

AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI SPRENDINIAI

BENDROJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau – TPDRIS).

Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-21-19-611.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – TERITORIJOS TARP LIETUVININKŲ A., ŠAULIŲ, S. DAUKANTO IR HERKAUS MANTO GATVIŲ DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 1998 M. GRUODŽIO 22 D. SPRENDIMU NR. 216 „DĖL TERITORIJOS TARP LIETUVININKŲ A., ŠAULIŲ, S. DAUKANTO IR HERKAUS MANTO GATVIŲ DETALIOJO PATVIRTINIMO“, KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE – ŽEMĖS SKLYPUI H. MANTO G. 36A.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis – Kompleksinis (detalusis planas).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – Vietovės.

Planavimo organizatorius – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Liepų g. 11, LT-92138 Klaipėda.

Planavimo iniciatorius – (pagal teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2019 m. lapkričio 18 d. sutartį Nr. J9-2921) Ona ŠMAIŽIENĖ, gyv.: (nuasmeninta), LT-89214 Mažeikių m., Mažeikių r. sav. ir Gintautas ŠMAIŽYS, gyv.: (nuasmeninta), LT-89400 Grūtės k., Sedos sen., Mažeikių r. sav.

Projekto rengėjas – V. Undženo įmonė, įmonės kodas 147731714.

Detaliojo plano projekto koregavimas parengtas teritorijų planavimo procedūrų, planavimo sąlygų ir kitų dokumentų pagrindu:

1. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2019 m. lapkričio 18 d. sutartis Nr. J9-2921.
2. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 13 d. įsakymas Nr. AD2-1946 „Dėl teritorijų planavimo darbų programos patvirtinimo“.
3. Planavimo darbų programa vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento – teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 216 korektūrai suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui H. Manto g. 36A, rengti, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 13 d. įsakymu Nr. AD2-1946.
4. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 08 d. įsakymas Nr. AD2-1902 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“.
5. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. spalio 17 d. įsakymas Nr. AD2-1772 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“.
6. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos, 2019-12-19 Teritorijų planavimo sąlygos Nr.

JAR Nr.	V. UNDŽENO ĮMONĖ Įmonės kodas 147731714				Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas: Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 216 „Dėl teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui H. Manto g. 36A
atostatas	pareigos	v. pavardė	parašas	data	Objektas: Žemės sklypas (2101/0003:95, Klaipėdos m. k.v.) H. Manto g. 36A, Klaipėdos m., Klaipėdos m. sav.
A101	PV	V. UNDŽENAS		2020.11	
A101	ARCH.	V. UNDŽENAS		2020.11	
Etapas	Planavimo organizatorius: KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DP	Planavimo iniciatorius: Ona ŠMAIŽIENĖ ir Gintautas ŠMAIŽYS				
	Indeksas: U/19-DP-06				Lapas 1

Kompleksas: Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 216 „Dėl teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypui H. Manto g. 36A

- REG125626.
7. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Paveldosaugos skyriaus, 2019-12-02 raštas Nr. VS-6131 Dėl reikalavimų teritorijų planavimo dokumentui.
 8. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio departamento Aplinkos kokybės skyriaus, raštas Nr. VS-6108 Dėl reikalavimų teritorijų planavimo dokumentui.
 9. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, 2019-12-06 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG125571.
 10. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, 2019-11-27 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG124487.
 11. Lietuvos geologų tarnybos prie Aplinkos ministerijos, 2019-11-26 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG124425.
 12. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2019-11-25 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG124278.
 13. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2019-11-25 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG124132.
 14. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2019-11-29 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG124798.
 15. Telia Lietuva, AB, 2019-12-05 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG125508.
 16. AB „KLAIPĖDOS VANDUO“, 2019-12-13 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG126328.
 17. UAB „GATVIŲ APŠVIETIMAS“, 2019-12-05 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG125421.
 18. AB „KLAIPĖDOS ENERGIJA“, 2019-11-28 raštas Nr. R-02-2909 Dėl prašymo išduoti Teritorijų planavimo sąlygas.
 19. Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai 1996-07-10 sutartis Nr. N21/96-0065.
 20. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas 1996-08-21, registro Nr. 21/2081.
 21. Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0003:95) planas, M 1:500.
 22. Statinių išdėstymo planas (situacijos planas) 2016-03-15, M 1:500.
 23. Inžinerinė topografinė nuotrauka 2019 m.
- Planavimo procesas laikomas pradėtu, savivaldybės administracijos direktoriui priėmus sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMA VIMAS IR KONKRETIZAVIMAS (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Planavimo tikslai

Detalizuojant bendrojo plano sprendinius, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui.

Planavimo uždaviniai

Pakeisti žemės sklypo naudojimo reglamentus, nurodyti papildomus naudojimo reglamentus.

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0003:95, Klaipėdos m. k.v.) su esamu pastatu – Madų ateljė, adresu: H. Manto g. 36A, Klaipėda, plotas: 338 m², pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 02 d. įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“, 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“ bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Žemės naudojimo būdų turinio aprašas“ aktualios redakcijos su vėlesniais papildymais ir pakeitimais, žemės naudojimas nustatomas taip:

Žemės sklypui Nr. 1, kurio plotas: 338 m²:

– konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – mišri centro teritorija (GC). Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

– pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT),

– žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – komercinės paskirties objektų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – K, skaitinis kodas – 317). Tai žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.

Pastaba:

– nustatyti konkretus teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas atitinka Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius;

– žemės sklype (kadastro Nr. 2101/0003:94), plotas: 4 m², žymėjimas plane S, nustatytas (7) servitutas – teisė svetimam statinio naudotojui naudoti statinį stovintį žemės sklype;

– žemės sklype Nr. 1, plotas: 62 m² elektros linijų apsaugos zonos ribose, CK 4.124 straipsnio 2 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisė (207) aptarnauti (remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti) ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų apsaugos zonų ribose, servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 str. 2 d.) daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre;

– detaliojo plano sprendiniuose, nurodytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Žemės sklypo privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, želdynų norma bei papildomi: pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis ir kiti reglamentai, nurodyti „Pagrindinis brėžinys DP-3“.

Architektūrinis planinis sprendimas

Rengiant kompleksinį vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą, t.y. koreguojant detalų planą „Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detalusis planas“, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 216 „Dėl Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detalusis planas patvirtinimo“ suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0003:95, Klaipėdos m. k.v.), adresu: H. Manto g. 36A, Klaipėda, pakeičiant žemės sklypo naudojimo reglamentus bei nurodant papildomus naudojimo reglamentus, buvo atsižvelgta į Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo planą (patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 4 d. sprendimu Nr. T2-110), esamą specifinį užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Teritorija ir planuojamas žemės sklypas patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) bei į daugiafunkcinę teritoriją, teritorijos, kurių planuojama paskirtis gali būti keičiama į daugiafunkcinės – visuomeninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties teritorijas, nekoreguojant esminių BP sprendinių, o rengimo metu galiojantį teisinį reglamentavimą bei rengiamą Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimą (6.20 pagal BP Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelę) – centro funkcinę (pagrindinę centro) zoną (U_GC_P_F), pagal teritorijų naudojimų tipų klasifikatorių – mišri centro teritorija (GC), kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G2/K/V/B/I2) būdai, kur leistinas pastatų maksimalus aukštingumas $h_{max} - 1 \div \geq 5$ a., 25 metrai, o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas sklypuose $UI_{max} - 3.5$.

Pagal Klaipėdos miesto istorinės dalies (unikalus kodas 22012, buvęs kodas U16) Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą (patvirtintą Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2012 m. kovo 27 d. įsakymu Nr. ĮV-205), sprendinius, teritorija ir planuojamas žemės sklypas patenka į Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas 22012 Kultūros vertybių registre), kur pakitusios urbanistinių struktūrų teritorijos. Vertingosios savybės: 2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara – formuojama

teritorijoje vyraujančio XIX-XX a. I p. perimetrinio užstatymo gyvenamaisiais ir visuomeniniais pastatais daugialypė tūrinė-erdvinė struktūra su istorinių priemiesčių urbanistiniais ypatumais <...>; 2.2.2. užstatymo tipai – perimetrinis-reguliarus XIX a. II. p.-XX a. I p. su XX a. vid.-XXI a. pr. tarpais užstatymas 1-3 aukštų bei iš jų atskirais 4-5 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose: Nr. <...> 50, kur: leistinas statinių aukštis h_{max} – metrais (nenustatyta) bei didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas sklypuose UI_{max} – (nenustatyta).

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, (7.14 punktą) taikomas planuojant naujas statybas (konkrečiu atveju galimas esamo pastato rekonstravimas bei nauja statyba esamo pastato vietoje) Klaipėdos senamiestyje, Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, kur būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu. Naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linijos, kompozicijas, masės, mastelis ir fasadų medžiagos turi būti suderintos su tradicinėmis, sudaryti pusiausvyrą su kontekstu, jam nepakenkiant, nesumažinant bendro naudojimo erdvių. Planuojamame objekte turi būti įgyvendinti šie reikalavimai. Konkrečiu atveju detalizuojami pateiktų reikalavimų pagrindu techninio projekto rengimo metu.

Planuojamas žemės sklypas randasi Klaipėdos miesto istorinėje dalyje (Naujamiestyje). Ši teritorija priklauso vizualinio identiteto zonai, kurioje pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą yra (esami ir numatomi) netgi aukštybiniai pastatai. Planuojamos aukščiausios pastato dalies vertikalios dominantės aukštis iki 16 metrų. Planuojama vertikali dominantė yra žemesnė negu specialiajame plane numatyti esami ir leistini statyti aukštybiniai pastatai, bei pagal rengiamą Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimą, kur leistinas pastatų maksimalus aukštingumas $h_{max} - 1 \geq 5$ a., 25 metrai.

Sprendiniai parengti tyrimų išvadų pagrindu, įvertinant galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, institucijų išduotas planavimo sąlyga, kurias apibendrinus parengtas koncepcijos variantas, neužkertantis kelio įgyvendinti galiojančio detaliojo plano planinius ir erdvinis sprendinius.

Istoriniai – urbanistiniai tyrimai

Planuojamai teritorijai yra atlikti urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai (Teritorijos tarp Danės upės, Uosto, Sankryžos, N. Uosto, S. Dariaus ir S. Girėno, J. Janonio ir H. Manto gatvių urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai“ 1994, Nr. 353)

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovautasi Istoriniai tyrimais „Šiaurės vakarinės miesto dalies istorinė raida“ Restauravimo centras, 1993.

Pagal Teritorijų planavimo normų (toliau – Normos) II skirsnio Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodyklių reikšmės 3 lentelė, rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodiklių reikšmės priklausomai nuo naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

3 lentelė

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
Mišri centro teritorija	1–3	80	2,0	2.5
	4	80	2,5	3
	≥5	80	3,0	3*

Pastabos: * – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymu būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5;

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti šio skyriaus 3 lentelėje UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą, nurodytą 4 lentelėje:

4 lentelė

Gyvenamosios vietovės		Gyventojų skaičius	UI ir UT rodiklių pataisos koeficientai
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.
		Vidutiniai miestai	10–100 tūkst.
		Maži miestai	3–10 tūkst.
			1
			0,9
			0,7

(Klaipėda, 147 892 gyventojai, 2019 m., Lietuvos statistikos departamentas).

Teritorijoje ir planuojamame žemės sklype su esamu pastatu – Madų ateljė, vadovaujantis STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ prie istoriškai susiklosčiusio perimetrinio užstatymo miesto senamiestyje, centre (paliekamas susiformavęs blokuotas užstatymas su žemės sklypu kadastrinis Nr. 2101/0014:830 ir jungtis – kadastro Nr. 2101/0014:94) 3 priedo 1.1 punkto reikalavimai: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu – netaikomi, o kitų (antžeminių) statinių, inžinerinių tinklų, neįskaitant pagal 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 priedą: (1.2 punktas) statant užtvarką ar (2.2 punktas) atraminę sienelę, reikalavimai netaikomi žemės sklypuose ar kitose teritorijose, kur istoriškai susiklosčius perimetrinis užstatymas, išlaikomas 1 (vienas) metras. Nurodytas atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinis sutikimas, kur:

- žemės sklypas Nr. 1 (2020-07-06 VĮ Registrų centras duomenys) užstatytas plotas: 271.00 m² (be automobilių statymo vietų), užstatymo tankis: 80.18 % (0.0338 ha), o statinių aukštis: 7.56 m. (neįskaičius stogo konstrukcijų aukščių), kai:

- prie komercinės paskirties pastato, leistinas aukštingumas H_{max} – 3÷4 aukštai (12÷16 metrų nuo vidutinės žemės sklypo altitudės), leistinas (Normų 3 punktas, atsižvelgiant į specifines konkrečios planuojamos teritorijos savybes: modifikuojama ir 35.1 punktas, Klaipėdos miesto istoriniame centre, baigiant formuoti užstatymo struktūras: laiptinės įrengimas į antrą ir leistinus kitus aukštus) sklypo užstatymo (faktinis esamas (UT) ≤ 84,02%) tankis (UT) ≤ 84% (~284 m² – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu), leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) ≤ 2.5 (~845 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu),

- užstatymo tipas UZST_TIP: perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) – pr_a;

- statinių paskirtis: (7.1) viešbučių paskirties pastatai; (7.2) administracinės paskirties pastatai; (7.3) prekybos paskirties pastatai; (7.5) maitinimo paskirties pastatai; (7.14) sporto paskirties pastatai.

Konkretus perimetrinis reguliarus (nepilnai užstatyti kvartalai) esamas ar naujai (dėl būtinybės įrengti laiptinę į leistinus užstatomus aukštus) formuojamas užstatymas turėtų būti nustatomas techninių projektų sprendimais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų ir (ar) atsiradus statiniams gretimuose sklypuose, šie atstumai turi būti tikslinami, įvertinus atsparumą ugniai, inžinerinius tinklus ir įrenginius, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Žemės sklypą galima aptverti (įvertinant 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 priedą) tvora.

Želdynai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ su vėlesniais pakeitimais, priedo „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ reglamentavimą: (teritorija 6) Kitos paskirties žemėje komercinės paskirties objektų teritorijose, taip pat (teritorija 9) Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje – didesnio kaip 20 cm skersmens (1.3 m aukštyje) medžiai (qžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės) planuojamame žemės sklype želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, atitinkančių šias nuostatas, nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo

tvarkos patvirtinimo“ (toliau – Tvarka) tvarkos su vėlesniais pakeitimais ir papildymais priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto:

– komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypams – 10%.

Skaičiuotinas minimalus priklausomųjų želdynų norminis plotas, žemės sklypui Nr. 1 ~ 34 m².

Pastaba: Tvarkos aprašo 5 punkto nuostata neprivaloma žemės sklypams, (5.1 punktas) esančiame senamiestyje, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas. Išlaikant esantį želdynų plotą (apželdinimo minimalų procentą) spręstinas alternatyvios priemonės dangų, sienų ar stogo apželdinimas ir kt.

Šioje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Įtakos neturės.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai

Teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje (istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu) vizualinio identiteto ribose urbanizuotoje dalyje. Istorikai susiformavusios įvairios uostamiesčio dalys yra skirtingų miestovaizdžių mozaika. Vienus miestovaizdžius formuoja gamtiniai elementai (Kuršių marių akvatorija, miškai ir pan.), kitus – istorinis kultūrinis paveldas (senamiestis, istoriniai priemiesčiai), dar kitus – eilinė įvairaus laikotarpio bei vertės statyba. Šie miestovaizdžiai turi didesnę ar mažesnę vertę bei stabilumą ir gali būti harmoningai papildyti naujais elementais vykdant kvartalų renovaciją, kas konkrečiu atveju ir atliekama. Pagal 1998 m. patvirtinto detaliojo plano „Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detalusis planas“ sprendinius žemės sklype buvo numatyta komercinės paskirties objektų teritorija, būdinga istorikai susiklosčiusiai miesto daliai – centrams.

Teritorijoje vyrauja įvairių laikotarpių, skirtingos vertės ir paskirties statinių užstatymas. Vyrauja daug sovietinio laikotarpių pastatų (tame tarpe aukštybinių ir aukštuminių), kuriuos papildė naujos statybos ar esamų pastatų rekonstravimo pavyzdžiai. Būdingiausiai vertikalios dominantės pastatytos akcentuojant gatvių sankirtoje esančius kampinius užstatymus. Planuojamas objektas patenka į miestovaidžio foninį aukštingumą, kuris kuria prielaidas plėtoti uostamiesčiui būdingą silueto bangavimą bei panoraminių vaizdų daugialypiškumą. Teritorijos funkcinis prioritetas – intensyvi urbanizacija, plėtojimo būdas – saugojimas/modernizavimas. Kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu, projektuojant konkrečius statinius. Planuojamas žemės sklypas užstatytas pavieniu (atskiru) pastatu – Madų ateljė. Planuojama teritorija su gretimomis teritorijomis susieta įvairios paskirties gyvenamosios, komercinių bei visuomeninių teritorijų pastatais urbanistine architektūrine prasme, šioje bei gretimose teritorijose, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas 22012 Kultūros vertybių registre) dominuoja vertingosios savybės: 2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara – formuojama teritorijoje vyraujančio XIX-XX a. I p. perimetrinio užstatymo gyvenamaisiais ir visuomeniniais pastatais daugialypė tūrinė-erdvinė struktūra su istorinių priemiesčių urbanistiniais ypatumais <...>; 2.2.2. užstatymo tipai – perimetrinis-reguliarus XIX a. II. p.-XX a. I p. su XX a. vid.-XXI a. pr. tarpais užstatymas 1-3 aukštų bei iš jų atskirais 4-5 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose: Nr. <...> 50.

Prie istorikai susiklosčiusio perimetrinio-reguliarus (nepilnai uždarų kvartalų) arba pokario metais šiuolaikinio tarpais ar atskiro užstatymo Klaipėdos miesto centre, planuojamas rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti komercinės paskirties pastatas, aiškios tūrinės erdvinės kompozicijos – savo charakteriu atitinką vietos užstatymą – tai arba tarpais užstatyta, arba atskiras.

Komercinės paskirties pastato architektūra turi būti tokia, kad:

- atitiktų esminius statinio architektūros reikalavimus;
- būtų korektiška urbanizuotoje ar unikaloje gamtinėje aplinkoje, nepakenktų saugomų nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų meninei vertei;
- panaudotų vietinės ar regioninės tradicinės architektūros dvasinius ir medžiaginius resursus;
- užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius.

Numatomo atskiro komercinės paskirties pastato rekonstravimo tikslas, istorikai susiklosčiusiame užstatyme Klaipėdos miesto centre, paslaugų paskirties pastato paskirtį pakeisti į administracinę, užstatant leistinus papildomus aukštus pagal galiojantį detalųjį planą „Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detalusis planas“ bei baigiant formuoti funkcionalią užstatymo struktūrą: įrengti laiptinę atskiram pastatui į antrą bei kitus aukštus. Pastatas aiškios tūrinės erdvinės kompozicijos – stačiakampio plano, taisyklingo tūrio formos. Architektūrinė pastato estetika pasirinkta lakoniška, kontrastuojanti su vyraujančia aplinka, griežtos, kontrastingos formos, neužgožia perspektyvų bei vyraujančios

Naujamiesčio dvišlaitės, raudonų plytų mūro architektūrinės estetikos, fasadų numatytas medžiagiškumas – lakoniškas ir negausus.

Pastato orientacija, išdėstymas sklype, užstatymo principas, kvartalo erdvinė struktūra bei gatvių išklotinė dėl to nekinta. Pastatas nepilnai uždaro kvartalo vidinėje dalyje, neturintis dominuojančio ryšio su gatvių išklotinėmis bei jų perspektyva. Vakarinėje sklypo dalyje besiribojanti viešoji erdvė (esama) veikia kaip jungtis tarp H. Manto ir Šaulių gatvių, tuo pačiu sukurdamą kokybišką jungtį nuo vakarinėje dalyje esančių traukos centrų.

H. Manto gatvės plokštuminė išklotinė:



Konkrečiu atveju esamas užstatymas yra nevertingas, neturintis išliekamosios vertės, todėl rengiant žemės sklypo detalaus plano korektūrą nustatomas naujas užstatymo morfotipas ir foninis užstatymo aukštingumas, kuriant ryškesnį uostamiesčio iš tolo suvokiamą siluetą, kas yra leistina net aukštybinių pastatų išdėstymo specialiajame plane.

Vaizdas nuo Šaulių gatvės (iš paukščio skrydžio):



Vaizdas nuo viešosios erdvės šalia H. Manto gatvės:



Vaizdas nuo Šaulių gatvės (kiemo):



Kompleksas: Teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 216 „Dėl teritorijos tarp Lietuvininkų a., Šaulių, S. Daukanto ir Herkaus Manto gatvių detaliojo patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypai H. Manto g. 36A

Vaizdinė medžiaga panaudota UAB „Merkevičius ir partneriai“ autorių sutikimu:
architektai:
L. Vizbaras;
E. Pipiraitė.

Paveldas

Teritorija ir planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr. 2101/0003:95, Klaipėdos m. k.v.) su esamu (atskiru) pastatu – Madų ateljė patenka į 1996 m. spalio 28 d. įregistruotą kultūros paveldo vietovę 2005 m. balandžio 29 d. paskelbta valstybės saugoma nacionalinio lygmens – Klaipėdos miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas 22012 Kultūros vertybių registre) su jai priskirta:

- teritorija: (*KVR objektas: 2037578.00 kv. m, Vizualinės apsaugos pozonis: 962877.00 kv. m.*),
- vertingųjų savybių pobūdis: *Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Želdynų (lemiantis reikšmingumą tipiškas)* ir nustatytomis:

- vertingomis savybėmis:

1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai – buvusios Anglikonų bažnyčios pamatai, datuojami XIX a. II p. -XX a. pr.

2.1.1. planinės struktūros tipas – mišrus: stačiakampis teritorijos, susiformavusių XVII-XVIII a., kuris kūrėsi XIX-XX a. I p. į šiaurę, XIX a. suplanuotame priemiestyje, su mažiau taisyklingais kvartalais, nereguliarios planinės struktūros fragmentais, pradėjusioje formuotis XVI a.;

2.1.2. planinės struktūros tinklas – mišrus: išilginių ir skersinių gatvių formuojamas netaisyklingai stačiakampis tinklas su seniausiomis XVII a. susiformavusiomis – centrine magistraline ir statmena gatvėmis, 2 taisyklingomis, atkartojančiomis stačiakampį gatvių tinklą pagrindinėmis – aikštėmis su neregularaus tinklo fragmentais;

2.1.3. kvartalai – istorinių gatvių ribojami kvartalai;

2.1.4. valdos (posesijos) – istorinių sklypų ribos;

2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – gatvių trasos ribojančios gatvėmis, įvažiavimo į teritoriją; gatvių dangos: tašytų akmenų grindiniai su gatvių bortais; tašytų akmenų grindiniai; lauko akmenų grindinio fragmentas; tašytų akmenų grindinio fragmentas; tašytų ir lauko akmenų grindinių tipas;

2.1.6. vietai reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos; – buvusis užstatymas: Švč. Trejybės katalikų ir Anglikonų bažnyčios; – vietos: Biržos pastato; Locmanų bokšto;

2.1.7. gamtiniai elementai – lygus reljefas; kultūrinis sluoksnis;

2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara – formuojama teritorijoje vyraujančio XIX-XX a. I p. perimetrinio užstatymo gyvenamaisiais ir visuomeniniais pastatais daugialypė tūrinė-erdvinė struktūra su istorinių priemiesčių urbanistiniais ypatumais: netaisyklingo stačiakampio formos ilgi, erdvūs, perimetru apstatyti kvartalai su pramoninių kompleksų teritorija; nedideli, skirtingo dydžio kvartalai, atskiri nereguliarios planinės struktūros fragmentai, pramoninė zona, dideli, perimetriškai užstatyti kvartalai su žymiais savo dydžiu visuomeninės paskirties pastatų sklypais, atokesnės nedidelės, kai kada lenktos, gatvelės su perimetriniu mažaukščiu užstatymu individualiais bei tipiniais, kartais dvigubais namais, vilomis, vyraujantis taisyklingas kvartalų išplanavimas su kvartalų pakraščiais, perimetriškai statytais namais; pažymėtinas geležinkelis su plačiojo ir siaurojo geležinkelio stotimis, miesto kapinės su koplyčia, visuomeninių pastatų kompleksai bei atskiri reikšmingi pastatai – architektūriniai Naujamiesčio akcentai, skirtingai negu išlikę nedideli paprastos architektūros kulto pastatai, dominuojantys savo dydžiu, išraiškinga, originalia architektūra, kiti administraciniai, švietimo, pramoniniai pastatai;

2.2.2. užstatymo tipai – perimetrinis-reguliarus XIX a. II. p.-XX a. I p. su XX a. vid.-XXI a. pr. tarpais užstatymas 1-3 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose, iš jų atskirais 4-5 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose; atskiriomis XVIII a. pab.-XIX a. I p. užstatymo struktūromis išskirtini kvartalai; miesto vilų-perimetrinis XIX a. pab.-XX a. I p. užstatymas su XX a. vid. tarpais H. Manto g. 1-3 aukštų su pastogėmis bei sutapdintais stogais pastatais; komponentinis užstatymas, sudarytas iš 1938 m. pastatytos kapinių koplyčios su pastatais; pramonės ir infrastruktūros užstatymas: XIX a. II p. statyto dujų fabriko pastatų komplekso, XIX a. pab.-XX a. pr. vandenvietės statinių komplekso, 1914-1915 m. pastatytų miesto skerdyklos pastatų, 1875 m.

pastatytos geležinkelio stoties, XX a. pr. siaurojo geležinkelio stoties pastato su namu, XX a. pr. sandėlių ir pagalbinių pastatų;

2.2.3. *atviros erdvės – aikštės, aikščių želdiniai; skverai, jo želdiniai; sodas, jo želdiniai; gatvių želdiniai: perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis; perimetrinio apželdinimo dvigubomis lapuočių medžių eilėmis pobūdis; kiti želdiniai: liepų alėja; išskirtini pavieniai medžiai: qžuolas paprastasis.*

2.2.7. *perspektyvos – S. Neries g. perspektyva nuo sankryžos su Vilties g. į geležinkelio stoties pastatą;*

2.2.8. *išklotinės – gatvių užstatymo išklotinės;*

2.2.9. *dominantės – Teismo rūmų ir kalėjimo pastatas, Pašto stotis, Karalienės Augustės Viktorijos mergaičių licėjus, Lietuvos Raudonojo Kryžiaus ligoninė bei Vytauto Didžiojo gimnazija, Mokytojų seminarijos pastatas, I. Kanto vardo mokykla, Pedagoginio instituto rūmai su sporto ir gimnastikos, Kareivinių kompleksas;*

2.3. *užstatymo bruožai – didesni, erdvesni sklypai, stambesni, kapitališkesni, puošnesni pastatai (lyginant su senamiesčiu), formuojantys perimetrinį užstatymą; fasaduose dominuojantis istorizmo stilius (XIX a. II p.-XX a. pr.) su visiems neostiliams būdingais elementais: arkiniais elementais, būdingais neoromaniniam stiliui, gotikos elementais – smailiaarkėmis angomis, keturlapiais motyvais, laiptuotais frontonais su geometriniais reljefiniais motyvais, renesansui būdingais kartotiniais elementais, akcentuotomis horizontaliomis linijomis; neogotika palikusi ryškiausią pėdsaką iš istorizmo stilių architektūroje; visuomeninių pastatų statytų neogotikos stiliuje iš raudonų plytų gausa; XIX a. pab.-XX a. pr. architektūroje ryškus skulptūrinis modernas – vokiečių jugendo stilius; pagal jugendo stilių pastatyti gyvenamieji namai su būdingais fasadų tūriniais elementais: balkonais, lodžomis, erkeriais, bokšteliais; įvairių formų – smailėjantys, primenantys pleištinę arką, kartais per visą fasadą, platūs, viršuje užsibaigiantys vingiuota linija, pasagos kontūro – namų frontonai; mansardiniai stogai; fasadų puošyba augalų motyvų ornamentais, vaikų, kūdikių figūromis, faktūrinis-grublėtas fasadų tinkas; pastatai statyti XIX a. pab. vad. medžiagų stiliaus įtakoje, įvairių medžiagų – raudonų plytų, tinko, akmens, medžio – deriniai; fasadų grublėti tinkai; pagal vad. tėvynės stilių XX a. 2-3 d-mečiuose pastatyti namai su liaudies architektūros elementais: mediniais prieangiais, langais su langinėmis; pažymėtini kooperatiniai į didelį bloką sujungti namai, turintys vad. tėvynės stiliaus bruožų: mansardiniai, čerpėmis dengti stogai su pusiau ovaliais, išlenktų linijų kontūrais stoglangiais, smulkiai suskaidyti langų rėmai, mansardinės dalies langai su langinėmis; nedidelės gatvelės suplanuotos XX a. I p. atokiau nuo pagrindinių gatvių; gatvelių perimetrinis užstatymas namais pagal tarpukario modernizmo – vad. bauhauzo stiliaus tipinius ir individualius projektus: dėžės pavidalo, su plokštuminiais, dažniausiai be erkerių ir balkonų fasadais, kartais pajvairintais klinkerinių plytų portalais arba į vertikalią juostą sujungtų laiptinių langais, horizontaliomis traukomis ar jų fragmentais, su lėkštais arba visai plokščiais, sutapdintais stogais; išskirtinos išraiškingesnės ir sudėtingesnės kompozicijos pagal individualius projektus pastatytos šio stiliaus vilos; išraiškingi bauhauzo stiliuje suprojektuoti administraciniai pastatai, būdinga: fasadų dalijimas horizontaliai langų juostomis, vertikalūs laiptinių langai, klinkerinės plytos dekoruojančios bauhauzo stiliaus pastatų fasadų plokštumas, užapvalinti pastatų kampai, kampiniai langai, dažnai su klinkerinių plytų atrama.*

Bei ribojasi su išlikusiais buvusio Spirito-alaus bravoro administracinių ir gamybinių pastatų komplekso statiniais, kurie saugomi ir įrašyti į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą (unikalus kodas 25107 Kultūros vertybių registre) su jiems priskirta:

- teritorija: (KVR objektas: 3625.00 kv. m.),
- vertingųjų savybių pobūdis: *Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)* ir nustatytomis
- vertingomis savybėmis:

1.3.1. *planavimo sprendiniai – atskirų išlikusių pastatų tūriai, fasadų architektūrinis sprendimas, medžiagiškumas; (25110) administracinis pastatas – tinkuotas ir dekoruotas architektūrinėmis detalėmis, būklė gera; (25108) spirito gamykla – raudonų plytų mūras, būklė patenkinama, dalis statinio perstatyta, saugotinas vakarinis tūris ir vieno aukšto priestatas; (31138) sandėlis – fachverko konstrukcijos, būklė bloga; (25109) alaus darykla-bravoras – raudonu plytų mūro įspūdingas tūris, būklė bloga, vakarinis korpusas virtęs griuvėsiais, kurių atkūrimas netikslingas; buv. buitinis pastatas – rekonstruotas, pritaikytas butams, vertingas tik kaip urbanistinės struktūros elementas, formuojantis pasažą; būklė bloga.*

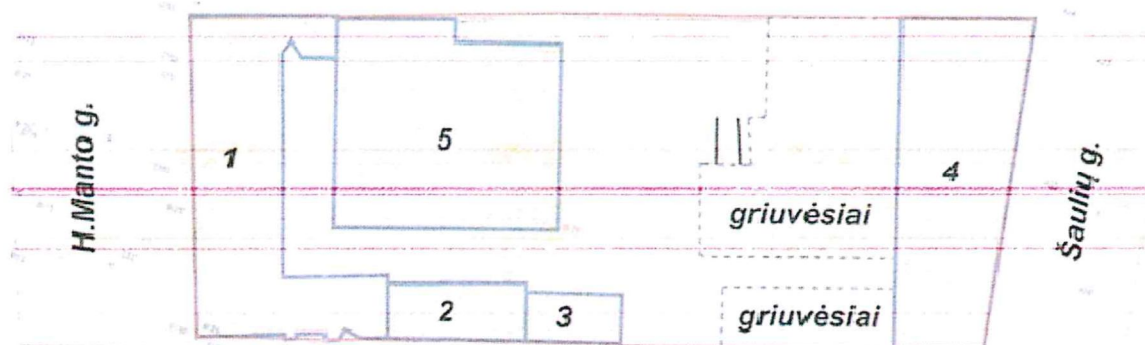
Spirito-alaus gamyklos statinių komplekso sandėlio (u. k. 31138) istorinė schema:

Paveldo objekto Kultūros vertybių registro duomenys:

Remiantis Nekilnojamojo kultūros vertybių registru (www.kpd.lt), pastatas – Sandėlis, KVR kodas 31138 – yra Kultūros vertybės: Spirito – alaus gamyklos statinių komplekso Klaipėdos m. sav., Klaipėdos m., H. Manto g. 38/Šaulių g. 25, KVR kodas 25107, teritorijoje.

Spirito – alaus gamyklos statinių kompleksą (KVR kodas 25107) sudaro įregistruotos vertybės: 1 – Administracinis pastatas (25110), 2– sandėlis (31138), 4– alaus daryklos pastatas (25109), 5– spirito varyklos pastatas (25108), 3. Administracinis – buvęs buitinis – pastatas bei griuvėsiai. Administraciniam (buv. buitiniam) pastatui nėra suteiktas KVR kodas.

Visi pastatai išsidėstę valstybės saugomos vertybės – Klaipėdos istorinėje dalyje, vad. Naujamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 22012), teritorijoje.



Spirito – alaus gamyklos statinių kompleksą (25107) sudarantys statiniai:

1. Administracinis pastatas (25110); 2. Sandėlis (31138); 3. Administracinis – buvęs buitinis – pastatas; 4. Alaus daryklos pastatas (25109); 5. Spirito varyklos pastatas (25108); griuvėsiai.

Architektūrinių tyrimų išvados

Spirito – alaus gamyklos statinių komplekso sandėlis (31138) – išlikęs autentiško tūrio statinys su prijungta kito ūkio paskirties pastato dalimi. Sandėlio architektūra – unikali, mūrinės sienos ir išsikišęs fachverkinis ertikis (paaukštinta pastogė); fachverko užpildas – tinkuotas mūras. Sandėlio tūris ir originalūs architektūriniai elementai bei konstrukcijos (fachverkas, mūras, sijos, medinės detalės) yra identifikuojami, turi architektūrinę vertę.

Planinė sandėlio (31138) vidaus erdvės organizacija, langų ir durų angos, interjero įranga (laiptai, pertvaros, palėpės denginys) nėra autentiška, vietomis sunykus – architektūrinė vertė neidentifikuojama.

Sandėlio konstrukcijos mūras pažeistas, vietomis smarkiai; medinės konstrukcijos stipriai pažeistos aplinkos veiksnių, dalis sudegę, pažeistos mechaniškai. Stogo danga nevertinga – asbocementiniai lakštai.

Paveldo objekto autentiškumas ir vertingosios savybės:

Atlikus numatytus darbus paveldo objekto autentiškumas ir vertingosios savybės bus išsaugotos.

Spirito – alaus gamyklos komplekso (KVR kodas 27107) vertingųjų savybių pobūdis:

Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus) ir nustatytomis.

Spirito – alaus gamyklos komplekso (KVR kodas 27107) vertingosios savybės:

• 1.3.1. planavimo sprendiniai – spirito–alaus gamyklos statinių komplekso urbanistinė struktūra ir planinė erdvinė kompozicija (pasažas su praėjimai administraciniame pastate ir bravoro korpuse, uždaromas metaliniais vartais, būklė bloga, dalis statinių virtę griuvėsiais, praėjimas užverstas, TRP, FF 5, 6, 8, 14, 19: 2007); atskirų išlikusių pastatų tūriai, fasadų architektūrinis sprendimas, medžiagiškumas (administracinis pastatas – tinkuotas ir dekoruotas architektūrinėmis detalėmis, būklė gera, FF 1, 2, 3, 4; spirito gamykla – raudonų plytų mūras, būklė patenkinama, dalis statinio perstatyta, saugotinas vakarinis tūris ir vieno aukšto priestatas FF 9, 10, 11; sandėlis – fachverko konstrukcijos, būklė bloga, FF 14, 15, 16; alaus darykla–bravoras – raudonų plytų mūro įspūdingas tūris, būklė bloga, vakarinis korpusas virtęs griuvėsiais, kurių atkūrimas netikslingas FF 17, 18, 19, 20, 21, 22); Buv. buitinis pastatas – rekonstruotas, pritaikytas butams, vertingas tik kaip urbanistinės struktūros elementas, formuojantis pasažą; būklė bloga, FF 16).

Sandėlio (KVR kodas 31138) vertingųjų savybių pobūdis:

Architektūrinis (lemenantis reikšmingumą, tipiškas).




Sandėlio (KVR kodas 31138) vertingosios savybės:

- 1.1.1 tūris – stačiakampio plano su prasikišusia dalimi ir ertikiu, kuris laiko prakištos drožinėtais galais perdangos sijas (būklė bloga, FF 14, 15, 16): stogo forma, konstrukcija, dangos medžiaga – vienšlaitis stogas, medinė stogo ir ertikio konstrukcija, drožinėti gegnių galai (būklė bloga, stogo nuolydis keistas remonto metu, buvusi stogo danga – molio čerpės – pakeista asbocementiniais lakštais, FF 14, 15, 16);
- 1.1.2. sienų konstrukcija – pirmas aukštas raudonų plytų mūro, tinkuotas, ertikis – fachtverko konstrukcija su raudonų plytų tinkuoto mūro užpildu (netyrinėtas, vizualiai būklė bloga FF 14, 15, 16);
- 1.1.4. konstrukcijos – pamatai (netyrinėti): ertikio medinė fachtverko konstrukcija (būklė bloga, FF 14, 15, 16): prakištos perdangos medinės sijos drožinėtais galais (būklė bloga, FF 14, 15, 16): stalių ir kitų medžiagų gaminiai – tarp ertikio fachtverko konstrukcijų metriniu ritmu išdėstytos medinės durelės su metaliniais vyriais ir vyrių gembės (būklė bloga, FF 15, 16);
- 5. faktai apie įvykius, kurie susiję su objektu – bravorą 1890 m. valdė akcinė bendrovė, gaminusi Bochemijos alų. Po 1921 m. įmonė rekonstruota, pradėta vadinti „Jungtiniu spirito ir alaus bravoru“; tai vienintelis šios paskirties, geriausiai išlikęs Klaipėdoje (istorinė pažyma).

Situacijos schema:



EKSPLIKACIJA

-  Sklypo Šaulių g. 25, Klaipėdoje. nba
-  Sandėlis (2192-0004-8010; KVR kodas 31138)
-  Administracinis pastatas (buvęs buitinis pastatas) (2192-0004-8032)

Kultūros paveldo objektų apsaugos reikalavimai nustatomi ir veikia jame plėtojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, kitais teisės aktais, reglamentuojančiais kultūros paveldo apsaugą, naudojimą, priežiūrą.

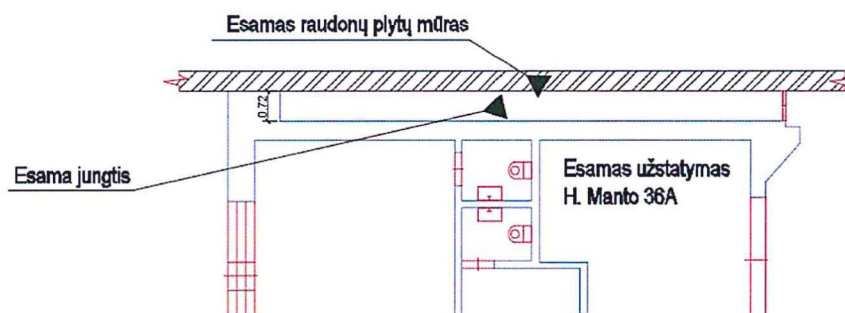
Projektinė dokumentacija statybos darbams turi būti rengiama archeologinių ir kitų būtinų tyrimų pagrindu:

– pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ III skyriaus Archeologinių tyrimų privalomumo atvejai, įtvirtintas nuostatas planuojamas žemės sklypas – nėra kultūros paveldo objektas bei šio objekto, tačiau patenka į kultūros paveldo vietovės „Klaipėdos miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu“ teritorija (12.3 punktas) ir kai, atliekant tvarkytos ar statybos darbus, aptinkama archeologinio pobūdžio vertingosios savybės ar turimais duomenimis pagrindžiama archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo ir (ar) sužalojimo tikimybė (12.4 punktas) – atliekami archeologiniai tyrimai.

– pagal PTR 2.12.01:2006 „Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“ Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu: (8 punktas) vietovėje esantys statiniai bei kiti teritorijos elementai tvarkomi gavus leidimą, išduotą pagal teisės aktais ir kitais normatyviniais dokumentais nustatytus reikalavimus; (9 punktas) visi saugomų vietovių tvarkymo darbai atliekami tik turint išsamius tyrimus, tikslus duomenis apie saugomos vietovės elementus: žemės sklypų formavimo bei jų užstatymo principus, istoriškai susiformavusių gatvių, aikščių struktūrą, jų planinę bei erdvinę sandarą, gatvių išklotinių kompoziciją, užstatymo tankumą, intensyvumą ir pan. Konkretūs saugomų vietovių tvarkymo reikalavimai nustatomi tokios vietovės nuostatais, individualiu apsaugos reglamentu bei teritorijų planavimo dokumentais; (10 punktas) baigti saugomų vietovių bei jose esančių statinių ar kitokių objektų tvarkymo ar statybos darbai priimami arba statiniai pripažįstami tinkamais naudoti vadovaujantis teisės aktais ir normatyviniais dokumentais nustatytais reikalavimais.

Sprendiniuose nenumatyti darbai, galintys sunaikinti ar kitaip pakenkti nustatytiems Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu vertingosioms savybėms, neįtakoti vertybės apimtys ir sudėties, nežaloti autentiškumo požymių, nesusiję su reikšmingais teritorijos vizualinių savybių pakeitimais bei neigiama vizualine ir fizine įtaka kitoms artimiausioje aplinkoje (besiribojantiems) esantiems gyvenamosios ir visuomeninės paskirties bei kultūros paveldo objektams maksimaliai išsaugotas esančio kultūros paveldo objekto autentiškumas ir minimaliai paveiktos komplekso dalies – sandėlio (u.k. 31138) ir administracinio pastato (2192-0004-8032) vertingosios savybės – esamas raudonų plytų mūras (1920 m.).

Numatyti sprendiniai planuojamam žemės sklypui, kur užstatymas numatomas esamo užstatymo plote, iš esmės nekeičia šiuo metu galiojančio detaliojo plano sprendinių. Vadovaujantis istoriniais tyrimais, urbanistiniais tyrimais ir regeneravimo pasiūlymais esamo užstatymo plotas yra besiblokuojantis su Kultūros paveldo objektu. Atliekami pastato rekonstravimo darbai nesumažins paveldo autentiškumo tarp besiblokuojančių objektų. Esamo pastato rekonstravimo projektiniuose pasiūlymuose pateikti sprendiniai leidžia išsaugoti kultūros paveldo objekto vertingąją savybę – esamą raudonų plytų mūrą, atitraukiant apie 0.7 m. nuo jos pagal esamą situaciją.



Administracinio (buvęs buitinis) pastato (2192-0004-8032) esama jungtis su planuojamu užstatymu pirmo aukšto lygyje.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų

planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- *Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių ir galimos statinių statybos zonos.*

Išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai 6 (šeši metrai) nuo šalia planuojamo žemės sklypo esamų pastatų ir statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis). Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai (vadovaujantis STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, 3 priedu). Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas). Gaisrinė sauga miestų senamiesčiuose, centruose bei kitose miesto dalyse, kur yra istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas užtikrinamas gaisro plitimą ribojamos priešgaisrinėmis užtvaramis ar kt. gaisrų plitimo saugą užtikrinančiomis priemonėmis.

- *Kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Prie pastatų galimos statomų statinių zonos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažavimas užtikrinamas nuo esamo Klaipėdos miesto gatvių tinklo prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

- *Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Avarijoms ar stichinėms nelaimėms likviduoti, gaisrams gesinti bus naudojami centralizuotuose žiedinio vandentiekio tinkluose įrengti (artimiausiai Šaulių gatvėje) gaisriniai (2 vnt.) hidrantai (~41.64÷88.12 m.). *Jei esamas vandentiekis ir hidrantai neveikiantys, juos būtina atstatyti ir (ar) rengiant statinių techninius projektus, jei jų statybos vieta patektų į gaisrinių hidrantų nedengimo zoną, būtina suprojektuoti ir įrengti naujus, papildomus gaisrinius hidrantus.*

- *Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Atstumas (važiavimo kelias) nuo artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (APGV 1 – oji komanda, esančios Klaipėdos mieste Trilapio gatvėje) yra maždaug 1.46 km.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančių gaisro saugos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338); „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1-66) ir kitų norminių dokumentų reikalavimų. Statinių techniniuose projektuose turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais užtikrintas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kylančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, atstumas skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. bei pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai pateikti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo (toliau – STR 2.06.04:2014) reikalavimais.

Planuojamo žemės sklypo Nr. 1 naudotojams privažavimas ir priėjimas paliekamas esamas ir (ar) numatomas: priėjimas nuo dviejų priešingų gatvių, t.y. H. Manto (vakarinė sklypo dalis) ir iš Šaulių (rytinė sklypo dalis) gatvių, o įvažiavimas/išvažiavimas su dešiniu ir kairiu posūkiu: 1 (vienas) per valstybinio žemės fondo (VŽF) žemę, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, nuo Šaulių gatvės (pagalbinė, kategorija (D) – *Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų*). *Naujų įvažiavimų/išvažiavimų nuo gatvių į planuojamą žemės sklypą nenumatoma.*

Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal STR 2.06.04:2014, XIII skyriaus, Automobilių stovėjimo reglamentavimas, 107 punktą (*statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos (rekonstruojant, remontuojant statinius padidėjusiam plotui, kabinetams, įrenginių, remonto vietų), vadovaujantis 30 lentele, kai:*

30 lentelė

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.2.	Moteliai	1 vieta kambariui (numerui)
2.3.	Svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	Poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numerui)
3.2.	Jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numerui)
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
7.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto
12.	Sporto paskirties statiniai	
12.2.	Sporto klubai, baseinai	1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto
<i>Naujai projektuojamose automobilių saugyklose, turi būti suprojektuota elektromobilių įkrovimo prieiga</i>		

Norminės automobilių statymo vietos (saugyklos) sprendžiamas planuojamo žemės sklypo ribose.

Įvertinus esamo pastato – Madų ateljė, pagrindinis plotas ~ 321.99 m², kai leistinas (skaičiuotinas bendras) administracinės paskirties pastato patalpų plotas $U_{I_{max}} \leq 2.5 \sim 845.00$ m², tai padidėsiantis pagrindinis plotas ~ 845x0.79-321.99=345.56 m², apskaičiuotas a/m stovėjimo vietų (1 vieta 25 m² pagrindinio ploto), skaičius – 345.56:25=13.82x0.50*=6.91, viso: 7 vietos. Įvertinus projektinius pasiūlymus, padidėsiantis plotas ~ 335.64 m², tai skaičiuotina – 335.64:25=13.45x0.50*=6.71, viso: 6 vietos.

Automobilių garažų poreikis žemės sklypo ribose nustatomas, vadovaujantis STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ bei STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“ reikalavimais ir yra skirta tik sklype esančio pastato reikmėms. Jeigu pastatas mišrios paskirties, turi būti įvertintas papildomas poreikis. Automobilių saugyklos įrengiamos atviro ar uždaro tipo, antžemines ar požemines ir (ar) mechanizuotas, kuriose automobiliai į saugojimo (laikymo) vietas transportuojami specialiais įrenginiais be vairuotojo pagalbos, automobilių saugykla.

Pagal Kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. kovo 13 d. sprendimu Nr. T1-75 „Dėl Kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo patvirtinimo“, (toliau – Aprašas) planuojamas žemės sklypas patenka į 2 zoną (centrinė miesto dalis) – 0,50.

– šioje zonoje nustatytą automobilių stovėjimo vietų skaičių galima mažinti ne didesne nei 0,25 reikšme, už neįrengtas vietas mokant kompensaciją, nustatyto dydžio šio Aprašo 10 punkte.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, įvertinus NŽT prie žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2019 m. birželio 25 d. sutikimą Nr. 13ST-326-(14. 3.5.) „Dėl sutikimo įrengti šaligatvį ir automobilių stovėjimo aikštelę“ įrengiant valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, šiais (STR 2.06.04:2014, 112 punkto) vienu ar keliais atvejais:

- skirtingose nurodytose zonose pastatams – ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos pastatus;
- kitame žemės sklype, kai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas projektui, kuriame suprojektuotos šioms pastatams privalomos automobilių stovėjimo vietos arba šios vietos suprojektuotos tuo pačiu projektu kaip šie pastatai.
- iki 30 % gatvių raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo statinio turi būti įrengtas dviračių stovėjimo vietų skaičius, ne mažesnis nei nurodyta 43 lentelėje, kai:

43 lentelė

Eil. Nr.	Pastatai	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
1.	Administracinės, visuomeninės įstaigos, biurai	1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto
3.	Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m ²	1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto

Dviračių stovėjimo vietos įrengiamos naujai statomo ar rekonstruojamo pastato sklype, gatvėje ar valstybinėje žemėje, pagal savivaldybės išduotas sąlygas. Atstumas nuo dviračių stovėjimo vietų iki įėjimo į statinį neturi viršyti 50 m.

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių (įvertinus minimalų vietų skaičių) ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti atstumas ne mažesnis už nurodytus pagal STR 2.06.04:2014 123 punkto 32¹ lentelėje, o 124 punkto – atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir antžeminių uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m., reikalavimus.

32¹ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11-30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

x - nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru.

Elektromobiliams STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos.

Šis reikalavimas neprivalomas, kai aikštelė yra pagrindinio statinio priklausinys žemės sklype (tuo atveju, aikštelės statyba galima neišlaikant privalomojo atstumo iki pagrindinio daikto).

Planuojamoje teritorijoje: vaikų lopšelių-darželių nėra.

Gatvių kategorija pateikta pagal Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007 m. balandžio 5 d. sprendimu Nr. T2-110 „Dėl Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, sprendinius.

Konkretus teritorijos aprūpinimas susisiekimo komunikacijomis nustatomas (brėžinyje parodytos siūlomos įvažos) ir norminis minimalus automobilių bei dviračių skaičius ir jų statymo būdai bei stovėjimo vietos (Pož./Antž.) sprendžiamos statinių techninių projektų sprendiniais, patvirtintus projektuojamo pastato rodiklius, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant saugų eismą.

Komunalinės ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos

Pagal Klaipėdos miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, Teritorija ir planuojamas žemės sklypas patenka į komercinės paskirties objektų teritoriją: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) bei į daugiafunkcinę teritoriją, teritorijos, kurių planuojama paskirtis gali būti keičiama į daugiafunkcinės – visuomeninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties teritorijas, nekoreguojant esminių BP sprendinių, o rengimo metu galiojantį teisinį reglamentavimą bei rengiamą Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimą (6.20) – centro funkcinę (pagrindinę centro) zoną (U_GC_P_F), pagal teritorijų naudojimų tipų klasifikatorių pagal teritorijų naudojimų tipų klasifikatorių – mišri centro teritorija (GC), kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G2/K/V/B/I2) būdai – nėra komunalines ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ) formuojantys objektai, išskyrus (pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 punkto nuostata) prie kompleksiskai išdėstytų miesto centrinės dalies

objektų požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir įvažiavimų į juos sukuriamus normatyvinius atstumus.

Detaliojo plano koregavimo projektiniuose sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (toliau – Įstatymas), pagal Įstatyme nustatytą, nurodomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinė infrastruktūra: Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), saugomos teritorijos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) bei ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių: Požeminių vandens vandenviečių apsaugos (3-oji, cheminės taršos apribojimų) zona (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Esami ir planuojami statyti ar rekonstruoti komercinės paskirties pastatai nepatenka į komunalines ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ).

Planuojamo žemės sklypo sprendiniai papildomai nesukuria jokių teritorijų, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, komunalinių ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarinių apsaugos zonų, todėl nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai bei gretimybėje triukšmo, išskyrus H. Manto gatvėje nuolatinis viešo naudojimosi gatvėse pravažiuojančio autotransporto srauto skleidžiamas triukšmo lygis artimiausioje aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu pagal modeliavimo būdu Klaipėdos mieste gautus rezultatus: $L_{dvn} - 40-55\text{dBA}$ žemėlapį (paviršinių Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. 2-52) neviršija higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės nurodytą triukšmo ribinių dydžių, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Pastaba: statant, rekonstruojant ar remontuojant visuomeninės paskirties statinius bei jiems funkcionuoti reikalingų susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos objektus bei kt. statinius, papildomai, rengiant pastatų techninius projektus, įvertinami ir užtikrinami (negali pablogėti) esamų ir būsimų pastatų norminis insoliacijos poreikis, triukšmo ribiniai dydžiai, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektai artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje pagal visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymu (toliau – Įstatymas) pagal Įstatymo 20 straipsnyje bei Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. 1-248, atsižvelgiama į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 2 priedo 6.1 punkte keliamais reikalavimais, kuomet yra keičiama pagrindinė žemės paskirtis ar žemės naudojimo būdas, pakeičiant suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui, planuojamos teritorijos žemės gelmių sandarai ir jų ištekliams, esama ir planuojama: komercinės paskirties objektų ūkinės veikla – *nėra kriterijų kuriais rekomenduojama atlikti ūkinės veiklos poveikio preliminarus ekogeologinius tyrimus bei vertinamo poveikį – žemės gelmių būklei, jų ištekliams ir vertingosioms savybėms.*

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Klaipėdos miesto centrinėje dalyje (Naujamiestyje), todėl inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta. Nauji inžineriniai tinklai nėra planuojami (išskyrus pagal poreikį statinių projektų rengimo metu), nes teritorija šalia planuojamo žemės sklypo ir sklypas aprūpintas centralizuotais elektroninių ryšių, elektros, skirstomojo dujotiekio, vandens, šilumos perdavimo bei buitinių nuotekų tvarkymo ir paviršinių nuotekų surinkimo tinklais.

Žemės sklypui naujų centralizuotų inžinerinių tinklų plėtra nenumatoma, o esamiems bei įrengtiems tinklams patikslinamos nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai.

Vandentiekis

Centralizuoti vandens tiekimo tinklai yra.

Vanduo tiekiamas nuo esamo centralizuoto vandens tiekimo tinklo.

Vanduo naudojamas planuojamos ūkinės veiklos, buties ir gaisrų gesinimo reikmėms.
Papildomi sprendiniai neatliekami.

Buitinės nuotekos

Centralizuoti buitinių nuotekų tvarkymo tinklai yra. Prijungimo vieta (šulinys Nr. 178 a) šalia žemės sklypo esančią Ø 150 buitinių nuotekų tvarkymo tinklo linija.

Nuotekų užterštumas artimas vidutiniams ūkio–buities vandenims, įvertinus planuojamą ūkinę veiklą.
Papildomi sprendiniai neatliekami.

Paviršinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje ir į planuojamą teritoriją patenkančiuose žemės sklypuose įrengti centralizuoti paviršinių nuotekų surinkimo tinklai. Prijungimo vieta į šalia planuojamo žemės sklypo (šulinys Nr. 176 a) esančią Ø 200 paviršinių nuotekų surinkimo tinklo linija. Paviršinės nuotekos nuo teritorijos, pastato stogo ir drenažinis vanduo surenkamas ir išleidžiamas į H. Manto gatvės važiuojamoje dalyje įrengtus centralizuotus tinklus.

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Siūloma, sumažinant į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį, centralizuotai surinkti pastatų lietaus ir drenažo vandenį. Surinktas paviršines nuotekas panaudoti žaliųjų plotų laistymui ar gaisro gesinimo reikmėms.

Papildomi sprendiniai neatliekami.

Skirstomasis dujotiekis

Teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype eksploatuojamas vidutinio slėgio polietilenuinis PE d32 skirstomųjų dujų tiekimo dujotiekio tinklai.

Šilumos perdavimo tinklai

Teritorijoje, išskyrus planuojamame žemės sklype, yra centralizuoti šilumos perdavimo tinklai.

Pastaba: pagal Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialųjį planą, patvirtintą Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. lapkričio 08 d. sprendimu Nr. 254, teritorija ir planuojamas žemės sklypas patenka į centralizuotos šilumos tiekimo (XIX) zoną.

Papildomi sprendiniai neatliekami.

Elektrotechninė dalis

Elektros energija tiekama nuo šalia planuojamo žemės sklypo esamos AB ESO transformatorinės MNTR-209 0.4 kV elektros skirstomųjų įrenginių. Planuojamo objekto vartotojo elektros įrenginiai prijungti nuo KS-2293.

Perkelti esamų elektros skirstomųjų tinklų – nenumatoma, išskyrus statinio techninio projekto rengimo metu. Papildomi sprendiniai neatliekami.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūra

Teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai (ryšių kabeliai).

Galima (esama) prijungimo vieta (artimiausia) nuo (šulinys Nr. 180) esančių elektroninių ryšių tinklų. Naujų infrastruktūros statybos/griovimo projektų rengimui išsiimti atskiras prisijungimo/projektavimo sąlygas.

Papildomi sprendiniai neatliekami.

Pastaba:

Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Rengiant techninius projektus, galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus į žemės sklypo registro duomenis turi būti įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus – gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Esamų inžinerinių komunikacijų (elektroninių ryšių, elektros, skirstomojo dujotiekio, vandentiekio bei buitinių ir paviršinių nuotekų) apsaugos zonos į gretimuosius sklypus nepatenka.

Buitinių ir komunalinių atliekų tvarkymas

Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai ir „Klaipėdos miesto tvarkymo ir švaros taisyklės“ patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės taryba 2017 m.

liepos 27 d. sprendimu Nr. T2-185 „Dėl Klaipėdos miesto tvarkymo ir švaros taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), bei savivaldos institucijos organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos.

Pastaba: pagal Taisyklių 33 punkto reikalavimus, Konteineriai turi stovėti atliekų turėtojo teritorijoje. Jei atliekų turėtojas neturi privačios nuosavybės ar kita teise valdomo žemės sklypo, konteineriai gali stovėti Savivaldybės administracijos nustatytoje konteinerių stovėjimo vietoje ar aikštelėje. Konteineriai gali stovėti visuomeninės paskirties statinių, įrengtų pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimus, patalpose.

Savininkai, nuomininkai ar naudotojai visas susidarysiančias buitines ir komunalines (ūkinėje veikloje susidaranti) atliekas turi rūšiuoti ir, atliekas netinkamas tolimesniam naudojimui, kaupti nustatytos konstrukcijos individualiuose ar pagal sutartis – atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose arba atiduoti atliekas tvarkančioms įmonėms pagal iš anksto suderintą laiko grafiką.

Statybinių atliekų tvarkymas.

Naudotojas (naudotojai) eksploatacijos metu, vykdydamas statybos darbus (statybos, rekonstrukcijos ar perplanavimo), privalo vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo“ su vėlesniais pakeitimais.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų ir nevaržo kitos veiklos. Detaliojo plano sprendiniuose esamos ir numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įvertintų ribinių normų.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Realizuojant detaliojo plano sprendinius būtina įgyvendinti sklandžią inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrą. Vykdydamas komercinės paskirties pastatų statybą, rekonstravimą ar remontą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas ir kompleksinį teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas.

Pateikti sprendiniai detalajame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi. Komercinės paskirties pastatų statybą, rekonstravimą ar remontą ir eksploataciją, laikantis gamtos saugos bei higienos saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Teritorijų planavimo dokumento rengimą reglamentuoja

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančias sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d.

- nutarimu Nr. 1267 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirtųjų grupių tipinių apsaugos reglamentai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. sausio 31 d. nutarimu Nr. 152 „Dėl Nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirtųjų grupių tipinių apsaugos reglamentų patvirtinimo“;
 - Paveldo tvarkybos reglamentai, patvirtinti Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2006 m. gegužės 4 d. įsakymu Nr. 152 „Dėl Paveldo tvarkybos reglamentų patvirtinimo“;
 - Paveldo tvarkybos darbų reglamentas PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“;
 - Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
 - Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-999 „Dėl Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 02 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl Teritorijų planavimo normų patvirtinimo“;
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 02 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
 - Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. D1-230 „Dėl Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų patvirtinimo“;
 - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
 - STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“;
 - STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“;
 - STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimai.
- Nustojus galioti rengimo galiojimo dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Kvalifikuotas architektas (A101)

V. Undženas