽEMĖS SKLYPUOSE ANTROSIOS
MELNRAGĖS G. 8, 9, 10 PATVIRTINIMO**

2017 m. birželio 14 d. Nr. AD1-1534
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2017 m. birželio 6 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG33479:

1. Tvirtinu I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 473, korektūrą žemės sklypuose Antrosios Melnragės g. 8, 9, 10 (pridedami detaliojo plano sprendiniai – pagrindinis brėžinys, aiškinamasis raštas, iš viso 11 lapų).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. detaliojo plano korektūra įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre;

2.2. šiuo įsakymu tvirtinamo detaliojo plano sprendiniai keičia I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 473, sprendinius toje dalyje, kurią apima šiuo įsakymu tvirtinami detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

3. Į p a r e i g o j u planavimo organizatorių ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos pateikti duomenis dokumentui registruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui per vieną mėnesį nuo paskelbimo dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius



Saulius Budinas

Parengė
Urbanistikos skyriaus vyriausioji specialistė

Lina Požanovskienė, tel. 39 32 27
2017-06-09

TVIRTINA
Detaliojo plano iniciatorius

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktoriaus

2011 m. 06.14 d. įsakymu Nr. AD1-1534



SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

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

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai:

Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiamu detaliuoju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano, patvirtinto 2001-09-28 d. Klaipėdos miesto valdybos sprendimu Nr. 473, sprendiniai. Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti papildomus suplanuotus teritorijos reglamentus, jei jie nenustatyti galiojančiame detaliojame plane, padalyti žemės sklypą Antrosios Melnragės g. 10 į du sklypus.

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų ir jų priklausinių statyba ir eksploatacija; rekreacinės paskirties pastatų statyba ir eksploatacija.

Žemės sklypai Nr. 01 (kad. Nr. 2101/0001:670) ir Nr. 02 (kad. Nr. 2101/0001:668) yra jau suformuoti. Sklypai registruoti Valstybės įmonėje Registrų centras. Žemės sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus. Žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami.

Jiems nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 01: plotas – 900 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.70 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

Sklypas Nr. 02: plotas – 900 m², teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1). Sklype numatoma statyti 1-2 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 8.5 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.70 (nustatyta vadovaujantis 2007-04-05 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-110 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu).

Padalinus žemės sklypą Antrosios Melnragės g. 10, Klaipėdos m., suformuojami du nauji žemės sklypai Nr. 03 ir Nr. 04. Žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami. Jiems nustatomi šie reglamentai:

Sklypas Nr. 03: plotas – 780 m², teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), skirta gyvenamosios paskirties, poilsio paskirties pastatų statybai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamai aplinkai, žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R). Sklype numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 30 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0.90 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

Sklypas Nr. 04: plotas – 1380 m², teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), skirta gyvenamosios paskirties, poilsio paskirties pastatų statybai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamai aplinkai, žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R). Sklype numatoma statyti 1-3 aukštų pastatus, ne aukštesnius kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Sklypo užstatymo tankis - 40 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 1.20 (nustatyta vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“).

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ XIV skyriumi, 68 punktu, statybos riba rekreaciniuose sklypuose projektuojama didesniu nei norminiu 16 m - 19 m atstumu nuo I-osios ir II-osios Melnragių detaliuoju planu suplanuotos automobilių stovėjimo aikštelės. Remiantis 68 punkto nuostatomis, atstumas nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius 11 - 50 yra 10 m iki visuomeninių pastatų ir 15 m iki gyvenamųjų pastatų.

Gyvenamųjų pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Statinių statyba sklypuose galima tik iškelus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Architektūriniai reikalavimai:

- ▲ Gyvenamųjų pastatų architektūra turi atspindėti dominuojančią II-osios Melnragės erdvinę koncepciją: šiuolaikiškos/klasikinės architektūros, sutapdinti ar/ir šlaitiniai stogai.
- ▲ Planuojama apdailai naudoti tradicines Lietuvoje apdailos medžiagas: plytas, klinkerį, tinką, medį, stiklą.
- ▲ Medžiagiškumas ir spalvinis sprendimas neapibrėžiamas.
- ▲ Pastatų tūriai turi būti skaidomi visuose planuojamuose sklypuose.

Planuojant statybos darbus ir parenkant architektūrinius sprendimus, turi būti tinkamai įvertintas kraštovaizdžio pobūdis, esama urbanistinė ir gamtinė aplinka, nesumenkintos, neužgožtos esamos kraštovaizdžio vertybės, statiniai turi derėti prie kraštovaizdžio. Projektuojant statinius įvertinti „Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano“ patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999 sprendinius, **kad pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase.**

Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus prisiimami įsipareigojimai pateikiami detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius įsipareigoja pasirašyti infrastruktūros įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausia ugdymo staiga yra lopšelis - dar elis „Giliukas“, adresu - Turistų g. 18A (atstumas apie 2,5 km); Artimiausia parduotuvė „Maxima“, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 3 km); Artimiausia gydymo įstaiga yra adresu Kretingos g. 31 (Miško ambulatorija) (atstumas apie 5,5 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Pamario gatvėje (va iuoja miesto autobusai, maršruto Nr.4, 24).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Planuojamoje teritorijoje nebuvo sandėliuojamos trąšos ar kitos kenksmingos medžiagos neigiamai įtakojančios gyvenamąją aplinką. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė veikla susieta su vandens, atmosferos, dirvožemio ir akustine tarša. Neplanuojami objektai su technologiniais įrenginiais, reikalaujančiais atmosferos, dirvožemio ir akustinės taršos skaičiavimo.

Gyvenamosios ir poilsio paskirties pastatai nepatenka į jokiais sanitarines apsaugos zonas. Pagal normatyvinius reglamentus išplanuoti gyvenamosios bei rekreacinės paskirties sklypai užtikrina juose projektuojamų statinių insoliacijos normas bei garantuoja natūralų norminį apšvietimą.

Planuojamos teritorijos sprendiniai, numatantys infrastruktūros objektų statybą, įvykdžius statybos ir projektavimo normatyvinių dokumentų reikalavimus, neturės neigiamos įtakos gretimybėms ir aplinkai. Žemės sklypus kaimynystėje juosia gyvenamieji sklypai ir valstybinis miškas, kurie neužneša jokių apribojimo planuojamiems sklypams, todėl neigiamos gretimybių įtakos planuojamai gyvenamai ir poilsio aplinkai nebus.

Numatoma inžinerinių tinklų ir įrenginių statybą, reikalingą planuojamos ūkinės veiklos užtikrinimui.

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 apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai.

Vadovaujantis galiojančiu 2001-09-28 Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos sprendimu Nr. 473 patvirtintu I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo planu, esamoje stovėjimo aikštelėje yra numatytos 65 automobilių stovėjimo vietos. Atsižvelgiant į tai, projektuojamų rekreacinių pastatų iki miesto parkavimo aikštelės atstumas bus išlaikomas vadovaujantis Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (LR vyriausybės nutarimas 1992-05-12 Nr. 343 ir vėlesnės redakcijos) XIV skyriaus 68 punktu, kai nuo atvirų automobilių parkavimo aikštelių, kuriuose parkuojama nuo 51 iki 100 mašinų skaičiaus numatomas mažiausias atstumas iki pastatų 15 m.

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 - vienbučių/dvibučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių statybą ir eksploatacija - nėra tarši ir nesukurs SAZ, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Planuojamą teritoriją kerta vandens kanalas/griovys (pagal specialųjį planą Tydeko upelis), kurio vaga koreguojama detaliojo plano sprendiniais. Įvertinus 2016-08-24 Aplinkos apsaugos agentūros gautą raštą Nr. (28.3)-A4-8569, dėl paviršinio vandens telkinio, įvardinto Teritorijų planavimo sąlygose upeliu, **Tydeko upelio nėra registruoto Aplinkos Ministerijos pateiktame Lietuvos Respublikos Upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė (UETK).** Pateiktame rašte informuojama, kad šis vandens telkinys identifikuojamas kaip **griovys – vandentakas**, atsiradęs iškasant atvirą vagą grunte ir skirtas perteklinio vandens nuvedimui. Rašte informuojama, kad 2001 m. Lietuvos energetikos instituto išleistoje monografijoje „Lietuvos upės. Hidrografija ir nuotėkis“ tokia upė nenurodyta. **Planuojamoje teritorijoje jokiems sklypams gretimybėje, taip pat ir Antrosios Melnragės g. 8, 9, 10 sklypams nėra nustatyti Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXIX „Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos“ apribojimai.**

Vertinant tai, kad šis griovys/vandentakas yra nustatytas Pajūrio juostos žemyninės dalies paplūdimių rekreacijos specialiajame plane (LR AM 2015-03-09 d. įsakymas Nr.D1-204), kaip Tydeko upelis, kuris šiuo atveju kerta privačius žemės sklypus, todėl dalį jo atkarpos numatoma palikti atvirą, tik pakreipiant jo vagą, o dalį numatoma sukanalizuoti, keičiant, nukreipiant vandentako vagą pagal planuojamų sklypų vakarų ribas, išlaikant 2.5 m sumelioruoto griovio

apsaugos zoną į abi puses nuo planuojamo vamzdyno ašies. Melioruojant griovį, privaloma atsižvelgti į paviršinio vandens surinkimo/nuvedimo tinklą Antrosios Melnragės teritorijos dalyje. Kaip būtina sąlyga, keliamas reikalavimas išsiimti technines sąlygas melioravimo projektui parengti, o projekto rengimo metu atsižvelgti į naujų pralaidų įrengimą ir/ar senų rekonstravimą. Tai pat atsižvelgti į surenkamo paviršinio vandens nuotėkį/kiekį nuo tam tikro ploto/baseino per tam tikrą laiką, taip pat numatyti šulinius/ pravalas kampe kanalizuojamo griovio/upelio gale ir pradžioje. Toks dalinis sukanalizavimas nedarys neigiamų pasekmių aplinkos kokybei, kadangi dalis vagos bus palikta atvira, o dalis kanalizuojama su atitinkamo diametro vamzdžiais ir šuliniais, kurių diametrai bus nustatomi techninio projekto rengimo metu. Atviram kanalui nustatoma 5 m apsaugos zona, su pastaba, kad savininkas pats ją prižiūri ir tvarko savo lėšomis.

Gretinybių poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai:

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.

Inžineriniai tinklai:

Detaliojame planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių anksčiau suplanuotoje D2 kategorijos gatvėje. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

- **Vandentiekio tinklai:** numatoma jungtis prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų, esančių anksčiau suplanuotoje D2 kategorijos gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Nuotekų tinklai:** detaliojame planu numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, esančių anksčiau suplanuotoje D2 kategorijos gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Lietaus nuotekų tinklai:** Nuo stogų ir paviršiniai vandenys nuvedami į suplanuotus lietaus nuotekų tinklus anksčiau suplanuotoje D2 gatvėje/akligatvyje, kurie suprojektuota pralaida nuvedami į atvirą vandentaką/griovį. 2015 m. buvo parengtas D2 kategorijos gatvės (akligatvio) tarp sklypų Antrosios Melnragės g. 6 ir Antrosios Melnragės g. 10, Klaipėdoje, statybos projektas. Statybos projekte numatytas lietaus vandens nuvedimas į atvirą lietaus nuotekų kanalą D2 gatvėje, kur projektuojamas PVC d315 šulinys vandens nuvedimui į esamą griovį. Planuojamų sklypų ribose vandens griovys – vandentakas sukanalizuojamas. Tydekos upelio Lietuvos Respublikos UETEK registre ir Lietuvos pajūrio upių baseino registre nėra, nes tai yra vandentakas, skirtas perteklinio vandens nuvedimui. Atkreipiame dėmesį, kad detaliojame plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001-09-28 sprendimu Nr. 473, kurio sprendinius koreguojame, jokio sprendinio apie upes arba kitus vandens telkinius nėra. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Elektros tinklai:** išsaugomi esami tinklai. Iškeliami esami užstatymui trukdantys elektros tinklai. Servitutai ir/ ar specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos nustatomos statomų/ esamų elektros tinklų ir įrenginių apsaugos zonų ribose. Pasijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Ryšių tinklai:** neplanuojama. Ryšio kabelis, kertantis rekreacinį sklypą Nr. 04, iškeliamas už sklypo ribų. Numatomas telekomunikacijos ryšio tinklo iškėlimas nuo artimiausio ryšių kabelio kanalo šulinio. Išskiriamos tinklo apsaugos zonos, nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos bei servitutai.
- **Dujotiekis:** detaliojame planu numatoma prisijungti prie esamų vidutinio slėgio dujotiekio tinklų, esančių anksčiau suplanuotoje D2 kategorijos gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

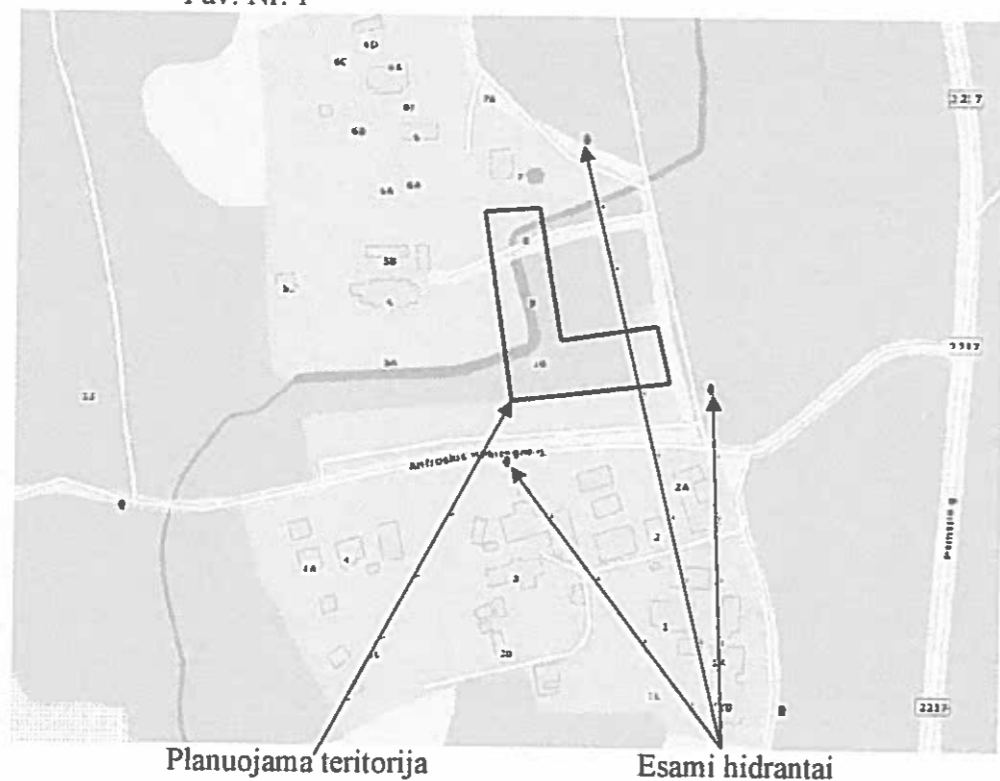
- **Šildymas:** numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- **Melioracija:** Sklypai nemelioruoti.

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

Gaisrinės sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumą 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 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinių hidrantų (žiūr. pav. Nr. 1) (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Pav. Nr. 1



Detaliojo plano sprendiniais nustatytos planuojamoje teritorijoje specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Planuojami žemės sklypai pagal VĮ Registrų centro duomenis patenka į *Kurortų apsaugos zoną*, tačiau šiai dienai ši sąlyga yra panaikinta, todėl detaliojo planu ji naikinama.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos inžinerinių tinklų įrengimui ir eksploatacijai. Planuojami sklypai turi *melioracijos įrenginių apsaugos zoną* po 2.5 m nuo vamzdžio ašies. Melioracijos įrenginių apsaugos zonų plotas žemės sklypuose: Nr.1-0.0116 ha, Nr. 2-0.0176 ha, Nr. 3-0.056 ha, Nr.4-0.098 ha. Sklypams taikomi apribojimai pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, LR Vyriausybės nutarimas 1992 0512 Nr.343 (XXI). Planuojamam požeminiam *elektros kabeliui* taikomas apribojimas po 1 m apsaugos zoną nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Taikomi apribojimai pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, LR Vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343 (IV). Visi sklypai turi *Vandentiekio ir buitinių nuotekų*

tinklų apsaugos zoną po 2.5 m nuo vamzdinių ašies. Taikomi apribojimai pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, LR Vyriausybės nutarimas 1992 05 12 Nr.343.(XLIX) Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

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

Sklypas Nr. 01

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 25 m²

Sklypas Nr. 02:

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 34 m²

Sklypas Nr. 03:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 162 m²
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos (49 skyrius) - 27 m²

Sklypas Nr. 04:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (21 skyrius) - 109 m²
- Elektros linijų apsaugos zonos (6 skyrius) - 4 m²

Servitutai:

Sklypas Nr. 03:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 04, kodas – 222) – 206 m².

Sklypas Nr. 04:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas žemės sklype Nr. 03, kodas – 218) ;

Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas – 202) – 65 m².

Atliekos:

Atliekas numatoma surinkti sklypų ribose stovinčiuose konteineriuose. Konteineriai surenkami pagal gyventojų sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Tikslios atliekų konteinerio (-ių) vieta (-os) nustatomos techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimas:

Koreguojami sklypai ribojasi su anksčiau suplanuota D2 kategorijos gatve, kuri įsikerta į Antrosios Melnragės gatvę. 2015 m. parengtas D2 kategorijos gatvės (akligatvio) tarp sklypų Antrosios Melnragės g. 6 ir Antrosios Melnragės g. 10, Klaipėdoje, statybos projektas, kuriame numatytas šios gatvės raudonosios linijos, dangos, pėsčiųjų takai. Patekimui į sklypus numatyti 4,5 m pločio įvažiavimai, išdėstytos jų vietos. Gatvė suplanuota dviejų juostų - po 2.75 m. Greta rekreacinių sklypų, apie 9 m – 10 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos, I-osios ir II-osios Melnragių detalioju planu, buvo suprojektuota automobilių stovėjimo aikštelė. Koreguojant detalų planą, įvažiavimas į rekreacinį žemės sklypą Nr. 04 numatomas iš automobilių aikštelės rytinėje pusėje suplanuoto 5 m pločio, dviejų juostų po 2.50 m privažiavimo.

Automobilių stovėjimo skaičius sklypuose paskaičiuotas vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, I lentele: Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nurodo, kad „pastatui, kurio naudingasis

plotas neviršija 70 m² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Gyvenamuose sklypuose planuojama statyti po du blokuotus vienbučius pastatus, kurių naudingas plotas bus apie 170 m². Vienam viešbučiui pastatui numatomos 2 automobilių stovėjimo vietos sklype. Dviem sublokuotiems pastatams 4 aut. Stovėjimo vietos sklype. Rekreaciniuose sklypuose planuojama statyti poilsio pastatus. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 2 lentelė: Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius, automobilių stovėjimo vietos skaičiuojamos pagal 3.1 punktą: poilsio pastatams 1 vieta kiekvienam kambariui (numerui). Rekreaciniam sklypui Nr. 03 suplanuotos 8 automobilių stovėjimo vietos įvertinat pastato naudingą 700 m² plotą, kiekvienam numeriui po 1 automobilio stovėjimo vietą. Rekreaciniam sklypui Nr. 04 suplanuota 11 automobilių stovėjimo vietų, kiekvienam numeriui po 1 automobilių stovėjimo vietą, įvertinant pastato naudingą 1000 m² plotą.

Dviračių takai. Dviračių takai suplanuoti vadovaujantis „Klaipėdos m. dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu“ patvirtintu 2015-09-24 sprendimu Nr. T2-247. Už rekreacinio sklypo Nr. 04 ribų paliktas 2 m pločio asfaltuotas pravažiavimas, greta jo, sklypo ribose numatoma 2.5 m pločio žemės juosta **rekomenduojamo atskiro dviračių tako** (toks sprendinys nurodytas specialiajame plane) vietinės rekreacinės trasos įrengimui.

Per gyvenamosios paskirties sklypą praeina išvažinėtas kelias, kuris buvo naudojamas esamų gretimų sklypų. Atkūrus sklypų nuosavybę, šiuo keliu nebebus naudojama, todėl buvo suprojektuota D2 kategorijos gatvė sklypų rytinėje pusėje (žiūr. Susisiekimo sprendinius).

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra. Visuose sklypuose atliktas esamų želdinių vertinimas. Planuojamose statinių zonose medžiai yra šalinami remiantis LR Aplinkos ministro 2008m.sausio 31 d. Nr.D1-87 įsakymu "Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo *ar kitokio pašalinimo atveju*, šių darbų vykdymo ir leidimo šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo". Pagrindiniuose sklypo sprendiniuose bei želdinių vertinimo brėžinyje yra nurodyti išsaugomi vertingi medžiai.

Želdiniai sklypų 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“, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 25 %, rekreaciniuose sklypuose ne mažesnis kaip 40 % viso žemės sklypo ploto. Planuojama želdinti sklypų zonas, kuriose nėra numatyta inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų.

Vadovaujantis Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999“ būtina sąlyga techninio projekto metu, kad pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase. Atsižvelgiant į tai pagrindinių sprendinių brėžinyje nurodomi naujai sodinamų želdinių preliminarios vietos, taip pat iniciatoriaus lėšomis tvarkomas 5 metrų plotas tarp rekreacinių sklypų ir miesto aikštelės, kuris apsodinamas želdiniais.

1. Detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas. Vadovaujantis LR Vyriausybės **nutarimu Nr.920 (2004-07-16)** „Dėl teritorijų planavimo dokumentu sprendiniu poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, atliekamas detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimas. Remiantis teritorijų planavimo dokumentu sprendiniu poveikio vertinimo tvarkos aprašo 8.2. punktu, kai teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai neturi įtakos kuriam nors šios tvarkos aprašo 7 punkte nurodytam aspektui ar keletui aspektų, sprendinių poveikis tais aspektais nevertinamas.

Detalus planas rengiamas su tikslu – nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar

specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus; nustatyti papildomus suplanuotus teritorijos reglamentus, jei jie nenustatyti galiojančiame detaliajame plane, padalyti žemės sklypą Antrosios Melnragės g. 10 į du sklypus.

1.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklos sričiai. Sėkmingai įgyvendinus detaliojo plano sprendinius ir jų pagalba išvysčius ir suformavus vientisą užstatytą kompleksą, tikimasi ilgalaikių teigiamų rezultatų, gero gyvenimo ir poilsio sąlygų, naujų gyventojų pritraukimo bei naujos gyvenamos aplinkos sutvarkymo bei įrengimo.

Teritorijos tvarkymas leis sukurti naujas gyvenamąsias vietas, skatins vietinės teritorijos tvarkymą, formuojant vietovaizdį. Įgyvendinti sprendiniai ir gyvenamosios teritorijos vystymas praplės urbanistinę Antrosios Melnragės struktūrą. Sutvarkyta gatvė, paklotos naujos privažiavimo kelių dangos prisidės prie bendros transporto infrastruktūros kokybės gerinimo Melnragės poilsio zonoje. Šių sprendinių poveikis neabejotinai suteiks teigiamą ilgalaikį efektą.

1.2. Poveikis ekonominei aplinkai. Pagrindinis sprendinių poveikis ekonominei aplinkai yra matuojamas per urbanizuotų teritorijų struktūros plėtros prizmę. Sėkmingai įgyvendinus sprendinius, tikimasi pritraukti naujus gyventojus bei tuo pačiu pajusti ekonominę naudą iš naujai formuojamo urbanistinio komplekso. Sprendinių įgyvendinimas spartins ekonominę plėtrą, padidės teritorijos patrauklumas investicijoms, statybos apimtys padidins darbo vietų apimtys. Urbanistinio komplekso ekonominė nauda apibūdinama tokiais rodikliais: papildomomis Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pajamomis; mokesčių, surenkamų iš naujai sukurtų gyvenamųjų vietų, apimtys padidėjimo; nekilnojamo turto, vertės padidėjimu.

1.3. Poveikis socialinei aplinkai. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, į gyvenamųjų pastatų grupę atsikels gyventi šeimos, kurios čia ras geresnes sąlygas šeimos kasdienei buičiai ir poilsiui: mažesnę triukšmo lygį, mažesnę oro užterštumą, daugiau erdvės vaikų ir suaugusių žmonių laisvalaikio užsiėmimams. Miesto gyventojai vis labiau kelsis į komfortiškas su patraukliomis gamtinėmis sąlygomis vietas.

Poveikis žmonių sveikatai neabejotinai bus teigiamas, nes vienbučiame pastate yra nepalyginamai geresnės galimybės sukurti komfortines higienines sąlygas pagal pageidavimus ir naujausias technologijas, nei daugiaaukščiuose gyvenamuosiuose namuose. Numatomas žmonių koncentracijos padidėjimas, gyvenamosios ir socialinės aplinkos kokybės pagerėjimas. Dėl padidėjusios statybos bus didinamas potencialus darbo vietų kiekis.

1.3. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Prognozuojamas teigiamas ilgalaikis poveikis aplinkai. Gyvenamosios aplinkos kokybės pagerėjimas.

Kraštovaizdžiui – ilgalaikis ir neutralus. Maksimaliai išsaugomas natūralaus dirvožemio paklotas. Numatoma išlaikyti teritorijai ir regionui būdingą pastatų aukštumą, architektūrinę išraišką, medžiagas, padarant minimalų poveikį kraštovaizdžiui.

Numatomas statybos metu pašalintų medžių atsodinimas sklypų ribose. Pastatai savo erdve nedominuos kraštovaizdyje, skęs želdinių kompleksuose.

1.4. Sprendinių poveikis planuojamos teritorijos oro kokybei. Numatoma ūkinė veikla, vienbučių gyvenamųjų pastatų ir poilsio pastatų statyba oro taršos didinimo neplanuoja. Planuojamas šildymas dujomis arba elektrinis. Autotransporto, daugumoje lengvųjų automobilių, judėjimas teritorijos neapkraus, tad oro tarša nežymi.

1.5. Sprendinių įgyvendinimo poveikis planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybei. Paviršiniai lietaus vandenys, planuojant žemės paviršių, nuvedami į žemiausią teritorijos dalį į vandens telkinį ir į lietaus nuotekų sistemą, melioracijos griovį. Paviršinis vandenių kiekis nuo stogo ir kietų dangų labai nedidelis.

Požeminių ir paviršinių vandenių kokybė nekis, nes ūkinė veikla nesusieta su grunto tarša, išskyrus galimą vejų tręšimą cheminėmis medžiagomis.

1.6. Sprendinių įgyvendinimo poveikis dirvožemio ištekliams ir žemės ūkiui.

Vykdamas pastatų, inžinerinių tinklų statybą, žemės darbai bus vykdomi mechanizuotai. Vietose kur yra augalinis sluoksnis, gruntas bus nukasamas, sustumtas į krūvas ir sandėliuojamas, vėliau panaudotas aplinkos sutvarkymui. Derlingas sluoksnis privalės būti sandėliuojamas laikinuose saugojimo vietose, baigus darbus panaudojamas teritorijos sutvarkymui, skleidžiamas sklypo dalyje, kurioje planuojami želdiniai (gazonų įrengimas, medžių ir krūmų sodinimas). Dirvožemio kiekiai planuojamoje teritorijoje nesumažės.

1.7. Sprendinių įgyvendinimo poveikis ekosistemai ir biologinei įvairovei.

Neigiamų padarinių vietos ekosistemai ir biologinei įvairovei nenumatoma. Sutvarkius aplinką po statybų, ekosistema bus sukultūrinta, urbanizuota.

1.8. Sprendinių įgyvendinimo poveikis saugomoms gamtos vertybėms. Planuojamoje teritorijoje saugomų gamtinių elementų, paminklų nėra. Planuojamas sklypas yra Kurortų apsaugos zonoje, kurioje reglamentuojama ūkinė veikla ir ribojama gamtinei aplinkai tarši ūkinė veikla.

1.9. Sprendinių įgyvendinimo poveikis gamtinei rekreacinei aplinkai. Planuojama veikla neigiamo poveikio gamtinei aplinkai nenumato. Gyvenamieji sklypai želdinami priklausomaisiais želdynais, kurie formuojami kaip nedideli masyvai arba pavienės medžių grupės. Atliktas esamų želdinių vertinimas sudarė galimybę šalinti nesveikus medžius, išvalyti krūmynus, suteikti aplinkai kokybišką, estetinį vaizdą.

1.10. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai. Detaliojo plano koregavimas numatoma vienbučių gyvenamųjų pastatų ir poilsio pastatų statybą. Sklypo teritorija virs urbanizuota teritorija, kraštovaizdis, atsižvelgiant ir į gretimų sklypų urbanizaciją, pasikeis teigiamai. Planuojamas sklypas vizualiai sudarys urbanistinio komplekso dalį, bus bendroje išklotinėje, formuojant vietovaizdį. Neigiamo poveikio kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai nenumatoma. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos vietovės kraštovaizdžio ypatumus, bus maksimaliai stengiamasi išlaikyti gamtinio bei istoriškai susiformavusio kraštovaizdžio vertės požymius, išsaugoti bendrą kraštovaizdžio struktūrą ir jo estetinę vertę.

1.11. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kraštovaizdžio estetinei kokybei. Maksimaliai išsaugomas natūralaus paklotas. Numatoma išlaikyti teritorijai būdingą pastatų aukštumą, architektūrinę išraišką, medžiagas, padarant minimalų poveikį kraštovaizdžiui.

Užstačius planuojamus sklypus pastatais (kartu su tokiais pat kaimyniniais sklypais), kraštovaizdis taps dispersiškai urbanizuotas, jo kokybė priklausys nuo atskirų pastatų architektūros ir apdailos medžiagų, teritorijų sutvarkymo ir apželdinimo lygio. Bendra visos teritorijos būklė sutvarkius gerbūvį ir įsisavinus iki šiol mažai naudojamą teritoriją tik pagerės.

Planuojamų statyti gyvenamųjų pastatų architektūra privalo išlaikyti vietovės architektūros charakterį ir bruožus. Šiuolaikinių naujausių statybinių medžiagų bei technologijų panaudojimas sudaro galimybę pastato tūrį ir formą spręsti vienoje dermėje su gamtine aplinka. Privalėtų dominuoti nedideli tūriai, stilius modernus ir šiuolaikiškas, atitinkantis šiuolaikinius žmogaus reikalavimus pastatų estetikai. Fasadų ir stogų medžiagiškumas, spalviniai sprendiniai artimi gamtinei aplinkai. Pastatų tūrius būtina skaidyti. Taip pat būtina sąlyga: pastatai turi nedominuoti erdvėje savo mase, skęsti želdinių želdiniuose. Taikant šias nuostatas, kraštovaizdžio kokybė kils teigiama linkme.

1.12. Sprendinių įgyvendinimo poveikis kultūros paveldo objektams. Sklypai nepatenka į nekilnojamojo kultūros vertybių teritoriją ir/ar apsaugos zoną.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

▲ LR aplinkos apsaugos įstatymas;

- ▲ Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- ▲ Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- ▲ Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- ▲ Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- ▲ LR teritorijų planavimo įstatymas, Žin., 2013-07-16, Nr. 76-3824;
- ▲ Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267;
- ▲ Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- ▲ LR žemės įstatymas;
- ▲ LR atliekų tvarkymo įstatymas;
- ▲ LR melioracijos įstatymas;
- ▲ LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija);
- ▲ STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- ▲ STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- ▲ HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projekto vadovė
Sandra Kazlauskienė

