

**2008-07-31 KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU NR. T2-273
PATVIRTINTO ŽEMĖS SKLYPŲ PRAMONĖS G. 38 IR 40 DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D., ŽEMĖS SKLYPE PRAMONĖS G. 28**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, Patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927, Subuomos sutartis - UAB "MESTILLA", a.k. 300097027, Nuomos sutartis - UAB KLAIPĖDOS LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO BENDROVĖ, a.k. 110707092.

Plano rengėjas: UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė.

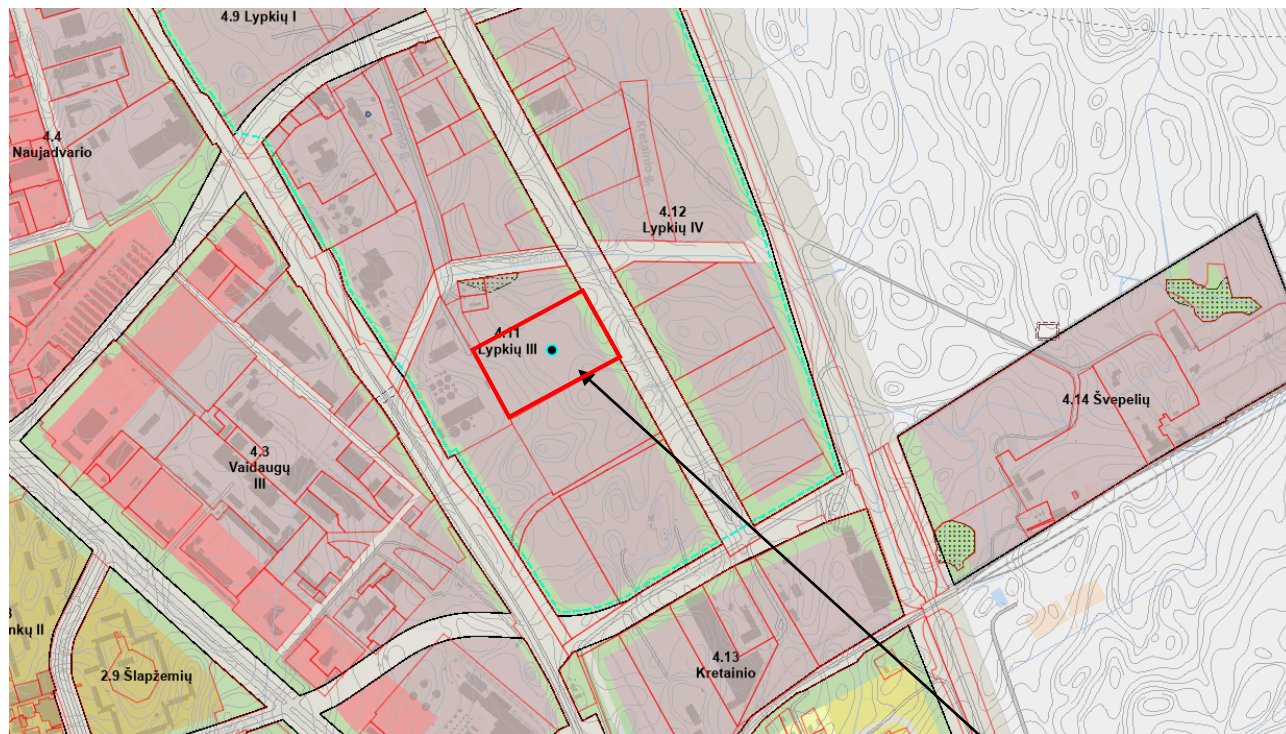
Informacija apie žemės sklypo planą:

1.	Žemės sklypo adresas	Klaipėda, Pramonės g. 28
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2101/0034:14 Klaipėdos m. k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	5.0741 ha
4.	Žemės ūkio naudmenų plotas viso	5.0741 ha
5.	Paskirtis	Kita
6.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
7.	Žemės sklypo savininkai, valdytojai	LIETUVOS RESPUBLIKA, a.k. 111105555, Patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, a.k. 188704927, Subuomos sutartis - UAB "MESTILLA", a.k. 300097027, Nuomos sutartis - UAB KLAIPĖDOS LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS VALDYMO BENDROVĖ, a.k. 110707092.
8.	Servitutai	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) - 0.0747 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0.1244 ha
9.	Specialiosios naudojimo sąlygos	III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 511 kv. m; III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 237 kv. m; III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 2160 kv. m; III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 22 kv. m; IV-1. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos - 36236 kv. m Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: IV-1. Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos - 5.0741 ha; IV-1. Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos - 5.0741 ha; III-4. elektros tinklų apsaugos zonos - 0.4963 ha

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Rytinėje dalyje sklypas ribojasi su Pramonės g., pietuose, vakaruose ir šiaurėje sklypas ribojasi su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijomis.

Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano pagrindinio brėžinio



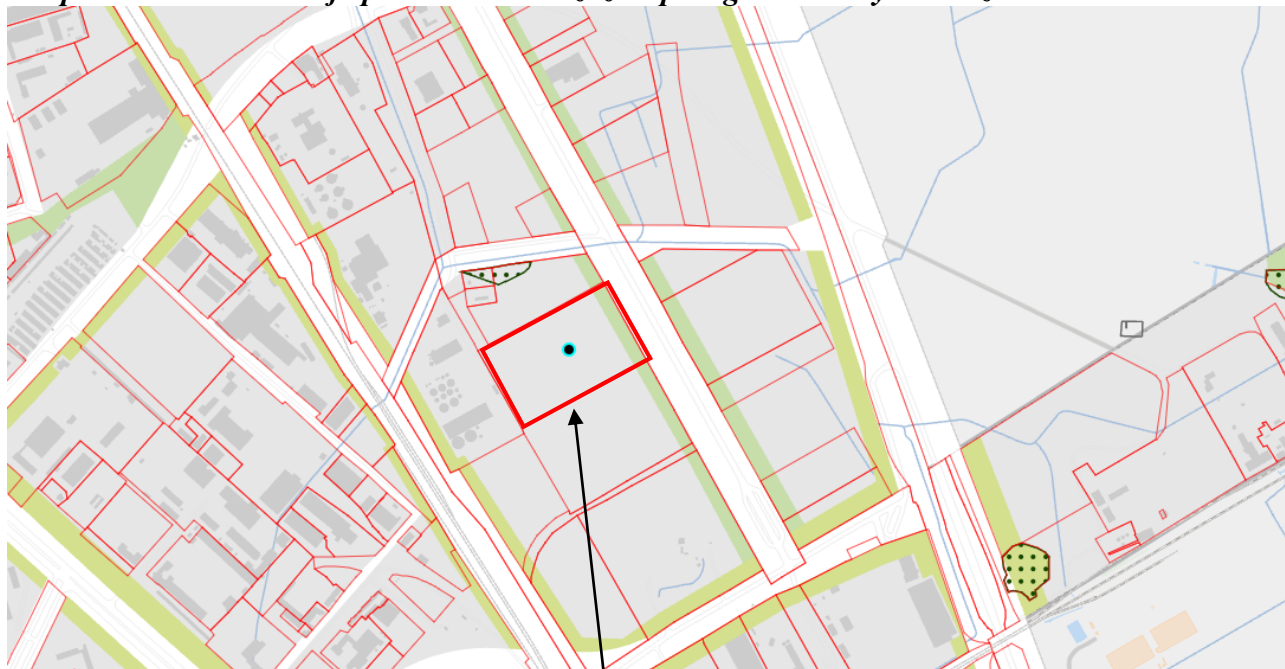
Planuojama teritorija

Rajonai / Nagrinėjami rajonai	Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI)
						Gyvenamoji	Želdynai	Socialinė			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4.11	Lypkių III	Pramonės ir sandėliavimo zona	PR, TI, PA	P, I1, S, I2, K, B, E, V	KT	-	10	-	20		2,3
		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI	B, E, I2	KT	-	-	-	-		-
		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-		-

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendiniais, planuojamas sklypas patenka į rajono 4.11 (Lypkių III) Pramonės ir sandėliavimo zoną, kurioje galimi teritorijos naudojimo tipai: PR, TI, PA galimi žemės naudojimo būdai: P, I1, S, I2, K, B, E, V. Didžiausias leistinas pastatų aukštis šioje zonoje – 20 m, didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,3. Teritorijos plėtojimo būdas – Nauja plėtra. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 500 kv.m.

Rengiamu projektu patvirtintu Detalioju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

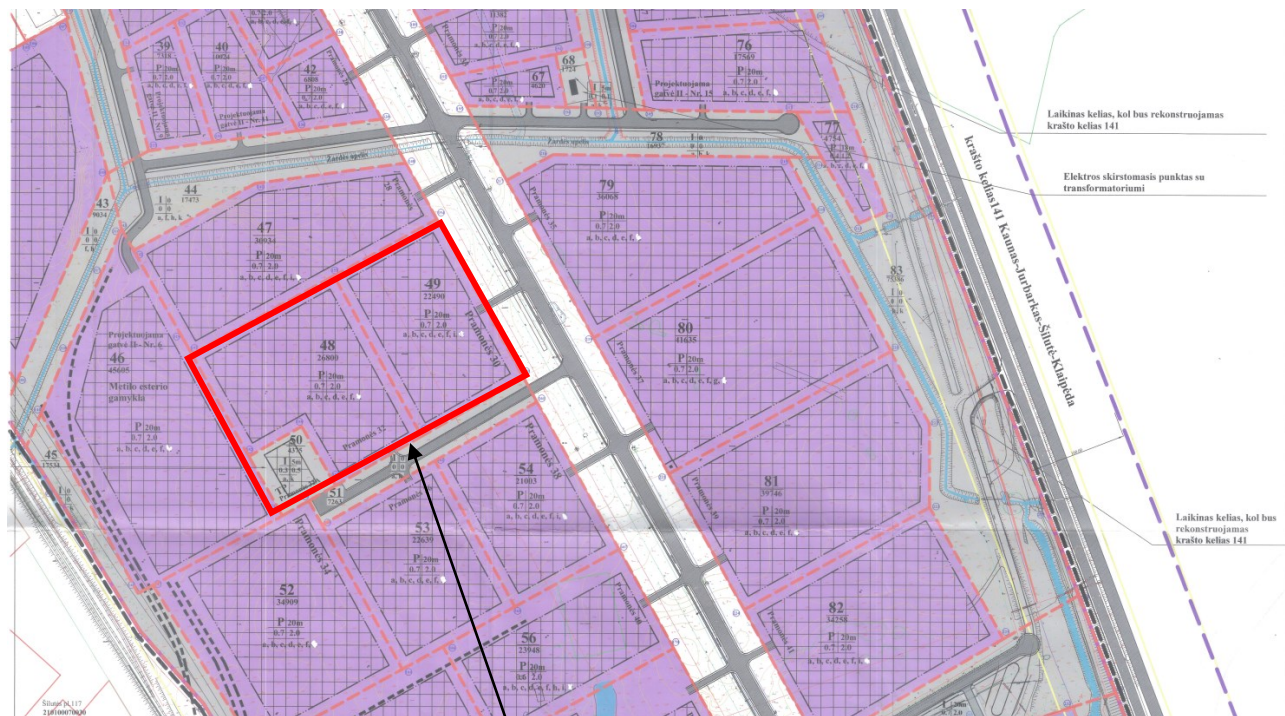
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



Planuojama teritorija

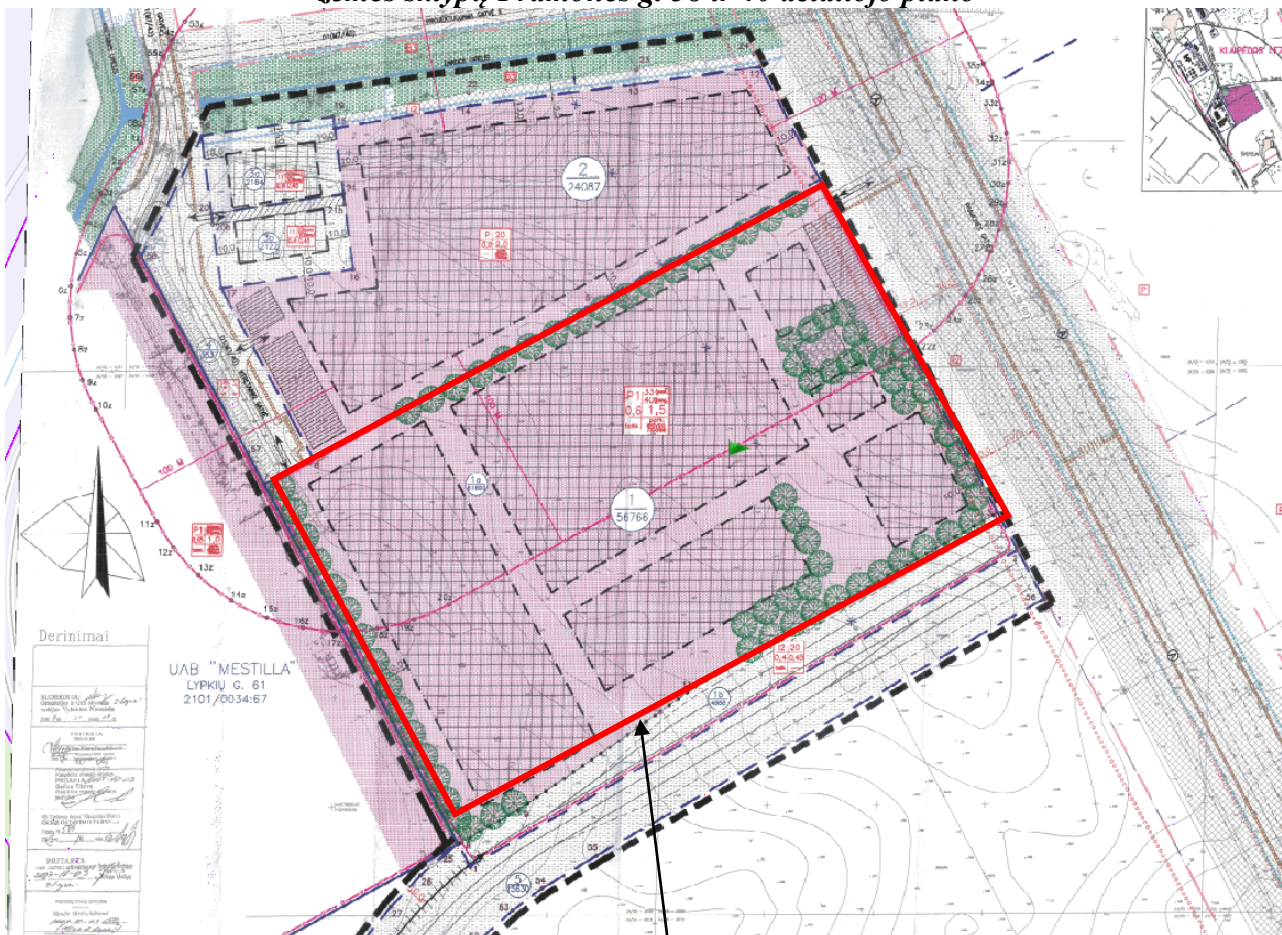
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, rytinėje sklypo dalyje Planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai.

Ištrauka iš 2006-09-28 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-285 patvirtinto Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga – Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detaliojo plano



Planuojama teritorija

Ištrauka iš 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-273 patvirtinto žemės sklypų Pramonės g. 38 ir 40 detaliojo plano



Planuojama teritorija

1 Žemės sklypas bioetanolio gamyklos statybai Pramonės g. 40 (sklypas 1)

1.1 Žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis.

Suformuoto žemės sklypo bioetanolio gamyklos statybai plotas - 56766 m².

Nagrinėjamas sklypas, pagal gamyklos technologijos reikalavimus, zonuojamas į 2 skirtingų režimų zonas.

Sklypo šiaurinėje pusėje planuojama gamybos, sandėliavimo zona, sklypo dalis 1a, jos plotas - 51800 m² (t.s. 1463 m² servituoto teritorija - tai projektuojamų 10kV elektros kabelių teritorija). Servitutas - tai teisė eiti ir važiuoti per sklypo dalį aptarnaujant 10kV elektros kabelius. Užstatymo tankumas ne daugiau 0,6, užstatymo intensyvumas - 1,5. Pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus ne daugiau 33 m, technologinių įrenginių - iki 40 m. Užstatymo (statybos) riba ne arčiau 10 m nuo sklypo ribos 3-4, 7-8 ir ne arčiau 10 m nuo ribos 4-5-6. Sklypo dalyje galima gamybinių ir pagalbinių statinių statyba, taip pat galima gamybinių nuotėkų valymo įrenginių statyba ir kitų inžinerinės infrastruktūros objektų statyba bei administracinių- buitinių statinių statyba.

Sklypo pietinėje pusėje, tarp sklypo ribos (1-2) ir sklypo dalių 1a numatoma infrastruktūros zona. Sklypo dalis 1b, jos plotas 4966 m² - tai teritorija geležinkelui įrengti ir geležinkelį aptarnaujantiems objektams statyti. Užstatymo tankumas ne daugiau - 0,4. Užstatymo intensyvumas - 0,45. Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus ne daugiau 20,0 m.

Planuojamą sklypą numatoma apželdinti, bendras želdiniams skirtas plotas - 11355 m², apželdinimo tankis - 20 % (pagal LR Aplinkos ministro įsakymą 2007-12-21 Nr.D1-694).

Atikus bioetanolio gamyklos planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimą nustatyta, kad poveikio gyventojams nebus, kadangi didžiausiai leidžiamos koncentracijos aplinkos ore planuojamos (monės teritorijoje ir už jos ribų nėra viršijamos. Bioetanolio gamyklai nustatoma SAZ sutampanti su sklypo riba.

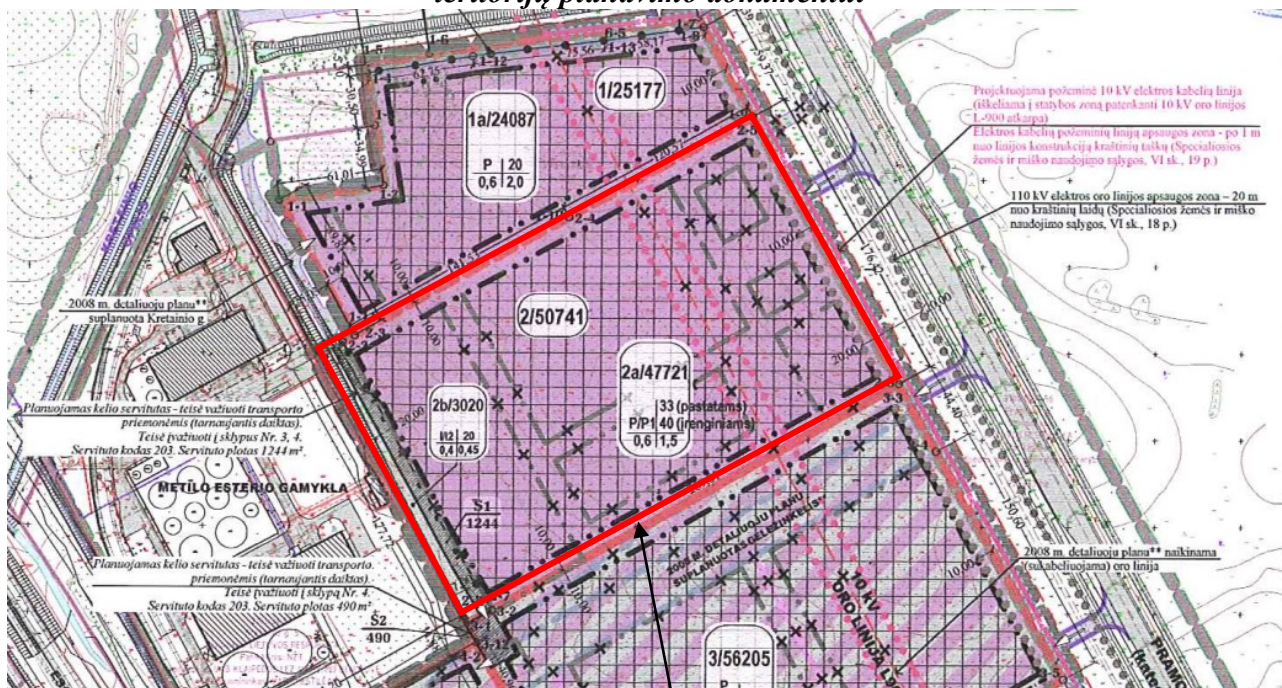
1.2 Architektūriniai sprendiniai.

Projektuojama bioetanolio gamykla savo dydžiu yra tipiška, lyginant su visomis, naujai statomomis, Klaipėdos apylinkės pramonės (monėmis. LEZ teritorijoje ji talpinama, stengiantis kuo ekonomiškiau ir nuosaikiau išnaudoti žemę, kelius, inžinerinius tinklus, landšafto ypatumus. Pastatų dydis plane ir aukštis taip pat būdingi šio rajono pramonės statiniams: dominuoja gamybinis pastats (iki 35m); grūdų silosai ir produktų rezervuarai iki 28m, kaminas -40m. LEZ pramonės teritorijos vertikalioje dominante išlieka, šalia esančios, katilinės kaminas.

Siekiant nesudaryti sėkmingai besivystančio pramonės rajono vaizdo ir toliau jį puoselėti, siūloma gamyklos statinių fasadų spalvinė gama artima jau esančioms (monėms, t.y. įvairaus intensyvumo mėlynų ir pilkų spalvų deriniai. Intensyvesnėmis spalvomis sudedami akcentai, visi smulkūs technologiniai įrenginiai - neutralių, daugiau prigesintų tonų, juotab, kad jų čia būtų ypatingai daug. Fasadams siūlomos pagrindinės medžiagos - rėliuota gamyklinio dažymo skarda, stiklas, cinkuotas plienas. Gamyklos teritoriją siūloma asfaltuoti, įrengti veją, apželdinti.

2 Žemės sklypas Pramonės g. 38 (sklypas 2)

Ištrauka iš 2012-10-19 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2429 patvirtinto žemės sklypų Klaipėdoje, Pramonės g., plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui



Planuojama teritorija

3. Formuojamas 5,0741 ha (50741 m²) ploto žemės sklypas Nr. 2, sumažinant ankstesniu detalioju planu** suformuotą žemės sklypą.

Žemės sklypas Nr. 2

Žemės sklypo dalis 2a (plotas 0,47721 ha)

Naudojimo būdas – **Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.**

Naudojimo pobūdis – **Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (tp8, P1).**

Žemės sklypo dalis 2b (plotas 0,3020 ha)

Naudojimo būdas – **Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (tp10, I).**

Naudojimo pobūdis – **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai (tp10, I2).**

IV. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS:

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju rengiamas 2008-07-31 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-273 patvirtinto žemės sklypų Pramonės g. 38 ir 40 detaliojo plano koregavimas, kuriuo, nekeičiant žemės naudojimo paskirties, būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų, numatoma koreguoti detalioju planu nustatytus susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus (įvažiavimus), servitutus, apželdinamą teritorijos dalį, esant poreikiui gali būti koreguojama statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių

ploto, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos.

Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami. Detaliuoju planu nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

V. SPRENDINIAI:

Rengiamu projektu, atsižvelgiant į esamą situaciją ir numatomus srautus, koreguojamos įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir servitutai. Nuovažų skaičius iš C kat. gatvės nedidindamas, - vietoje dviejų nuovažų iš C kat. Pramonės gatvės numatoma viena sklypo pietrytinėje dalyje.

Rengiamu projektu numatoma nuovaža patekimui į gretimą sklypą Kretainio g. 5, Klaipėda, kuri, pagal sudarytą subnuomos sutartį, naudoja tas pats naudotojas kaip ir rengiamu projektu planuojamą sklypą.

Rengiamu projektu numatomos preliminarios įvažiavimų vietos, tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Nuovažos turi būti suplanuotos ir įrengtos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atsižvelgiant į planuojamus įvažiavimus, numatomas servitutas privažiavimui prie gretimų sklypų.

Rengiamu projektu perkeliama 2012-10-19 Klaipėdos miesto saivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2429 patvirtintu žemės sklypų Klaipėdoje, Pramonės g., planu, prilyginamu detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, suplanuota ir patvirtinta statinių statybos zona ir statybos riba.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede bei STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ 8 punkto nuostatas. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose priklausomųjų želdinių bendras plotas sudaro ne mažiau nei 10 % viso žemės sklypo ploto. Vadovaujantis Bendruoju planu, išskiriama sklypo dalis atskiriesiems apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams, kurioje galima susisiekti ir inžinerinės infrastruktūros objektų ir įrenginių statyba, taip pat, išskiriama priklausomųjų želdynų dalis (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Rengiamu projektu nekeičiama sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas. Rengiamo projekto sprendiniai nesukelia naujų neigiamų padarinių aplinkos kokybei, nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai. **Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.**

Gaisrinė sauga:

Bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 bei STR 2.03.02:2005). Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių gaisrinės saugos taisyklės ir kitais galiojančiais teisės aktais.



Planuojama teritorija

Gaisro atveju vanduo bus imamas iš esamų priešgaisrinių vandens hidrantų, esančių šalia planuojamos teritorijos, ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausios planuojamo užstatymo ribos. Jei esami hidrantai neatitinka STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai" XLVI skirsnio 374 p. nuostatų, sklypų ribose bus įrengiami rezervuarai įrengiant privažiavimą prie jų ir vandens paėmimo vietą, rezervuarų tikslios vietos bus numatomos rengiant techninį projektą.

“Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) apie 9 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

Želdiniai

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vykdamas statybos darbus, būtina maksimaliai išsaugoti dendrologiniai, ekologiškai ar estetiškai vertingus bei geros būklės medžius. Medžiai gali būti šalinami vadovaujantis LR Želdynų įstatymo nuostatomis.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, **mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto Pramonės ir sandėliavimo objektu teritorijose - 10 %.**

Vadovaujantis Bendroju planu, išskiriama sklypo dalis atskiriesiems apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams (tikslinama techninio projekto rengimo metu).

Planuojamoje teritorijoje esamų želdinių nėra.

Susisiekimas

Planuojama teritorija yra adresu Pramonės g. 28, Klaipėda. Rengiamu projektu, atsižvelgiant į esamą situaciją ir numatomus srautus, koreguojamos įvažiavimų/išvažiavimų vietos ir servitutai. Nuovažų skaičius iš C kat. gatvės nedidindamas, - vietoje dviejų nuovažų iš C kat. Pramonės gatvės numatoma viena sklypo pietrytinėje dalyje.

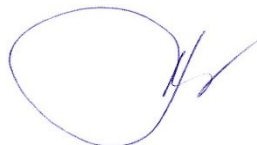
Rengiamu projektu numatoma nuovaža patekimui į gretimą sklypą Kretainio g. 5, Klaipėda, kuri pagal sudarytą subnuomos sutartį naudoja tas pats naudotojas kaip ir rengiamu projektu planuojamą sklypą.

Rengiamu projektu numatomos preliminarios įvažiavimų vietos, tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Nuovažos turi būti suplanuotos ir įrengtos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atsižvelgiant į planuojamus įvažiavimus, numatomas servitutas privažiavimui prie gretimų sklypų.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sklypo ribose bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pabloginus esamų gatvių/kelių būklę statybų metu - atkurti iki buvusios kokybės.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė