

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

1. Detaliojo plano tikslas

Vadovaujantis 2009-09-11 d. taikos sutartimi Nr.J16-103, planuojamos teritorijos 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 tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr.473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius.

Detaliojo plano koncepcijos planavimas paveldosauginiu požiūriu

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.

3. Teritorijos tvarkymo prioritetai

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 perleistos teisės dėl žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, Klaipėdoje bei jo gretimųjų 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 detaliojo 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 detaliojo 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, šiltnamis, 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 bendroju planu, planuojama teritorija pažymėta, kaip gyvenamosios paskirties objektų teritorija, vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos.

4. Detaliojo plano koncepcijos stadija

Detaliojo 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 atitruktą 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 detaliojo 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: po inžinerinių tinklų tiesimo sutvarkyti Antrosios Melnragės gatvės atkarpą ties planuojamo sklypo vakarine dalimi, proporcingai su priešais esančiu sklypo savininku.

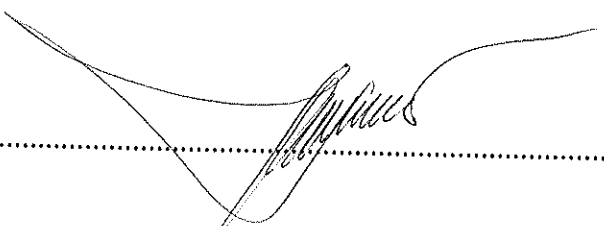
5. Gaisrinės sauga

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.

Detalioju planu numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų vadovaujantis D. Binkausko 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.

Projekto vadovė  D. Zubavičienė