

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

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


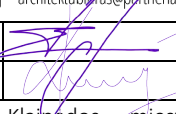
Planuojamos teritorijos plotas: 3887 m²

Planavimo pagrindas:

- Įsakymas dėl Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. spalio 9d. įsakymo Nr. AD2-1835 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo tikslų“ pakeitimo. (2023 m. kovo 8d. Nr. AD2-289)
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl planavimo darbų programos patvirtinimo ir Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. spalio 30d. įsakymo Nr. AD2-1835 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“ pripažinimo netekusiu galios (2023 m. kovo 24d. Nr. AD1-392)
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, pasirašyta 2023 m. kovo 27d. (Nr. J9-1373) tarp Klaipėdos miesto savivaldybės ir UAB „Klaipėdos Viktorija“

Teritorijų planavimo sąlygas išdavusios institucijos:

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracija**, Klaipėdos m. sav., Liepų g. 11, 2023-04-17, Nr.: REG272921 (sąlygas išdavė : urbanistikos ir architektūros skyrius, aplinkosaugos skyrius (VS-3038), paveldosaugos skyrius (VS-3079))
- UAB „Klaipėdos autobusų parkas“**. Klaipėdos m. sav., Garažų g. 2, 2023-04-14, Nr.: REG272830
- AB „Energijos skirstymo operatorius“**, Vilniaus m. sav., Aguonų g. 24, 2023-03-31, Nr.: REG270959
- AB „Klaipėdos energija“**, Klaipėda m. sav., Danės g.8, 2023-04-14, Nr.: REG272734
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos**, Vilniaus m. sav., Gedimino per. 19, 2023-04-17, Nr.: REG272941

Atestato Nr.	 Turgaus a. 25, 91246, Klaipėda +370 (46) 411956 architektubiuras@partneriai.com	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	PV.	E. Andrijauskas		Detaliojo plano korektūros sprendinių aiškinamasis raštas	Laida
A 2278	Arch.	K. Vitkauskaitė			0
DPK	Planavimo organizatorius- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius		DP21-00-DPK-AR	Lapas	Lapų
	Planavimo iniciatorius- UAB „Klaipėdos Viktorija“			1	30

- **AB „Klaipėdos vanduo“**, Klaipėdos m. sav., Ryšininkų g. 11, 2023-04-06, Nr.: REG271645
- **Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos**, Vilniaus m. sav., Šnipiškių g. 3, 2023-04-06, Nr.: REG271883
- **Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos**, Vilniaus m. sav. S. Konarskio g. 35. 2023-04-14, Nr. REG272761
- **Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos**, Vilniaus m. sav., Kalvarijų g. 153, 2023-04-12, Nr.: REG272430
- **Priešgaisrinė apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos**, Vilniaus m. sav. Švitrigailos g. 18. 2023-04-03, Nr. REG271075

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, esant galimybei suformuoti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus, juos prijungiant prie esamų sklypų.

Planavimo uždaviniai:

- nustatyti teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus;
- esant galimybei teisės aktų nustatyta tvarka suformuoti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus ir prijungti prie esamų sklypų

Papildomi planavimo uždaviniai:

- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, automobilių stovėjimo vietas, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- prireikus nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
- numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui.

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

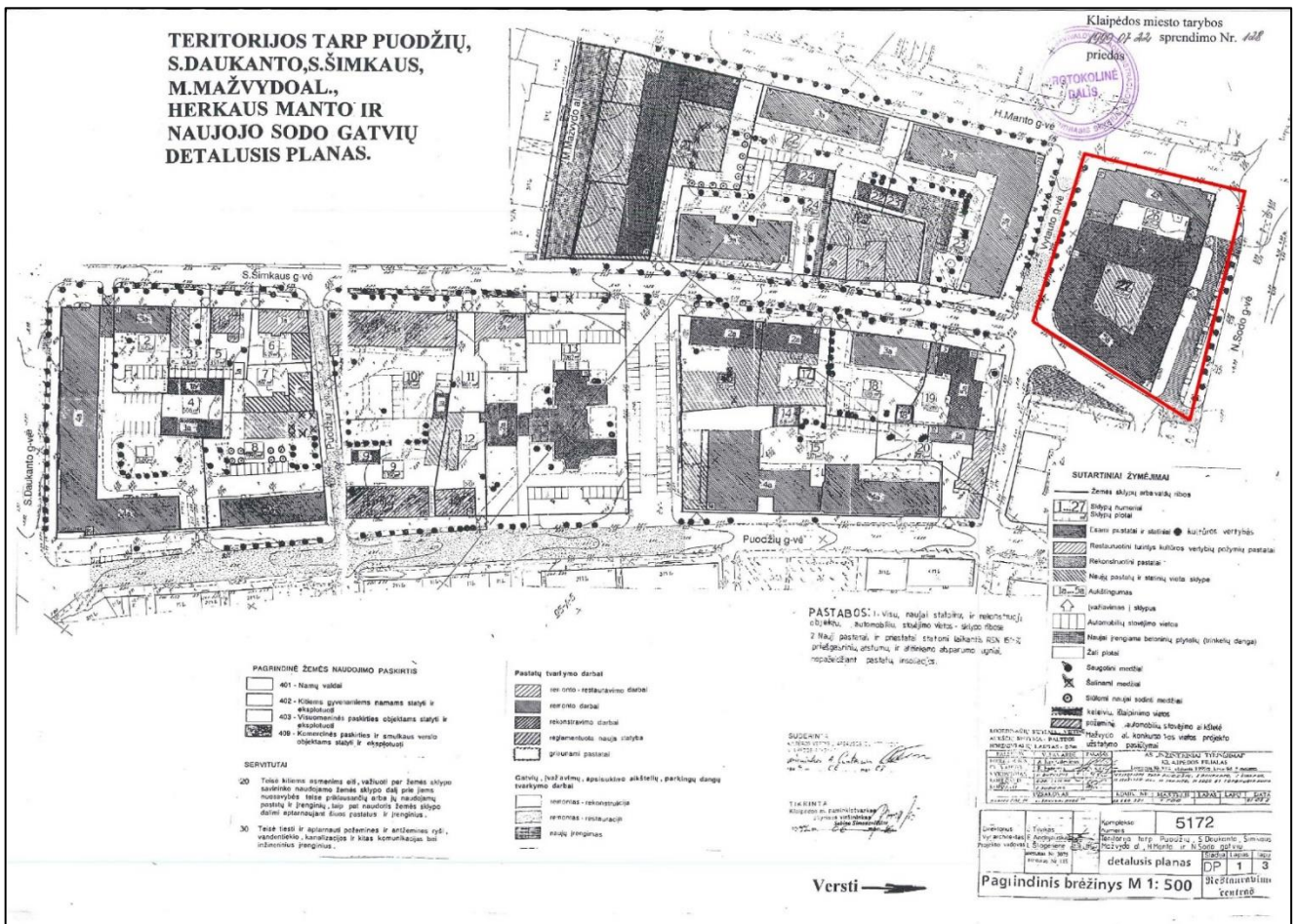
Preliminarių sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: neatliekamas

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 2	LAPŲ 30	LAIDA 0
-----------------------------------	------------	------------	------------

REMIANTIS PATVIRTINTOMIS SĄLYGOMIS DETALIAJAM PLANUI RENGTI, BEI PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE GALIOJANČIAS PLANAVIMO DOKUMENTAIS, NORMATYVAIS, TEISĖS AKTAIS IR KITA SURINKTA GRAFINE, BEI JURIDINE MEDŽIAGA NUSTATOMI ŠIE DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Teritorijos naudojimo reglamentai:

1. Pagrindiniai sprendiniai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje.
2. Rengiamu detalioju planu koreguojamas *Teritorijos tarp Puodžių, S. Daukanto, S. Šimkaus., M. Mažvydo al., Herkaus Manto ir Naujojo Sodo gatvių detalusis planas*, patvirtintas 1999 m. liepos 22d. sprendimu Nr.128. Galiojančiame detaliojame plane ši teritorija pažymėta numeriais 26 ir 27.



№	Adresas	Plotas	Planavimas	Statybos būklė	Rekonstrukcijos tipas	Plotas	Statybos būklė	Rekonstrukcijos tipas
24*	S.Šimkaus 8	114	Fizinis asmenys	garažai	XX	Galima rekonstrukcija, griovimas		
25	S.Šimkaus 6	996	UAB "Prilija"	komercinė	XX	Saugomas, rekonstruojamas, galima nauja 2a priestato statyba	30	Restauravimo
26.	H.Manto 1 / Vytauto 19	960	UAB "Vitos valdos"	gyvenama	72	Rekonstrukcija, nedidinant aukštingumo.	30	Restauravimo- atkūrimo
27.	S.Šimkaus 2	2451	UAB "Klaipėdos Viktorija"	komercinė	XX	Rekonstruojamas, didinant užstatymo plotą, aukštingumą.	30	Restauravimo- atkūrimo

3. Planuojamoje teritorijoje numatyti šios paskirties pastatai – *viešbučių paskirties pastatai ir gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai.*
4. Teritorijos naudojimo tipas- *mirši centro teritorija*
5. Žemės naudojimo paskirties lieka esama- *kitos paskirties žemė.*

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	30	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).*

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 kiemus, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.

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

9. Planuojama teritorija - teritorija tarp Vytauto, H. Manto, Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių, plotas: 3921 m². 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

Detaliojame 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 galimybę suformuoti įsiterpusius laisvos valstybinės žemės sklypus (detaliojo plano brėžinyje žymimi 1B ir 2B) ir juos prijungti prie esamų žemės sklypų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų perdavimo ir nuomos“ įsiterpusiu nelaikomas žemės sklypas, kuris ribojasi su laisvos valstybinės žemės plotu, nesuformuotu kaip atskiras žemės sklypas, išskyrus atvejus, kai tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų) įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta, šlaitai ar grioviai.

Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta.

Detaliojo plano brėžinyje naujai formuojami žemės sklypai žymimi 1B ir 2B. Šie sklypai formuojami tarp kadastrinių išnuomotų valstybinės žemės sklypų Nr. 2101/0003:492, 2101/0003:572 ir Naujojo Sodo gatvės statinio (plotas 9135m²), kurio unikalus daikto Nr. 4400-2119-5446. Formuojamų žemės sklypų plotis neviršija 10 metrų, todėl laikoma, kad įsiterpusius žemės sklypus sudaro siauros juostos, kurios žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais gali būti prijungiamos prie esamų žemės sklypų, vadovaujantis LR Žemės įstatymo nuostatomis.

SKLYPAS NR. 1A (S. Šimkaus g. 2) :

Sklypas yra 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),*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	4	30	0

Klaipėda projektas. Pastatų apjungimas į vieną turtinį vienetą -viešbučių paskirties pastatą, kuriam 2021 m. liepos 26d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Nustatant teritorijos naudojimo reglamentus buvo vertinama esama sklypo situacija.

- Žemės sklypo plotas – 2199 m²
- Teritorijos naudojimo tipas¹⁾ - *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- Leidžiamas pastatų aukštis* – sklype yra nustatomos atskiros užstatymo zonos pagal aukštingumą :
1.1 nuo žemės paviršiaus- 21 m, altitudė-27,50;
1.2 nuo žemės paviršiaus – 19,50 m, altitudė –26,00);
1.3 nuo žemės paviršiaus – 21, altitudė – 27,50;
1.4 nuo žemės paviršiaus - 27,30 m, altitudė – 34,00
*Nurodomas esamas pastato aukštis, kuris gali turėti nežymių paklaidą.
- Leidžiamas užstatymo tankis²⁾ – 100%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas²⁾ – 3.35
- Užstatymo tipas- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*³⁾
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys⁴⁾ – 0%*
* Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos
- Pastatų aukštų skaičius – 5 (esamas)
- Statinių paskirtis – *viešbučių paskirties pastatai*
- Servitutai – nustatomi:
105 Statinių servitutas (viešpataujantysis daiktas), plotas- 491m²
- 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: 22012) 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.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	5	30	0

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 piniginė 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 – 491m²
- Teritorijos naudojimo tipas¹⁾ - *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- Leidžiamas pastatų aukštis – *nuo žemės paviršiaus 5,50m, altitudė- 12,50m, (užstatymo zona 1.5).*
- Leidžiamas užstatymo tankis²⁾ – 7%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas²⁾ – 0.07
- Užstatymo tipas- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)* ³⁾
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys⁴⁾ – 0%*
* *Nurodomos esamos priklausomųjų želdinių teritorijos*
- Pastatų aukštų skaičius – 1
- Statinių paskirtis- *viešbučių paskirties pastatai*
- Servitutai – nustatomi:
205 Statinių servitutas (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr. 1A), plotas – 491m²
S1 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas – 491m²
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 457m²
- 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
- Nekilijamasis kultūros paveldas - Sklypas yra nekilnojamos kultūros vertybės - *Klaipėdos miesto istorinės dalies, vadinamos Naujamiesčiu teritorijoje (unikalus objekto kodas: 22012) ir Klaipėdos senojo miesto su priemiesčiais teritorijoje (unikalus objekto kodas: 27077)*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	6	30	0

- 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.

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 – 2690m²
- Teritorijos naudojimo tipas¹⁾- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- 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 tankis²⁾ – 83%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas²⁾ – 3.20
- Užstatymo tipas³⁾- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys⁴⁾ – 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:
S1 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas – 491m²
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 457m²
- 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

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	7	30	0

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: 22012) 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 viktoria“ 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 piniginė kompensacija.*

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

- Žemės sklypo plotas – 972 m²
- Teritorijos naudojimo tipas¹⁾- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- Leidžiamas pastatų aukštis – sklype yra nustatomos atskiros užstatymo zonos pagal aukštingumą : **2.1 esamo pastato rekonstrukcijai nustatomas aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 25m, altitudė – 32,50m.**

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 8	LAPŲ 30	LAIDA 0
-----------------------------------	------------	------------	------------

2.2 esamo pastato (užstatymo zona 2.1) rekonstrukcijos metu numatoma uždengti (įstiklinti) vidinį kiemą. Tam nustatomas aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 25m, *altitudė* – 32,50m.

- Leidžiamas užstatymo tankis²⁾ – 100%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas²⁾ – 3.50
- Užstatymo tipas³⁾- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys⁴⁾ – 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:
105 Servitutas – statinių servitutas (viešpataujantysis daiktas), plotas- 223m²
- 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: 22012) 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 - Vykdyt 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

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	9	30	0

Užstatymo aukštingumas yra nustatytas vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, kuris nagrinėjamoje teritorijoje numato 25m aukštingumą, bei istoriniu užstatymu. Esamo pastato rekonstrukcijos metu, bus atstatytas 1945 m. sugriautas architekto H. Reissman projektuotas „Memeler Dampfboot“ redakcijos pastatas. Siekis atstatyti MD laikraščio redakcijos architektūrinę išraišką padiktavo poreikį keisti stogo nuolydį ir atitinkamai paaukštinti kraigą. Taip pat numatyta galimybė, kaip ir koreguojamame detaliojame plane, įstiklinti vidinį H. Manto g. 1 kiemelį, todėl vadovaujantis LR Aplinkos Ministro įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijos planavimo normų patvirtinimo“ išimtimis yra padidinamas teritorijoje leidžiamas užstatymo tankumas ir intensyvumas (plačiau aprašyta pastabose Nr. 2).



Naujojo Sodo g. išklotinė su Viktorijos viešbučio pastatu ir atstatomu „Memeler Dampfboot“ redakcijos pastatu kairėje

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 – 223 m²
- Teritorijos naudojimo tipas¹⁾- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- Leidžiamas pastatų aukštis – sklype užstatymo zona žymima 2.3 indeksu.
2.3 nustatomas aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 15m, altitudė – 21,50m.
Esamo pastato rekonstrukcijos metu 2.3 užstatymo zonose numatoma įrengti smulkius architektūrinius elementus, išsikišančius iš fasado plokštumos (erkerius, balkonus, laiptus ir pan.)
- Leidžiamas užstatymo tankis²⁾ – 17%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas²⁾ – 0.30
- Užstatymo tipas³⁾- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Servitutai nustatomi :

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	10	30	0

S2 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas – 84m²

S3 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas – 140m²

205 - statinių servitutas (tarnaujantysis daiktas sklypui Nr.2A), plotas – 223m²

222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 187m²

- 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: 22012) 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.

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

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 – 1195m²
- Teritorijos naudojimo tipas¹⁾- *mišri centro teritorija*
- Žemės naudojimo paskirtis – *kita*
- Žemės sklypo naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); komercinės paskirties objektų teritorijos (K)*
- Leidžiamas pastatų aukštis – *nuo žemės paviršiaus didžiausias leidžiamas aukštingumas 25,00m altitudė- 32,50m.*
Projektuojant sklypo aukštingumą vadovautis sklype nustatytais užstatymo zonomis.
- Leidžiamas užstatymo tankis²⁾ – 85%
- Leidžiamas užstatymo intensyvumas²⁾ – 3.00

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	11	30	0

- Užstatymo tipas³⁾- *perimetrinis reguliarus (pilnai uždaras)*
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys⁴⁾ – 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:
S2 215 Kelio servitutas- teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas – 84m²
S3 202 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas – 140m²
222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas – 187m²
- 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: 22012) 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 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

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	12	30	0

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“.

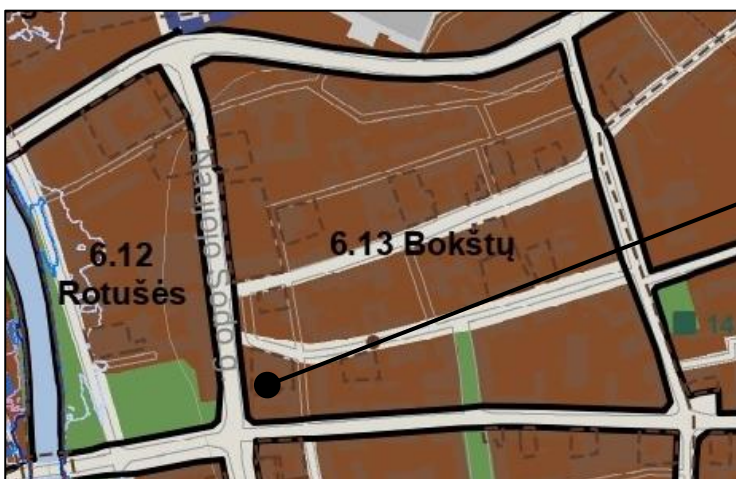
PASTABOS

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

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.

Ištrauka iš Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano



Planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane pažymėta 6.13 indeksu - pagrindinė centro zona, bokštų kvartalas.

Teritorijoje galimi naudojimo tipai : GC-mišri centro teritorija, GM-mišri gyvenamoji teritorija, PA-paslaugų teritorija, SI-socialinės infrastruktūros teritorija

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	13	30	0

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	
			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	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 senajo 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. 1A, Nr. 2 ir Nr. 2A užstatymo intensyvumas ir tankumas. Taip pat, vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo planu, planuojamoje teritorijoje užstatymo intensyvumas leidžiamas 3.35

Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo intensyvumo schemas

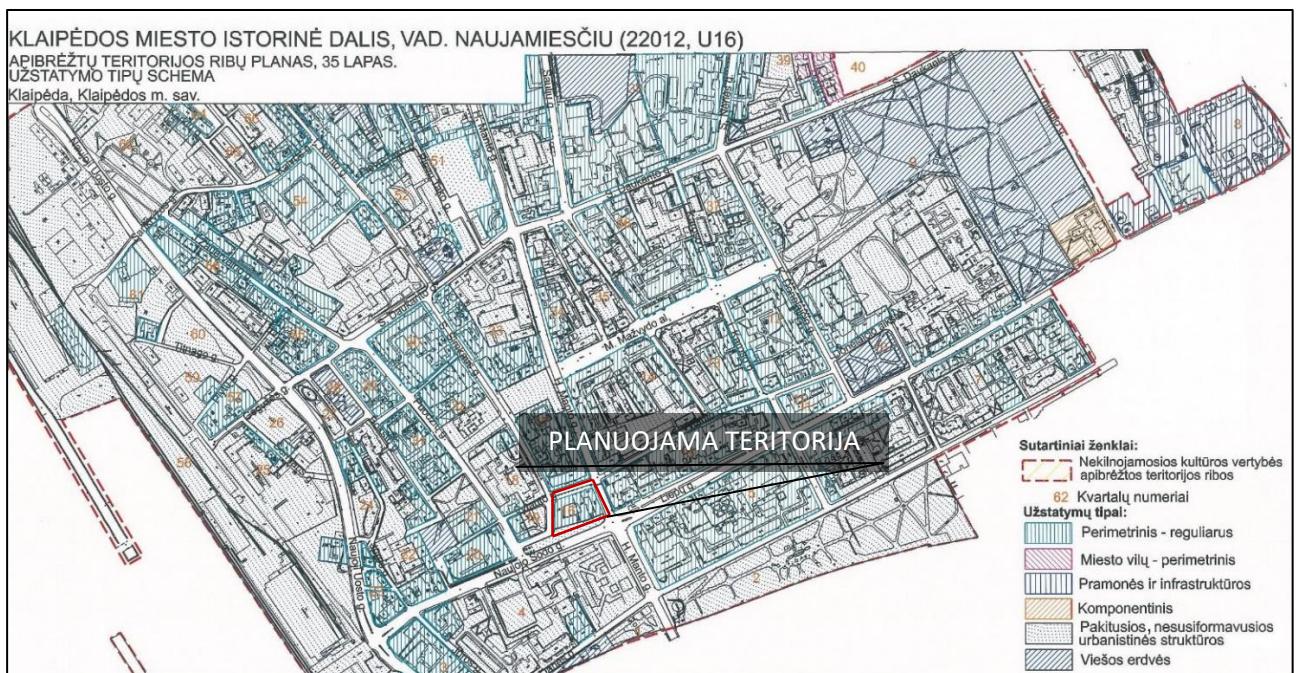


DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	14	30	0

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendroju planu planuojamoje teritorijoje didžiausias užstatymo intensyvumas leidžiamas 3,5.

*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 detalijame 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 (2012) 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).

Siekiant išlaikyti vientisą kvartalo užstatymo struktūrą sklypui Nr. 1B ir 2B taip pat nustatomas perimetrinis – reguliarus užstatymo tipas; apjungus sklypus, sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 taip pat bus nustatytas 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 nenustatomos, 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 dangą, 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, todėl sklypuose priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys nenustatomos.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	15	30	0

Priklausomųjų želdynų normos kompensaciniai mechanizmai taip pat nenumatomi, nes mechanizmai 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 aprašo patvirtinimo“ turi būti įgyvendinti gavus statybą leidžiantį dokumentą. S. Šimkaus g. 2 esančių 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 buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas, o 2023m pastatas pridurtas eksplikuoti. Rengiant techninį projektą nebuvo numatytos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys, ar jų kompensavimo mechanizmai.*

Taip pat pabrėžiame, kad kvartalas tarp Vytauto, H. Manto g., Naujojo Sodo ir S. Šimkaus gatvių, bei jo aplinka 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. Tarp naujamiesčio vertingųjų savybių p. 7.2.2.3 yra įvardintos vertingų želdynų vietos gatvėse, skveruose, bei aikštėse, atitinkančių naujamiesčio struktūrą. Planuojamo kvartalo gretimybėje esančių gatvių želdinimas yra realizuotas ir urbanistiškai pagrįstas. Bet koks papildomas apželdinimas už pagrįstų zonų ribų, paveldo požiūriu, ardo nusistovėjusią (ir buvusią iki II-ojo pasaulinio karo) struktūrą, išbalansuoja erdvines struktūras ir trukdo atkurti vertingus statinius. Pažymėtina, kad „Viktorijos“ pastatas S. Šimkaus g. 2 yra paveldo vertybė (vertybės kodas 3324), o atstatomas pastatas H. Manto g. 1 buvo sukurtas žymaus Klaipėdos architekto H. Reissmman ir buvo unikalus 4-ojo dešimtmečio kūrinys. Abu jie turėjo laisvą nuo apželdinimo erdvę, išskirtinių miesto centro pastatų apžvalgai.

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.
- Numatomas prisijungimas prie esamų centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių, lietaus nuotekų ir dujų tinklų, atvestų iki planuojamos teritorijos. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti. Esami inžineriniai tinklai, kurie patenka į statinių statybos zoną, turi būti iškeliami (sprendžiama techniniu projektu).
- Rengiant pastatų statybos, rekonstrukcijos ar remonto techninius projektus, vadovautis Klaipėdos miesto sav. administracijos pateiktais Specialiaisiais architektūros reikalavimais ir kt. sąlygomis, pagal detaliojo plano korektūros sprendinius.
- 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.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	16	30	0

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.

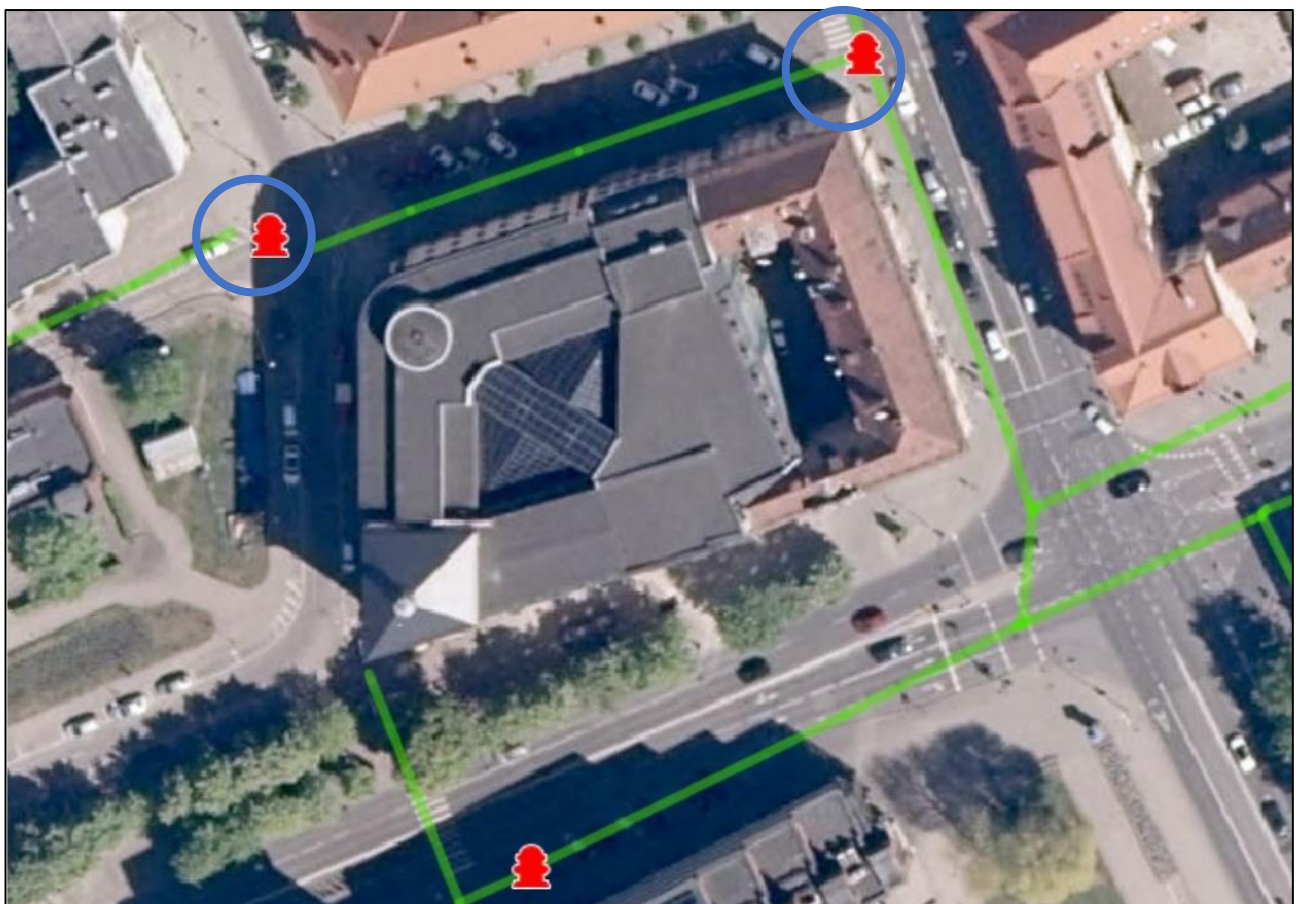
Planuojamose teritorijose numatoma vykdyti veiklas, kurios nesukurs sanitarinių apsaugos zonų, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6d. Nr. XIII-2166. Todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas neatliekamas.

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.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ pateiktos hidrantų išdėstymo schemas



DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	17	30	0

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 priešgaisrinius reikalavimus (schemoje apibraukti mėlynai) S. Šimkaus ir Vytauto gatvių sankirtoje ir Vytauto ir Naujojo Sodo gatvių sankirtoje. H. Manto g. 1, Klaipėda 92127

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.

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:

- **Sklypai Nr. 2A, 2B, 2.** Detaliojo plano sprendiniais numatoma, atsiradus galimybei, apjungti 2A ir 2B sklypus suformuojant bendrą sklypą, kuris detaliojo plano reglamentų lentelėje žymimas Nr. 2, todėl atliekų surinkimas šiems sklypams sprendžiamas kartu. Gyventojų atliekas numatoma rinkti sklype esančio pastato patalpose, šalia jvažiavimą į sklypą iš Vytauto g. (preliminari atliekų surinkimo vieta nurodyta brėžinyje).
- **Sklypai 1A, 1B, 1.** Detaliojo plano sprendiniais numatoma, atsiradus galimybei, apjungti 1A ir 1B sklypus suformuojant bendrą sklypą, kuris detaliojo plano reglamentų lentelėje žymimas Nr. 1, todėl atliekų surinkimas šiems sklypams sprendžiamas kartu. Sklypas yra 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*

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	18	30	0

buvo išduotas statybą leidžiantis dokumentas, o 2023m. pastatas priduos eksplikuoti. Techninio projekto rengimo metu atliekų surinkimas buvo numatytas ir suderintas H. Manto g. 1 sklype, nurodant, kad atliekant H. Manto g. 1 esančio pastato rekonstrukciją atliekų konteineriai bus perkeliami į pastato patalpas. (preliminari atliekų surinkimo vieta nurodyta brėžinyje (2B sklype)).

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 S. Šimkaus g. 2 (detaliojo plano brėžinyje 1A) sklypą – iš S. Šimkaus gatvės; į H. Manto g. 1 (detaliojo plano brėžinyje 2A) – iš Vytauto g.

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.).

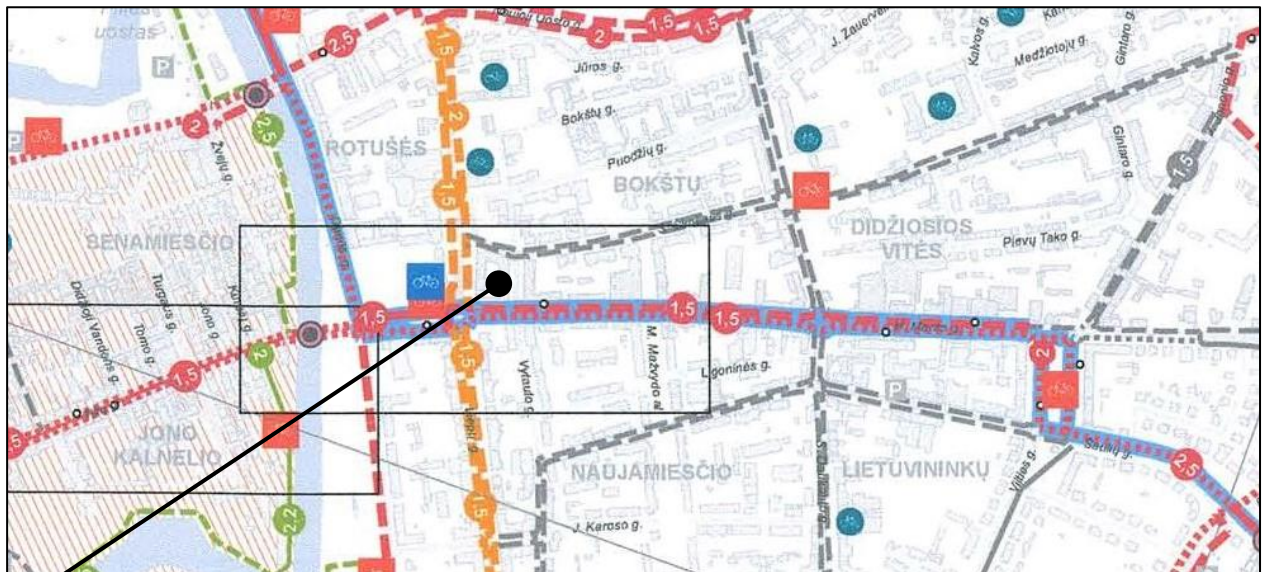
Projektuojant automobilių stovėjimo vietas vadovautis *STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai Bendrieji reikalavimai"* nurodytais automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimais, išlaikyti norminius atstumus iki pastatų

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

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 19	LAPŲ 30	LAIDA 0
-----------------------------------	-------------	------------	------------



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

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	20	30	0

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 detalioju 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:

Detalioju 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 saugotiniems želdiniams patvirtinimo"

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
9. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje	20 cm ir didesnio skersmens ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos , gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai , miškinės obelys, miškinės kriaušės

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

Servitutai:

Detalioju planu nustatomi servitutai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje ir anksčiau aiškinamojo rašto dalyje (pagrindiniai sprendiniai).

Detalioju planu numatomi naujų servitutų plotai tikslinami techninių projektų rengimo metu.

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

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	21	30	0

- 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

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.

Vykdamas 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. Susisiekimo 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 dujotiekų vamzdynų apsaugos zonos ribos yra vienas metras į abi puses nuo vamzdyno sienelės;

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

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 22	LAPŲ 30	LAIDA 0
-----------------------------------	-------------	------------	------------

- 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 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 detaliojame 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 projekcinę situaciją, kitus objektyvius faktorius. Techninių projektų rengimo stadijoje atskirų inžinerinių tinklų įrengimo atkarpos, komunikacinių koridorių ribos ir teritorijos turi būti tikslinamos, suderinus tai su tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis; jei įtakojami trečiųjų asmenų interesai – suderinus su trečiaisiais asmenimis.

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

Detaliojame 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.

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	23	30	0

AB „Klaipėdos vanduo“ planuojamoje teritorijoje eksploatuoja vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų tinklus su apsauginėmis zonomis. Juos privaloma apsaugoti nuo galimų apkrovų po dangų pasikeitimo. Rengiant gatvių ir šaligatvių statybos ar remonto techninius projektus numatyti priemonės, jeigu būtų žeminama arba aukštinama danga, kad tinklai išlaikytų leistiną įgilinimo ribą. Išsaugoti eksploatacijai tinkančių esamų šulinių liukus, kad jie nebūtų pažeisti ir tinkami tolimesniam naudojimui, priderinant prie naujai įrengiamų dangos paviršiaus altitudžių

- 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 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. Planuojamoje teritorijoje yra AB „Klaipėdos energija“ veikiantys DN100 ir 80mm šilumos tinklai. 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. Konkretų 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 - Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse yra UAB „Klaipėdos autobusų parkas“ eksploatuojama įranga: apšvietimo valdymo spinta VS-5; Vytauto g., H. Manto g., N. Sodo g., S. Šimkaus g. požeminės apšvietimo linijos su apšvietimo atramomis ir šviestuvais bei H. Manto g. ir N. Sodo g. šviesoforų požeminės linijos su šviesoforine įranga. Iškilus būtinybei vykdyti sprendinius susijusius su UAB „Klaipėdos autobusų parkas“ eksploatuojama įranga, sprendimus derinti su UAB „Klaipėdos autobusų parkas“ 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. Konkretų objektų pajungimas ir „Telia“ priklausančių tinklų ar įrangos iškėlimas ar demontažas bus atliekamas techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas technines sąlygas.

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS 24	LAPŲ 30	LAIDA 0
-----------------------------------	-------------	------------	------------

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.

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 nekilnojamasis 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.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	25	30	0

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 sandriškai
 - 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 kvartalėlio 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.

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	26	30	0

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. Taip pat numatyta galimybė, kaip ir koreguojamame detalijame 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 dispanseris) 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.

Detalaus plano vertinimas želdynų tyrimu pagrindu

Nagrinėjamuose sklypuose nėra augančių želdinių. Detaliuoju planu inventorizuoti 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".

Detalaus plano vertinimas kraštovaizdžio (miestovaizdžio) tyrimų pagrindu

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, H. Manto g. 1 pastato rekonstrukcijos metu, bus atstatytas 1945 m. sugriautas architekto H. Reissmman projektuotas „Memeler Dampfboot“ redakcijos pastatas, tai nesudarys neigiamos įtakos esamam kraštovaizdžiui (miestovaizdžiui).

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	27	30	0

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



Liepojos gatvės perspektyva su naujais Telegrafo ir Sieberto spaustuvės pastatais

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
DP21-00-DPK-AR	28	30	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. JV-538
- LR Kultūros ministro įsakymas Paveldo tvarkybos reglamentas PTR 2.12.01:2006 :Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“. 2006.05.4, Nr.: JV-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 erdviųjų 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 priimančiam sprendimams 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	29	30	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

DOKUMENTO ŽYMUO DP21-00-DPK-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	30	30	0