

**I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr.473 "Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo", korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Vienybės g.15**

Planavimo organizatorius : Klaipėdos miesto savivaldybės administracija  
 Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

**DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**NURODOMŲJŲ IR PRIDEDAMŲJŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS DETALUSIS PLANAS, SĄRAŠAS**

**Istatymai**

- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas

**Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai**

- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatai, 1996-06-26, Nr.60-1417
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančioms sprendimams dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimas Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1265 „Dėl pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“

**Lietuvos Respublikos ministrų įsakymai**

- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos, 2007-12-21, Nr. D1-694
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr.D1-995/1-312
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, 2014-01-02, Nr.D1-8
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo stebėsenos turinio ir stebėsenos atlikimo tvarkos aprašas, 2014-01-07, Nr.D1-21
- Specialiųjų reikalavimų, specialiųjų architektūros reikalavimų, specialiųjų saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimų struktūros ir išdavimo tvarkos aprašas, 2017-01-06, Nr.D1-22
- Susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planų rengimo taisyklės, 2006-11-24, Nr.3-453/D1-549
- Teritorijų planavimo dokumentų tikrinimo tvarkos aprašas, 2012-11-05, Nr. D1-904/3D-844
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, 2013-12-31, Nr. D1-1009
- Teritorijų planavimo normos, 2014-01-02, Nr.D1-7
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo ir šių dokumentų derinimo Aplinkos ministerijoje bei jai pavaldžiose ir reguliavimo sričiai priskirtose įstaigose tvarkos aprašas, 2018-11-02, Nr. D1-926
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, 2013-12-31, Nr. D1-999
- Teritorijų planavimo vadovų atestavimo tvarkos aprašas, 2017-01-23, Nr.D1-72/IV-141
- Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normos, 2015-02-12, Nr.D1-110
- Žemės gelmių naudojimo planų rengimo taisyklės, 2017-05-18, Nr.D1-426
- Žemės naudojimo būdų ir žemės naudojimo pobūdžių, įrašytų nekilnojamojo turto kadastre, keitimo aprašas, 2005-01-20, Nr.3D-37/D1-40
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, 2005-01-20, Nr.3D-37/D1-40

KVAL. PATV. DOK. NR.	<b>UAB "RESTITAS"</b>			I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr.473 "Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo", korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Vienybės g.15		
ATP1080	PV	I.Kiminiutė		DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS		LAIDA
ATP1080	PDV	I.Kiminiutė				
ATP1080	Architektė	I.Kiminiutė				
lt	PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: Klaipėdos miesto savivaldybės administracija PLANAVIMO INICIATORIUS: Ingrida Koch			2022-XX-DPK-DPS.AR		LAPAS 1
						LAPŲ 4

I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr.473 "Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo", korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypui Vienybės g.15

Planavimo organizatorius : Klaipėdos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

HN 33:2011	Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje
HN 35:2007	Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų ) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore
LR AM 2007-04-02 įsakymas Nr.D1-193	Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas
LR AM 2006-05-17 įsakymas Nr.D1-236	Nuotekų tvarkymo reglamentas

### 1. PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

#### 1.1 Planuojamos teritorijos dalis, statybos riba, statomų statinių zona, žemės naudojimo paskirtis, konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo būdai (pobūdžiai).

Planuojamos teritorijos plotas -0,0560 ha- apima žemės sklypo Vienybės g.15, Klaipėda.

Sklypas ir jo gretimybės patenka į teritoriją, kuriai 2001 m. buvo parengtas ir patvirtintas Klaipėdos m. savivaldybės valdybos sprendimu Nr.473 I-osios ir II-osios Melnragių detalusis planas. Rengiama šio detaliojo plano korektūra ir sprendinių keitimas žemės sklypui Vienybės g.15.

Būtinybė koreguoti šį detalųjį planą iškilo savininkui pageidaujant maksimaliai išnaudoti sklypo užsatatymo galimybės, detaliam plane nebuvo įvertinta galimybė, kad ir minimaliai plėsti ar kitaip keisti statinius.

Planuojamo sklypo plotas – 0.0560ha – nekeičiamas.

Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT)- nekeičiami.

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija, atitinka Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.

Galimi žemės naudojimo būdai (pobūdžiai) – nekeičiami – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Statinių statybos riba – nustatoma per 3 metrus nuo sklypo ribos.

Statybos zona – formuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą.

#### 1.2 Leistinas pastatų aukštis, pastatų aukštų skaičius.

Sklypui nustatomi 3 statinių aukštingumo režimai.

Brėžinyje nurodomos skirtingų aukščio režimų zonos, žymimos raide H.

H1 – leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus – 10m, alt. 16.13, aukštų skaičius – 3.

H2 - leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus – 8.5m, alt. 14.63, aukštų skaičius – 3.

H3 - kiti inžineriniai statiniai: leistinas aukštis nuo žemės paviršiaus – 0.00, alt. 0.00, aukštų skaičius – 0.

Zonos H3 ribos gali būti koreguojamos gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą (pagal STR 1.05.01:2017, 7 priedo 1.2p.);

#### 1.3 Užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas.

Pagal ankstesnio detaliojo plano sprendinius sklypui buvo nustatytas :

- užstatymo tankis – 0,2 (20 %), kurį vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 1 p. planuojama didinti iki 0,36 (36%)
- Užstatymo intensyvumas – 0.4, kurį planuojama didinti iki 1.08 (108%)

Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus, nepilnai uždaro kvartalo- nekeičiamas.

2022-XX-DPK-AR	LAPAS 2	LAPŲ 4
----------------	------------	-----------

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1.4 Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys.

Šiuo metu sklype esančių želdinių plotas sudaro 84% sklypo ploto. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimu" numatomas priklausomų želdynų apželdinimo procentas: gyvenamosios teritorijos - 25%.

Sklype augančių auga seni sergantys menkaverčiai vaismedžiai. Statybos metu šie augalai bus šalinami ir keičiami dekoratyviniais želdiniais.

### 1.5 Sklypo statiniai, jų paskirtys.

Sklype yra vieno buto gyvenamasis namas (unikal. Nr.2195-4007-3018) , ūkinis pastatas ir du šiltnamiai.

Planuojama naujo vieno-dviejų butų gyvenamojo namo statyba, griaunant senąjį gyvenamą namą ir kitus statinius.

## 2. PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMETAI

### 2.1 Inžineriniai tinklai, servitutai.

Sklype yra veikiančios vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, ryšių, elektros tinklai.

Servitutų sklype nėra, o detaliojo planu nauji servitutai nenustatomi.

Prisijungimas prie tinklų sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR numatyta tvarka, gavus technines prisijungimo sąlygas.

### 2.2 Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.0054ha);
- Kurortų apsaugos zonos (0.056 ha);

Sklypas nepatenka į kitų objektų sanitarines apsaugos zonas ir sklype vykdomai veiklai sanitarinė apsaugos zona nebūtina ir nenustatoma.

### 2.3 Susisiekimas

Šiuo metu įvažiavimo į sklypą nėra, yra tik pėsčiųjų varteliai. Projektuojant dvibutį gyvenamą namą gali būti įrengiami du atskiri patekimai į sklypą.

Specialiaisiais planais nustatytos miesto pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių trasos į planuojamo sklypo teritoriją nepatenka. Galimybė naudotis esamais pėsčiųjų takais nebus apribojama.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklype. Automobilių stovėjimo vietų skaičius

nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji

reikalavimai" 30 lentelė. Tikslus automobilių vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio

projekto metu, patvirtinus projektuojamų statinių rodiklius.

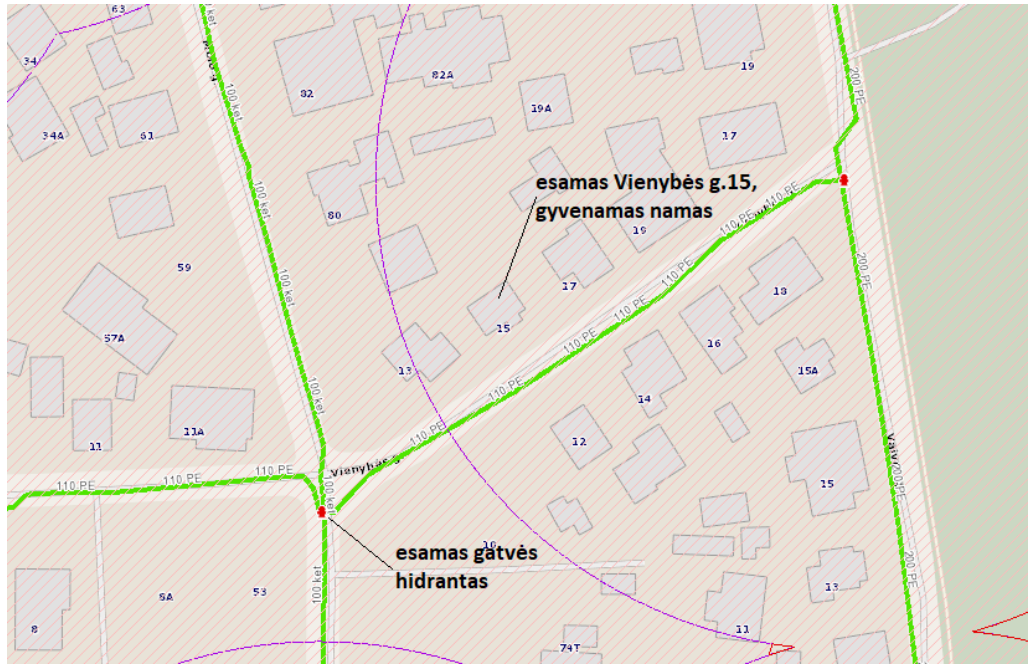
**I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės valdybos 2001m. rugsėjo 28d. sprendimu Nr.473 "Dėl I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano patvirtinimo", korektūra suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypai Vienybės g.15**

Planavimo organizatorius : Klaipėdos miesto savivaldybės administracija  
Detaliojo plano koregavimo rengėjas : UAB „Restitas“

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 2.4 Gaisrinė sauga

Sklypas patenka į miesto dalį, kurioje yra išvystytas priešgaisrinių hidrantų tinklas.



Teritorijoje esantys ir kaimyniniai pastatai yra II atsparumo ugniai kategorijos, esami atstumai tarp statinių tenkina norminius reikalavimus. Sklype projektuojamų statinių aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršys 15m (siekia 6m), todėl gaisro gesinimas būtų galimas iš vienos pastato pusės, nuo Vienybės g., esančios 6m atstumu nuo planuojamų statinių statybos linijos.

Sklype esantys statiniai nepriskirtini pavojingiems objektams.

### 2.5 Higienos reikalavimai.

Nustatyti teritorijos tvarkymo sprendiniai nesukelia žemės naudojimo apribojimų aplinkiniams žemės sklypams ir juose vykdomai veiklai. Projektuojamų statinių sprendiniai atitiks higienos normų keliamus reikalavimus.

## 3. SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMO PROGRAMA

Sprendinių įgyvendinimo programa nebus rengiama. Planuojami statybos darbai neišeina už sklypo ribų ir neįtakoja viešojo intereso, o detaliojo plano sprendiniams įgyvendinti bus naudojamos privačios lėšos.

PV  
Kval. at. ATP1080

Ingrida Kiminiūtė