



Želdiniai: Vadovaujantis 2018 m UAB "Geosmart" parengta toponotrauka, planuojamoje teritorijoje nėra medžių ir krūmų. Vadovaujantis kriterijais, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sklypuose nėra medžių ir krūmų, kurie būtų priskiriami saugotiniams.

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 rekreacinių 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 % viso žemės sklypo ploto.

„Rekreacinių teritorijų nuo Švyturio g., Melnragės, Girulių iki Karklės dviračių takų, paviršinių nuotekų ir upelių sutvarkymo ir kraštovaizdžio specialiojo plano“, patvirtinto 2014-07-02 įsakymu Nr. AD1-1999, aiškinamojo rašto 3.1 dalis numato, kad specialiojo plano gretimybėse "pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase", pažymima, kad sklypai iš šiaurės ir rytų ribojasi su valstybinės reikšmės mišku, kas savaime pastatus paskandins želdiniuose. Į planuojamos teritorijos ribas miškas nepatenka. Rekomenduojama žemės sklypų išorines ribas, nepatenkančias į inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų ribas, apželdinti medžių ir/ar krūmų juostomis ir/ar gyvatvore, kas pastatus dar labiau "paskandintų želdiniuose", spręsti techninio projekto rengimo metu.

Pastabos:

- 1) Visi sprendiniai už detaliojo plano planuojamos teritorijos ribos yra rekomendacinio pobūdžio.
- 2) Planuojama teritorija nepatenka į taršų gretimybų sanitarines apsaugos zonas.
- 3) Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie AM 2019-05-17 raštu Nr. (4)-1.7-3142, tiksliai nustačius projektuojamų pastatų vietą, prieš atliekant statybos darbus atlikti inžinerinius geologinius ir geotechninius tyrimus, spręsti techninio projekto metu.

Pastaba: *-statinio aukščio altitudė gali kisti techninio projekto metu proporcingai kintant projektinei pagrindo altitudėi.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo plotas, m ²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai							Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai							
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis*	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų 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	Spec. žemės naudojimo sąlygos
-	1	622	GG - gyvenamoji teritorija	Kitos paskirties žemė	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10.00	16.50	35	0,80	Kitas (du vienbučiai)	-	-	25	1-2 a. plokščiu stogu arba 1-2 a. su mansarda	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S1 - Kodas 203: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0045 ha; S2 - Kodas 222: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0045 ha; S3 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0031 ha; S4 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0031 ha; S5 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 0,0019 ha; S6 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0019 ha; S7 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 0,0058 ha; S8 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0058 ha.	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (0,0052 ha).
-	2	600	GG - gyvenamoji teritorija	Kitos paskirties žemė	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	10.00	16.50	35	0,80	Kitas (du vienbučiai)	-	-	25	1-2 a. plokščiu stogu arba 1-2 a. su mansarda	Gyvenamosios paskirties su priklausiniais	S3 - Kodas 203: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 0,0031 ha; S4 - Kodas 222: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,0031 ha; S5 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 0,0019 ha; S6 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0019 ha; S7 - Kodas 103: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis), plotas 0,0058 ha; S8 - Kodas 218: servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0058 ha.	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (0,0037 ha).

REMIANTIS PATVIRTINTOMIS SĄLYGOMIS DETALIAJAM PLANUI RENGTI BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAIS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĖS AKTAIS, NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Teritorijos planavimo tikslai, uždaviniai, naudojimo reglamentai
Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Rengiami detalioju planu koreguojami galiojančio detaliojo plano, patvirtinto 2010-10-11 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1794, sprendiniai. Nekeičiant sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeičiami žemės sklypų ribos ir plotai (sujungus ir perdalijus), nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, neprieštaraujantys planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiame detaliojame plane.

Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti du blokuotus vienbučius gyvenamuosius namus arba du atskirus vienbučius gyvenamuosius namus. Pastatai statomi 1-2 aukštų plokščiu stogu arba 1-2 aukštų su mansarda, ne aukštesni kaip 10 m (max aukštis iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško). Kiti architektūriniai apribojimai nenustatomi, sprendžia pastato autorius atsivėlėdamas į geriausią praktiką.

Sklypų užstatymo tankumas: sklype Nr. 1 - 35 %, sklype Nr. 2 - 35 %. Sklypų užstatymo intensyvumo indeksas: sklype Nr. 1 - 80 %, sklype Nr. 2 - 80 %. Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimo sklypo pastatų (priestatų) turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede. Šis reikalavimas gali būti netaikomas gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Architektūriniai reikalavimai: Gyvenamųjų pastatų architektūra turi atspindėti dominuojančią II-osios Melnragės erdvinę koncepciją: pastatai 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.* 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, tai yra, kad *pastatai ar kompleksai skęstų želdiniuose, nedominuotų erdvėse savo mase.*

Gaisrinė sauga: Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr.1-338 „Gaisriniai saugos pagrindiniai reikalavimai“. Gaisro atveju vanduo imamas iš šalia planuojamos teritorijos esamų priešgaisrinų hidrantų (vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (2014-02-10, Nr. 2014-01364)) (sprendžiama techninio projekto rengimo metu). Maksimalus atstumas nuo artimiausio priešgaisrinio hidranto (unikalus Nr. 62.6d3d) iki projektuojamos tolimesios užstatymo ribos pagal ugniagesių tiesiamą liniją - apie 145 m.

Inžineriniai tinklai: Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų, esančių anksčiau suplanuotoje D2 kategorijos gatvėje (akligatvyje) ir gavus savininko sutikimą vandentiekis jungiamas nuo esamų vandentiekio tinklų unikalus Nr. 4400-4654-9100, buitinės nuotekos jungiamos nuo esamų tinklų unikalus Nr. 4400-4654-9111. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus - atstatyti. Susingavimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

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

Susisiekimas: Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema yra išvystyta. Važiuojant nuo Antrosios Melnragės gatvės suplanuota D2 kategorijos gatvė (akligatviu) iki pat jos pabaigos, per žemės sklypuose kad. Nr. 2101/0001:843 ir kad. Nr. 2101/0001:840 detalioju planu numatytus esamus servitutus patenkama į planuojamus žemės sklypu Nr. 1 ir Nr. 2 (detalusis planas patvirtintas 2010-10-11 įsakymu Nr. AD1-1794). Gautas kaimyninių žemės sklypų kad. Nr. 2101/0001:843 ir kad. Nr. 2101/0001:840 savininkų sutikimas, planuojamoje teritorijoje koreguojami esami servitutai, numatyti 2010 m. patvirtintu detalioju planu.

2015 m. parengtas D2 kategorijos gatvės (akligatvio) tarp sklypų Antrosios Melnragės g. 6 ir Antrosios Melnragės g. 10, Klaipėdoje, statybos projektas, projektu numatyta: gatvės raudonosios linijos - 15 m, dvi eismo juostos - po 2,75 m, dangos, pėsčiųjų takai.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose pažymėtoje statybos zonoje. Tikslios automobilių stovėjimo vietos projektuojamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

Įvažiavimo į žemės sklypus vietos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu, pagal statomo pastato (-ų) poreikius, nerengiant detaliojo plano koregavimo.



Planuojama teritorija

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SITUACIJOS SCHEMA



Planuojama teritorija

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
[Symbol]	Planuojamos teritorijos riba
[Symbol]	Kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
[Symbol]	Projektuojamų sklypų ribos
[Symbol]	Esamų sklypų ribos
[Symbol]	Naikinamos sklypų ribos
[Symbol]	Statybos riba
[Symbol]	Skirtingų reglamentų riba (teritorija, kurioje leistinas pastatų aukštis iki 10,0 m)
[Symbol]	Statybos zona (teritorija, kurioje statomi pastatai, statiniai)
[Symbol]	Statybos zona (teritorija, kurioje statomi inžineriniai statiniai (kiemo aikštelės))
[Symbol]	Inžinerinių komunikacijų koridorius
[Symbol]	Servituto zona
[Symbol]	Servituto zona žemės sklype kad. Nr. 2101/0001:843
[Symbol]	Žemės sklype kad. Nr. 2101/0001:840 siūlomi koreguoti esami servitutai
[Symbol]	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba
[Symbol]	Įvažiavimas - išvažiavimas, eismo kryptis
LAISVAI PASIRENKAMI REGLAMENTAI	
[Symbol]	Kaimyninių sklypų ribos
[Symbol]	Esami pastatai
[Symbol]	Galimos automobilių stovėjimo vietos
[Symbol]	Valstybinės reikšmės miškų plotų ribos (Kretingos urėdija, Klaipėdos girininkija)
[Symbol]	Priklausomieji želdiniai
[Symbol]	Gatvės raudonosios linijos
[Symbol]	Gatvės ašinė linija
[Symbol]	Asfaldo/žvyro danga
[Symbol]	Pėsčiųjų takas
[Symbol]	Planuojami tinklai - vandentiekis
[Symbol]	Planuojami tinklai - buitinės nuotekos

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI	
n/m	T
1	2
3	4
5	6
n - sklypo numeris;	m - sklypo plotas, m2
T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;	
1 - žemės naudojimo būdas (būdai);	
2 - leistinas pastatų aukštis (metrais);	
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis;	
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;	
5 - užstatymo tipas;	
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	
T - Gyvenamoji teritorija (GG);	
1 - kitos paskirties žemė, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;	
2 - leistinas pastatų aukštis metrais (skaičiuojamas statinio stovybos zonoje, metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško);	
3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;	
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;	
5 - užstatymo tipas (išreikštas tekstiniai apibūdinimu ir grafiškai - statinių stovybos zona, stovybos riba ar linija) (žiūrėti sutartinius ženklus);	
6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.	

PROGRESYVŪS PROJEKTAI
www.projektaai.lt
J. Zauerveino g. 5-7, LT-92122, Klaipėda
Tel. (8-46) 216071, info@projektaai.lt

Atestato Nr. A947 Arch. D.Zubavičienė 2020

ETAPAS PLANAVIMO ORGANIZATORIUŠ - Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius

PS PLANAVIMO INICIATORIUŠ - R. B.

PROJEKTAS Žemės sklypo 2-oji Melnragė 6, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. spalio 11 d. įsakymu Nr. AD1-1794, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypuose Antrosios Melnragės g. 6C, Antrosios Melnragės g. 6D ir Antrosios Melnragės g. 6E

BRĖŽINYS PAGRINDINIAI SPRENDINIAI M 1:500 LAIDA 0

BRĖŽINIO NUMERIS DP-18.01.22-PS-001

FORMATAS LAPAS LAPŲ A2 1 1