

## BENDRIEJI DUOMENYS

**Planuojamas objektas:** Teritorijos tarp Puodžių, S. Daukanto, S. Šimkaus g., M. Mažvydo al., Herkaus Manto ir Naujojo Sodo gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1999 m. liepos 22 d. sprendimu Nr. 128, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – teritorijai tarp Vytauto, H. Manto, Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių

**Planavimo organizatorius:** Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius; adresas: Liepų g. 11, 91502 Klaipėda

**Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius:** UAB „Klaipėdos Viktorija“, kodas 110302215, adresas: S. Šimkaus g.2, Klaipėda.

**Detaliojo plano korektūros rengėjas:** UAB Andrijausko architektų biuras; adresas: Turgaus a. 25, LT-91246 Klaipėda, tel.: 8 (46) 411956; el. paštas: [architektubiuras@partneriai.com](mailto:architektubiuras@partneriai.com)

**Planuojamos teritorijos adresas :** teritorija tarp Vytauto, H. Manto, Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių, Klaipėdoje



**Planuojamos teritorijos plotas:** 3935,50 m<sup>2</sup>

### Planavimo pagrindas:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. rugsėjo 10 d. įsakymas Nr. AD2-1611 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“ K
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. spalio 9 d. įsakymas Nr. AD2-1835 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. spalio 30 d. įsakymas Nr. AD2-1980 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“
- 2020 m. lapkričio 9d. tarp Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos ir UAB „Klaipėdos Viktorija“ sudaryta teritorijų proceso inicijavimo sutartis Nr. J9-2962

### Teritorijų planavimo sąlygas išdavusios institucijos:

- **Klaipėdos miesto savivaldybės administracija**, Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, 2021-07-22, Nr.: REG18210 (sąlygas išdavė : urbanistikos ir architektūros skyrius, aplinkosaugos skyrius (VS-5437), paveldosaugos skyrius (VS-5396))
- **UAB „Gatvių apšvietimas“**. Klaipėdos m. sav., Rūtų g. 6, 2021-07-26, Nr.: REG186623
- **AB „Energijos skirstymo operatorius“**, Vilniaus m. sav., Aguonų g. 24, 2021-07-19, Nr.: REG185687
- **AB „Klaipėdos energija“**, Klaipėda m. sav., Danės g.8, 2021-07-23, Nr.: REG186415
- **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos**, Vilniaus m. sav., Gedimino per. 19, 2021-07-26, Nr.: REG186537
- **AB „Klaipėdos vanduo“**, Klaipėdos m. sav., Ryšininkų g. 11, 2021-08-09, Nr.: REG188175

Atestato Nr.	 Turgaus a. 25, 91246, Klaipėda +370 (46) 411956 <a href="mailto:architektubiuras@partneriai.com">architektubiuras@partneriai.com</a>			Teritorijos tarp Puodžių, S. Daukanto, S. Šimkaus g., M. Mažvydo al., Herkaus Manto ir Naujojo Sodo gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 1999 m. liepos 22 d. sprendimu Nr. 128, korektūros suplanuotos teritorijos dalyje – teritorijai tarp Vytauto, H. Manto, Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių-2-	
A 056	P.V.	E. Andrijauskas		Detaliojo plano korektūros sprendinių aiškinamasis raštas	Laida
	Arch.	K. Vitkauskaitė			0
DPK	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius			DP21-00-DPK-AR	Lapas
	Planavimo iniciatorius- UAB „Klaipėdos Viktorija“				1

- **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos**, Vilniaus m. sav., Šnipiškių g. 3, 2021-08-03, Nr.: REG187687
- **Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos**, Vilniaus m. sav. S. Konarskio g. 35. 2021-07-26, Nr. REG186568
- **Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos**, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153, 2021-07-14, Nr.: REG185179
- **Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos**, Vilniaus m. sav. Švitrigailos g. 18. 2021-07-15, Nr. REG185417

**Rengimo tikslai :** nekeičiant žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, keisti esamų žemės sklypų ribas.

**Planavimo uždaviniai:** koreguoti (pakeisti) teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, keisti sklypų ribas.

**Atliekami tyrimai ir galimybių studijos:** nebūtinai

**Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo būtinumas:** neatliekamas

**Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti :** nerengiamas

**Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas:** nebūtinai

**Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:** neatliekamas

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 2	LAPŲ 26	LAIDA 0
-----------------------------------	------------	------------	------------



6. Žemės naudojimo būdai – *komercinės paskirties objektų teritorijos (K) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)*

7. Užstatymo tipas- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras) ir laisvo planavimo*

*Perimetrinis užstatymas* – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

*Laisvo planavimo užstatymas* - užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

8. Aukštingumas – *nuo 1 aukšto iki 5 aukštų*

9. Planuojama teritorija - teritorija tarp Vytauto, H. Manto, Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių, plotas: 4979 m<sup>2</sup>. Planuojamą teritoriją sudaro:

- Sklypas S. Šimkaus g. 2 (Sklypas Nr.1A). Kad. Nr.: 2101/0003:492. Komercinės objektų teritorijos; 0,2199 ha. Žemės sklypo nuosavybės teise – Lietuvos respublika, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Klaipėdos Viktorija“.
- Sklypas H. Manto g. 1 (Sklypas Nr. 2A). Kad. Nr.: 2101/0003:572. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; 0,0972 ha. Žemės sklypo nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika, sudaryta nuomos sutartis su UAB „Klaipėdos Viktorija“.

## PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

Detaliajame plane nagrinėjami du esami sklypai : S. Šimkaus g. 2 (detaliojo plano brėžinyje žymimas 1A) ir H. Manto g.1 (detaliojo plano brėžinyje žymimas 2A). Detaliojo plano rengimo tikslai numato keisti esamų sklypų ribas – ribos keičiamos apjungiant detaliuoju planu suformuotus naujus sklypus (detaliojo plano brėžinyje 1B ir 2B) su esamais sklypais.

### SKLYPAS NR. 1A (S. Šimkaus g. 2) :

Sklypas pilnai užstatytas ir sutvarkytas. Esamų pastatų rekonstrukcija ir sklypo prieigos sutvarkytos pagal projektą : *Viešbučių paskirties pastatų (Un. Nr. 2195-8003-6023 ir 2195-8003-6012), kito inžinerinio statinio - kiemo aikštelės (Un .Nr. 2195-8003-6045) rekonstravimo ir gyvenamosios paskirties pastato (Un. Nr. 4400-4200-4119) rekonstravimo bei paskirties keitimo į viešbučių sklype S. Šimkaus g.2 (kad.Nr.2101/0003:492), Klaipėda projektas. Pastatų apjungimas į vieną turtinį vienetą -viešbučių paskirties pastatą, kuriam 2021 m. liepos 26d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Nustatant teritorijos naudojimo reglamentus buvo vertinama esama sklypo situacija.*

- Žemės sklypo plotas – 2199 m<sup>2</sup>
- Teritorijos naudojimo tipas<sup>1)</sup> - *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*
- Leidžiamas pastatų aukštis\* – sklype yra nustatomos atskiros užstatymo zonos pagal aukštingumą : *1.1 nuo žemės paviršiaus- 21 m, altitudė-27,50 (esamas) ; 1.2 nuo žemės paviršiaus – 19,50 m, altitudė –26,00 (esamas); 1.3 nuo žemės paviršiaus – 21, altitudė – 27,50 (esamas); 1.4 nuo žemės paviršiaus - 27,30 m, altitudė – 34,00 (esamas)*  
\*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymią paklaidą.
- Leidžiamas užstatymo tankis <sup>2)</sup> – 100%

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	4	26	0

- Leidžiamas užstatymo intensyvumas<sup>2)</sup> – 3.35
- Užstatymo tipas- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*<sup>3)</sup>
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys<sup>4)</sup> – 0%\*  
\* *Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos*
- Pastatų aukštų skaičius – 5 (*esamas*)
- Statinių paskirtis – *viešbučių paskirties pastatai*
- Servitutai – nustatomi:  
*105 Statinių servitutas (viešpataujantysis daiktas)*  
*115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas)*
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – esamos:  
*III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*  
*V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*  
*Nustatomos:*  
*VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona*
- Nekilnojamasis kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077)  
Pastato dalis (užstatymo zona 1.3 ir 1.4) yra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė - pastatas (unikalus objekto kodas: 33224) - saugoma tokio statinio vieta ir tūris. Vertybės teritorijos riba sutampa su kadastrinio sklypo S. Šimkaus g. 2 ribomis.  
Pastato dalis (užstatymo zona 1.1) yra urbanistinės struktūros statinys
- Sklypo tvarkymo darbai - Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus.  
Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Architektūriniai reikalavimai - Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui.  
Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.  
Bendras aukštingumas projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.  
Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.  
Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Automobilių stovėjimo vietų poreikis – automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose nenumatomos.  
Vadovaujantis sklype esančio viešbučio rekonstrukcijos projektu : *Viešbučių paskirties pastatų (Un.Nr. 2195-8003-6023 ir 2195-8003-6012), kito inžinerinio statinio - kiemo aikštelės (Un.Nr. 2195-8003-6045) rekonstravimo ir gyvenamosios paskirties pastato (Un. Nr. 4400-4200-4119) rekonstravimo bei paskirties keitimo į viešbučių sklype S. Šimkaus g.2 (kad.Nr.2101/0003:492), Klaipėda projektas. Pastatų apjungimas į vieną turtinį vienetą -viešbučių paskirties pastatą, bei „Infrastruktūros plėtojimo sutartimi Nr. J9-793, 2014m birželio 16d.“ ir „Papildomas susitarimas prie 2014 m. Birželio 16 d. infrastruktūros plėtojimo sutarties Nr. J9-793 dėl kompensavimo už neįrengtas privalomas automobilių stovėjimo vietas“ 2021 m. vasario 26 d., pasirašytos tarp Klaipėdos miesto savivaldybės ir UAB „Klaipėdos viktorija“ viešbučiui, pagal normatyvus, pritaikant 0,5 koeficientą reikalingos 48*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	5	26	0

automobilių stovėjimo vietos. 23 automobilių stovėjimo vietos įrengiamos už sklypo ribų, už neįrengtas 25 vietas – sumokama pinigine kompensacija.

## SKLYPAS NR. 1B

Detalioju planu formuojamas sklypas tarp kadastrinio sklypo S. Šimkaus g. 2 (kad. Nr.: 2101/0003:492) ir Naujojo Sodo gatvės inžinerinio statinio ribos (unikalus daikto Nr.: 4400-2119-5446)

Formuojamo sklypo kampų koordinatės nurodytos pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

- Žemės sklypo plotas – 490,30 m<sup>2</sup>
- Teritorijos naudojimo tipas<sup>1)</sup> - *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*
- Leidžiamas pastatų aukštis – *nuo žemės paviršiaus 5,50m, altitudė- 12,50m, (užstatymo zona 1.5).*
- Leidžiamas užstatymo tankis<sup>2)</sup> – 7%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas<sup>2)</sup> – 0.70
- Užstatymo tipas<sup>3)</sup>- *laisvo planavimo*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys<sup>4)</sup> – 0%\*  
\* *Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos*
- Pastatų aukštų skaičius – 1
- Statinių paskirtis- kitos paskirties inžineriniai statiniai
- Servitutai – nustatomi:  
S1 205 Statinių servitutas (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 1A), plotas – 490,30m<sup>2</sup>  
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)  
S1 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas sklypams Nr. 1A, 2B), plotas – 490,30m<sup>2</sup>
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos- nustatomos:  
*III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*  
*III skyrius, 4 skr. - Elektros tinklų apsaugos zona*  
*III skyrius, 11 skr. - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos*  
*V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*  
*VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona*
- Nekilojamasis kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir *Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077)
- Sklypo tvarkymo darbai - Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus.  
Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Architektūriniai reikalavimai - Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui.  
Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.  
Bendras aukštingumas projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	6	26	0

Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.

Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

- Automobilių stovėjimo vietų poreikis - automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose nenumatomos.

## SKLYPAS NR. 1 (1A+1B)

Detalioju planu formuojamas sklypas, apjungiant kadastrinį sklypą - S. Šimkaus g. 2 (kad. Nr.: 2101/0003:492), detaliojame plane žymimas 1A ir formuojamą sklypą, kuris detaliojame plane žymimas 1B.

- Žemės sklypo plotas – 2689,30 m<sup>2</sup>
- Teritorijos naudojimo tipas<sup>1)</sup>- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*
- Leidžiamas pastatų aukštis – *nuo žemės paviršiaus didžiausias leidžiamas aukštingumas, pagal esama situaciją 27,30m altitudė- 34,00*  
Projektuojant sklypo aukštingumą vadovautis sklype nustatytais užstatymo zonomis.
- Leidžiamas užstatymo tankis<sup>2)</sup> – 83%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas<sup>2)</sup> – 2.75
- Užstatymo tipas<sup>3)</sup>- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys<sup>4)</sup> – 0%\*  
\* *Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos*
- Pastatų aukštų skaičius – 5  
Projektuojant pastatų aukštų skaičių vadovautis sklype nustatytais užstatymo zonomis
- Statinių paskirtis – *viešbučių paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai*
- Servitutai – nustatomi:  
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)  
S1 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 2), plotas – 490,30m<sup>2</sup>
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos- nustatomos:  
*III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*  
*III skyrius, 4 skr. - Elektros tinklų apsaugos zona*  
*III skyrius, 11 skr. - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos*  
*V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*  
*VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona*
- Nekilojamasis kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir Klaipėdos senjojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077)  
Pastato dalis (užstatymo zona 1.3 ir 1.4) yra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė - pastatas (unikalus objekto kodas: 33224) - saugoma tokio statinio vieta ir tūris. Vertybės teritorijos riba sutampa su kadastrinio sklypo S. Šimkaus g. 2 ribomis.  
Pastato dalis (užstatymo zona 1.1) yra urbanistinės struktūros statinys
- Sklypo tvarkymo darbai - Vykdam projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	7	26	0

Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.

- Architektūriniai reikalavimai - Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui.  
Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.  
Bendras aukštingumas projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.  
Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.  
Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
  - Automobilių stovėjimo vietų poreikis - automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose nenumatomos. Vadovaujantis sklype esančio viešbučio rekonstrukcijos projektu : *Viešbučių paskirties pastatų (Un.Nr. 2195-8003-6023 ir 2195-8003-6012), kito inžinerinio statinio - kiemo aikštelės (Un.Nr. 2195-8003-6045) rekonstravimo ir gyvenamosios paskirties pastato (Un. Nr. 4400-4200-4119) rekonstravimo bei paskirties keitimo į viešbučių sklype S. Šimkaus g.2 (kad.Nr.2101/0003:492), Klaipėda projektas. Pastatų apjungimas į vieną turtinį vienetą -viešbučių paskirties pastatą, bei „Infrastruktūros plėtojimo sutartimi Nr. J9-793, 2014m birželio 16d.“ ir „Papildomas susitarimas prie 2014 m. Birželio 16 d. infrastruktūros plėtojimo sutarties Nr. J9-793 dėl kompensavimo už neįrengtas privalomas automobilių stovėjimo vietas“ 2021 m. vasario 26 d., pasirašytos tarp Klaipėdos miesto savivaldybės ir UAB „Klaipėdos viktorija“ viešbučiui, pagal normatyvus, pritaikant 0,5 koeficientą reikalingos 48 automobilių stovėjimo vietos. 23 automobilių stovėjimo vietos įrengiamos už sklypo ribų, už neįrengtas 25 vietas – sumokama pinigine kompensacija.*
- 

## SKLYPAS NR. 2A (H. Manto g. 1)

- Žemės sklypo plotas – 972 m<sup>2</sup>
- Teritorijos naudojimo tipas<sup>1)</sup>- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; *komercinės paskirties objektų teritorijos*
- Leidžiamas pastatų aukštis – sklype yra nustatomos atskiros užstatymo zonos pagal aukštingumą :  
2.1 *nustatomas aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 25m, altitudė – 32,50m.* Esamo pastato rekonstrukcija  
2.2 *nustatomas aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 25m, altitudė – 32,50m.* Esamo pastato (užstatymo zona 2.1) rekonstrukcijos metu numatoma uždengti (įstiklinti) vidinį kiemą.  
Leidžiamas užstatymo tankis<sup>2)</sup> – *100%*
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas<sup>2)</sup> – *3.35*
- Užstatymo tipas<sup>3)</sup>- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys<sup>4)</sup> – *0%\**  
*\* Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos*
- Pastatų aukštų skaičius – *5 (nustatomas)*
- Statinių paskirtis – *G2 žemės sklypo naudojimo būdai – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai; K žemės sklypo naudojimo būdai - viešbučių paskirties pastatai.*
- Servitutai – *nustatomi:*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	8	26	0



222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)

105 Servitutas – statinių servitutas (viešpataujantysis daiktas)

115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas)

- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos- esamos:  
*III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*  
*III skyrius, 4 skr. - Elektros tinklų apsaugos zona*  
*III skyrius, 12 skr. – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos*  
*V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*  
*VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona*
- Nekilnojamas kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir *Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077). Sklype esantis pastatas (užstatymo zona 2.1) yra urbanistinės struktūros statinys
- Sklypo tvarkymo darbai - Vykdam projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus.  
Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Architektūriniai reikalavimai - Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui.  
Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.  
Bendras aukštingumas projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.  
Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.  
Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Automobilių stovėjimo vietų poreikis - automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose nenumatomos. Vadovaujantis *STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"* nurodytais norminiais atstumas nuo uždaro / atviro tipo antžeminių automobilių saugyklų iki pastatų nėra galimybės sklype išlaikyti nurodytus atstumus ir įrengti automobilių stovėjimo vietas. Rengiant techninius projektus automobilių stovėjimo vietas numatyti už sklypo ribų arba už neįrengtas vietas taikyti konkrečias kompensavimo priemones (pėsčiųjų–dviračių takų ar kitos susisiekimo infrastruktūros įrengimas, mobilių transporto paslaugų paketai ar kitos paslaugos/turtas). Kompensavimo priemonės ir jų taikymo vietoje neįrengtų automobilių stovėjimo vietų tvarka nustatoma savivaldybių tarybų sprendimu

## SKLYPAS NR. 2B

Detalioju planu formuojamas sklypas tarp kadastrinio sklypo H. Manto g. 1 (kad. Nr.: 2101/0003:572) ir Naujojo Sodo gatvės inžinerinio statinio ribos (unikalus daikto Nr.: 4400-2119-5446).

Formuojamo sklypo kampų koordinatės nurodytos pagrindiniame sprendinių brėžinyje.

- Žemės sklypo plotas – 273,85 m<sup>2</sup>
- Teritorijos naudojimo tipas<sup>1)</sup>- *mišri centro teritorija*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	9	26	0

- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; *komercinės paskirties objektų teritorijos*
- Servitutai – nustatomi :  
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)  
S2 205 - statinių servitutas (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 2A), plotas – 273,85m<sup>2</sup>  
S2 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 2A) , plotas – 273,85m<sup>2</sup>  
115 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas)
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos- nustatomos:  
*III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*  
*III skyrius, 4 skr. - Elektros tinklų apsaugos zona*  
*III skyrius, 11 skr. – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos*  
*V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*  
*VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona*
- Nekilnojamas kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir *Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077).
- Sklypo tvarkymo darbai - Vykdam projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus.  
Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Architektūriniai reikalavimai - Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui.  
Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.  
Bendras aukštingumas projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.  
Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.  
Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Automobilių stovėjimo vietų poreikis - automobilių stovėjimo vietos sklype nenumatomos

Sklype nėra numatoma nauja statyba, todėl užstatymo reglamentai sklypui nėra nustatomi.

## SKLYPAS NR. 2 (2A+2B)

Detalioju planu formuojamas sklypas, apjungiant kadastrinį sklypą – H. Manto g. 1 (kad. Nr.: 2101/0003:572), detaliojame plane žymimas 2A ir formuojamą sklypą, kuris detaliojame plane žymimas 2B.

- Žemės sklypo plotas – 2689,30 m<sup>2</sup>
- Teritorijos naudojimo tipas<sup>1)</sup>- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	10	26	0

- Leidžiamas pastatų aukštis – nuo žemės paviršiaus didžiausias leidžiamas aukštingumas 25,00m altitudė- 32,50m.  
Projektuojant sklypo aukštingumą vadovautis sklype nustatytais užstatymo zonomis.
- Leidžiamas užstatymo tankis<sup>2)</sup> – 78%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas<sup>2)</sup> – 2.60
- Užstatymo tipas<sup>3)</sup>- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys<sup>4)</sup> – 0%\*  
\* *Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos*
- Pastatų aukštų skaičius – 5 (*nustatomas*)
- Statinių paskirtis – G2 žemės sklypo naudojimo būdai – *gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai*; K žemės sklypo naudojimo būdai - *viešbučių paskirties pastatai*.
- Servitutai – nustatomi:  
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)  
115 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas)
- Specialiosios žemės naudojimo sąlygos- nustatomos:  
*III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos*  
*III skyrius, 4 skr. - Elektros tinklų apsaugos zona*  
*III skyrius, 11 skr. – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos*  
*V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos*  
*III skyrius, 12 skr. – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos*  
*VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona*
- Nekilnojamas kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir *Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077).  
Sklype esantis pastatas (užstatymo zona 2.1) yra urbanistinės struktūros statinys
- Sklypo tvarkymo darbai - Vykdamas projektavimo, statybos ar tvarkymo darbus remtis atliktais archeologiniais ir istoriniais tyrimais. Planuojant žemės judinimo darbus netirtose vietose - atlikti archeologinius tyrimus.  
Kultūros paveldo statiniai ir jų teritorijos gali būti tvarkomi tik nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais. Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Architektūriniai reikalavimai - Naujai projektuojami pastatai galimi tik atliktų tyrimų pagrindu, jų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui.  
Išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą paryškinant paveldo objektų savybių savitumą, dominavimą naujos architektūros atžvilgiu.  
Bendras aukštingumas projektuojamas kiekviename sklype tik pagal atliktų tyrimų rezultatus.  
Remtis Klaipėdos m. bendrojo ir specialiųjų planų sprendiniais.  
Tvarkymo darbai galimi tik pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus bei paveldo tvarkybos reglamentus.
- Automobilių stovėjimo vietų poreikis - automobilių stovėjimo vietos sklypo ribose nenumatomos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" nurodytais norminiais atstumas nuo uždaro / atviro tipo antžeminių automobilių saugyklų iki pastatų nėra galimybės sklype išlaikyti nurodytus atstumus ir įrengti automobilių stovėjimo vietas. Rengiant techninius projektus automobilių stovėjimo vietas numatyti už sklypo ribų arba už neįrengtas vietas taikyti konkrečias kompensavimo priemones (pėsčiųjų–dviračių takų ar kitos susisiekimo

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	11	26	0

infrastruktūros įrengimas, mobilių transporto paslaugų paketai ar kitos paslaugos/turtas). Kompensavimo priemonės ir jų taikymo vietoje neįrengtų automobilių stovėjimo vietų tvarka nustatoma savivaldybių tarybų sprendimu

Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo, ar jo dalies, žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo, ar jo dalies, žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą. Kitais detalajame plane, pagal teritorijos naudojimo tipą, nurodytais žemės sklypo, ar jo dalies, naudojimo būdas-(ai) keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Tvarkant sklypus, kuriuose numatytas G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdas, techninių projektų rengimo metu vadovautis STR 2.02.01:2004, „Gyvenamieji pastatai“. Techninių projektų rengimo metu, pasitvirtinus projektuojamų pastatų rodiklius, nurodyti visas privalomas sklypo struktūros dalis, kurios yra pateiktos reglamentuose.

## PASTABOS

1) TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS. Planuojamai teritorijai nustatytas teritorijos naudojimo tipas vadovaujantis 2014 m. sausio 2 d. LR Aplinkos Ministro įsakymų „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ Nr. D1-7,

**Mišri centro teritorija** (kitos paskirties žemė) - 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;

Mišri centro teritorija nustatoma sklypams, kurių žemės sklypų naudojimo būdai yra : vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendrojo naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos, o juose galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys yra: visų tipų gyvenamosios paskirties pastatai ir negyvenamieji administracinės, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, poilsio, religinės paskirties pastatai; gali būti transporto, garažų ir kiti negyvenamosios paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

2) LEIDŽIAMAS UŽSTATYMO TANKIS IR INTESYVUMAS. Vadovaujantis LR Aplinkos Ministro įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijos planavimo normų patvirtinimo“, aktualia įstatymo redakcija, užstatymo intensyvumo ir užstatymo rodiklių reikšmės nustatomos pagal teritorijos planavimo normų 3 lentelę:

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetris ar laisvo planavimo užstatymas	Atskirai stovintys pastatai
Mišri centro teritorija	1-3	80	2,0	2,5
	4	80	2,5	3

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	12	26	0

	≥5	80	3	3*
--	----	----	---	----

Tačiau, UI ir UT rodikliai gali būti didiname teritorijos planavimo normose nustatytais atvejais:

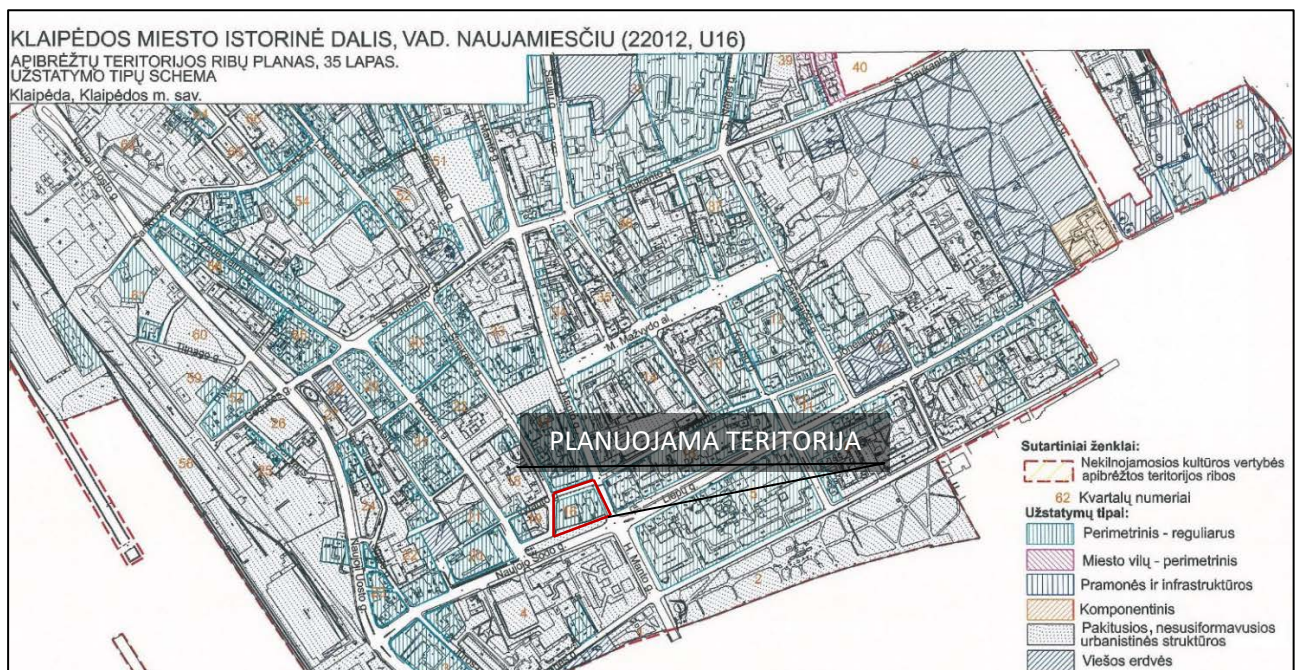
35.1. pagrindiniuose didžiųjų miestų centruose ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal esamus parametrus atkuriant pažeistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu 3 lentelėje nurodyti rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros;

35.3. pagal istorinių ir natūrinių tyrimų duomenis atkuriant vertingą buvusią urbanistinę struktūrą.

IŠVADA. Klaipėda yra trečias pagal dydį Lietuvos miestas, o planuojama teritorija patenka į Klaipėdos miesto pagrindinę centro zoną. Sklypai yra nekilnojamos kultūros vertybės - *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 122012) ir *Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais* teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077). Koreguojamo detaliojo plano sprendiniais yra siekiama atkurti istorinį kvartalo užstatymą, todėl yra padidinamas didžiausias leistinas žemės sklypų, detalajame plane žymimu Nr. 1, Nr. 2A, Nr. 2B ir Nr. 2 užstatymo intensyvumas ir tankumas.

Sklypui Nr. 1A 100% sklypo užstatymo tankumas buvo nustatytas 1999 m. liepos 22d. patvirtiname Teritorijos tarp Puodžių, S. Daukanto, S. Šimkaus g. M. Mažvydo al. Herkaus Manto ir Naujojo Sodo gatvių detalajame plane; atitinkamai pagal tai yra nustatomas ir užstatymo intensyvumas.

3) UŽSTATYMO TIPAS. Planuojamai teritorijai detalioju planu nustatomas perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras) užstatymo tipas, vadovaujantis *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012) apibrėžtų ribų plano užstatymo tipų schema* :



Planuojama teritorija (apibraukta raudonai) pažymėta 16 kvartalo numeriu ir patenka į teritoriją, kuriai būdingas perimetrinis – reguliarus užstatymo tipas (sklypai Nr. 1A ir Nr.2A) ir pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros teritorija (sklypai Nr. 1B ir Nr. 2B).

Sklypui Nr. 1B nustatomas laisvo planavimo užstatymas, tačiau apjungiant sklypus Nr. 1A ir Nr. 1B nustatomas bendras dominuojantis perimetrinis – reguliarus užstatymo tipas.

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	13	26	0

Sklypui Nr. 2B užstatymo tipas nenumatoma, nes jame nėra numatoma nauja statyba. Sklypui Nr. 2A nustatomas – perimetrinis- reguliarus užstatymo tipas.

4) PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS. Teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys detalioju planu nenumatoma, net teritorija yra pilnai užstatyta ir urbanizuota:

Sklypai Nr. 1A ir Nr. 2A yra pilnai užstatyti ir jiems nustatytas 100% užstatymo tankis, sklypuose nėra augančių želdinių.

Sklypai Nr. 1B ir Nr. 2B yra pilnai grįsti trinkelio danga, juose įrengti šaligatviai, pravažiavimo kelias ir keleivių išlaipinimo aikštelės. Sklypuose praeina inžineriniai tinklai, kurių apsauginės zonos apima visą sklypo plotą. Augančių želdinių nėra, laisvos vietos naujų želdinių sodinimui – nėra.

#### **Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo programa :**

- Detalioju planu numatomi nauji servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami kadastrinių matavimų metu arba techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neterminuotą sutartį su žemės savininkais. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo. Nustatant servitutus vadovautis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsniu ir Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr.1541.

- Pastatų statybos ar remonto metu išsaugoti sveikus medžius, o esant būtinybei medžius kirsti ir atsodinti vadovaujantis LR įstatymų numatyta tvarka.

- Pastatų statybos ar remonto metu sutvarkyti prieigas prie pastatų, esamus įvažiavimus į sklypus prijungti prie esamų gatvių.

#### **Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu**

##### 1. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR *Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166*

##### 2. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

Vadovaujantis LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu“ pagal 6 punkto reikalavimus, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimą.

##### 3. Poveikio aplinkai vertinimas.

Planuojamoje teritorijoje galima visa veikla, kuriai nenumatytos poveikio aplinkai vertinimo procedūros, remiantis LR *Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu 1996-08-15, Nr. I-1495* ir visais galiojančiais pakeitimais.

##### 4. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas.

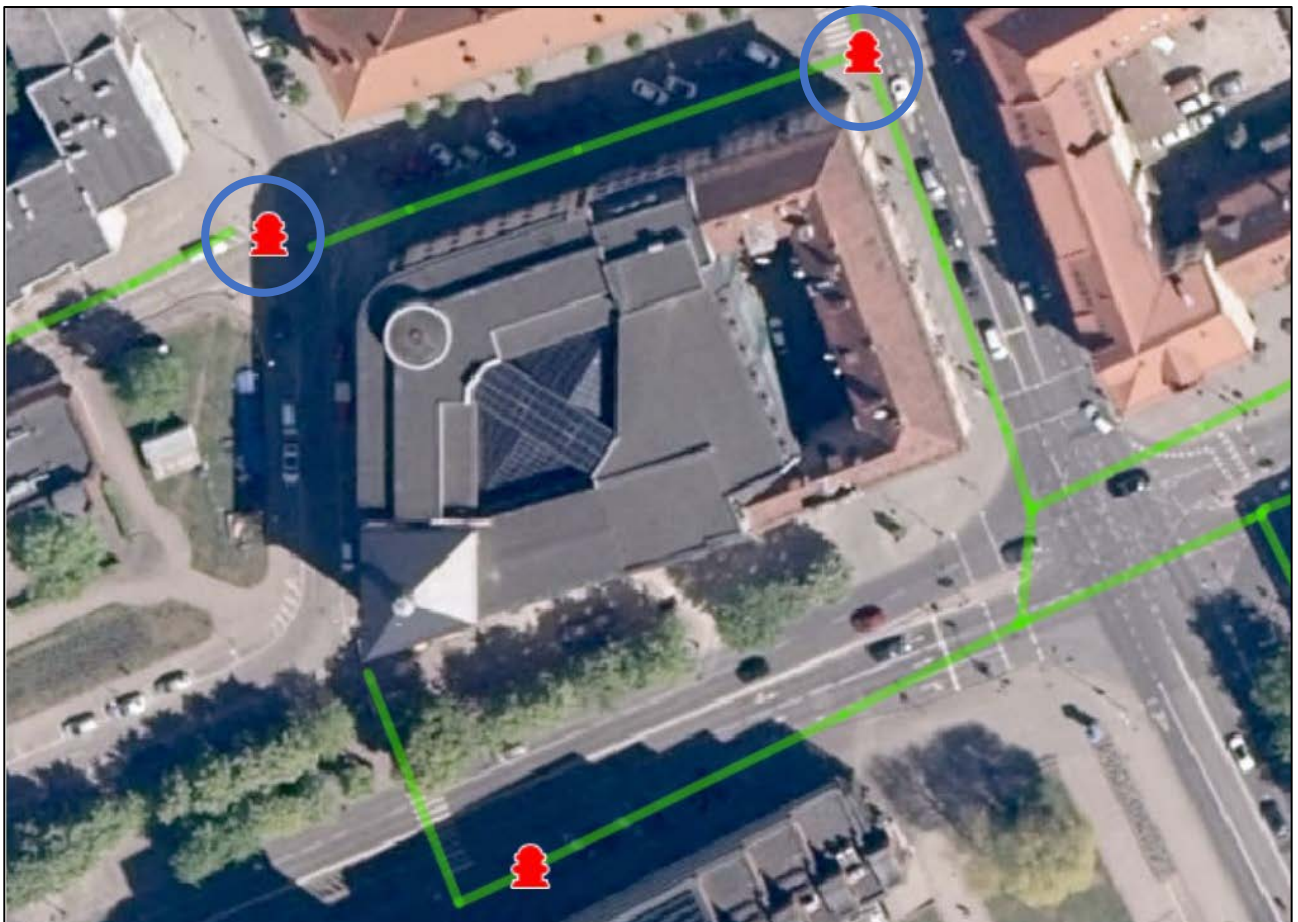
DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	14	26	0

Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166. Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

### Priešgaisriniai sprendiniai:

Rengiamiems teritorijų planavimo dokumentams vadovaujamosi LR Aplinkos Ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijos planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ 2013 m. gruodžio 31d. Nr. D1-995/1-312.



1. Gaisrų gesinimas. Visoje planuojamoje teritorijoje yra išvystyti ir eksplikuojami vandentiekio tinklai, kurie rengiamu detalioju planu nekeičiami. Remiantis AB „Klaipėdos vanduo“ pateikta hidrantų išdėstymo schema planuojamoje teritorijoje yra du eksploatuojami hidrantai atitinkantys priešgaisrinis reikalavimus (schemoje apibraukti mėlynai) S. Šimkaus ir Vytauto gatvių sankirtoje ir Vytauto ir Naujojo Sodo gatvių sankirtoje. H. Manto g. 1, Klaipėda 92127

### Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ pateiktos hidrantų išdėstymo schemos

2. Gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių skirtos esamos gatvės. Planuojama teritorija yra apsupta keturių gatvių: Vytauto, H. Manto, Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių. Visomis jomis yra leidžiamas transporto eismas. Privažiavimas atskirai prie kiekvieno pastato tikslinami techninių projektų rengimo metu.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	15	26	0

### 3. Gaisro plitimas į gretimus pastatus.

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, blokuojant pastatus ant sklypo ribos, reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Žemės sklype nauji statiniai projektuojami, statomi ir naudojami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338, galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“, „Bendrosiomis gaisrinės saugos taisyklėmis“ ir kitų gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimais.

Minimalūs atstumai tarp gretimuose žemės sklypuose statomų pastatų lauko sienų, priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio ir gaisrinio skyriaus ploto, turi būti nustatomi vadovaujantis galiojančios suvestinės redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus reikalavimais techninio projekto metu:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Pastatų ir teritorijų žaibosaugos sistemos turi būti įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

4. Artimiausia Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba nuo planuojamos teritorijos yra už ~1,5 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

### **Atliekos:**

Atliekos bus surenkamos kiekvienam sklype atskirai, juose esančiuose konteineriuose. Tikslios konteinerių vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu.

### **Susisiekimas:**

Planuojama teritorija yra apsupta keturių gatvių :

- S. Šimkaus gatvė (D kategorija), kurios unikalus daikto Nr.: 4400-3109-0241, vienpusis eismas;
- Vytauto gatvė (D kategorija), kurios unikalus daikto Nr.: 4400-2219-5468, vienpusis eismas;
- H. Manto gatvė (C kategorija), kurios unikalus daikto Nr.: 4400-0397-5746 intensyvaus eismo, dvipusis;
- Naujojo Sodo gatvė (C kategorija), kurios unikalus daikto Nr.: 4400-2119-5446 intensyvaus eismo, dvipusis.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją – iš S. Šimkaus gatvės.

Automobilių stovėjimas aplinkinėje teritorijoje apmokestintas, teritorija patenka į geltonąją parkavimo zoną. Detalaus plano sprendinių brėžinyje nurodomos esamos automobilių parkavimo vietos už planuojamos teritorijos ribų ir detalioju planu projektuojamos naujos automobilių stovėjimo vietos (4vt.).

Projektuojant automobilių stovėjimo vietas vadovautis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai Bendrieji reikalavimai" nurodytais automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimais, išlaikyti norminius atstumus iki pastatų

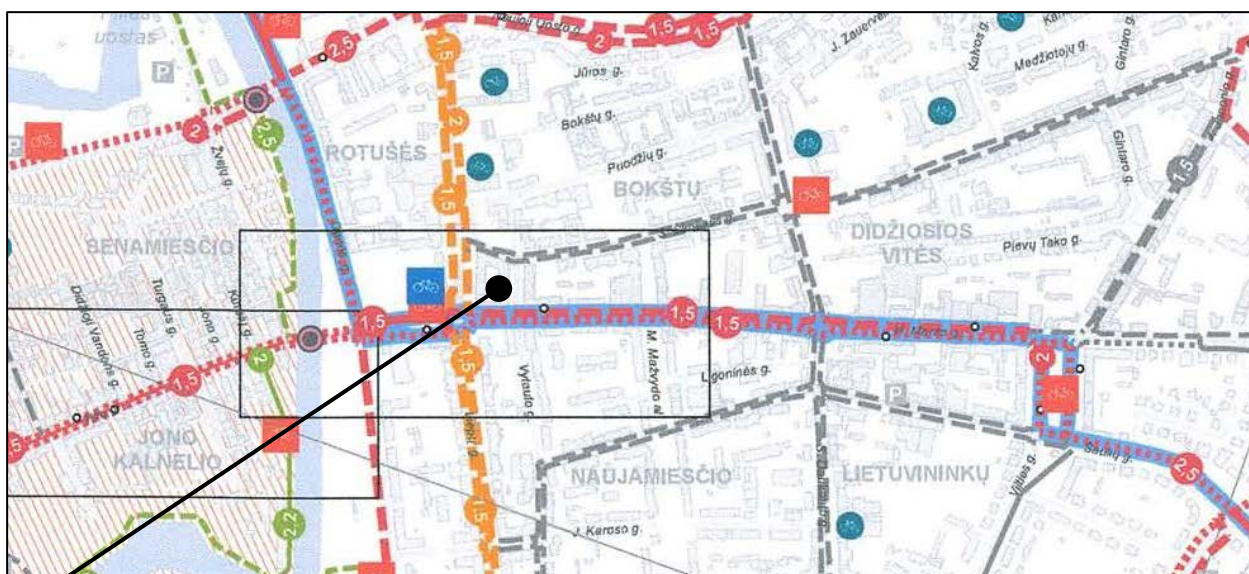
DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	16	26	0



Vadovaujantis statybos techninio reglamento *XII skyriaus 108.1. punktu*, planuojama teritorija patenka į 2 miesto zoną (centrinė miesto dalis), kur nustatytas 0,50 automobilių stovėjimo vietų koeficientas. Vadovaujantis *108.2 papunkčiu 2 ir 3* zonose nustatytą automobilių stovėjimo vietų skaičių galima mažinti ne didesne nei 0,25 reikšme, už neįrengtas vietas taikant konkrečias kompensavimo priemones (pėsčiųjų–dviračių takų ar kitos susisiekimo infrastruktūros įrengimas, mobilių transporto paslaugų paketai ar kitos paslaugos/turtas). Kompensavimo priemonės ir jų taikymo vietoje neįrengtų automobilių stovėjimo vietų tvarka nustatoma savivaldybių tarybų sprendimu

### Dviračių takai

*Ištrauka iš 2015-09-24 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247 patvirtinto Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano*



Vadovaujantis Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema rajoninė dviračių tako trasa pėsčiųjų take numatoma Naujojo Sodo gatvėje; vietinė dviračių trasa, važiuojamoje dalyje

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	17	26	0

- S. Šimkaus gatvėje; H. Manto gatvėje – magistralinė trasa „Eurovelo“ trasos dalis, kuri yra numatyta gatvės važiuojamoje dalyje.

Dviračių takų trasos detaliojo plano sprendinių brėžinyje nurodytos sutartiniais ženklais. Į planuojamą teritorijos ribą patenka Naujojo Sodo gatvės dviračių tako trasa, tačiau detaliuoju planu dviračių tako parametrai nėra nustatomi: teritorija, kurioje, pagal dviračių infrastruktūros plėtros specialųjį planą turėtų atsirasti dviračių takas yra pilnai sutvarkyta, S. Šimkaus g. 2 esančio viešbučio rekonstrukcijos metu. Teritorijos tvarkymo už sklypo ribos sprendiniai buvo vykdomo vadovaujantis 2014m. pasirašyta Infrastruktūros plėtros sutartimi Nr. J9-793, kurioje buvo numatyti pagrindiniai aikštelių ir privažiavimo įrengimo prie viešbučio sprendiniai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais. Infrastruktūros plėtros sutartyje nebuvo numatyta įrengti dviračių tako. Teritorijoje įrengti šaligatviai, privažiavimas prie viešbučio, mažosios architektūros elementai, praplėstos medžių augimo vietos, įrengti žmonių su negalia vedimo paviršiai ir pan. Specialiajame plane nurodytai dviračių trasai įrengti planuojamoje teritorijoje nėra vietos.

Remiantis Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto 2015-09-24 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-247 pastabomis: „*Detalizuojant Specialiojo plano sprendinius kitais teritorijų planavimo dokumentais ar techniniais projektais galimas tako trajektorijos perkėlimas gatvės atžvilgiu (atskiro tako perkėlimas į kitą pusę ar išskaidymas abipus gatvės), dviračių infrastruktūros objekto perkėlimas ar skirtingo dviračių tako tipo parinkimas atskirose probleminėse atkarpose, jei Specialiajame plane numatytų sprendinių įgyvendinimą ženkliai apsunkina detalizavimo metu paaiškėjusios objektyvios aplinkybės (techninės kliūtys, žemėnaudos apribojimai ir kt.)*“ rengiamu detaliuoju planu numatoma Naujojo Sodo gatvės dviračių tako trasą išskaidyti abipus gatvės: iki detaliojo plano brėžinyje nurodytos perėjos – kairėje kelio pusėje, už perėjos – dešinėje kelio pusėje.

#### **Želdiniai ir želdynų teritorijos:**

Detaliuoju planu inventorizuoti 19 šalia planuojamos teritorijos augantys medžiai. Dauguma jų geros būklės, kelėtai reikia papildomų tvarkymo priemonių. Medžiai yra saugomi remiantis LR Vyriausybės nutarimu "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams patvirtinimo".

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys detaliuoju planu nenustatomos, nes teritorija yra pilnai užstatyta ir urbanizuota. Detalus paaiškinamas nurodytas anksčiau prie pagrindinių sprendinių aprašymo pastabų.

#### **Servitutai:**

Detaliuoju planu nustatomi šie servitutai:

Sklypas Nr. 1A: 105 statinių servitutas (viešpataujantysis daiktas); 115 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas).

Sklypas Nr. 1B: S1 205 Statinių servitutas (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr.1A), plotas - 490,30m<sup>2</sup>; 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas); S1 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas sklypams 1A, 2B), plotas -490,30m<sup>2</sup>

Sklypas Nr. 1. Apjungus sklypus 1A ir 1B nebeliktų statinių servituto. Nustatomas 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). S1 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr.2), plotas -490,30m<sup>2</sup>.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	18	26	0

Sklypas Nr. 2A 105 statinių servitutas (viešpataujantysis daiktas); 115 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas); 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas).

Sklypas Nr. 2B S2 205 Statinių servitutas (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 2A), plotas - 273,85m<sup>2</sup>; 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas); S2 215 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 2A) plotas -273,85m<sup>2</sup>; 115 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas).

Sklypas Nr. 2. Apjungus sklypus 2A ir 2B nebeliktų statinių servituto. Nustatomas 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas); 115 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas).

Detalioju planu numatomi nauji servitutai gali būti nustatomi/įregistruojami kadastrinių matavimų metu arba techninių projektų rengimo metu, teisės aktų nustatyta tvarka. Privačioje žemėje servitutai nustatomi sudarant neterminuotą sutartį su žemės savininkais. Visas sutarties sudarymo, jos įregistravimo ir kitas išlaidas dengia žemės savininkas arba kitas suinteresuotas asmuo.

Nustatant servitutus vadovautis *Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsniu* ir *Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289*, bei Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančio daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr.1541.

### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Detalioju planu nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

Planuojamoje teritorijoje yra taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- III skyrius, 10 skr. - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos
- III skyrius, 4 skr. - Elektros tinklų apsaugos zona
- III skyrius, 11 skr. – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos
- V skyrius, 1skr. - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos
- III skyrius, 12 skr. – Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos
- VI skyrius, 11skr. – Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona \*

\*Pastaba: Požeminio vandens vandenvietės sanitarinė apsaugos zona nustatoma nuo esamos Klaipėdos miesto vandenvietės - trečia (cheminės) taršos apribojimo juosta. Sklypo specialiosios naudojimo sąlygos tikslinamos atliekant sklypų kadastrinius matavimus.

Kiekvienam sklypui priskirtos specialiosios žemės naudojimo sąlygos aprašytos teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos taikomos planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti inžineriniams tinklams

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 19	LAPŲ 26	LAIDA 0
-----------------------------------	-------------	------------	------------

## Inžineriniai tinklai :

Planuojamoje teritorijoje arba gretos jo yra šie inžineriniai tinklai: elektros tinklai, vandentiekio tinklai, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai, ryšių tinklai, šilumos ir karšto vandens tinklai, dujotiekio tinklai.

Vykdamat statybos darbus, pagal inžinerinių tinklų savininkų išduotas projektavimo sąlygas, numatoma inžinerinius tinklus prijungti prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto inžinerinių tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus -atstatyti. Susisieki mo ir inžinerinių tinklų koridorių ribos sutampa su servitutų galiojimo ribomis.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatytos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Magistralinių vamzdynų, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona –išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 10 metrų į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

- Elektros tinklų oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

- Dujotiekio vamzdyno apsaugos zona – žemės juosta išilgai vamzdyno trasos, virš šios juostos esanti oro erdvė, žemė po šia juosta bei vanduo virš šios juostos ir po ja:

- ne didesnio kaip 5 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės;

- didesnio kaip 5 barų, bet ne didesnio kaip 16 barų slėgio dujotiekių vamzdynų apsaugos zonos ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno sienelės.

- Elektroninių ryšių: Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta. Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.

- Antžeminių šilumos perdavimo tinklų vamzdynų ir požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų apsaugos zona – išilgai antžeminio šilumos perdavimo tinklų vamzdyno ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdyno esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdyno, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta. 6.Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos;

*Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas* – Esami tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto magistralinių tinklų – vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus vandens nuotekų, šilumos, elektros ir ryšių pagal atitinkamų žinybų išduotas prijungimo technines sąlygas (žr. Inžinerinių tinklų schema). Inžinerinių tinklų

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	20	26	0

sprendiniai bus tikslinami inžinerinių tinklų techninių projektų rengimo metu, pagal tinklų savininkų išduotas technines sąlygas.

Detalioju planu planuojama užstatyta (urbanizuota) teritorija, kurioje yra susiformavusi visa esamų pastatų funkcionavimui ir eksploatavimui reikalinga inžinerinė infrastruktūra, kuri yra dalis bendros Klaipėdos miesto infrastruktūros.

Esamus inžinerinius tinklus, įrenginius eksploatuoti, teritorijas jų apsaugos zonose naudoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, kitais tam tikrų tinklų eksploataciją, priežiūrą ir apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Baigus inžinerinių tinklų pertvarkymo, statybos darbus, atstatyti prieš statybos darbus buvusias dangas, želdinius ar įrengti gerbūvio elementus (dangas, kita), numatytus šiame detalajame plane, statybos techniniuose projektuose.

Vykdamas tinklų rekonstrukcijos, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Grafinėje dalyje (žr. Inžinerinių tinklų schema) nurodytus sprendinius dėl inžinerinių tinklų privaloma tikslinti rengiant statybos techninius projektus atsižvelgiant į faktinę ir projektinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Techninių projektų rengimo stadijoje atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos turi būti tikslinamos, suderinus tai su tinklų eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

Bet kuris inžinerinių tinklų ir įrangos pertvarkymas, atliekamas statybos darbus planuojamoje teritorijoje, privalo būti vykdomas pagal atitinkamus tinklų eksploatuojančių organizacijų išduotas ir patvirtintas technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminti reikalingi leidimai.

Detalajame plane pateikta inžinerinių tinklų įrengimo principinė schema atlikta pagal detaliojo plano architektūrinį-urbanistinį išplanavimą, įvertinant esamų inžinerinių tinklų panaudojimo ir pertvarkymo galimybes, vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano dokumentui rengti.

Detalioju planu projektuojamos inžinerinės infrastruktūros įrengimas sprendžiamas projektuojamų sklypų savininkų (taip pat nuomininkų ar naudotojų), Klaipėdos miesto savivaldybės ir inžinerinę infrastruktūrą eksploatuojančių organizacijų bendru susitarimu techninių projektų rengimo stadijoje.

- Vandens tiekimas - planuojami sklypai yra prijungtas prie Klaipėdos miesto centralizuotų vandentiekio tinklų. Nauji vandentiekio tinklai neplanuojami. Gaisriniais vandens poreikiams gretimybėse (200m spinduliu) yra trys gaisriniai hidrantai su uždaromąja armatūra visomis kryptimis. Konkretų objektų vandentiekio tinklų pajungimas bus atliekamas techninių projektų rengimo metu pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

- Buitinės nuotekos – esamų sklypų buitinių nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų buitinių nuotekų tinklų. Nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami. Konkretų objektų buitinių nuotekų tinklų pajungimas bus atliekamas techninių projektų rengimo metu pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas.

- Lietaus nuotekos - esamų sklypų lietaus nuotekų tinklai yra prijungti prie Klaipėdos miesto centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Nauji lietaus tinklai neplanuojami. Konkretų objektų lietaus nuotekų tinklų pajungimas bus atliekamas techninio projekto stadijoje pagal techniniam projektui išduotas technines sąlygas. Išleidžiamų lietaus nuotekų užterštumas neturi viršyti išleidžiamų į atvirus vandens telkinius nuotekų užterštumo normų: pagal naftos produktus 1 mg/l (max. - 3 mg/l); pagal bds7 15mg/l ir pagal skendinčias medžiagas (sm) 30 mg/l. Techninio projekto rengimo metu, atsiradus kriterijams, įrengiami lietaus nuotekų

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	21	26	0

valymo įrenginiai ir/arba lietaus nuotekų gaudyklės (sprendžiama techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).

- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai – planuojama teritorija pagal „Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialųjį planą ir reglamentą“ patenka į centralizuotą šilumos tiekimo zoną. Prioritetinis pastatų šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų. Galimas prisijungimo taškas prie centralizuotų šilumos tinklų DN100mm tinklai tarp g/n H. Manto g. 1 ir g/n H. Manto g. 3

- Elektros tinklai - elektros įvadas esamas. Nauji elektros tinklai neprojektuojami. Vartotojų leistinosios naudoti galios ir apšvietimo elektros energija patikimumo kategorija bus tikslinamos techninio projekto sprendiniuose. Konkrečių objektų elektros pajungimas ir AB "ESO" priklausančių elektros kabelių iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninių projektų rengimo metu pagal išduotas technines sąlygas. Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų pagal LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo.

- Gatvių apšvietimo tinklai - UAB „Gatvių apšvietimas“ eksploatuojama įranga : apšvietimo valdymo spinta VS-5, H. Manto g., N. Sodo g., S. Šimkaus g. požemines apšvietimo linijos su apšvietimo atramomis ir šviestuvais, H. Manto g., N. Sodo g. šviesaforinė įranga su požeminėmis linijomis. Iškilus būtinybei vykdyti sprendinius susijusius su UAB „Gatvių apšvietimas“ eksploatuojama įranga, sprendimus derinti su UAB „Gatvių apšvietimas“ bei gauti sąlygas techninio ar darbo projekto ruošimui.

- Dujotiekis –Nauji prisijungimai detalioju planu nenumatomi. . Išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų pagal LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo.

- Telekomunikacijų tinklai - telekomunikacijų tinklų įvadas esamas. Nauji telekomunikacijų tinklai neprojektuojami. Konkrečių objektų pajungimas ir „Telia“ priklausančių tinklų ar įrangos iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas technines sąlygas.

*Planuojamoje teritorijoje esamiems ir nustatyta tvarka suprojektuotiems, pastatytiems ir atiduotiems naudoti inžineriniams tinklams taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Įrengus inžinerinius tinklus būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis įvedant naujus apribojimus. Servitutai nustatomi esamų, perkeliamų, statomų tinkle ir įrenginių apsaugos zonų ribose (sprendžiama techninio projekto metu, STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas).*

## Geologija

Rengiant projektavimo ir statybos darbus planuojamoje teritorijoje remtis:

- Inžinerinių geologinių tyrimų ataskaita objektui: „Viešbučių paskirties pastatų (Un. Nr.2195-8003-6023 ir 2195-8003-6012), kito inžinerinio statinio – kiemo aikštelės (Un.Nr.2195-8003-6045) rekonstravimo ir gyvenamosios paskirties pastato (Un.Nr.4400-4200-4119) rekonstravimo bei paskirties keitimo į viešbučių sklype S. Šimkaus g.2, Klaipėda (kad.Nr.2101/0003:492) projektas. Pastatų apjungimas į vieną turtinį vienetą – viešbučių paskirties pastatą“, parengtų 2021 m. birželio mėn. (tyrimų identifikavimo numeris Žemės gelmių registre 25960-2021).

- Inžinerinių geologinių tyrimų ataskaita objektui : „Gyvenamojo pastato Un. Nr.: 4400-4200-4108 rekonstravimo, praplečiant rūšį, įrengiant įvažiavimą ir apjungiant naujas patalpas su administracinė patalpa Un. Nr.:4400-4586-5544:7331 sklype H. Manto g. 1, Klaipėdos m. projektas“, parengtų 2021 m. birželio mėn. (tyrimų identifikavimo numeris Žemės gelmių registre 26473-2021).

- Netirtose vietose, esant poreikiui atlikti žvalgybinius arba projektinius inžinerinius geologinius tyrimus pagal statybos techninio reglamento STR 1.04.02: 2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ [3.4] reikalavimus ir įvertinti planuojamos teritorijos statybos sąlygų sudėtingumą.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	22	26	0

## Gamtos ir nekilnojamųjų kultūros paveldo objektai :

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo objektų. Remiantis nekilnojamųjų kultūros vertybių registru planuojama teritorija patenka į valstybės saugomos viešam pažinimui ir naudojimui kultūros paveldo vertybės Klaipėdos miesto istorinė dalis, vadinama Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas: 22012) teritoriją ir į valstybės saugomos moksliniam pažinimui kultūros vertybės Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus objekto kodas: 270077) teritoriją.

Sklype S. Šimkaus g. registruotas nekilnojamas kultūros paveldo objektas – pastatas (unikalus objekto kodas: 33224). Kiti teritorijoje esantys pastatai Klaipėdos m. istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu apibrėžtų teritorijos ribų plane (13lapas) pažymėti kaip urbanistinės struktūros statiniai.

### Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (unikalus objekto kodas: 22012) vertingosios savybės taikytinos planuojamai teritorijai:

- Nustatytų vertingųjų savybių pobūdžiai: archeologinis, kraštovaizdžio, architektūrinis, urbanistinis, želdynų, istorinis.
- planinės struktūros tinklas - mišrus: išilginių ir skersinių gatvių formuojamas netaisyklingai stačiakampis tinklas su seniausiomis XVII a. susiformavusiomis - centrine magistraline H. Manto ir statmena jai Liepų gatvėmis.
- Saugomos gatvių trasos- H. Manto gatvė, Vytauto g.,
- Užstatymo tipai - perimetrinis-reguliarus XIX a. II. p.-XX a. I p. su XX a. vid.-XXI a. pr. 4-5 aukštų su pastogėmis pastatais kvartale Nr. 16.

### Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus objekto kodas: 270077) vertingosios savybės:

Pripažinta saugoti moksliniam pažinimui. Kultūrinis sluoksnis yra valstybės saugomos Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu, vertingoji savybė.

### Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto – Pastatas (unikalus objekto kodas 33224) vertingosios savybės:

Nekilnojamas kultūros objektas yra saugomas savivaldybės, kurio vertingųjų savybių pobūdis - architektūrinis ir istorinis. Remiantis teritorijos ribų planu nekilnojamoji kultūros vertybė yra žymima dalis esančio pastato, kuriai suteiktas adresas S. Šimkaus g. 2 Vertybės teritorijos riba sutampa su kadastrinio sklypo S. Šimkaus g. 2 ribomis.

### Vertingosios savybės:

- Tūrinė erdvinė kompozicija- perimetrinės kvartalo urbanistinės struktūros, formuojančios kompleksą su vidiniais kiemais, sudedamoji dalis
- Kapitalinių sienų angos - Naujosios Sodo gatvės (P) fasado langų, durų ir pravažiavimo į vidinį kiemą ritmiškai išdėstytos angos
- Fasadų architektūrinis sprendimas - Naujosios Sodo gatvės (P) fasado vėlyvojo neoistorizmo (stalininės architektūros) stilistika, medžiagiškumas, fasado kompozicija
- Fasadų architektūros tūrinės detalės- P fasado dekoras: masyvus grubios faktūros cokolis su profiliuotu karnizu
- P fasado pirmo aukšto rustika tinke, užsibaigianti profiliuotu karnizu
- P fasado pleištiniai pusarkiniai masyvūs restorano salės langų apvadai su spynomis
- P fasado centrinės dalies trečio aukšto langų dekoras: prancūziškas balkonas su baliustromis, profiliuoti langų apvadai, tiesūs sandrikai

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 23	LAPŲ 26	LAIDA 0
-----------------------------------	-------------	------------	------------

- P fasado profiliuotas tarpaukštinis karnizas virš trečio aukšto langų
- P fasado balkonai su baliustromis ir dekoruotomis gembėmis virš pravažiavimo į vidinį kiemą
- P fasado piliastrai su augalinio motyvo kapiteliais
- P fasado vainikuojantis karnizas su dantukais ir frizo juosta
- P fasade virš pagrindinio įėjimo į restorano salę įrengtas stogelis su dekoru
- Fasadų apdaila- P fasado tinko tipas
- Stalių gaminiai - medinių langų ir durų tipas
- Patalpų architektūrinės detalės- buvusios restorano salės kolonų ir lubų kesono tinklas
- Vidaus dekoras- buvusios restorano salės lubų kesono gipsatūra, kolonų kapiteliai, salės frizo juosta, langų ir durų angų apvadai
- Apšvietimo įranga- restorano salės sietynai

Detalaus plano vertinimas paveldosauginiu aspektu, pagal architekto Edmundo Andrijausko atliktą „Teritorijos tarp H. Manto, Naujojo Sodo, S. Šimkaus ir Vytauto gatvių istorinė-urbanistinė analizė“

Urbanistinė kvartalo tarp Vytauto, H. Manto, N. Sodo ir S. Šimkaus gatvių situacija iš esmės nebesikeitė. Pagal galiojantį *Teritorijos tarp Puodžių, S. Daukanto, S. Šimkaus., M. Mažvydo al., Herkaus Manto ir Naujojo Sodo gatvių* detalų planą vidinis viešbučio kiemas – atriumas pastarosios rekonstrukcijos metu buvo uždengtas, jame įrengiant vestibulio erdvę.

Planuojamas kvartalas patenka į Klaipėdos miesto istorinę dalį (kodas 22012). Gretimybėje yra paveldo objektai – pastatas (Muzikos mokykla) Puodžių g. 4 (kodas 15810) ir Administracinis pastatas H. Manto g. 2 (kodas 21304). Tai XX a. pirmoje pusėje statyti 3-4 aukštų pastatai, kuriems suteiktas regioninis reikšmingumo lygis. Vietinio reikšmingumo lygis 2009 m. suteiktas „Viktorijos“ viešbučio pastato pietiniam fasadui ir restorano salei.

Detaliojo plano koregavimas neįtakoja minėtų paveldo objektų, apsiribodamas esamo užstatymo fiksavimu. Siekis atstatyti MD laikraščio redakcijos architektūrinę išraišką padiktavo poreikį keisti stogo nuolydį ir atitinkamai paaukštinti kraigą iki 25,0m Taip pat numatyta galimybė, kaip ir koreguojamame detalajame plane, įstiklinti vidinį H. Manto g. 1 kiemelį.

Sprendiniai neturi neigiamos įtakos aplinkinei urbanistinei situacijai, susiformavusiai po 1980 m. pertvarkymų – N. Uosto gatvės atsiradimo, pastato Biržos g. 9 (Onkologijos dispenseris) ir Magistrato valdybos (Muzikos mokykla) nugriovimo.

Detalaus plano vertinimas atliktų archeologinių tyrimų pagrindu

Vykdamas projektavimo ir statybos darbus planuojamoje teritorijoje remtis :

- 2021 m. gegužės mėn. tyrėjos Mildos Jurgauskaitės atliktais Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012), ir senojo miesto su priemiesčiais (27077) teritorijų, Klaipėdos m. sav. Klaipėdos m., G. Manto g. 1 žvalgomųjų archeologinių tyrimų projektu.

Planuojant žemės darbus netirtose vietose, esant poreikiui atlikti archeologinius tyrimus.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	24	26	0



## Veiklą planuojamoje teritorijoje, jos tvarkymą ir eksploatavimą reglamentuoja:

- LR Teritorijų planavimo įstatymas. 1995.12.12, Nr. I-1120
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas. 1992.01.21, Nr. I-2223
- LR Žemės įstatymas. 1994.04.26, Nr. I-446
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas. 1998.06.16, Nr. VIII-787
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas. 1994.12.22, Nr. I-733
- LR Saugomų teritorijų įstatymas. 1993.10.9, Nr. I-301
- LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas 2002-05-16, Nr. IX-886
- LR Statybos įstatymas. 1996.03.19, Nr. I-1240
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas 2019. Birželio 6d. Nr. XIII-2166
- LR Kultūros ministro įsakymas Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:20011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinimo. 2011.08.16, Nr. IV-538
- LR Kultūros ministro įsakymas Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.12.01:2006 :Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“. 2006.05.4, Nr.: IV-183
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų patvirtinimo“. 2013.11.05, Nr. 1025
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“. 2008.03.12, Nr.206
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. 1992-06-2, Nr. 692
- LR AM įsakymas „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ 2007-12-21, Nr. D1-694
- LR AM įsakymas „Dėl želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“. 2008.01.8, Nr. D1-5
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. 2004.08.18, Nr.: 967
- LR įstatymas „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas“. 1996.08.15, Nr.: I-1495
- LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 2005.01.20 Nr. 3D-37/D1-40
- LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro įsakymas „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ 2004-10-4, Nr.3D-452/D1-513
- LR Vyriausybės nutarimas „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“. 2004.10.14, Nr. 1289
- LR AM įsakymas „Dėl teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijos patvirtinimo“. 2013.12.31, Nr. D1-1009
- LR AM įsakymas „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“. 2017.01.2, Nr. D1-7
- LR vyriausybės nutarimas „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“. 1996.09.18, Nr. 1079
- LR AM įsakymas „Dėl teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklių patvirtinimo“. 2004.05.7, Nr. D1-262
- LR AM įsakymas „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“. 2014.01.02, Nr.D1-8.
- LR AM ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“. 2013.12.31 Nr.D1-995/1-312;
- LR elektroninių ryšių įstatymas 2004-04-15, Nr. IX-2135

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	25	26	0

- LR EM įsakymas : „Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“. 2010-03-29, Nr. 1-93
- LR AM įsakymas „Dėl geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijų patvirtinimo“ 2021-12-31, Nr. 1-258
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.
- STR 2.02.01:2004. Gyvenamieji pastatai;
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos

\*Nustojus galioti nurodytiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	26	26	0