



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS MERAS

POTVARKIS DĖL I-OSIOS IR II-OSIOS MELNRAGIŲ DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO

Nr.
Klaipėda

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 12 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 ir 6 dalimis ir 28 straipsnio 3 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ ir atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2025 m. spalio 1 d. Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG42334967:

1. T v i r t i n u I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 473 „Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūrą suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Molo g. 50, Klaipėdoje, (kadastrinis Nr. 2101/0001:758) (pridedamas sprendinių brėžinys ir aiškinamasis raštas).

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

3. N u r o d a u, kad:

3.1. šis potvarkis skelbiamas Klaipėdos miesto savivaldybės interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje;

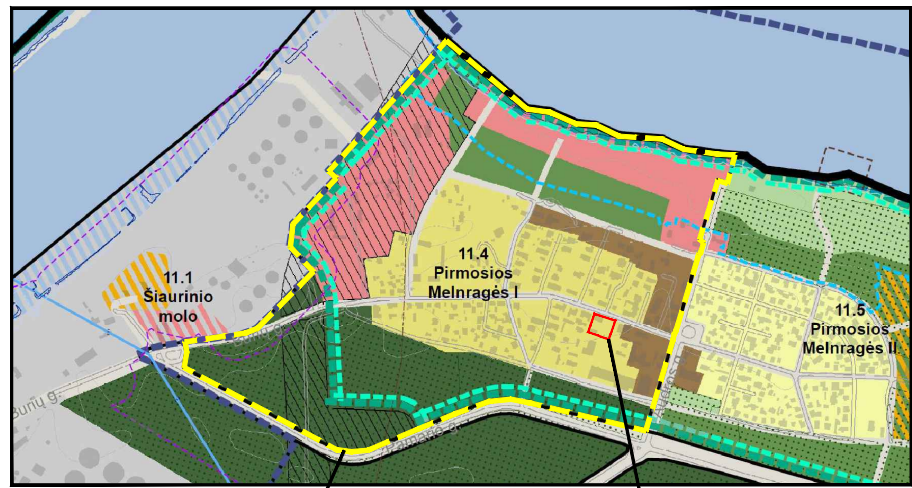
3.2. detaliojo plano koregavimas įsigalioja kitą dieną po jo įregistravimo ir paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Šis potvarkis pasirinktinai gali būti skundžiamas Klaipėdos miesto savivaldybės merui (Liepų g. 11, 92138 Klaipėda) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (J. Janonio g. 24, 92251 Klaipėda) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, arba Regionų administraciniam teismui, skundą (prašymą, pareiškimą) paduodant bet kuriuose teismo rūmuose (Galinio Pylimo g. 9, 91230 Klaipėda, A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas, Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys, Dvaro g. 80, 76298 Šiauliai, Žygimantų g. 2, 01102 Vilnius), Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Savivaldybės meras

Arvydas Vaitkus

IŠTRAUKA IŠ KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO



Nagrinėjama teritorija

Planuojamas sklypas

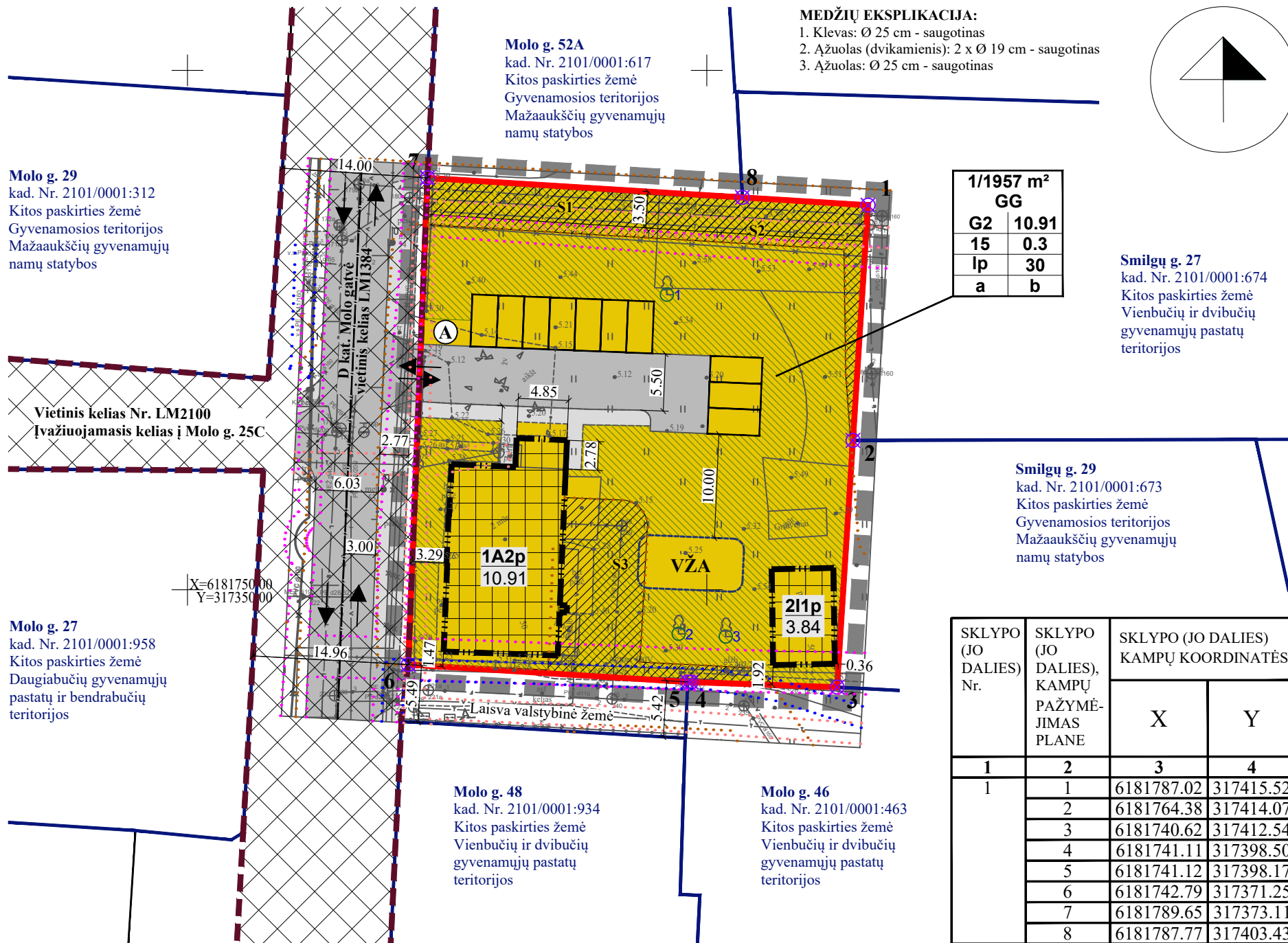
SITUACIJOS SCHEMA



Planuojamas sklypas

SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

G2	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS
	PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
	ESAMO SKLYPO RIBA
	STATYBOS RIBA
	STATYBOS ZONA
	SERVITUTO ZONA
	SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ KORIDORIUS
	ĮVAŽIAVIMAS-IŠVAŽIVIMAS, EISMO KRYPTIS
	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS
	GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS
	GATVĖS IR PRIVAŽIAVIMAI
	PĖSČIŲJŲ TAKAI
	ESAMO PASTATO ŽYMĖJIMAS PLANE/JO AUKŠTIS, M
	SAUGOTINAS MEDIS IR JO NR.
	PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ TERITORIJOS
	ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	SKIRSTOMŲJŲ DUJOTIEKIŲ APSAUGOS ZONOS RIBA
	VANDENS TIEKIMO IR NUOTEKŲ, PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS RIBA
	ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ TINKLŲ ELEKTRONINIŲ RYŠIŲ INFRASTRUKTŪROS APSAUGOS ZONOS RIBA
	PRELIMINARI VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖS VIETA
	ATLIEKŲ SURINKIMO AIKŠTELĖS VIETA
	KAIMYNNIAI ŽEMĖS SKLYPAI
	KITI ŽEMĖS SKLYPAI
	ŽEMĖS SKLYPŲ RIBŲ POSŪKIO KAMPAI (TAŠKAI) IR JŲ NR.



TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

n/m	n - ŽEMĖS SKLYPO NUMERIS/m - ŽEMĖS SKLYPO PLOTAS, m ² ;
T	T - TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS ARBA PAGRINDINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS;
1	1 - ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (BŪDAI);
2	2 - LEIDŽIAMASIS PASTATŲ AUKŠTIS (METRAIS);
3	3 - LEIDŽIAMASIS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS;
4	4 - LEIDŽIAMASIS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS;
5	5 - UŽSTATYMO TIPAS;
6	6 - PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %;
a	a, b - PAPILDOMI REGLAMENTAI.
b	

T - GYVENAMOJI TERITORIJA (GG);
 1 - DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS (G2);
 2 - LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS METRAIS, SKAIČIUOJAMAS STATINIO STATYBOS ZONOJE, METRAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PAVIRŠIAUS VIDUTINĖS ALTITUDĖS IKI PASTATO STOGO AR STATINIO KONSTRUKCIJOS AUKŠČIAUSIO TAŠKO;
 3 - LEIDŽIAMASIS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO TANKIS;
 4 - LEIDŽIAMASIS ŽEMĖS SKLYPO UŽSTATYMO INTENSIVUMAS;
 5 - LAISVO PLANAVIMO UŽSTATYMAS (lp);
 6 - PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %;
 a, b - NENUSTATOMA.

REGLAMENTŲ APRĄŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m ²	Teritorijos naudojimo reglamentas											Papildomi reglamentai			
			teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdas (būdai)	leidžiamasis pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		prieklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai	
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²				servitutų zonos	specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
-	1	1957	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kitos paskirties žemė (KT)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)	10.91	16.18	15	0.3	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	-	-	30	2+m	2.1. Daugiabučių	S1 Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 225) - 148 m ² ; S2 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas - 222) - 212 m ² ; S3 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis AB „Klaipėdos vanduo“, kodas - 222) - 159 m ² .	III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 190 m ² ; III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 34 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 371 m ² ; III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 151 m ² .

Atestato Nr.	Detaliojo plano rengėjas: UAB "Project 28" H. Manto g. 7, 92128 Klaipėda tel. +370 686 69258 e-mail info@project28.lt			Objektas: I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 473 „Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklype Molo g. 50, Klaipėdoje (kadastrinis Nr. 2101/0001:758)	Mastelis	Laida
	TPV 0008	Direktorė	S. Kazlauskienė			
	Projektuotoja	E. Valmienė		Žymuo:	Lapas	Lapų
	Planavimo organizatorius:	Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius		K-VT-21-25-429	1	1

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. Rengiama anksčiau parengto teritorijų planavimo dokumento korektūra, kurios tikslai – detalizuojant bendrojo plano sprendinius, koreguoti (keisti) galiojančio detaliojo plano sprendinius (patikslinant žemės sklypo naudojimo būdą), nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus, neprieštaraujančius įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams bei Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalyje nurodytų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama ūkinė veikla – daugiabučių paskirties pastato rekonstrukcija ir eksploatacija.

Detaliojo plano koregavimas:

Pagrindinis detaliojo plano koregavimas atliekamas pakeičiant esamo kitos paskirties gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymu Nr. 3D-830/D1-920, atitinka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdą (G1)) žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2). Nekeičiant esamo pastato (un. Nr. 2193-2000-8016) aukštingumo, numatoma praplėsti statybos zoną šiaurinėje pusėje. Taip pat koreguojami žemės sklypo užstatymo rodikliai – užstatymo tankis, intensyvumas, koreguojama statybos riba ir zona, įvažiavimo į sklypą vieta, suplanuojamos automobilių stovėjimo vietos ir priklausomųjų želdynų teritorijos.

Sklypai:

Sklypas Nr. 1: plotas – 1957 m². Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2). Sklype yra du esami pastatai – dviejų aukštų su mansarda daugiabutis gyvenamas namas (un. Nr. 2193-2000-8016) ir vieno aukšto ūkinis pastatas (un. Nr. 2193-2000-8027). Numatoma rekonstruoti daugiabutį gyvenamą namą praplečiant statybos zoną šiaurinėje pusėje, kur numatoma pastatyti laiptinę, skirtą patekimui į mansardinį pastato aukštą. Esamo pastato aukštingumas – 10,91 m – nekeičiamas. Ūkinio pastato aukštingumas – 3,84 m – taip pat nekeičiamas. Sklypo užstatymo tankis – 15 %, sklypo užstatymo intensyvumas – 0,3, aukštingumas – 10,91 m (maksimalus aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško), užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas (lp).

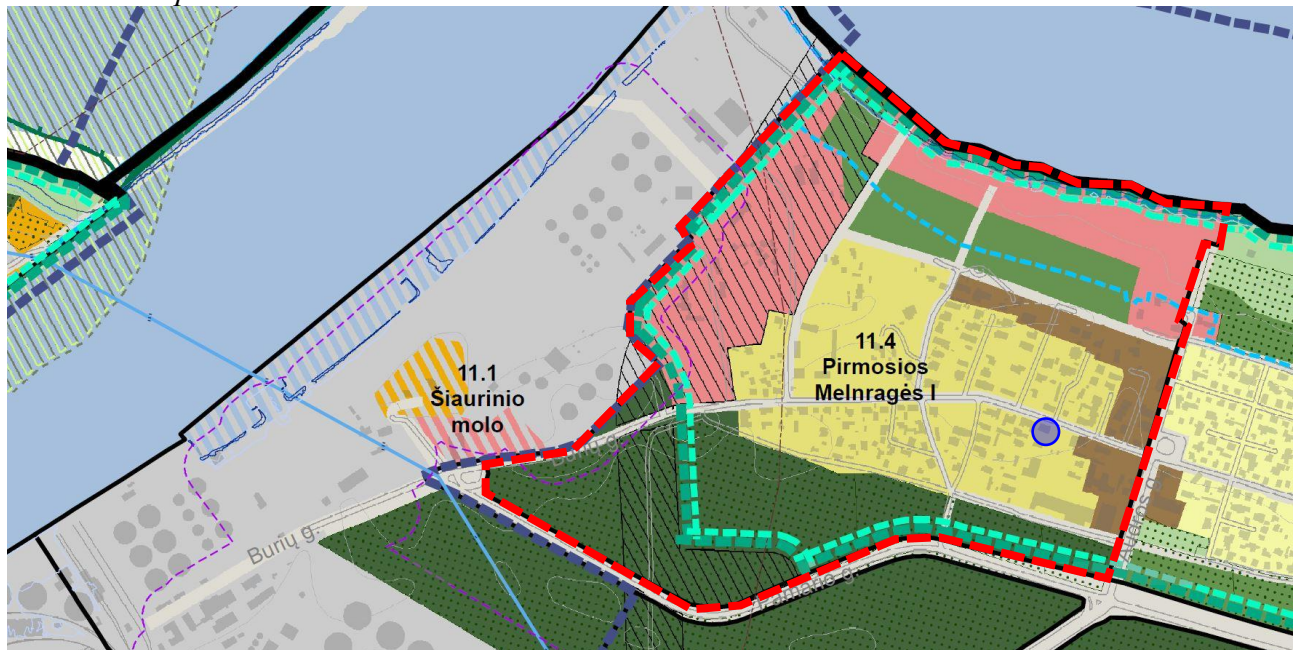
Sklypo užstatymo rodikliai nustatyti vadovaujantis 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtintu Klaipėdos miesto bendroju planu, Teritorijų planavimo normomis, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Gamtinio karkaso nuostatais ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 192 ir 193 punktuose. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės,

negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Atstumai tarp sklype esančių pastatų ir gretimų žemės sklypų ribų nėra išlaikomi, tačiau gretimų sklypų savininkų/valdytojų sutikimai nėra reikalingi, kadangi statybos zonų ribos sutampa su esamų pastatų ribomis (išskyrus šiaurinę gyvenamojo namo pusę, kurioje numatoma laiptinės statyba; šioje vietoje atstumai yra išlaikomi), taip pat nesikeičia nei pastatų aukštis, nei vieta.

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

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 sprendimu Nr. T2-191



Planuojamas sklypas

Nagrinėjama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
11.4 Pirmosios Melnragės I	[Red]	Miesto dalies centro zona	GC, GM, PA, SI	G2, K, V, B, I2, E	KT	30	20	-	16	-	1,2
		Paslaugų zona	PA	K, V, R, B, I2, E, A1, A2	KT	-	10	-	8	-	0,4
	[Yellow]	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	60	20	10	12	-	0,8
	[Green]	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	-	-	-
	[Dark Green]	Rekreacinių miškų zona	MI	M2	M	-	-	-	-	-	-
	[Purple]	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-

Centrinė nagrinėjamo kvartalo dalis, kurioje yra planuojamas sklypas, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: **GG, GM, PA, SI**, galimi žemės naudojimo būdai: **G1, G2, K, V, R, B, I2, E**, didžiausias leistinas pastatų aukštis – **12 m**, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas – **0,8**, teritorijos plėtojimo būdas – modernizavimas.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 25.3. p., **Gyvenamoji teritorija (GG)** – tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 1 lentele, galimi žemės naudojimo būdai gyvenamojoje teritorijoje (GG): G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai; gyventojų kasdieninių poreikių aptarnavimui skirti prekybos, paslaugų (išskyrus autoservisus, plovyklas, laidojimo namus, krematoriumus), maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai; gali būti negyvenamieji administracinės, viešbučių, poilsio paskirties pastatai.

Detaliajame plane nustatytas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG) – atitinka Bendrojo plano sprendinius ir Teritorijų planavimo normų reikalavimus. Sklypui nustatyti užstatymo rodikliai neviršija maksimalių bendrajame plane nustatytų rodiklių. Užstatymo rodikliai taip pat atitinka Teritorijų planavimo normų 3 lentelėje pateiktus leistinus rodiklius:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Gyvenamoji teritorija	1–3	40	1,0	-
	4	40	1,1	-
	≥5	40	1,2	-

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 %. Sklypui nustatytas 15 % užstatymo tankis atitinka Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

Tūriniai-erdviniai rekonstruojamo pastato vaizdai:



Vaizdas iš šiaurės vakarų pusės



Vaizdas iš šiaurės rytų pusės



Vaizdas su gretimu užstatymu iš šiaurės vakarų pusės

Architektūriniai reikalavimai:

- Pastatų spalva, medžiagiškumas derinami su aplinkiniu užstatymu;
- Fasadų apdailai naudojamos įvairių rūšių apdailinės plytos, medis, akmuo, stiklas, keramika, metalas;
- Planuojant statinius numatomas gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio puoselėjimas, įvertinant esamus želdinius, kurių vertingus numatoma išsaugoti.

Žemės sklypo įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami išpareigojimai pateikiami detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sutartyje. Pastaba: Iki detaliojo plano patvirtinimo planavimo iniciatorius išpareigoja pasirašyti sprendinių įgyvendinimo sutartį su Klaipėdos miesto savivaldybe.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:

Artimiausios ugdymo įstaigos: Klaipėdos Varpelio mokykla-darželis, adresu Kretingos g. 67 (atstumas apie 3,2 km), Klaipėdos Medeinės mokykla, adresu Panevėžio g. 2 (atstumas apie 3,4 km), Klaipėdos lopšelis-darželis „Atžalynas“, adresu Panevėžio g. 3 (atstumas apie 3,6 km) ir LCC tarptautinis universitetas, adresu Kretingos g. 36 (atstumas apie 3,4 km); Artimiausia parduotuvė, adresu Audros g. 6B (atstumas apie 300 m); Artimiausia gydymo įstaiga, adresu P. Lideikio g. 2 (atstumas apie 2,7 km). Artimiausia viešojo transporto sustojimo vieta – Audros gatvėje (atstumas apie 190-350 m, važiuoja miesto autobusai, maršruto Nr. 4, 6, M6).

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, visai planuojamai teritorijai galioja apsaugos zonos bei išlaikomi normuojami atstumai. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos, apie 400 m atstumu, yra Baltijos jūra. Į pajūrio juostos ribas planuojamas sklypas nepatenka. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Gretimybės poveikis planuojamai 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.

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m) išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.01:2004). Pastatai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų bei Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.

Gaisro atveju vanduo būtų imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, įrengtų Molo gatvėje (atstumas iki tolimiausio užstatymo zonos taško – apie 50 m). Į sklypą patenkama iš Molo gatvės. Artimiausias gaisrinė stotis – 5 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ hidrantų žemėlapiu



Inžineriniai tinklai:

Sklype esantis daugiabutis pastatas yra prijungtas prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Iki pastato atvestas dujotiekis, elektros ir ryšių tinklai. Šildymo būdas – vietinis centrinis šildymas, taip pat gali būti aeroterminis, geoterminis, dujomis ar elektra (šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, sklypo ribose nustatytos apsaugos zonos nuo esamų inžinerinių tinklų.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166):

Planuojamame sklype esančios teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) – 0.0208 ha; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6) – 0.0069 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III-10) – 0.0597 ha; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11) – 0.0138 ha.

Įregistruotas teritorijos, kuriose taikomos SŽNS: Elektros tinklų apsaugos zonos (III-4) – 168 m², 4 m², 85 m²; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III-6) – 34 m²; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III-11) – 151 m².

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai pakoreguoti pagal faktą:

- III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos - 190 m²
- III-6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos - 34 m²
- III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos - 371 m²
- III-11. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos - 151 m²

Servitutai:

Planuojamame sklype yra esami 2008-01-03 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 4-9-(1.3) registruoti servitutai (neapibrėžta nei vieta, nei plotas), kurie detalioju planu yra naikinami:

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Planuojamame sklype taip pat yra esami 2011-02-01 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymu Nr. 13VĮ-(14.13.2.)-26 registruoti servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0148 ha;
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 0.0148 ha.

Šie servitutai naikinami, jų vietoje suplanuojant servitutą, skirtą inžinerinių tinklų aptarnavimui ir naudojimui (servitutas teisė tiesti tinklus nustatomas tik pareiškus viešpatuojančiuoju daiktu tampančio valią):

- **S1 Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 225) – 148 m².**

Detalioju planu esamų vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklų apsaugos zonų ribose suplanuojami servitutai:

- **S2 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis, kodas – 222) – 212 m²;**

- **S3 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis AB „Klaipėdos vanduo“, kodas – 222) – 159 m².**

Atliekos:

Atliekų konteinerių vieta numatoma ties įvažiavimu į sklypą (vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu). Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 21

d. sprendimu Nr. T2-359 patvirtintų Klaipėdos miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių 41 punktu, projektuojant ir įrengiant konteinerių aikšteles, pirmenybė teikiama pusiau požeminio ar požeminio tipo konteinerių aikštelėms. Konteineriai surenkami pagal sutartis su atliekų vežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną.

Susisiekimas:

Planuojama teritorija yra vakarinėje Klaipėdos miesto dalyje – Melnragėje, adresu Molo g. 50. Į sklypą patenkama iš esamos D kat. Molo gatvės (vietinis kelias LM1384). Molo gatvės plotis tarp raudonųjų linijų – 14-15 m, važiuojamosios dalies plotis – 6 m, danga – betoninės trinkelės. Palei gatvę yra esamas 2,7 m pločio pėsčiųjų takas. Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, abipus Molo gatvės numatytos 1,5 m pločio vietinės dviračių tako trasos.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR) XIII skyriaus 30 lentelė. Sklype numatoma įrengti 10 automobilių stovėjimo vietų. Daugiabučiame gyvenamajame name yra 7 butai, dar 3 butus numatoma įrengti palėpėje. Vadovaujantis STR XIII skyriaus 32¹ lentelė, atstumas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius 5-10 (išskyrus elektromobilius), iki gyvenamosios paskirties pastatų – 5 m. Vadovaujantis STR 123.8 punktu, 32¹ lentelėje nustatyti atstumai gali būti mažinami iki 5 m, jei projektuojama tam statiniui ar statinių grupei priklausanti automobilių saugykla. Atstumas matuojamas iki langų be savaiminio užsidarymo mechanizmo. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techniniu (-iais) projektu (-ais).

Želdiniai:

Planuojamoje teritorijoje auga 3 lapuočiai medžiai, kurie, vadovaujantis LR Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“, yra priskiriami saugotiniams (želdinių taksacija pateikiama Sprendinių brėžinyje). Visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai išsaugomi.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdynams priskiriamas plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų sklypuose – 30 %, gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose – 40 %. Planuojamas sklypas yra pažeisto geoekologinio potencialo teritorijoje, todėl jam taikomas 30 % priklausomųjų želdynų kiekis. Vadovaujantis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (toliau – Reglamentas) 242 punktu, sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m². Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus. Vadovaujantis Reglamento 243 punktu, vaikų žaidimo aikštelė turi būti projektuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių. Vaikų žaidimo aikštelės vieta tikslinama techninio projekto rengimo metu.

Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

Įstatymai (aktuali redakcija):

- LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21 Nr. I-2223;
- LR saugomų teritorijų įstatymas, 2001-12-04 Nr. IX-628;
- LR atliekų tvarkymo įstatymas, 2002-07-01 Nr. IX-1004;
- LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02 Nr. IX-1016;
- LR žemės įstatymas, 2004-01-27 Nr. IX-1983;
- LR melioracijos įstatymas, 2004-02-05 Nr. IX-2009;
- LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26 Nr. IX-2499;
- LR želdynų įstatymas, 2007-06-28 Nr. X-1241;
- LR teritorijų planavimo įstatymas, 2013-06-27 Nr. XII-407;
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2014-06-12 Nr. XII-939;
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06 Nr. XIII-2166.

Nutarimai (aktuali redakcija):

- Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2021-12-22 nutarimas Nr. 1101;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LRV 2022-03-09 nutarimas Nr. 214.

Įsakymai (aktuali redakcija):

- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193;
- Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR AM 2007-10-08 įsakymas Nr. D1-515;
- Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2009-05-22 įsakymas Nr. 1-168;
- Gamtinio karkaso nuostatai, LR AM 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624;
- Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, PAGD prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338;
- Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, LGT prie AM direktoriaus 2010-12-31 įsakymas Nr. 1-258;
- Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, PAGD prie VRM direktoriaus 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/LR AM 2013-12-11 įsakymas Nr. 3D-830/D1-920;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM/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;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-8;
- Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR AM 2022-01-18 įsakymas Nr. D1-10;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas, LR AM 2023-05-11 įsakymas Nr. D1-146.

Kita (aktuali redakcija):

- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;

- STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“;
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Projektuotoja

E. Valmienė

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL I-OSIOS IR II-OSIOS MELNRAGIŲ DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS PATVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-17 Nr. M-1276
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Arvydas Vaitkus, Meras, MERAS
Sertifikatas išduotas	ARVYDAS VAITKUS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-17 13:44:16 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-17 13:44:28 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-25 15:12:19 – 2027-04-25 15:12:19
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 09:57:58 iki 2027-12-18 09:57:58
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.78.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-10-17 14:46:07)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-17 14:46:07 Dokumentų valdymo sistema Avilys