

# ŽEMĖS SKLYPŲ H.MANTO 19, S.DAUKANTO 13A KLAIPĖDOJE DETALUSIS PLANAS

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamų žemės sklypų adresas – H Manto 19, S.Daukanto 13A, Klaipėda.

Detaliojo planavimo darbų organizatoriai – H.Manto 19- A.Semionovas; S.Daukanto 13A – UAB„Baltijos Aktima,,

Detaliojo plano rengėjas – UAB “A 405”.

Detaliojo planavimo darbų tikslas – nekeičiant planuojamų žemės sklypų naudojimo būdus ir pobūdžius, nustatyti žemės sklypų naudojimo ir tvarkymo režimus, numatant juose užstatymo tankumo ir intensyvumo didinimą, išsaugant esamą Herkaus Manto pastatą; spręsti automobilių statymo vietų, inžinerinių tinklų bei aplinkos sutvarkymo, atsižvelgiant į esamas gretimybes, klausimus.

**Numatoma nauja statyba: H.Manto 19 iki 7aukštų(23m) komercinės paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis, požemine automobilių parkavimo aikštele; S.Daukanto 13A – statomam komercinės paskirties pastatui su gyv.patalpomis ir požemine automobilių aikštele numatyti mansardinį aukštą iki (19m) bendro pastato aukščio. Šiame anstate numatomos gyvenamosios patalpos.**

Planuojamo žemės sklypo nuomininkas ir jame esančio įregistruoto nekilnojamojo turto savininkas – H.Manto 19- A .Semionovas; S.Daukanto 13A- UAB„Baltijos Aktima,,

Žemės sklypų H.Manto 19 ir S.Daukanto 13A Klaipėdoje detalusis planas parengtas vadovaujantis išduotomis sąlygomis:

1. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentui rengti 2007 02 02 Nr(21.5).-07-12;
2. Klaipėdos visuomenės sveikatos centro planavimo sąlygos detaliojo planavimo dokumentams rengti 2007 01 29 Nr. E6-9;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie LR VRM Klaipėdos miesto PGT VPPI sąlygos detaliam planui rengti 2007 01 24 Nr. 1/13-197;
4. LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos sąlygos 2007 01 31 Nr. (9,14,3)-LV4-7P5
- 5.KPD Klaipėdos TP planavimo sąlygos Nr.06 2007 sausio 18.

### ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamų teritorijų esamos padėties analizei atlikti panaudota: UAB „INŽINERINIAI TYRINĖJIMAI“ atlikta topografinių - inžinerinių tyrinėjimų nuotrauka, VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo, bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojamos teritorijos apžiūrėtos vietoje.

## PLANUOJAMOS TERITORIJOS PADĖTIS KLAIPĖDOS MIESTO ATŽVILGIU

Planuojami sklypai yra centrinėje Klaipėdos miesto dalyje, H.Manto ir S.Daukanto gatvių sakryžoje.  
TERITORIJOS UŽSTATYMO ĮVERTINIMAS URBANISTINIU - ARCHITEKTŪRINIU ASPEKTU,  
FUNKCINĖ PASKIRTIS

Planuojamų teritorijų tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas – kitos paskirties žemė, (komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti) . Sklypai statiniais užstatyti.H.Manto 19 sklype yra iki1940m statytas pastatas, kurį numatoma palikti. Sklype S.Daukanto 13A stovi šiuo metu statomas naujas pastatas. Gretimybėse šiaurės kryptimi – yra komercinės paskirties sklypas su pastatytu prekybiniu pasžu. Vakarų kryptimi – teritorijos ribojasi esamu Pievų taku, kuris tarnauja kaip įvažiavimas į prekybinį pasažą bei nagrinėjamus sklypus.Pietų kryptimi S.Daukanto gatve, Rytų kryptimi- H.Manto gatve.

### TERITORIJOS INŽINERINIS PARUOŠIMAS

Šalia planuojamos teritorijos yra praveistos visos inžinerinės sistemos: magistraliniai vandentiekio tinklai, ūkio nuotekų kolektorius, šilumos tinklai, vidutinio slėgio dujotiekis, elektros, ryšių tinklai.

APLINKOS BŪKLĖ (APLINKOSAUGINIS, HIGIENINIS ASPEKTAI), GRETIMYBIŲ, GALINČIŲ DARYTI ĮTAKĄ DETALIOJO PLANO SPRENDINIAMS, ĮVERTINIMAS

Pastatus projektuoti maksimaliai atitrauktus nuo gatvės, gyvenamąsias patalpas maksimaliai įrengti vakarų pusėje, šalia Pievų tako.

### TERITORIJOJE ESANTIS NEKILNOJAMASIS TURTAS, JO NAUDOTOJAI

Pagal VI Registrų centro Klaipėdos filialo pažymėjimą apie Nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre bei kitus planavimo organizatorių pateiktus duomenis nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje įregistruotas : H.Manto19 0,808 ha žemės sklypas patikėjimo teisėmis priklausantis A.Semionovui .

Žemės sklypas: kadastrinis adresas: 2101/0003:613; kitos paskirties žemė komercinės paskirties objektų teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, sklypo plotas 808 m<sup>2</sup>.

S.Daukanto 13A 0.0556 ha žemės sklypas patikėjimo teise priklausantis UAB,,Baltijos Aktima,,

Žemės sklypas :kadastrinis adresas 2101/003:533; kitos paskirties žemė komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų statybai ir eksploatavimui,sklypo plotas 556 m<sup>2</sup>.

Taip pat nustatyti gretimų įregistruotų sklypų savininkai (naudotojai), kiti duomenys.

Kitą informaciją žiūr. pridedamuose nekilnojamojo turto dokumentuose.

### TERITORIJOS KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

1. Numatomas veiklos pobūdis. Esamam žemės sklypui H.Manto 19 nekeičiant tikslinės žemės paskirties, būdo ir pobūdžio,pastatyti iki 7a 23m aukščio priestatą, **kur pirmuose aukštuose įrengiamos komercinės patalpas,viršutiniuose gyv.patalpos..** Po naujai statomu priestatu numatyti požeminę automobilių saugyklą.

Žemės sklypui S.Daukanto 13A nekeičiant užstatymo būdo ir pobūdžio padidinti statomam pastatui aukštingumą iki 4a su mansarda pastato aukštis iki 19m ;padidinti užstatymo tankumą , užstatymo intensyvumą ,**viršutiniuose aukštuose įrengiant komercines patalpas**. Po visu sklypu yra įrengta požeminė automobilių saugojimo aikštelė.

2. Patekimai į sklypus numatomi iš Pievų tako.

3. Užstatymo rodikliai. H.Manto 19 Planuojamos teritorijos plotas – 808m<sup>2</sup>, užstatymas yra. Planuojamos teritorijos užstatymo tankumas 0.98 , intensyvumas 3.7. Pastatų aukštis iki 23m (7a).S.Daukanto 13A planuojamos teritorijos plotas 556 m<sup>2</sup>, užstatymo 0,99, intensyvumas 3,37.Pastato aukštis 4a su mansarda, 19 m.

4. Inžinerinė įranga. Planuojamose teritorijose inžinerinė įranga yra, ir prieš statybą turi būti iškelta pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas. Numatant pastatų statybą reikiama inžinerinė įranga privalo būti naujai projektuojama pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo technines sąlygas.

4. Transporto eismo intensyvumas, automobilių stovėjimo vietos.

Artimiausias transporto sistemos elementas yra H.Manto gatvė. Patekimai į planuojamus sklypus numatomi iš Pievų tako. Automobilių parkavimas Sklype H.Manto 19 numatomas požeminėje iki 15-kos vietų automobilių saugykloje; S Daukanto 13A 15-kos vietų požeminėje automobilių saugykloje. Šiam sklypui suteikiamas kelio servitutas – suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėms .Plotas – 46m<sup>2</sup>. Šis servitutas reikalingas transporto priemonių patekimui į sklypą Daukanto 15.

5.Nagrinėjamoje teritorijoje , koncepcijos stadijoje numatoma galimybė suformuoti esančio šalia nagrinėjamos teritorijos skvero vietoje 613m<sup>2</sup> ploto sklypą.Šiam sklypui siūloma suteikti naudojimo būdą – bendro naudojimo teritorija ( indeksas B), pobūdis- urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių teritorija( indeksasB3). Šio sklypo sutvarkymo darbai ,įrengiant kietas dangas bei žaliuosius plotus, turi būti projektuojami atskiru techniniu projektu , pagal išduotą projektavimo sąlygų sąvadą.

5. Sklypų ribų keitimas.

Sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Esamų sklypų plotai: H.Manto 19 –808m<sup>2</sup>; S.Daukanto 13A- 556m<sup>2</sup>.

6. Poveikis gyventojams ir aplinkai.

Nagrinėjamuose sklypuose gyvenamoji veikla pavojaus aplinkai nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla neturi. Pagrindinė tarša – buitinės nuotekos, bus nuvedamos į miesto ūkio nuotekų tinklus. Taip pat nebus ir oro žymaus teršimo, nes gyv. namai bei biurai bus apšildomi iš miesto

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### 1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis.

Planuojamos teritorijos H.Manto19 plotas 808m<sup>2</sup> patikėjimo teisėmis priklauso A.Semionovui;sklypas S.Daukanto 13A plotas 556 m<sup>2</sup> (pagal Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Klaipėdos filialo pažymėjimą apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą ir teises į jį).

2. Detaliojo planavimo darbų tikslas – žemės sklypo H.Manto 19. (kadastrinis adresas: 2101/0003:613) detaliojo planavimo tikslas – nekeičiant, naudojimo būdo ir pobūdžio, tai yra, prekybos paslaugų ir pramogų objektų teritorija, .nustatomas sklypo užstatymo intensyvumas , tankumas ir aukštingumas.Vyraujantis būdas komercinės paskirties objektų teritorija, naudojimo pobūdis – prekybos , paslaugų ir pramogų objektų teritorija.( indeksasK1).Kitas naudojimo būdas ,esantis sklype- gyvenamosios paskirties objektų statybos teritorija (indeksas G).Išorinės sklypo ribos nekeičiamos.

Planuojamos teritorijos žemės sklypo S.Daukanto 13A (kadastrinis adresas:2101/0003:533)detaliojo planavimo tikslas –nekeičiant naudojimo būdo ir pobūdžio, tai yra, prekybos paslaugų ir pramogų teritorija, nustatomas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas, aukštingumas..Vyraujantis būdas- komercinės paskirties objektų teritorija( indeksasK), pobūdis- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija( indeksas K1).Kitas naudojimo būdas esantis sklype – gyvenamosios paskirties objektų teritorija( indeksas G) pobūdis –daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos teritorija ( indeksasG2).

Sklypo išorinės ribos nekeičiamos.

## SKLYPAS H.MANTO 19

**Naudotojas: A.Semionovas**

**Žemės sklypo plotas: 808 m<sup>2</sup>.**

### 1. ARCHITEKTŪRINIAI – URBANISTINIAI APRIBOJIMAI:

#### 1.1. Privalomieji reikalavimai:

1.1.1. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – mišrus.Vyraujantis būdas komercinės paskirties objektų teritorija( indeksas K), pobūdis- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija.Kitas naudojimo būdas esantis sklype – gyvenamosios paskirties objektų teritorija( indeksas G) ,pobūdis –daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos teritorija(indeksas G2).

1.1.2. Statinių aukštis – iki 23 m( 7aukštai).

1.1.3. Užstatymo tankis – ne daugiau 0.098;

1.1.4. Užstatymo intensyvumas – ne daugiau 3,7.

2.1. Pasirinktieji reikalavimai:

- požeminis parkingas
- servitutas 4.118

Kelio servitutas, suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku, plotas 138m2..

Servituto teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas.

### **SKLYPAS S.DAUKANTO 13A**

**Naudotojas : UAB,,BALTIJOS AKTIMA,,**

**Žemės sklypo plotas 556 m2.**

1.ARCHITEKTŪRINIAI –URBANISTINIAI ABRIBOJIMAI:

1.1Privalomieji reikalavimai:

1.1.1.Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – mišrus.Vyraujantis būdas komercinė paskirties objektų teritorija( indeksasK), pobūdis- prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos teritorija( indeksas K1).Kitas naudojimo būdas esantis sklype- gyvenamosios paskirties objektų teritorija ( indeksas G), pobūdis – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos teritorija ( indeksasG2).

1.1.2.Statinių aukštis –iki 19m( 4 aukštai su mansarda)

1.1.3.Užstatymo tankis – ne daugiau 0,995

1.1.4. Užstatymo intensyvumas – ne daugiau 3,7

2.1Pasirinktieji reikalavimai:

- požeminis parkingas
- servitutas 4.119

Kelio servitutas , suteikiantis teisę eiti, važiuoti transporto priemonėmis.Plotas 46m2

Teisė tiesti ir aptarnauti požemines ir antžemines ryšių, vandentiekio , kanalizacijos komunikacijas.

### 2. Įrengimų ir statinių išdėstymo pobūdis.

Pastatų statybą būtina planuoti užstatomos sklypų dalies ribose. Nedideli nukrypimai, priklausantys nuo konkrečių patalpų programos, funkcinių-planinių sprendimų, tačiau juos būtina suderinti su visomis derinančiomis valstybinėmis instancijomis. Konkretų patalpų išdėstymą spręsti ruošiant pastatų techninius projektus ir jį derinant su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

### 3. Sklypų tvarkymo ir naudojimo parametrai.

Sklypų naudojimo parametrai yra anksčiau aprašyti aiškinamojo rašto punkte 1 ir parodyti pagrindiniame brėžinyje (detaliajame plane). Prieš tvarkant planuojamus sklypus, būtina parengti

projektinę dokumentaciją reikalingą šiems darbams atlikti (gyv. namo techninio projekto sklypo sutvarkymo dalis) ir ją suderinti su valstybinės priežiūros instancijomis.

#### 4. Transporto organizavimas.

Transporto patekimas į planuojamus sklypus numatomas iš Pievų tako.

#### 5. Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas.

Numatant pastatų statybą, reikiama inžinerinė įranga privalo būti projektuojama pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas prisijungimo technines sąlygas. Pagal šias sąlygas turi būti parengiama atitinkama projektinė dokumentacija, suderinama su eksploatuojančiomis organizacijomis, įforminami reikalingi leidimai ir tik tada galima atlikti aukščiau minimus pertvarkymo darbus. Techninio projekto rengimo metu naujai projektuojamiems inžineriniams tinklams nustatyti apsaugines zonas pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų keliamus reikalavimus.

6. Gaisro gesinimui naudojami H.Manto gatvėje. esantys priešgaisriniai vandens hidrantai. Projektuojant pastatus, kuriu H nuo žemės paviršiaus iki paskutinio aukšto grindų lygio daugiau negu 26.5 m, būtina numatyti gaisrinę autotechniką (autopakeltuvas, autokopėčios) žmonių gelbėjimui ir ugniagesių patekimui į viršutinius aukštus.

#### 7. Pastatų insoliacija.

Pastatas ilgosiomis kraštinėmis orientuotas į pietų ir vakarų puses. Ši orientacija užtikrina visoms patalpoms minimaliai reikalingą insoliaciją nuo kovo 22 d. iki rugsėjo 22 d.

#### 8. Poveikis gretimybėms triukšmo atžvilgiu.

Rengiant pastato statybos techninį projektą užtikrinti norminius parametrus triukšmo atžvilgiu vadovaujantis HN 33:2003 „Akustinis triukšmas, „Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo „STR 2.01.07:2003, „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo, „ kitais normatyviniais aktais.

#### 9. Želdiniai

Nagrinėjamuose sklypuose želdiniai ir rekreaciniai elementai nenumatomi, kadangi didžioji pastatų dalis yra skirta komercijai ir ofisams.

Projektuojamame H. Manto 19 pastate ir statomame pastate S. Daukano 13A, kiekvienam butui rekreacijos poreikiams numatytos terasos.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. IX-1962, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Projektuojamame H. Manto 19 pastate ir statomame pastate S. Daukano 13A, kiekvienam butui rekreacijos poreikiams numatytos terasos.

#### 10. Paminklo sauginis aspektas

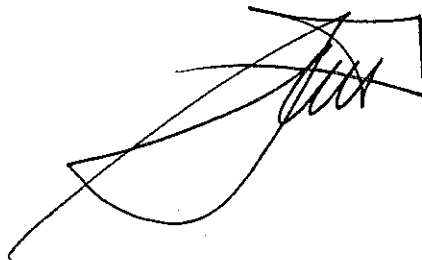
Planuojami sklypai yra istorinėje Klaipėdos miesto dalyje kultūros vertybės kodas U-16. Sklypo naudojimo reglamentas „universalus“, - naudojimas neribojamas. Kultūros vertybės priežiūrai nustatyti restauravimo, atkūrimo, rekonstravimo reikalavimai. Nagrinėjami detaliuoju planu sklypai šiuo metu yra užstatyti pastatais. S. Daukanto sklypas – statomas administracinis pastatas su gyv. patalpomis. H. Manto 19 prieškarinės statybos komercinės paskirties pastatas. Jam būtina taikyti restauravimo, atkūrimo, rekonstravimo režimą. Prieš pradėdant statybos darbus būtina atlikti pastato architektūrinius tyrimus, atlikti sklypo archeologinius tyrimus. ~~Būtina vykdan tolimesnius projektavimo darbus išsaugoti ir restauruoti pastato dvi sienas – šiaurinę ir rytinę. Pietinę sieną dėl prastos konstruktyvinės būklės nugriauti ir atstatyti. Taip pat būtina išsaugoti esamą šlaitinio stogo nuolydį. Menkaverčius sandėliukus, esančius kieme numatoma nugriauti.~~

PROJ. VADOV. S. PLUNGĖ

Detalusis planas parengtas vadovaujantis LR 2004 01 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. IX-1962, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalų planą keisti galima Teritorijų planavimo įstatymo, šio įstatymo poįstatyminių aktų nustatyta tvarka, pakeitimus derinant su detalų planą derinančiomis institucijomis.

Projekto vadovas:



S. Plungė