

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

1. Teritorijos naudojimo svarbiausios kryptys

Detalusis planas rengiamas tikslu keisti galiojančio I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius, 2001 m. rugsėjo 28 d. patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos sprendimu Nr.473 planuojamoje teritorijoje, keičiant nustatytas planuojamos teritorijos ribas. Detačiuoju planu numatoma suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinių tinklų klojimo ir susisiekimo komunikacijų įrengimo klausimus.

Pateikti koncepcijos preliminarūs sprendiniai nustatyti vadovaujantis:

- Išduotomis planavimo sąlygomis bei užduotimi;
- Klaipėdos miesto bendruoju planu.
- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema.
- Klaipėdos miesto viešųjų tualetų išdėstymo schema.
- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtakai aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai aprašyti aiškinamajame rašte ir gale pridedamą įstatymų ir norminių dokumentų sąrašą.

2. Teritorijos tvarkymo ir apsaugos kryptys

Detaliojo plano koncepcijos planavimas kraštovaizdžio požiūriu

Vadovaujantis 1992 05 12 nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“ bei vėlesnėmis redakcijomis, planuojama teritorija patenka į trečiąją (stebėjimų) kurortų apsaugos zoną. Šioje zonoje draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams ir kurorto higieninei būklei. Kadangi planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba nėra planuojama, o tik formuojamos faktinės sklypo ribos, todėl jokio neigiamo poveikio planuojama veikla planuojamos teritorijos gretimybėms nesukels.

Detaliojo plano koncepcijos planavimas paveldosauginiu požiūriu

Atlikta analizė.

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

Melnragė – tai Klaipėdos miesto šiaurinė dalis. Klaipėdos kurortinė zona, yra paplūdimiai. Pietinė dalis vadinama Melnrage I (Melnragės ir Girulių seniūnijos centras), o šiaurinė dalis, kur yra tik paplūdimiai – Melnrage II. Iš rytinės pusės gyvenvietę supa Melnragės miškas.

Pavadinimas kilęs iš kuršių kalbos ("melns" - lietuviškai "juodas", "rags" - ragas). Manoma, kad mišku apaugusi pakrantė iš jūros žvelgiant atrodė tamsi, todėl vietiniai žvejai, čia minimi jau XIII a.

dokumentuose, ją ir pavadinę "Juoduoju ragu". Lietuvai gyvenvietė atiteko po Antrojo pasaulinio karo. 1946 m. prijungta prie Klaipėdos miesto.

Melnragės gyventojai nuo seniausių laikų buvo priversti kovoti su jūros išmetamu smėliu, kuris, vyraujančių vakarų vėjų genamas, nuolat slinko į rytus, užpustydamas dirbamus laukus ir pievas. Gyventojai slėpėsi augančio miško gojuje, statė tvoras iš žabu, gelbėdami savo nuosavybę nuo užpustymo. Užpustymai ypatingai sustiprėjo po Trisdešimties (1618-1648) ir Septynerių metų (1757-1763) karų, kai Melnragės miškas buvo beveik iškirstas.

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

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

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

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

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

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

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

1939 m. Melnragėje nuolatinais gyveno 800 gyventojų.

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

Planuojamoje teritorijoje vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro ir registro byla Nr.21/3302; 50/11812, kuri pradėta 1949-08-14 d. pastatų savininkas žymimas – Gidekas Mikas. Nuo 1958-09-27 d. nuosavybės teisę perima Antanas Palšmitas. Vadovaujantis turima istorine medžiaga pirminis sklypo plotas buvo 15439 m² Vadovaujantis turima istorine medžiaga pirminis sklypo plotas buvo 15439 m² (pateikta bylos 100 psl.). Vėliau apmatuojant turimus pastatus sklypo plotas įvairiai keitėsi ir tik 1998 m. nustatoma teritorija, kurioje yra Palšmitų giminės nuosavybės teise valdomi

pastatai, užima - 8115 m² (pateikta bylos 169 psl.). Teritorijoje stovi 1886 m. gyvenamasis namas, tvartas, sandėlis, bei keli kiemo inžineriniai statiniai. Statiniai renovuoti. Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje visi pastatai išsaugomi, jokia naujų pastatų statyba nenumatoma.

Išvada ir sprendiniai.

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

Vadovaujantis turima istorine medžiaga pirminis sklypo plotas buvo 15439 m². Vėliau apmatuojant turimus pastatus sklypo plotas įvairiai keitėsi ir tik 1998 m. nustatoma teritorija, kurioje yra Palšmitų giminės nuosavybės teise valdomi pastatai, užima - 8115 m². Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje Antrosios Melnragės g. 5 nuo 1886 m. stovi gyvenamasis namas, tvartas, sandėlis, bei keli kiemo inžineriniai statiniai. Kadangi šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje naujų pastatų statyba nenumatoma, o esami pastatai negriaunami, todėl rengiamas detalusis planas neigiamai neįtakos planuojamos teritorijos ir joje esančių statinių.

Vadovaujantis 2010-07-07 d. planavimo sąlygų Nr.AR9-37 8.5 punktu, detalusis planas kultūros vertinimo taryboje svarstomas nebus, kadangi vadovaujantis atlikta paveldosaugine analize buvo nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje jokių kultūros vertybės požymių turinčių objektų nėra, planuojama teritorija nepatenka į kultūros vertybių bei jų apsaugos zonų ribas. Detalusis planas buvo suderintas su Klaipėdos miesto administracijos urbanistinės plėtros departamento paveldosaugos skyriaus vedėja E. Petrauskienė.

Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius

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

Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu

Vadovaujantis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr.343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (Žin., 1992, Nr.22-652) ir jo vėlesnėmis redakcijomis visai planuojamai teritorijai galioja:

- 4836 m² – kurortų apsaugos zonos.
- 5 m – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona;
- 1 m – elektros linijų apsaugos zonos.
- 2 m – dujotiekio linijų apsaugos zonos.
- 2 m - ryšių linijų apsaugos zonos.

Vadovaujantis LR SAM įsakymu 2004-08-19 Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.134-4878) planuojama veikla, gyvenamosios paskirties sklypo ribų suformavimas be naujos statybos, nesukurs taršių SAZ išeinančius už planuojamos teritorijos ribų.

Gyvenamųjų namų teritorijoje leidžiami triukšmo lygiai neturi viršyti nustatytų norminių lygių (HN 33-1:2003 „Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai“.

Gretimųjų poveikis formuojamai gyvenamajai aplinkai

Apie 230 m į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra Baltijos jūra. Esamų taršos šaltinių, turinčių savo SAZ ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę, biologinę taršą, psichogeninę įtaką daroma išvada, kad detaliojo plano gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Taigi esamų pramoninių, ūkinių taršos objektų turinčių savo SAZ, ir galinčių įtakoti planuojamą veiklą, nėra.

3. Teritorijos plėtros tendencijos

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

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

Vadovaujantis 2010-08-26 d. LR Aplinkos ministerijos raštu dėl miestų (miestelių, kaimų) teritorijų dalių, kaimų, miestelių teritorijų ir žemės sklypų detaliųjų planų sprendinių neatitikimo Nr.(24-1)-D8-8138, nustatytame tikslu nebuvo įvertintas 2001-09-28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.473, patvirtintas I-osios ir II-osios Melnragių detalusis planas, būtina koreguoti 2010-02-09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakyme Nr.AD1-217 ir 2010-04-07 d. detaliojo plano rengimo sutartyje Nr.J9-20 nustatytus tikslus. Atsižvelgiant į visus galiojančius dokumentus bei teisės aktus, nustatomas detaliojo plano tikslas - *suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinių tinklų klojimo ir susisiekimo komunikacijų įrengimo klausimus, keičiant Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.* Detalusis planas rengiamas sutinkamai LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr.260 (Žin.,1999, Nr.25-706; 2004, Nr.167-6128) patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 5 punktą, miestuose <<...>> parduodami namų valdų žemės sklypai, kurie pažymėti namų valdos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos žemės sklypo plane ir nustatytas detalijame plane arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų žemės sklypų planuose, tačiau šie sklypai negali būti didesni kaip 0.2 ha Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone. Ankstesniu detaliuoju planu suformuotas žemės sklypas sudarė – 0.2972 ha Vadovaujantis 2011-02-08 d. nuosavybės sutartimi, planuojamoje teritorijoje šiuo metu esančių pastatų savininkai yra V. A. Palšmitas, V. Palšmitaitė ir V. Palšmitaitė. Vadovaujantis aukščiau minėtu Nutarimu esant šiems Antrosios Melnragės g. 5, trims pastatų savininkams, bendrai atkuriamos laisvos valstybinės žemės sklypas gali būti iki 0.6000 ha.

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

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

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

4. Architektūrinė – urbanistinė dalis

Detaliuoju planu numatoma suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinių tinklų klojimo ir susisiekimo komunikacijų įrengimo klausimus, (tp6, G1). Vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai buvo suformuotas 3004 m² sklypas, tačiau jis nebuvo suderintas su teritorijoje esančių pastatų savininkais, todėl sklypo ribos nebuvo įregistruotos. Vadovaujantis teritorijos kraštovaizdžio ypatumais bei 2011-02-28 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos teritorijų planavimo komiteto protokolu Nr.(1.10)-TAR-31 planuojant sklypo ribas pietinio sklypo riba buvo atitraukta nuo upelio tinklo. Atsižvelgiant į aukščiau minėtus: taikos sutartį, faktinių aplinkybių protokolą, kadastrinę

medžiagą bei kraštovaizdžio ypatumus naujai formuojamo planuojamas sklypo Nr.01 plotas – 4836 m².

Šiuo detaliuoju planu yra formuojamos tik žemės sklypo ribos, naujų pastatų statyba nenumatoma. Siekiant sklypui nustatyti kitus režimo reikalavimus turi būti rengiamas kitas detalusis planas, kuriame būtų apsprendžiami teritorijos architektūriniai reglamentai. Planuojamo sklypo užstatymo tankumo indeksas atsižvelgiant į planuojamoje teritorijoje esančius - 0.20, o užstatymo intensyvumo indeksas - 0.40, nustatyta vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“.

Užsakovas savo lėšomis įsipareigoja: sutvarkyti Antrosios Melnragės gatvės atkarpą ties planuojamu sklypu po inžinerinių tinklų tiesimo.

5. Gaisrinės sauga

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

6. Inžineriniai tinklai.

Detaliuoju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų vadovaujantis D. Binkauskos projektavimo firmos „Dobi“ 2008 m. paruošto „II Melnragės vandentiekio, ūkio nuotekų, dujų ir elektros tiekimo tinklų ir įrenginių statyba Klaipėdoje“ techniniame projekte suprojektuotų vandentiekio bei buitinių nuotekų tinklų kai šie bus nutiesti. Taršos šaltinių, kuriose būtų vandens aplinkai kenksmingų medžiagų, teritorijoje neplanuojama. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis. Nutiesus inžinerinius tinklus nepabloginti kelio dangos kokybės, pabloginus atstatyti.

7. Susisiekimas

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

8. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007 12 21 įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 7 punktu mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas ne mažesnis kaip 25 % viso žemės sklypo ploto. Planuojamoje teritorijoje jokie naudingi medžiai nebus šalinami. Rekomenduojama gyvenamojoje teritorijoje želdinius sutelkti prie gatvių, suformuojant vizualinės atskirties bei techninę – apsauginę funkcijas atliekančius želdynus.

Projekto vadovė  D. Zubavičienė