

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### III. KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI

1. **Detaliojo plano sprendinių esmė:** Planuojamoje teritorijoje, esamiems žemės sklypams (projektiniai Nr. 02, 03, 04) nekeičiant pagrindinės žemės sklypų paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą. Žemės sklypui (projektinis Nr. 01) planuojama nauja ūkinė veikla, todėl nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties, pakeičiamas naudojimo būdas iš susisiekimu ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos ir nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas. Suformuojami žemės sklypai Stalių ir Plytų gatvių eksploatavimui.
2. **Esamo detaliojo plano koregavimo būtinumas:** šiuo metu planuojamoje teritorijoje galioja 2000-03-30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 49 patvirtintas Teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių, detalusis planas. Žemės sklypo Naujoji Uosto g. 15C savininkas nusprendė pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš susisiekimu ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypui iš naujo reikia nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą.
3. **Galima ūkinė veikla:** planuojamoje teritorijoje numatomos veiklos – komercinė ir inžinerinė infrastruktūros. Žemės sklype (projektinis Nr. 01) planuojama statyti administracinį – daugiafunkcinį centrą. Numatomos ūkinės veiklos galimos vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus patvirtinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119- 4877).  
*Pastaba: Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>.*
4. **Teritorijos naudojimo tipas:** vadovaujantis Klaipėdos miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021-09-30 d. sprendimu Nr. T2-191, registro Nr. T00086840, sprendiniais, planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro zoną, kur galimi naudojimo tipai: GC, GM, PA, SI. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamoje teritorijoje žemės sklypams nustatomas naudojimo tipas - „**Paslaugų teritorija**“ (PA), kuris skirtas negyvenamosios paskirties pastatams: viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio. Gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.
5. **Teritorijos užstatymo tipas:** Klaipėdos miesto savivaldybės bendrajame plane teritorijos užstatymo tipas nėra nustatytas, tačiau Planuojama teritorija patenka į teritoriją, kur vyrauja perimetrinis užstatymas. „Istorinė-urbanistinė analizė“ paminėta, kad planuojamoje teritorijoje iki 1947 m. vyravo perimetrinis-posesinis atviras ir perimetrinis-reguliarus užstatymai. Daugelis pastatų buvo statomi išorės perimetru uždara arba dalinai uždara struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Vadovaujantis istorine-urbanistine analize (žr. bylos sudėtyje) ir Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), planuojamos teritorijos užstatymo tipas nustatomas į „**perimetrinį užstatymą**“ (per).
6. **Leistinas statinių aukštis:** Klaipėdos miesto savivaldybės bendrajame plane didžiausias leistinas statinių aukštis planuojamoje teritorijoje nuo žemės paviršiaus – 25 m. Žemės sklypui (projektinis Nr. 01), statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas iki 25 m, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Siekiant neviršyti leistino užstatymo intensyvumo, statinių statybos zona išskaidoma į skirtingo reglamento ribas, kur statybos zonoje pažymėtoje **H1** – didžiausias leidžiamas aukštingumas **iki 12 m**, **H2** – **iki 15 m** ir **H3** –

**iki 25 m.** Planuojama, kad pastatai statybos zonoje **H1** bus **iki 3 aukštų, H2 – iki 4 aukštų, H3 – iki 8 aukštų** ir neviršys **25 m** aukščio. Žemės sklypui (projektinis Nr. 02), statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas iki 25 m, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Siekiant neviršyti leistino užstatymo intensyvumo, statinių statybos zona išskaidoma į skirtingo reglamento ribas, kur statybos zonoje pažymėtoje **H1** – didžiausias leidžiamas aukštingumas **iki 12 m, H2 – iki 15 m** ir **H3 – iki 25 m.** Planuojama, kad pastatai statybos zonoje **H1** bus **iki 3 aukštų, H2 – iki 4 aukštų, H3 – iki 8 aukštų** ir neviršys **25 m** aukščio. Žemės sklypui (projektinis Nr. 03), statomiems pastatams leistinas aukštis nustatomas iki 15 m, neprieštaraujantis bendrojo plano sprendiniams. Siekiant neviršyti leistino užstatymo intensyvumo, statinių statybos zona išskaidoma į skirtingo reglamento ribas, kur statybos zonoje pažymėtoje **H2** – didžiausias leidžiamas aukštingumas **iki 15 m** ir **H4 – iki 10 m.** Planuojama, kad pastatai statybos zonoje **H2** bus **iki 3+M, H4 – iki 2+M** ir neviršys **25 m** aukščio. Vadovaujantis koreguojamu Teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. kovo 30 d. sprendimu Nr. 49 „Dėl teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių detaliojo plano patvirtinimo“, planuojamoje teritorijoje, žemės sklype (projektinis Nr. 04) statomiems pastatams leistinas aukštų skaičius buvo nustatytas **iki 2+M**, tad atitinkamai nustatomas aukštis – **iki 12 m.** Atsižvelgiant į tai, koreguojamu detalioju planu, planuojamoje teritorijoje, nustatytas aukštingumas neviršys Klaipėdos miesto savivaldybės bendrajame plane nustatyto leistino 25 m aukščio.

7. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo tankis:** Klaipėdos miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniai nenustato maksimalaus leidžiamo užstatymo tankio. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis paslaugų teritorijoje, kur pastatų skaičius 1-3 aukštų, 4 aukštų,  $\geq 5$  aukštų – 80 %. Žemės sklypo (projektinis Nr. 01) leidžiamas užstatymo tankis paskaičiuojamas atsižvelgiant į užstatomą plotą ir planuojamo pastato (-ų) aukštingumą, todėl žemės sklypui užstatymo tankumas – **72 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto. Žemės sklypo (projektinis Nr. 02) leidžiamas užstatymo tankis paskaičiuojamas atsižvelgiant į užstatomą plotą ir planuojamo pastato (-ų) aukštingumą, todėl žemės sklypui užstatymo tankis – **57 proc.** nuo bendro žemės sklypo ploto. Žemės sklypo (projektinis Nr. 03) A dalyje leidžiamas užstatymo tankis paskaičiuojamas atsižvelgiant į užstatomą plotą ir planuojamo pastato (-ų) aukštingumą, todėl žemės sklypo A dalyje užstatymo tankis – **51 proc.** nuo žemės sklypo A dalies ploto. Vadovaujantis koreguojamu Teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. kovo 30 d. sprendimu Nr. 49 „Dėl teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių detaliojo plano patvirtinimo“, planuojamoje teritorijoje, žemės sklype (projektinis Nr. 04) leidžiamas užstatymo tankis buvo nustatytas **35 proc.** ir lieka nekeičiamas.
8. **Žemės sklypo maksimalus užstatymo intensyvumas:** Klaipėdos miesto savivaldybės bendrajame plane didžiausias leistinas užstatymo intensyvumo rodiklis, planuojamoje teritorijoje – 3.5. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ (aktualia redakcija), paslaugų teritorijoje, kur pastatų skaičius 1-3 aukštų didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas, kai yra perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas – 2.0, kur pastatų skaičius 4 aukštų didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas, kai yra perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas – 2.5, kur pastatų skaičius  $\geq 5$  aukštų didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas, kai yra perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas – 3.0. Atsižvelgiant į tai, užstatymo reglamentas, žemės sklype (projektinis Nr. 01) užstatymo intensyvumas neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **3.0** santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto. Žemės sklype (projektinis Nr. 02), užstatymo intensyvumas

neprieštarus bendrojo plano sprendiniams ir bus nustatomas **2.70**, žemės sklype (projektinis Nr. 03), užstatymo intensyvumas – **1.47**, žemės sklype (projektinis Nr. 04), užstatymo intensyvumas - **2.0**, santykinio dydžio nuo viso planuojamo žemės sklypo ploto.

9. **Statinių statybos zona, statybos riba ir linija:** Statinių statybos zona, statybos riba ir linija nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Planuojamoje teritorijoje vyrauja 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. Žemės sklypuose (projektiniai Nr. 01, 02, 03, 04), statinių statybos zona ir statybos riba suplanuota taip, kad atitiktų perimetrinio užstatymo struktūrą. Statinių statybos zonos ir statybos ribos sutapatinamos su žemės sklypų ribomis palei gatvę. **(Pastaba: Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškėlus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
10. **Funkciniai – kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis:** Planuojamos teritorijos gretimybėse vyrauja komercinės paskirties objektų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkinių teritorijų funkciniais ir kompoziciniams ryšiams, nes planuojamoje teritorijoje numatomos veiklos – komercinė ir inžinerinės infrastruktūros.
11. **Galimas planuojamos teritorijos užstatymas pagal maksimalius planuojamus užstatymo rodiklius:**

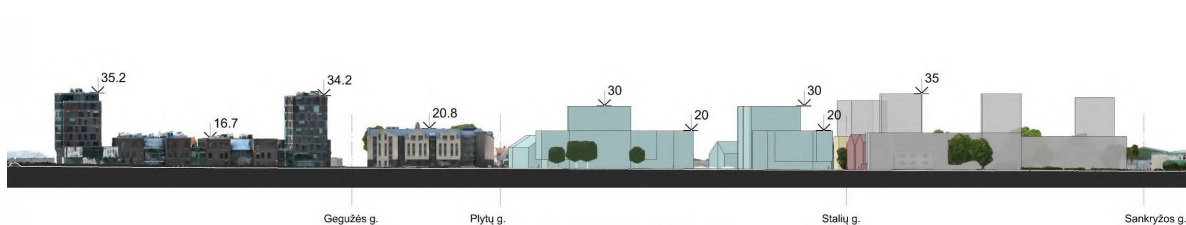
*Teritorijos vaizdas iš paukščio skrydžio (iš rytinės pusės)*



*Teritorijos vaizdas iš paukščio skrydžio (iš šiaurinės pusės)*



*Naujosios Uosto gatvės išklotinė*



*Naujosios Uosto gatvės išklotinė iš paukščio skrydžio*



*Naujosios Uosto gatvės perspektyva nuo Gegužės gatvės*



*Titnago ir Naujosios Uosto gatvių perspektyva*



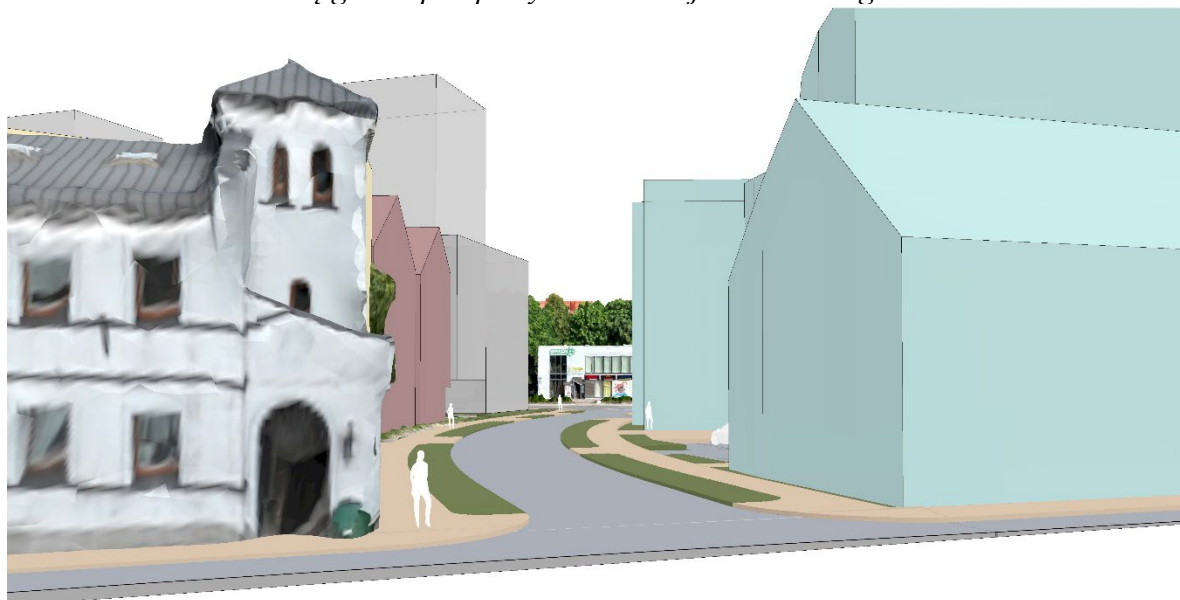
*Naujosios Uosto gatvės perspektyva nuo Sankryžos gatvės*



*Stalių gatvės perspektyva nuo Naujosios Uosto gatvės*



*Stalių gatvės perspektyva link Naujosios Uosto gatvės*



*Titnago gatvės perspektyva link Naujosios Uosto gatvės*

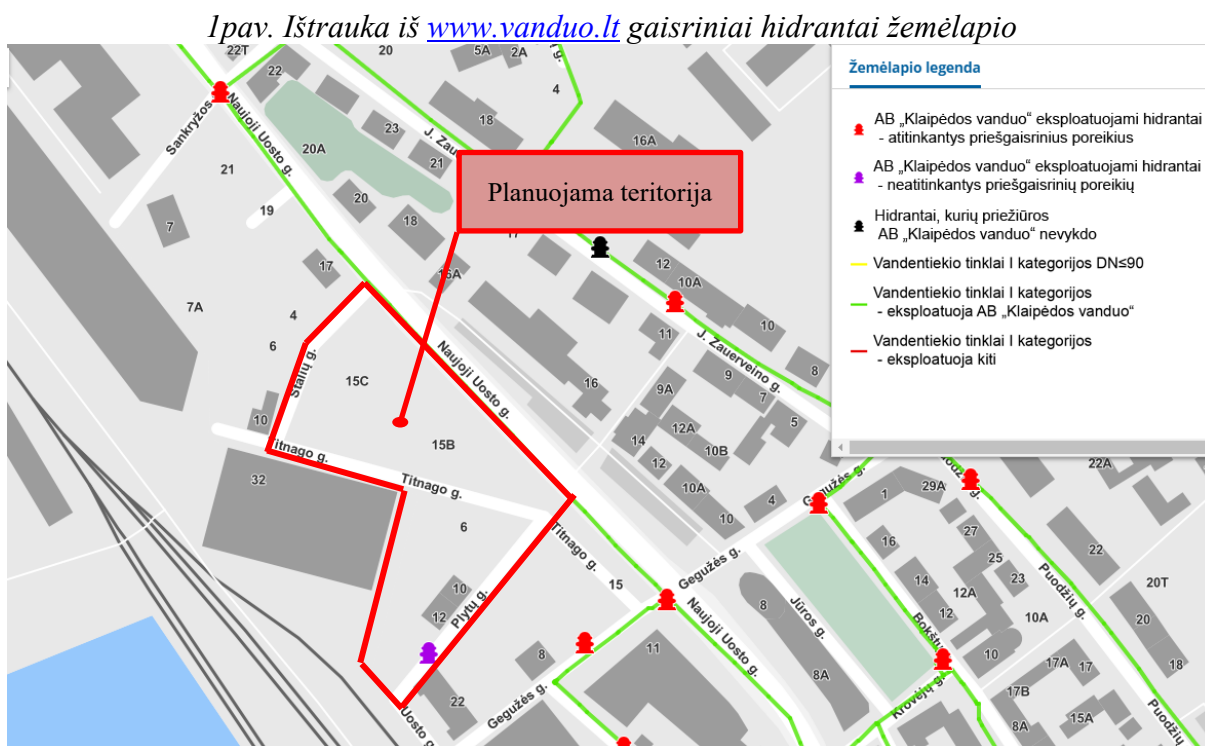


- Priešgaisriniai reikalavimai:** Rengiant statinių techninius darbo projektus ir numatant priešgaisrinę apsaugą, būtina atsižvelgti į aplinkybę, kad artimiausi vandens hidrantai yra Naujosios Uosto g. ir Sankryžos g. sankryžoje ir Naujosios Uosto g. ir Gegužės g. sankryžoje. Gaisro atėju, vanduo bus imamas iš esamų vandens hidrantų į kurių, 200 m spindulio aptarnavimo zoną, patenka planuojama teritorija (žr. 1 pav.). Į planuojamą teritoriją patenkama iš Naujosios Uosto gatvės per Stalių, Titnago, Plytų gatves. Bendroju atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis – I–II, išlaikant 6-8 m atstumus tarp skirtinguose sklypuose esančių pastatų, išskyrus atvejus kai sklype galioja nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų.

Statiniai žemės sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai"). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 "Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga", Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Gaisro plitimas į gretimus pastatus turi būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų arba planuojant ugniasienes (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu). Pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 93.1.p priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų (toliau – neužstatytas žemės plotas). Vadovaujantis "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" 2010-12-07 d. Nr. 1-338 (aktuali redakcija), minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį

| 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  |



Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba – už ~ 2.42 km, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 p., detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose

reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio.

13. **Teritorijos inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai:** Teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Numatomas prisijungimas prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklų. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės. Pabloginus – atstatyti. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu. **Visais atvejais statinių/pastatų statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik iškelus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos vietą (sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu).**
- 13.1. **Geriamas vanduo:** prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto vandentiekio tinklų, esančių Stalių, Titnago, Naujoji Uosto ir Plytų gatvėse. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas. Žemės sklypus Nr. 01 ir Nr. 02 kerta AB „Klaipėdos vanduo“ priklausantys vandentiekio tinklai. Kadangi, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 01 ir Nr. 02 suplanuotas užstatymas, tai, esantį žemės sklypuose vandentiekio tinklą planuojamą naikinti, prijungiant prie „Vandentiekio ir nuotekų tinklų Stalių gatvėje Klaipėdos m. statybos projektas“ projektuojamų vandentiekio tinklų. Pagal „Vandentiekio ir nuotekų tinklų Stalių gatvėje Klaipėdos m. statybos projektas“ projekto sprendinius, vandentiekio tinklai trasuojami suformuotuose Stalių, Titnago ir Plytų gatvių komunikacijų koridoriuose (žiūr. prieduose „Vandentiekio ir nuotekų tinklų Stalių gatvėje Klaipėdos m. statybos projektas“).
- 13.2. **Buitinės nuotekos:** prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto nuotekų tinklų esančių Stalių, Titnago, Naujoji Uosto ir Plytų gatvėse. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.3. **Lietaus nuotekos:** prisijungti prie centralizuotų Klaipėdos miesto lietaus tinklų Naujojo Uosto gatvėje. Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.4. **Šildymas:** pastatų šildymas numatomas atsinaujančios energijos šaltinių pagalba, kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.5. **Melioracija:** Planuojama teritorija nemelioruota.
- 13.6. **Elektros tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.7. **Ryšių tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
- 13.8. **Dujotiekio tinklai:** Prisijungimas sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.
14. **Susisiekimo komunikacijos, transporto srautai:** Planuojama teritorija yra vakarinėje Klaipėdos miesto dalyje, teritorijoje tarp Stalių, Naujosios Uosto, Plytų, Uosto ir Titnago gatvių. Susisiekimo sistema esama: iš esamos C kategorijos Naujosios Uosto gatvės patenkama į D kategorijos Stalių, Plytų ir Ds kat. Titnago gatves iš kurių patenkama į esamus ir planuojamus žemės sklypus. Atsižvelgiant į „Stalių g. Klaipėdos mieste rekonstrukcijos projektas“ sprendinius, įvažiavimas-išvažiavimas į požeminę parkavimo aikštelę, suplanuotą žemės sklype Nr. 01, numatytas toje vietoje, kur suplanuota nuovaža Stalių g. rekonstrukcijos projekte (žiūr. prieduose „Stalių g. Klaipėdos mieste rekonstrukcijos projektas“). Rengiamu detalioju planu, planuojami du nauji papildomi įvažiavimai į žemės sklypą Nr. 01: vienas įvažiavimas-išvažiavimas, kur yra suplanuota antžeminė parkavimo aikštelė; antras įvažiavimas-išvažiavimas iš Titnago g. į požeminę parkavimo aikštelę (žiūr. koncepcijos brėžinį). Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos žemėtvarkos skyriaus reikalavimus, suformuoti žemės sklypai Stalių g. (žemės sklypo projektinis Nr. 07) ir Plytų g. (projektinis numeris Nr. 06) eksploatavimui. Žemės sklypai Nr. 06 ir Nr. 07 suplanuoti pagal

registruotų statinių ribas, kurios nepatenka į Naujoji Uosto g. registruoto statinio ribas. Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypų ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, atsižvelgiant į planuojamų pastatų paskirtis ir pagrindinį plotą. Koreguojamu Teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių detalioju planu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2000 m. kovo 30 d. sprendimu Nr. 49 „Dėl teritorijos tarp Naujosios Uosto, Uosto ir Sankryžos gatvių detaliojo plano patvirtinimo“, žemės sklypuose (projektiniai Nr. 02, 03, 04), automobilių parkavimas suplanuotas požeminėse parkavimo aikštelėse, o žemės sklype (projektinis Nr. 02) ir antžeminėje aikštelėje. Visuose minėtuose sklypuose parkavimas lieka suplanuotas koreguojamu detalioju planu, papildomai numatomas I2 žemės sklypas Nr. 05, kuriame galimas antžeminis parkavimas, suplanuota 15 vietų papildomai, bei esant poreikiui galima įrengti požeminių parkavimo vietų. Pastaba: pabloginus esamų gatvių / kelių būklę statybų metu, atkurti iki buvusios kokybės.

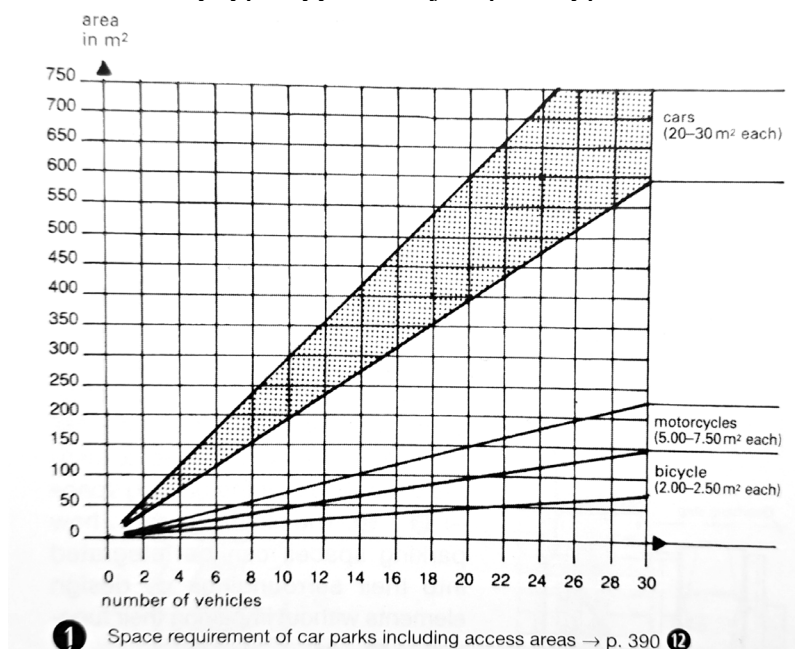
*Automobilių skaičiaus skaičiavimai žemės sklype Naujoji Uosto g. 15C*

Pastatų plotas sklype Nr. 01 pagal sklypo užstatymo intensyvumą: 7474 m<sup>2</sup>

|                                                    |     |                       |                          |           |
|----------------------------------------------------|-----|-----------------------|--------------------------|-----------|
| Administracinių pastatų paskirties grupės pastatai | 80% | 5979,2 m <sup>2</sup> | 1 viet. / 40 pagr. plot. | 149 viet. |
| Gydymo paskirties                                  | 20% | 1494,8 m <sup>2</sup> | 1 viet. / 30 pagr. plot. | 50 viet.  |

**Automobilių vietų poreikis sklype: 199 viet.**

Vadovaujantis „Neufert Architects‘ Data“ rekomendacijomis 390-391 psl. vienai automobilio parkavimo vietai reikia 20 m<sup>2</sup> į tą plotą įskaičiuojant poreikį privažiavimams ir įvažiavimams.

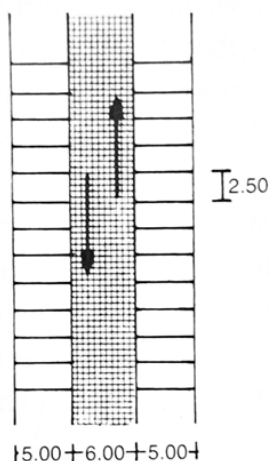


| Parking arrangement                                                                                             | Space requirement per place incl. access (m <sup>2</sup> ) | No. places in 100 m <sup>2</sup> area | No. places on 100 m of road (one side only) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| → <b>1</b> 0° parallel to road. Difficult parking and exiting – good for narrow roads                           | 22.5                                                       | 4.4                                   | 17                                          |
| → <b>2</b> 30° oblique to road. Simple parking and exiting. Area busy                                           | 30.8 (27.6)                                                | 3.2 (3.6)                             | 20 (21)                                     |
| → <b>3</b> 45° oblique to road. Good parking and exiting. Area per place relatively low. Normal type of layout  | 24 (21.7)                                                  | 4.2 (4.6)                             | 29 (31)                                     |
| → <b>4</b> 60° oblique to road. Relatively good parking and exiting. Area per place low. Frequently used layout | 22.5 (20.5)                                                | 4.4 (4.9)                             | 34 (37)                                     |
| → <b>5</b> and <b>6</b> 90° right angle to road. Low area per place. Considerable turning of vehicle necessary  | 20 (19.0)                                                  | 5 (5.3)                               | 40 (44)                                     |

The given values are for a parking space 2.50 m wide.

The values in brackets (parking place width 2.30 m) should be used only in justified and exceptional cases.

**12** Space requirements



- 5** 90° parking and exiting is possible in both directions. Access width 5.50 m for increased manoeuvring

Žemės sklypo Naujoji Uosto g. 15C plotas – 2179 kv.m. Parkavimas -2 aukštai, taigi 2179 / 20 \* 2 = ~218 vietų. Planuojamas automobilių vietų skaičius požeminiame dviejų lygių parkavime visiškai kompensuoja planuojamo užstatymo numatomą poreikį netaikant parkavimo vietų mažinimo koeficiento. Visas reikiamas parkavimas sprendžiamas sklypo ribose.

*Kvartalo tarp Gegužės g., Naujosios Uosto g., Sankryžos g. ir Uosto g. susisiekimo sistema.* Vadovaujantis 2021-09-30 d. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais, kvartalą supančios Gegužės g., Sankryžos g. ir Uosto g. yra D kategorijos gatvės - lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų, o Naujoji Uosto g. yra C

kategorijos gatvė – miesto plano funkcinė ir kompozicinė ašis, pagrindinė keleivių viešojo susisiekimo linija, miesto vidaus transporto ryšiai. Susisiekimo infrastruktūros tinklas suplanuotas atsižvelgiant į LR BP galiojančius sprendinius, formuojamą miesto urbanistinę struktūrą, miesto vidaus ir išorės ryšius, viešojo transporto maršrutinį tinklą, planuojamą miesto kelionių procentinę struktūrą. Svarbiausios Klaipėdos gatvių tinklo jungtys su išorės magistraliniais ir krašto keliais ir jų tankis formuojamos atsižvelgiant į miesto funkcines zonas. C kat. Naujoji Uosto gatvė yra aptarnaujanti gatvė, kurios srautų intensyvumas didelis. D kat. Gegužės g., Sankryžos g. ir Uosto g. yra pagalbinės gatvės, kuriomis naudojamos kaip privažiavimais prie atskirų statinių ar objektų, srautai pasiskirsto į smulkias teritorijas ir srautų intensyvumas nėra didelis. C kat. Naujojo Uosto g. srautų intensyvumas yra pastovus, o D kat. Gegužės g., Sankryžos g. ir Uosto g. srautų intensyvumas yra momentinis. Remiantis Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniais, planuojamoje teritorijoje nebuvo numatyta pagrindinės automobilių stovėjimo vietų aikštelės. Tokios aikštelės numatytos už planuojamos teritorijos ribų, Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniuose pažymėta Nr. 12 (Naujojo Uosto – S. Daukanto g. sankryžos zona) ir už nagrinėjamos teritorijos ribų pažymėta Nr. 11 (Naujojo Uosto - Naujojo Sodo g. sankryžos zona). Šie Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniai įgyvendinti Naujojo Uosto – Naujojo Sodo g. sankryžos zonoje (BP aikštelė pažymėta Nr. 11), viešajam poreikiui patenkinti. Lengvųjų automobilių ir kitų transporto priemonių parkavimas suprantamas kaip vienas iš miesto ir jo susisiekimo sistemos funkcionavimo bei struktūros formavimo procesų. Procesu, kuris šiuolaikiniame mieste yra neišvengiamas, tačiau vertinamas kaip esminių problemų šaltinis. Įvertinus esamą situaciją, siūloma Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio sprendiniuose pažymėtą automobilių stovėjimo aikštelę Nr. 12, įgyvendinti detalioju planu suplanuotame I2 žemės sklype Nr. 05, kuriame galimas antžeminis parkavimas, bei esant poreikiui galima įrengti požeminių parkavimo vietų.

15. ***Žemės sklypų įsisavinimo reikalavimai bei detaliojo plano iniciatoriaus priimami įsipareigojimai:***
  - 15.1. Nepabloginti esamų gatvių/kelių dangos kokybės, statybos metu projektuojamame žemės sklype, o pabloginus esamų gatvių/kelių būklę, - jas sutvarkyti iki buvusios gatvių/kelių kokybės;
  - 15.2. Prieš statant naują pastatą, priestatą ar rekonstruojant esamus pastatus, žemės sklypo savininkas įsipareigoja savo lėšomis iškelti užstatymui trukdančius inžinerinius tinklus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Pastaba: Planavimo iniciatoriui perleidus teises į žemės sklypus kitam asmeniui, naujam savininkui pereina detaliojo plano korektūros projekto sprendinių įgyvendinimo eiga.
16. ***Reikalavimai teritorijos ir želdinių tvarkymui:*** Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio darbo projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu, *Priklausomųjų želdynų plotų normos*, mažiausias želdynams priskiriamas plotas komercinės paskirties objektų teritorijų sklype – 10 % viso žemės sklypo ploto/ bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų sklype – 15 % viso žemės sklypo ploto, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų sklype – normuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Sklype priklausomųjų želdynų plotas ir vieta sprendžiamas techninio darbo projekto rengimo metu, kai bus aiški projektuojamo pastato, inžinerinių statinių vieta, užimamas plotas ir dydis, bet negali būti mažesnis nei nurodyta LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo

tvarkos aprašo patvirtinimo“ Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priede. Planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti priklausomuosius želdynus, apimančius ne tik vejos dangą, bet ir pavienių bei grupinių medžių želdinius. Rengiamu detalioju planu, suplanuota žemės sklypo Nr. 03 dalis 03B kito režimo bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijai. Bendro naudojimo dalis Nr. 03B privalo būti apželdinta medžiais.

Vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklių 5.4. punkto reikalavimais, medžiai veisiami ne arčiau kaip 5 m atstumu nuo pastatų sienų. Planuojama želdinti sklypų zonas, kuriose nėra numatyta inžinerinių komunikacijų ir jų apsaugos zonų.

- 16.1. Š. m. rugpjūčio mėnesį atlikta želdinių, augančių planuojamoje teritorijoje inventorizacija ir būklės ekspertinis vertinimas. Vertinimo metu nustatytos dendrofloros rūšys, fizinė, fiziologinė, estetinė būklė, parametrai. Želdinių būklė vertinta apžiūrint vizualiai kiekvieno individo kamieną, lają, taip pat naudoti instrumentai želdinių parametrų nustatyti. Želdinių inventorizacija ir būklės ekspertinis vertinimas atlikti vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir metodikomis.

Kaip rodo vertinimo rezultatai, želdyne vyrauja baltažiedės robinijos (*Robinia pseudoacacia*), kurios yra įrašytos į invazinių Lietuvoje rūšių sąrašą. Daugiausia baltažiedės robinijos susitelkusios viename keliolikos augalų želdyne. Vos keli želdiniai auga pavieniui. Tai atviroje vietoje augantis paprastasis uosis (*Fraxinus excelsior*) ir žemės sklype (projektinis Nr. 04) augantis, itin vertingas individas – paprastasis ažuolas (*Quercus robur*). Likusieji želdiniai – mažalapės liepos (*Tilia cordata*). Dalis jų auga šalia Naujosios Uosto gatvės, kitos – eilėje šalia Plytų gatvės. Taip pat želdyne negausiai auga alyvos (*Syringa vulgaris*), kaukazinės slyvos (*Prunus*), uosialapiai klevai (*Acer negundo*). Baltažiedės robinijos yra vidutinio amžiaus, o mažalapės liepos – brandūs želdiniai. 90 proc. želdinių yra geros būklės. Geros būklės, vertingus želdinius – paprastąjį ažuolą ir mažalapės liepas, esant galimybei, rekomenduojama išsaugoti (Išsamiau skaityti „Planuojamų šalinti želdynų inventorizacija ir būklės ekspertizė“).

- 16.2. Žemės sklypas (projektinis Nr. 05) suplanuotas kaip kitos paskirties žemė, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Vadovaujantis „Želdynų ir želdinių inventorizavimo kortele“ į planuojamą žemės sklypą patenka baltažiedės robinijos ir viena alyva (Želdinių Nr. 9-29). Baltažiedės robinijos ir alyva Nr. 9-29 pažymėtos inventorizavimo kortelėje nepriskiriamos saugotiniams želdiniams, todėl jas numatoma iškirsti.

- 16.3. Kultūros paveldo objekto (unik. Nr. 22012) Klaipėdos miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu tarp vertingųjų savybių nurodyta 7.2.1.5 keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos, bei 7.2.1.3. kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai. Titnago, Plytų, Stalių ir kitos istorinės gatvės šiame kvartale buvo siauros, užstatytos statiniais ir tvoromis suformuojant pilną užstatytą perimetrą žiūrint iš žmogaus perspektyvos. Gatvės su želdynais prie sklypo ribos ir atitrauktais pastatų fasadais šiai teritorijai nebuvo būdinga, todėl tikslinga želdynus formuoti gatvės ribose, bei kvartalų viduje kur fragmentiniais tarpais gatvės išklotinėje būtų sukuriama ryšys tarp kvartalo vidinio želdyno ir gatvės erdvinio kanalo. Atsižvelgiant į šiai naujamiesčio daliai būdingą urbanistinį užstatymo morfotipą, netikslinga želdynus formuoti kvartalo išorėje. Detaliojo plano korektūroje statybos zonų ribos ties gatvėmis yra sutapdinamos su esamų pastatų fasadais, kad būtų suformuojama nuosekli gatvės perspektyva tarp esamų ir naujai projektuojamų statinių. Taip pat detaliojo plano korektūra apima tik mažą dalį pirminio detaliojo plano, todėl pakeitus tik korektūroje numatyto užstatymo sprendinius nebus sprendžiamas bendras gatvių identiteto ir želdynų sprendinys, nes dalis sklypų nepatenka į detaliojo plano koregavimą. Jei Titnago gatvėje būtų atitraukiama statybos riba detaliojo plano koregavimo ribose, tai likusi gatvės dalis, kuri nepatenka į koregavimą, liktų su neatitraukta riba ir įgyvendinant sprendinius nebūtų sukurta nuosekli gatvės perspektyva. Atkreiptinas dėmesys, kad Stalių g. Klaipėdos mieste rengiamame rekonstrukcijos projekte, želdynų juosta yra suplanuota abiejuose gatvės pusėse, gatvės raudonųjų linijų ribose (žiūr. prieduose „Stalių g. Klaipėdos mieste rekonstrukcijos projektas“).

- 16.4. Naujoji Uosto gatvė yra XX pab. suformuotas naujas urbanistinis darinys, jos erdvinio kanalo plotis ties koreguojamo detaliojo plano riba siekia nuo 30 iki 42 m pločio. Numatomas pastatų aukštis iki 25 m, todėl atitraukimas nuo sklypo ribos gilyn nesukurs tinkamos aplinkos želdiniams, nes atitraukta zona bus visiško šešėlio zonoje. Tikslinga sprendžiant želdynų klausimą, jį spręsti Naujosios Uosto gatvės erdvinio kanalo ribose ir kvartalų viduje, kur numatomas pastatų mažesnis aukštingumas. Rengiamas „Susisiekimo komunikacijų (pėsčiųjų ir dviračių takų Naujosios Uosto g. atkarpoje nuo Naujojo Sodo g. iki Švyturio g., J. Janonio g. Atkarpoje nuo Švyturio g. iki Dariaus ir Girėno g. – Sportininkų g. sankryžos) Klaipėdos mieste, kapitalinis remontas“ (žiūr. prieduose). Remiantis anksčiau minėtu projektu, siūloma ties planuojama teritorija apželdinti teritorijos plotą, esantį tarp Naujoji Uosto g. 15C, Naujoji Uosto g. 15B žemės sklypų ir „Susisiekimo komunikacijų (pėsčiųjų ir dviračių takų Naujosios Uosto g. atkarpoje nuo Naujojo Sodo g. iki Švyturio g., J. Janonio g. Atkarpoje nuo Švyturio g. iki Dariaus ir Girėno g. – Sportininkų g. sankryžos) Klaipėdos mieste, kapitalinis remontas“ projektuojamo bendro pėsčiųjų-dviračių tako. Apželdinamos teritorijos plotis ties planuojamu žemės sklypu, adresu Naujoji Uosto g. 15C, svyruoja nuo 1.92 m iki 2.21 m, ties planuojamu žemės sklypu, adresu Naujoji Uosto g. 15B, svyruoja nuo 2.21 m iki 3.63 m.
17. **Atliekos:** Atliekos būtų surenkamos į žemės sklypuose stovinčius stacionarius konteinerius. Atliekos surenkamos pagal atskiras sutartis su atliekų išvežėjais ir išvežami į atliekų sąvartyną. Grafiniuose sprendiniuose nurodyta stacionarių konteinerių stovėjimo vietos tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu.
18. **Aplinkos ir visuomenės sveikatos sauga:** atliekant esamos padėties analizę, buvo nustatyta, kad planuojama ūkinė veikla nesukels neigiamos įtakos nei pačiai planuojamai teritorijai, nei gretimybėms. Planuojama teritorija patenka į 3-ą vandenvietės apsaugos zonos juostą (cheminės taršos apribojimo). Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai siūloma nustatyti specialiąją žemės naudojimo sąlygą - požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kurioje taikomi apribojimai nustatyti vandenvietės apsaugos zonos 3-ajai juostai. Planuojamoje teritorijoje nevykdoma veikla, draudžiama 3-čiojoje vandenvietės apsaugos juostoje, esama ir planuojama ūkinė veikla, visuomenės sveikatos saugai įtakos neturi. Planuojama teritorija nepatenka į Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrojo plano ribą (2019-12-11 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1278, „Dėl Klaipėdos valstybinio jūrų uosto (žemės, vidinės akvatorijos, išorinio reido ir susijusios infrastruktūros) bendrojo plano patvirtinimo“). Remiantis šiuo bendroju planu, į planuojamą teritoriją patenka SAZ riba nustatyta pagal 2012 m. liepos 11 d. patvirtintą AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ (KLASCO) nuomojamo žemės sklypo Naujoji Uosto g. 23 detalų planą. Remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012-07-11 d. Nr. AD1-1626 patvirtintu AB „Klaipėdos jūrų krovinių kompanija“ (Klasco) nuomojamo uosto žemės sklypo Naujoji Uosto g. 23, detalioju planu, nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos ribą. Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai turėtų būti nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona (IV skyrius, pirmasis skirsnis). Vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais, 53 str. gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti sodo namus, gyvenamosios, viešbučių, kultūros paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo, sporto ir religinės paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu (kareivinių pastatus, laisvės atėmimo vietų įstaigos pastatus); 2) įrengti šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; 3) keisti statinių ir (ar) patalpų

paskirtį į šios dalies 1 punkte nurodytą paskirtį; 4) planuoti teritorijas rekreacijai ir šios dalies 1 punkte nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik ūkininko ar įmonės, vykdančios veiklą sanitarinės apsaugos zonos leistinos paskirties pastatuose (patalpose), ūkinės veiklos ir (ar) darbuotojų saugos ir sveikatos reikmėms. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje vėjo elektrinių projektavimo ir statybos darbai draudžiami. Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių 30 km spindulio specialiasias apsaugos zonas, todėl vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166 (aktualia redakcija), planuojamai teritorijai bus siūloma nustatyti specialiasias žemės naudojimo sąlygas - teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis) ir radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis). Vadovaujantis 135 str. Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, Vyriausybės nustatyta tvarka negavus Lietuvos kariuomenės vado ir kitų nacionalinių saugumą užtikrinančių institucijų pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti, rekonstruoti ar įrengti vėjo elektrines. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama. Vadovaujantis 120 str. 2 p. - Specialiojoje radiolokatoriaus apsaugos zonoje statinių ir įrenginių, kurių aukštis virš žemės paviršiaus yra 50 metrų ir daugiau, statyba ir rekonstravimas ar įrengimas turi būti derinami Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka su Lietuvos kariuomenės vadu. Planuojamoje teritorijoje pastatų aukštingumas numatytas iki 25 m. Planuojamoje teritorijoje, šiose anksčiau paminėtose apsaugos zonos, draudžiamos veiklos nėra planuojamos. Planuojama teritorija ribojasi su C kategorijos Naująja Uosto g. ir Klaipėdos valstybinių jūrų uostu. Remiantis Klaipėdos miesto triukšmo žemėlapiu, patvirtintu 2019-02-21 d. tarybos sprendimu, planuojamoje teritorijoje buvo atliktas triukšmo lygio vertinimas. Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinta Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604, planuojamoje teritorijoje tam tikru paros metu viršija nustatytų ribinių triukšmo verčių dydį: Diena: viršija 5 dBA intervale 55-60 dBA ir viršija 10-15 dBA intervale 65-70 dBA, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo; viršija 5 dBA intervale 65-70 dBA, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo ties Naująja Uosto gatve; Vakare: viršija 5 dBA intervale 50-55 dBA ir viršija 5-10 dBA intervale 55-60 dBA, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo; Naktį: viršija 5 dBA intervale 45-50 dBA, viršija 5-10 dBA intervale 50-55 ir viršija 10-15 dBA intervale 55-60 dBA, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo; viršija 5 dBA intervale 55-60 dBA, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo ties Naująja Uosto gatve; Paros: viršija 5 dBA intervale 55-60 dBA, viršija 5-10 dBA intervale 60-65 ir viršija 10-15 dBA intervale 65-70 dBA, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo; viršija 5 dBA intervale 65-70 dBA, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo ties Naująja Uosto gatve.

Rengiant techninį darbo projektą siūloma numatyti triukšmą mažinančias priemones. Projektuojant pastatą/us parinkti langus, kurie būtų projektuojami padidintomis akustinėmis savybėmis. Projektuoti pastato/ų konstrukciją ir fasado apdailos sprendinius iš gerai garsą izoliuojančių statybinių medžiagų, taip kad pastato/ų patalpose bus neviršijami Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 nustatyti didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai. Tikslūs sprendimai dėl triukšmo mažinimo priemonių priimami rengiant techninį darbo projektą. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

19. **Gamtos paveldo vertybių apsauga:** Kadangi, vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į saugomas gamtines teritorijas, į jų apsaugos zonas, gamtos paveldo apsaugos reikalavimai planuojamai teritorijai nenustatomi.
20. **Kultūros paveldo vertybių apsauga:** Remiantis nekilnojamųjų kultūros vertybių registru planuojama ir nagrinėjama teritorijos 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 senjojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus objekto kodas: 27077) teritoriją. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2012 m. kovo 27 d. įsakymu Nr. ĮV-205 patvirtintu "Klaipėdos miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių (22012, U16) apibrėžtų teritorijos ribų planu" planuojama teritorija patenka į Naujamiesčio kvartalus Nr. 59 ir Nr. 60. Kvartalas Nr. 59 žymimas kaip dalinai perimetrinio - reguliaraus užstatyto tipo, dalinai kaip pakitusi nesusiformavusi urbanistinė struktūra su dviem vertingųjų savybių požymių turinčiais pastatais, o kvartalas Nr. 60 visas žymimas kaip pakitusi, nesusiformavusi urbanistinė struktūra, kurioje statinių nėra išlikę. Projektuojant Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir kitose kultūros paveldo teritorijose, būtina išsaugoti istorinį urbanistinį audinį ir charakteringą erdvinę struktūrą, paryškinant paveldo objektų savitumą. Projektuoti kontekstualios architektūros pastatus ir pastatų kompleksus – naujos architektūros siluetas, tūriai, užstatymo linija, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje.

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;
- Užstatymo tipai – perimetrinis užstatymas.

**a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:**

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams/ statiniams:
  - Naujus statinius projektuoti laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų, projektavimo metu sprendinius būtina pagrįsti;
  - Naujai projektuojamus 2-3 aukštų pastatus derinti prie teritorijoje esančių mažaukščių pastatų. Pastatų architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje. Projektuojamus 4-8 aukštų pastatus derinti prie gatvių išsklotines formuojančių naujos architektūros pastatų mastelio, kompozicijos ir medžiagiškumo sprendinių principu;
  - Projektuojant inžinerinius statinius (aikštelę) pritaikyti žmonėms su fizine negalia;
  - Naudoti mažosios architektūros elementus derančius miesto istorinėje aplinkoje.
- Paveldosauginiai reikalavimai:
  - Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros objekto Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinę dalį vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012), kur vienas iš vertingųjų savybių pobūdžių yra archeologinis (lemiantis reikšmingumą), todėl vykdant žemės judinimo darbus, būtina atlikti archeologinius tyrimus;
  - Projektuojant pastatus/ statinius nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
  - Miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012),

- apibrėžtų teritorijos ribų plano projekto sprendiniuose pažymėtų vertingųjų požymių turinčių pastatų Plytų g. 10 ir 12, statybos darbai turi būti atliekami tik prieš tai atlikus pastatų vertinimą paveldosauginiu aspektu;
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.
21. **Detaliojo plano korektūros sprendinių paveldosauginis vertinimas:** Šiuo metu didžiojoje koreguojamos teritorijos dalyje istorinių pastatų neišlikę. Kvartalo struktūra stipriai pakitusi ir urbanistiškai degradavusi. Likę tik buvusių gatvių tinklo fragmentai ir du Plytų gatvėje esantys Nr. 10 ir 12 pažymėti pastatai turintys vertingųjų savybių požymių. Detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakoja miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (22012) apibrėžtų teritorijos ribų plano projekto sprendiniuose pažymėtus Nr. 59 ir 60 kvartalus. Formuojamas perimetrinis užstatymas atkuria urbanizuotoms istorinėms teritorijoms būdingas gatvių erdves. Šiuo metu šalia nagrinėjamos teritorijos, Naujosios Uosto gatvės išklotinėje, tarp Šerniaus ir Sankryžos gatvių dominuoja XXI a. I pusėje kvartalo kampuose net iki 30 m aukščio statyti pastatai pažymėti Nr. 7, 11 bei naujai statomi 15 m aukščio Nr. 15, 15A pažymėti pastatai, o šiaurinėje dalyje išlikę tik pora XX a. II pusėje statytų pastatų Naujosios Uosto gatvės išklotinėje pažymėtų Nr. 17 ir 19, kurie architektūrinės ar paveldosauginės vertės neturi. 2000 m. patvirtintame detaliojo plane (projektiniame sklype Nr. 1) buvo nustatytas naudojimo būdas susisiekiama komunikacijų ir inžinerinių statinių koridorių teritorijos, bei numatyta automobilių stovėjimo aikštelė. (projektiniame sklype Nr. 2) nustatytas naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijos, numatyta statybos zona su šalia numatoma automobilių stovėjimo aikšte. Bendras automobilių aikštelių plotas buvo net ~3030 m<sup>2</sup>, kas nėra būdinga istoriniai naujamiesčio urbanistinei struktūrai. 2025 m. korektūroje numatyta pakeisti šį sprendinį ir (projektiniame sklype Nr. 1), sklypo naudojimo būdas keičiamas į komercinės paskirties objektų teritoriją, suformuojama statybos zona numatant perimetrinį užstatymą, o automobilių stovėjimas organizuojamas rūšio patalpose ar pastato/ų pirmuose aukštuose. Šis pakeitimas yra naudingas, nes formuojama pilna gatvės užstatymo linija ir panaikinamos istorinėms gatvėms nebūdingos erdvinės struktūros. Pagal detaliojo plano sprendinius naujai statomi pastatai bus vertingi kaip kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros atkuriamieji elementai, savo siluetais atstatantys istorinių gatvių erdvinius kanalus, formuojantys kvartalus ir užpildantys neužbaigtas gatvių išklotines. Nekilnojamojo kultūros paveldo vertingosios savybės įgyvendinus sprendinius nebus pažeidžiamos. Dėl pakitusios aplinkinės urbanistinės struktūros atkuriamas užstatymas vystomas ne konservavimo, o urbanistinės raidos principu. Detaliojo plano sprendiniais nustatomas statinių projektavimas laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principu.
22. **Detaliojo plano sprendiniai įvertinant visuomenės poreikius:** Planuojamame žemės sklype, adresu Naujoji Uosto g. 15C, planuojamas administracinis-daugiafunkcinis centras. Įgyvendinus šiuos sprendinius, bus pagerinti visuomenės poreikiai, atsiras naujų paslaugų tiekėjų, atsiras naujų darbo vietų.
23. **Servitutai:** -.
24. **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:** Jos yra nurodytos pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje. Žemės naudojimo specialiosios sąlygos šiems žemės sklypams nustatomos vadovaujantis 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimais.
25. **Žemės sklypams nustatomas šis teritorijos naudojimo reglamentas:**
- 25.1. **Žemės sklypas Nr. 01 (0,2179 ha):**
- 25.1.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

- 25.1.2. Naudojimo būdai (turinys) – komercinės paskirties objektų teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams) (**K**);
- 25.1.3. Leistinas pastatų aukštis – **25**;
- 25.1.4. Užstatymo tankis – **72 proc.**;
- 25.1.5. Užstatymo intensyvumas – **3.0**;
- 25.1.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 25.1.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);
- 25.1.8. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (**per**);
- 25.1.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 25.1.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 25.1.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **10 proc.**;
- 25.1.12. Servitutai: -
- 25.1.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0006 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.2179 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0055 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.2179 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona – 0.0166 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.2179 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
  - Radiolokarių apsaugos zonos – 0.2179 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 25.1.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:
- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
    - Naujus statinius projektuoti laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų, projektavimo metu sprendinius būtina pagrįsti;
    - Naujai projektuojamus 2-3 aukštų pastatus derinti prie teritorijoje esančių mažaukščių pastatų. Pastatų architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje. Projektuojamus 4-8 aukštų pastatus derinti prie gatvių išklotines formuojančių naujos architektūros pastatų mastelio, kompozicijos ir medžiagiškumo sprendinių principu.
  - Paveldosauginiai reikalavimai:
    - Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros objekto Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinę dalį vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012), kur vienas iš vertingųjų savybių pobūdžių yra archeologinis (lemiantis reikšmingumą), todėl vykdant žemės judinimo darbus, būtina atlikti archeologinius tyrimus;
    - Projektuojant pastatus nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
  - Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

**25.2. Žemės sklypas Nr. 02 (0,2768 ha):**

25.2.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.2.2. Naudojimo būdai (turinys) – komercinės paskirties objektų teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams) (**K**);

25.2.3. Leistinas pastatų aukštis – **25**;

25.2.4. Užstatymo tankis – **57 proc.**;

25.2.5. Užstatymo intensyvumas – **2.70**;

25.2.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

25.2.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);

25.2.8. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (**per**);

25.2.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.2.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

25.2.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **10 proc.**;

25.2.12. Servitutai: -.

25.2.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.2768 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0298 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.2768 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.2768 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
- Radiolokarių apsaugos zonos – 0.2768 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

25.2.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
  - Naujus statinius projektuoti laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų, projektavimo metu sprendinius būtina pagrįsti;
  - Naujai projektuojamus 2-3 aukštų pastatus derinti prie teritorijoje esančių mažaukščių pastatų. Pastatų architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje. Projektuojamus 4-8 aukštų pastatus derinti prie gatvių išklotines formuojančių naujos architektūros pastatų mastelio, kompozicijos ir medžiagiškumo sprendinių principu.
- Paveldosauginiai reikalavimai:
  - Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros objekto Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinę dalį vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012), kur vienas iš vertingųjų savybių pobūdžių yra archeologinis (lemiantis reikšmingumą), todėl vykdant žemės judinimo darbus, būtina atlikti archeologinius tyrimus;
  - Projektuojant pastatus nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

**25.3. Žemės sklypas Nr. 03 (0,1439 ha) (A dalis – 1118 m<sup>2</sup>, B dalis – 321 m<sup>2</sup>):**

25.3.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.3.2. Naudojimo būdai (turinys) – žemės sklypo A dalyje - komercinės paskirties objektų teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams) (**K**), žemės sklypo B dalyje - bendro naudojimo (miesto, miestelio ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms) (**B**);

25.3.3. Leistinas pastatų aukštis – **15** (žemės sklypo A dalyje);

25.3.4. Užstatymo tankis – **51 proc.** (žemės sklypo A dalyje);

25.3.5. Užstatymo intensyvumas – **1.47** (žemės sklypo A dalyje);

25.3.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

25.3.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);

25.3.8. Užstatymo tipas – perimetris užstatymas (**per**) (žemės sklypo A dalyje);

25.3.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.3.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

25.3.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – žemės sklypo A dalyje – **10**, žemės sklypo B dalyje - **15 proc.**;

25.3.12. Servitutai: -.

25.3.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.1439 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0232 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0064 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0145 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1439 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona – 0.0197 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.1439 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
- Radiolokarių apsaugos zonos – 0.1439 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

25.3.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
  - Naujus statinius projektuoti laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų, projektavimo metu sprendinius būtina pagrįsti;
  - Naujai projektuojamus 2-3 aukštų pastatus derinti prie gretimų kvartale esančių pastatų. Architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje;
- Paveldosauginiai reikalavimai:
  - Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros objekto Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinę dalį vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012), kur vienas iš vertingųjų savybių pobūdžių yra archeologinis (lemiantis reikšmingumą), todėl vykdant žemės judinimo

darbus, būtina atlikti archeologinius tyrimus;

- Projektuojant pastatus nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

#### 25.4. **Žemės sklypas Nr. 04 (0,0913 ha):**

25.4.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.4.2. Naudojimo būdai (turinys) – komercinės paskirties objektų teritorijos (Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams) (**K**);

25.4.3. Leistinas pastatų aukštis – **12**;

25.4.4. Užstatymo tankis – **35 proc.**;

25.4.5. Užstatymo intensyvumas – **2.0**;

25.4.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

25.4.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);

25.4.8. Užstatymo tipas – perimetrinis užstatymas (**per**);

25.4.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.4.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

25.4.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – **10 proc.**;

25.4.12. Servitutai: -;

25.4.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.0913 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0913 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona – 0.0585 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.0913 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
- Radiolokarių apsaugos zonos – 0.0913 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

25.4.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams:
  - Naujus statinius projektuoti laikantis urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų, projektavimo metu sprendinius būtina pagrįsti;
  - Naujai projektuojamus 2-3 aukštų pastatus derinti prie gretimų kvartale esančių pastatų. Architektūros siluetas, tūriai, kompozicija, mastelis ir fasadų medžiagiškumas turi derėti istorinėje aplinkoje;
- Paveldosauginiai reikalavimai:
  - Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros objekto Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritoriją (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinę dalį vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012), kur vienas iš vertingųjų savybių pobūdžių yra archeologinis (lemiantis reikšmingumą), todėl vykdant žemės judinimo darbus, būtina atlikti archeologinius tyrimus;
  - Projektuojant pastatus nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;

- Miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012), apibrėžtų teritorijos ribų plano projekto sprendiniuose pažymėtų vertingųjų požymių turinčių pastatų Plytų g. 10 ir 12, statybos darbai turi būti atliekami tik prieš tai atlikus pastatų vertinimą paveldosauginiu aspektu;
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

#### **25.5. Žemės sklypas Nr. 05 (0,0594 ha):**

25.5.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

25.5.2. Naudojimo būdai (turinys) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams) (**I2**);

25.5.3. Leistinas pastatų aukštis – ;

25.5.4. Užstatymo tankis – ;

25.5.5. Užstatymo intensyvumas – ;

25.5.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

25.5.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (**PA**);

25.5.8. Užstatymo tipas – ;

25.5.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.5.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

25.5.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – ;

25.5.12. Servitutai: -;

25.5.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.0594 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0019 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.0594 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona – 0.0594 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.0594 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
- Radiolokarių apsaugos zonos – 0.0594 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

25.5.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai statiniams:
  - Projektuojant inžinerinius statinius (aikštelę) pritaikyti žmonėms su fizine negalia;
  - Naudoti mažosios architektūros elementus derančius miesto istorinėje aplinkoje.
- Paveldosauginiai reikalavimai:
  - Projektuojant statinius nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

#### **25.6. Žemės sklypas Nr. 06 (0,1447 ha):**

25.6.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (**KT**);

- 25.6.2. Naudojimo būdai (turinys) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams) **(I2)**;
- 25.6.3. Leistinas pastatų aukštis – ;
- 25.6.4. Užstatymo tankis – ;
- 25.6.5. Užstatymo intensyvumas – ;
- 25.6.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;
- 25.6.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija **(PA)**;
- 25.6.8. Užstatymo tipas – ;
- 25.6.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;
- 25.6.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;
- 25.6.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – ;
- 25.6.12. Servitutai: - ;
- 25.6.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0440 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
  - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.1447 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0826 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
  - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0212 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1447 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
  - Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona – 0.0571 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
  - Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.1447 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
  - Radiolokarių apsaugos zonos – 0.1447 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).
- 25.6.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:
- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai statiniams:
    - Projektuojant inžinerinius statinius (aikštelę) pritaikyti žmonėms su fizine negalia;
    - Naudoti mažosios architektūros elementus derančius miesto istorinėje aplinkoje.
  - Paveldosauginiai reikalavimai:
    - Projektuojant statinius nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
  - Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

### 25.7. **Žemės sklypas Nr. 07 (0,1094 ha):**

- 25.7.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė **(KT)**;
- 25.7.2. Naudojimo būdai (turinys) – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams) **(I2)**;
- 25.7.3. Leistinas pastatų aukštis – ;
- 25.7.4. Užstatymo tankis – ;
- 25.7.5. Užstatymo intensyvumas – ;
- 25.7.6. Statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti Pagrindiniame brėžinyje;

25.7.7. Konkretus teritorijos naudojimo tipas – Paslaugų teritorija (PA);

25.7.8. Užstatymo tipas – ;

25.7.9. Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos, transporto srutai - aprašomi šiame aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

25.7.10. Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai - aprašoma aiškinamajame rašte;

25.7.11. Priklausomųjų želdynų leistina mažiausia norma – ;

25.7.12. Servitutai: - ;

25.7.13. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos – 0.0277 ha (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 0.1094 ha (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0243 ha (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 0.0031 ha (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0.1094 ha (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Gamybinių objektų sanitarinė apsaugos zona – 0.0257 ha (IV skyrius, pirmasis skirsnis);
- Teritorijose, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai – 0.1094 ha (X skyrius, antrasis skirsnis);
- Radiolokarių apsaugos zonos – 0.1094 ha (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

25.7.14. a) Urbanistiniai, architektūriniai ir paveldosauginiai reikalavimai:

- Urbanistiniai ir architektūriniai reikalavimai pastatams/ statiniams:
  - Projektuojant inžinerinius statinius (aikštelę) pritaikyti žmonėms su fizine negalia;
  - Naudoti mažosios architektūros elementus derančius miesto istorinėje aplinkoje.
- Paveldosauginiai reikalavimai:
  - Projektuojant statinius nepažeisti kultūros paveldo objektų Senojo miesto vietos su priemiesčiais teritorijos (u. k. kultūros vertybių registre 27077) ir miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (u. k. kultūros vertybių registre 22012) esamų vertingųjų savybių;
- Visi sprendiniai, planuojamoje teritorijoje, turi atitikti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo Nr. I-733 ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XIII-2166 reikalavimus.

PV Antanas Damarodas