

Atliko

Lina Kilaitė

Lina Urbaitienė

Motelis Rozenbergas

Telefonas +370 5 210 72 10

Faksas +370 5 210 72 11

lina.kilaite@afconsult.com

Data

2007

Versija

012006-02

Projekto Nr. 012006

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija
Magistralinio dujotiekio dujų skirstymo stoties
iškėlimo už Klaipėdos miesto ribų supaprastinta
galimybių studija

Ataskaita

Tikrino: Darius Čičinskas



Turinys

1	ĮVADAS	3
1.1	Projekto ištakos	3
1.2	Projekto pagrindas	3
2	ESAMA SITUACIJA IR DUJOTIEKIO BEI DSS UŽIMAMAS ŽEMĖS PLOTAS	4
2.1	Vieta	4
2.2	Esamos DSS ir magistralinio dujotiekio apsauginės ir sanitarinės zonos	4
3	DSS PERKĖLIMAS	6
3.1	Nauja DSS vieta	6
3.2	DSS perkėlimo ypatumai	8
4	NAUJOS DSS APSAUGOS ZONOS	10
5	NAUJOS DSS EKONOMINIS TIKSLINGUMAS IR ŽEMĖNAUDA	11
5.1	Žemės vertė Klaipėdos mieste	11
5.2	Žemės vertė Klaipėdos rajone	14
6	IŠVADOS	15

Priedai

- Priedas Nr. 1 Esama situacija (grafinė dalis)
Priedas Nr. 2 Siūlomos alternatyvos (grafinė dalis)
Priedas Nr. 3 Klaipėdos rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus atsakymas dėl magistralinio dujotiekio dujų skirstymo stoties iškėlimo už Klaipėdos miesto ribų

1 Įvadas

1.1 Projekto ištakos

Šiuo metu Klaipėdos miesto dujų skirstymo stotis yra tarp kelio A13 Klaipėda – Liepoja ir Šilutės plento.

Pagal 2006 metais patvirtintą Klaipėdos rajono bendrąjį planą yra numatyta perkelti Klaipėdos miesto dujų skirstymo stotį iš Klaipėdos miesto į Klaipėdos rajoną. Pagal 2006 metų Klaipėdos miesto bendrąjį planą vienas iš dujotiekio tinklų prioritetų yra kokybiškai gerinti Klaipėdos miesto vizualinę panoramą, užstatant prestižiniais statiniais Vilniaus plento – Tilžės g. rajoną, iškeliant centrinę dujų skirstymo stotį į mažiau vertingą priemiesčio teritoriją.

Tuo tikslu Klaipėdos miesto savivaldybė užsakė supaprastintą galimybių studiją dėl magistralinio dujotiekio dujų skirstymo stoties iškėlimo už Klaipėdos miesto ribų.

1.2 Projekto pagrindas

Supaprastinta galimybių studija dėl magistralinio dujotiekio dujų skirstymo stoties (DSS) iškėlimo už Klaipėdos miesto ribų yra atliekama sutarties pasirašytos 2006 metų lapkričio 15 d. Nr. J4-1119 tarp Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos ir konsultacinės UAB “AF-Enprima” pagrindu.

Pirmoji supaprastintos galimybių studijos dalis apima esamos situacijos analizę tai:

- duomenų surinkimas;
- žemės ploto kurį užima dujotiekis ir DSS su apsauginėmis zonomis apskaičiavimas;
- dujotiekio ir DSS užimamos žemės vertės apskaičiavimas;
- numatomos naujos stoties vietos įvertinimas ir derinimas su Klaipėdos rajono savivaldybe.

Antroji dalis apima:

- ploto, kurį užimtų dujotiekis su apsauginėmis zonomis, jei būtų įgyvendintas DSS perkėlimo projektas apskaičiavimą;
- perkėlimo išlaidų palyginimą su atlaisvintos žemės kaina ir DSS perkėlimo ekonominio tikslingumo nustatymą;
- DSS perkėlimo į Klaipėdos rajono žemę galimybių išnagrinėjimą;
- skaičiavimus kiek sumažėtų dujotiekio apsaugos zona iškėlus DSS ir skirtumo tarp šiuo metu užimamos žemės dalies įvertinimą.

2 Esama situacija ir dujotiekio bei DSS užimamas žemės plotas

2.1 Vieta

Esama magistralinio dujotiekio 70000 m³/h pralaidumo Klaipėdos dujų skirstymo stotis (DSS) yra tarp kelio A13 Klaipėda – Liepoja ir Šilutės plento. Atstumas nuo DSS iki kelio A13 Klaipėda – Liepoja 1300 metrų, iki Šilutės plento 930 metrų, nuo Tilžės gatvės 170 metrų ir 400 metrų nuo Tilžės gatvę kertančio geležinkelio.



2-1 pav. Situacijos planas

Nuo dujų skirstymo stoties iki gyvenamųjų, visuomeninių pastatų ir kitų statinių, kelių ir geležinkelių sankryžų, viešojo naudojimo geležinkelių bei AM kategorijos kelių sankasos apačios turi būti ne mažesnis kaip 50 metrų atstumas.

2.2 Esamos DSS ir magistralinio dujotiekio apsauginės ir sanitarinės zonos

Nuo kelio A1 Kaunas – Klaipėda pusės į dujų skirstymo stotį ateina magistralinis 55 barų slėgio dujotiekis Ø530x7. Magistralinis dujotiekis priskiriamas potencialiai pavojingiems įrenginiams ir turi apsaugos juostą ir apsaugos zoną.

Magistralinio dujotiekio apsaugos juosta yra po 3 metrus į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies. Apsaugos juostoje draudžiama:

- Lygiagrečiai su magistraliniu dujotiekiumi kloti kitus požeminius tinklus, išskyrus drenažo vamzdžius, kurie gali būti klojami tik su magistralinio dujotiekio savininko leidimu;
- Sodinti medžius, vaismedžius bei krūmus;

- Apsaugos juostoje žemę leidžiama kultivuoti ne giliau kaip 0,3 m.

Magistralinio dujotiekio apsaugos zona yra po 25 metrus į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies. Apsaugos zonoje draudžiama:

- Statyti bet kokius statinius;
- Savininkui, naudotojui arba trečiajai šaliai be magistralinio dujotiekio savininko sutikimo ir priežiūros kasti ar gilinti griovius, užpilti ar iškasti dirvožemį, tiesti naujus kelius, naudoti mechaninius įrankius gruntui kasti ar gręžti ir pan.

Magistralinio dujotiekio nuo DSS iki kelio A13 Klaipėda – Liepoja (Klaipėdos miesto ribose) apsaugos zonos plotas yra 65500 m² (655 a). Dujų skirstymo stoties apsaugos zonos plotas yra 17700 m² (177 a). Grafinė dalis pateikta Priede Nr.1.

Nutiestas į DSS esamas dujotiekis pagal sritinį norminį dokumentą „Dujų sistema. Magistraliniai dujotiekiai. Projektavimas, medžiagos ir statyba. Taisyklės.“ yra priskiriamas 1 vietovės klasei. Vietovės klasės vienetas yra teritorija po 200 metrų į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies ir ji tęsiasi 1600 metrų išilgai vamzdžio. Teritorija, kurios plotas 640000 m² (400x1600), yra priskirta 1 vietovės klasei ir joje gali būti ne daugiau kaip 10 pastatų skirtų žmonėms būti. Kiekvienas atskiras pastato butas daugiabučiame name laikomas kaip atskiras pastatas, skirtas žmonėms būti.

3 DSS perkėlimas

3.1 Nauja DSS vieta

Siūlomos šios vietos alternatyvas DSS perkėlimui:

I alternatyva: pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą nauja vieta dujų skirstymo stočiai galėtų būti Klaipėdos rajone Jakuose – šalia automagistralės A1 Kaunas - Klaipėda. Numatyta vieta yra greta magistralinio dujotiekio linijos, kuri turi būti tikslinama detaliuoju ir specialiuoju planu. Ryšių linijos bei elektros tinklai yra vietoje, o privažiavimas būtų galimas ne tik iš automagistralės.



3-1 pav. Klaipėdos rajono bendrajame plane siūloma nauja DSS vieta

Čiaupų aikštelė būtų statoma kitoje automagistralės pusėje.

Atstumas iki gyvenamųjų, visuomeninių pastatų ir kitų statinių, kelių ir geležinkelių sankryžų, viešojo naudojimo geležinkelių bei AM kategorijos kelių sankasos apačios bus daugiau nei 50 metrų atstumas. Pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą, teritorija aplink naują DSS planuojama apželdinti mišku.

Tiek naujas DSS, tiek naujas skirstomasis dujotiekis būtų žemės ūkio paskirties žemėje ir tik dalis skirstomojo dujotiekio eitų per planuojamą komercinės paskirties žemę. Žemės sklypai, kur planuojama statyti DSS bei čiaupų aikštelę priklauso fiziniams bei juridiniams asmenims.

II alternatyva: vieta šalia Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane siūlomos vietos, tik toje vietoje būtų statoma čiaupų aikštelė, o pačią DSS siūloma statyti 150 atstumu nuo jos į Klaipėdos pusę. Žemė, kurią užims nauja DSS su savo apsauginėmis zonomis, priklauso juridiniams bei fiziniams asmenims ir priskiriama komercinei paskirčiai bei smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti, pastačius šioje vietoje naują DSS 50 m atstumu nebus

galima statyti jokių pastatų. Visi reikalingi tinklai bei ryšių linijos yra vietoje, tačiau nėra privažiavimo galimybės.



3-2 pav. Siūloma nauja DSS vieta - I alternatyva

Tačiau tiek I alternatyvos, tiek ir II alternatyvos atžvilgiu iškyla problemos su aplinkinių sklypų savininkais. Pasak Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus patvirtintus Klaipėdos rajono bendrąjį planą, atsirado labai daug prieštaravimų iš rajono gyventojų dėl naujos DSS statybos. Perkėlus DSS į bendrajame plane numatytą vietą atsiras apsauginė zona, kuri yra dvigubai didesnė nei dabartinė magistralinio dujotiekio apsauginė zona. Todėl bus stipriai apribota veikla aplinkiniuose žemės sklypuose, kurie yra žemės ūkio arba planuojamos komercinės paskirties. Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus atsiųstą raštą: Klaipėdos rajono savivaldybės taryba 2007-02-22 priėmė sprendimą Nr. T11-75 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių keitimo“. Bendrojo plano keitimo procedūrą inicijavo žemės sklypų savininkai ir naudotojai (įskaitant fizinius ir juridinius asmenis, kurių privačiuose žemės sklypuose 2005-12-29 priimtu tarybos sprendimu Nr. T11-405 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano patvirtinimo“ numatyta Magistralinio dujotiekio skirstymo ir reguliavimo stoties statyba, ją perkeliant iš Klaipėdos miesto). Klaipėdos rajono savivaldybė gavo daugybę argumentuotų žemės sklypų savininkų ir naudotojų skundų dėl stoties perkėlimo į Klaipėdos rajono administracines ribas (rašto kopija pateikta Priede Nr. 3).

III alternatyva: kitoje automagistralės Kaunas – Klaipėda pusėje, valstybei priklausančiame žemės sklype, kurio plotas yra maždaug 6 hektarai ir per kurį eina magistralinis dujotiekis. Tokiu būdu bus išvengta konfliktų su aplinkinių žemės sklypų savininkais bei naudotojais, kadangi tokio žemės ploto pilnai užteks DSS apsauginėms zonomis ir aplinkinių žemės sklypų veikla nebus

apribota. Kadangi čiaupų aikštelė turi būti statoma ne mažesniu nei 150 m atstumu nuo DSS tame pačiame sklype jos pastatyti būtų neįmanoma. Ši teritorija pagal Klaipėdos rajono bendrąjį priskiriama prie planuojamos komercinės paskirties. Šioje teritorijoje yra tiek ryšių bei elektros linijos tačiau privažiavimas turėtų būti nutiestas iš automagistralės.



3-3 pav. Siūloma nauja DSS vieta – II alternatyva

3.2 DSS perkėlimo ypatumai

Nuo naujos DSS reiktų tiesti naują dujotiekį iki susijungimo taškų. Būtų tiesiami du nauji atskiri skirstomieji dujotiekiai: didelio (6 barai, Ø323,9x6, plienas su polimerine izoliacija) ir vidutinio (3 barai, Ø610x6, plienas) slėgio. Prie kelio Klaipėda - Liepoja didelio slėgio dujotiekis išsišakos ir susijungs su senu dujotiekiumi, o vidutinio slėgio dujotiekio sujungimo taškas bus šalia esamos DSS. Visas dabar esantis magistralinis dujotiekis nuo naujos DSS būtų demontuojamas.

Kadangi būtų tiesiamas požeminis plieninis dujotiekis reikės statyti katodines stotis (dujotiekio apsauga nuo korozijos). Viena stotis abiem naujiems dujotiekiams bus statomas 100 m atstumu nuo dujotiekio prie naujos DSS. Kitą - vidutinio slėgio dujotiekiumi, planuojama perkelti esamą 100 m atstumu nuo dujotiekio prie sujungimo taško. Didelio slėgio dujotiekiumi katodinės stoties nereikės. Grafinė dalis pateikta Priede Nr.2

Vykdamas Klaipėdos miesto DSS perkėlimą yra galimi du variantai: (1) naujos DSS statymas arba (2) esamos DSS permontavimas.

Esamos DSS permontavimo galimybės yra labai ribotos, kadangi permontuojant stoti iš vienos vietos į kitą, prieš tai paklojus vamzdynus, kažkuriam laikui turėtų būti atjungtas dujų tiekimas Klaipėdos miestui.

Atjungimas gali užsitęsti iki kelių savaičių, dėl šios priežasties šį variantą reiktų atmesti.

Naujos DSS statyba susideda iš šių pagrindinių darbų:

- darbų projekto parengimas bei suderinimas;
- technologinės įrangos montavimas;
- elektrotechnikos dalies darbai;
- automatikos ir valdymo sistemos montavimo;
- įžeminimo, žaibosaugos montavimo;
- gaisrinės, apsauginės ir perimetrinės signalizacijos montavimo;
- DSS pastato ir teritorijos sutvarkymo;
- ir kiti darbai.

Vertinant investicijas į naują dujų skirstymo stotį taip pat reikia įvertinti žemės, kurioje planuojama statyti naują stotį ir čiaupų aikštelę kainą, infrastruktūros išvystymą.

Investicijos į naujos panašaus dydžio DSS statybą gali sudaryti apytiksliai 16 mln. litų:

Nauja dujų skirstymo stotis	30 %
Dujotiekio tiesimas	60 %
Kiti darbai	10 %

Nauja DSS bei visi darbai turi atitikti visus teisinius bei normatyvinius dokumentus. Kiekviena sudedamoji stoties dalis turi būti tinkama naudoti pagal paskirtį ir atitikti standartų reikalavimus.

Ne mažesniu nei 150 m atstumu nuo DSS turi stovėti čiaupų aikštelė. Tiek DSS, tiek čiaupų aikštelė turi būti ne arčiau kaip 50 m nuo kelio. Pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą siūlomos naujos DSS čiaupų aikštelę bus kitoje magistralės A1 Klaipėda – Kaunas pusėje.

4 Naujos DSS apsaugos zonos

Perkėlus Klaipėdos DSS, magistralinis dujotiekis pasibaigtų Klaipėdos rajone, todėl Klaipėdos miesto teritorijoje liktų tik skirstomasis dujotiekis, kurio apsaugos zonos nustatomos pagal Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (Patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 29 d. nutarimu Nr. 1640)) IX punktą - dujotiekio apsaugos zonos. Skirstomojo dujotiekio apsaugos zoną sudaro žemės juosta išilgai vamzdynų trasos, kurios plotis – po 2 metrus abipus vamzdyno ašies. Dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama:

- statyti pastatus ir įrenginius;
- sandėliuoti statybines medžiagas ir konstrukcijas, trąšas, pašarus, kaupti gruntą;
- rengti lauko stovyklas, kurti laužus;
- užtvirti ir užversti kelius prie dujotiekio šulinių ir kitų įrenginių;
- sodinti medžius ir krūmus;
- kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;
- atidaryti dujotiekio įrenginių (dujų reguliavimo punktų, šulinių, katodinių stočių) duris ir atidengti liukų dangčius, užversti juos;
- daryti geologines nuotraukas, atlikti paieškas, geodezinius ir kitus tyrinėjimus, kasti duobes ir imti grunto pavyzdžius;
- griauti, rekonstruoti ir remontuoti tiltus, pastatus ir kitus statinius, kurie gali užversti dujotiekio tinklus ir įrenginius, arba statinius, kuriuose įrengti dujotiekio tinklai ir įrenginiai.
- užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus;
- įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus ir druskų skiedinius, išskyrus tuos atvejus, kai druskų skiediniais žiemą laistomi automobilių keliai.

Todėl pasikeitus dujotiekiui iš magistralinio į skirstomąjį pasikeis ir apsaugos zonų plotas. Klaipėdos mieste skirstomojo dujotiekio apsaugos zonos plotas būtų apie 13 500 m² (135 a), iš jo 5 600 m² (56 a) apsaugos zona bus lygiagrečiai kelio Klaipėda – Liepoja, o likusi apsaugos zona – šalia Tilžės gatvės. Kadangi, perkėlus DSS į Klaipėdos rajoną būtų tiesiamas naujas skirstomasis dujotiekis, senasis magistralinis dujotiekis bei DSS turėtų būti demontuoti ir atsilaisvintų žemės plotas Klaipėdos mieste.

Tačiau labai svarbu paminėti tai, kad pagal I alternatyvą ir II alternatyvą naujos DSS apsaugos zonos ir pati stotis būtų statoma privačiose valdose žemės ūkio bei komercinei ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti skirtose teritorijose ir apsaugos zonos apribotų šių žemių naudojimą.

5 Naujos DSS ekonominis tikslingumas ir žemėnauda

Šiuo metu DSS yra Klaipėdos mieste, valstybei priklausančioje žemėje. Apsaugos zona pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą paskirties neturi. Valstybei priklausančios žemės plotas, kurį užima DSS bei dujotiekis su apsaugos zonomis yra 83 200 m² (832 a). Šis plotas yra Klaipėdos miesto teritorijoje.

Atlikus Klaipėdos DSS perkėlimo projektą skirstomojo dujotiekio apsaugos zona Klaipėdos miesto teritorijoje būtų 13 500 m² (135 a).

5.1 Žemės vertė Klaipėdos mieste

Šiuo metu aplink teritoriją, kurią užima dujotiekis ir dujų skirstymo stotis priklausomai nuo paskirties vyrauja tokios žemės vertės:

- gyvenamosios paskirties – nuo 7 500 iki 10 000 Lt/a
- komercinės paskirties – nuo 15 000 iki 50 000 Lt/a
- žemės ūkio paskirties – nuo 2 500 iki 6 000 Lt/a.

Kaip matyti žemės vertė stipriai priklauso nuo jos paskirties, todėl yra svarbu gerai apibrėžti dujotiekio ir DSS su apsauginėmis zonomis užimamos žemės paskirtį.

Pagal Registrų centro pateiktus duomenis sklypas, kur šiuo metu yra DSS su apsauginėmis zonomis priklauso valstybei, todėl jis yra neidentifikuotas. Jo paskirtis nežinoma. Pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą ir jo sprendinius, šis sklypas priskiriama komercinei bei gyvenamųjų teritorijų žemės paskirčiai. Priklausomai nuo paskirties skiriasi ir žemės kaina. Pagal Registrų centro pateiktus duomenis bei žemės vertinimo modelį buvo apskaičiuota vieno aro kaina šioje teritorijoje priklausomai nuo žemės paskirties. Buvo atliekami matematiniai veiksmai panaudojant vertinimo modelius, vertinamo žemės sklypo kadastrinius duomenis ir savivaldybių teritorijų vertinimo žemėlapius. Žemės plotas, kuriame šiuo metu stovi DSS su savo apsauginėmis zonomis, užima 832 a, po perkėlimo atėmus naujo skirstomojo dujotiekio apsaugos zoną atsilaisvina 697 a žemės plotas, kuris galės būti naudojamas tam tikriems tikslams priklausomai nuo nustatytos žemės paskirties. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 20.24 verčių zonoje (Klaipėdos m. savivaldybė, Paupių raj.).

Pagal Registrų centro pateiktus „Vertinimo modelius“ parenkamas gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės vertinimo modelis, kuris pateikiamas žemiau.

Klaipėdos m. sav.		Lapas 3 iš 6
Gyvenamųjų teritorijų žemė	Daugiklis:	1
Modelis Nr: 1072 Klaip_gyv_Zona_SKL^(0.798) * ŽBpl_RKL ^ (-0.032) * (48718 * ŽBpl_RKS)		
Modelio koeficientų reikšmė		

Verčių zonos		Žymėjimas: Zona_SKL Laipsnis: 0.798			
Zona	Pagrindas	Zona	Pagrindas	Zona	Pagrindas
20.1	1	20.2	0.86	20.3	0.57
20.4	0.4	20.5	0.34	20.6	0.7
20.7	0.62	20.8	0.38	20.9	0.38
20.10	0.4	20.11	0.42	20.12	0.3
20.13	0.38	20.14	0.38	20.15	0.38
20.16	0.32	20.17	0.25	20.18	0.37
20.19	0.36	20.20	0.22	20.21	0.29
20.22	0.31	20.23	0.25	20.24	0.25
20.25	0.11	20.26	0.17	20.27	0.1
20.28	0.11	20.29	0.31	20.30	0.57
20.31	0.1				

Atlikus skaičiavimus, pagal formulę:

$$Klaip_gyv_Zona_SKL^{(0,798)} * ŽBpl_RKL^{(-0,032)} * (48718 * ŽBpl_RKS)$$

kur:

Klaip_gyv_Zona_SKL – verčių zonos vietos įtaką vertinantis santykinis dydis, skaliarinis skaičius, kuris lygus 0,25;

ŽBpl_RKS - žemės sklypo bendras plotas (ha) absoliučiu dydžiu, kuris lygus 697 (a);

ŽBpl_RKL – žemės sklypo bendras plotas (ha) žemės sklypo 1 ha kainos mažėjimui (didėjimui) įvertinti žemės sklypo plotui didėjant (mažėjant), kuris lygus 697 (a).

$$0,25^{(0,798)} * 697^{(-0,032)} * (48718 * 697) = 9\ 115\ 640\ \text{Lt}$$

Gauname, kad šio sklypo vertė yra lygi 9 115 640 Lt, tai vieno aro kaina, jei sklypas priskiriamas gyvenamųjų teritorijų žemės paskirčiai, būtų 13 078 Lt.

Parinkus komercinės paskirties žemės vertinimo modelį:

Klaipėdos m. sav.		Lapas 6 iš 6
Komercinės paskirties žemė	Daugiklis:	1
Modelis Nr: 1074 Klaip_komerc_žemė Zona_SKL^(0.862) * ŽBpl_RKL ^ (-0.0285) * (49613 * ŽBpl_RKS)		
Modelio koeficientų reikšmė		

Verčių zonos		Žymėjimas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.862	
Zona	Pagrindas	Zona	Pagrindas	Zona	Pagrindas
20.1	1.38	20.2	1	20.3	0.75
20.4	0.58	20.5	0.38	20.6	1.23
20.7	0.86	20.8	0.49	20.9	0.58
20.10	0.55	20.11	0.66	20.12	0.41
20.13	0.53	20.14	0.49	20.15	0.53
20.16	0.44	20.17	0.36	20.18	0.43
20.19	0.51	20.20	0.31	20.21	0.43
20.22	0.47	20.23	0.42	20.24	0.42
20.25	0.15	20.26	0.29	20.27	0.19
20.28	0.15	20.29	0.58	20.30	0.58
20.31	0.13				

Atlikus skaičiavimus pagal formulę:

$$Klaip_komerc_žemė\ Zona_SKL^{(0,862)} * ŽBpl_RKL^{(-0,0285)} * (49613 * ŽBpl_RKS)$$

kur:

Klaip_komerc_žemė Zona SKL – verčių zonos vietos įtaką vertinantis santykinis dydis, skaliarinis skaičius, kuris lygus 0,42;

ŽBpl_RKS - žemės sklypo bendras plotas (ha, a) absoliučiu dydžiu, kuris lygus 697 (a);

ŽBpl_RKL – žemės sklypo bendras plotas (ha, a) žemės sklypo 1 a (1 ha) kainos mažėjimui (didėjimui) įvertinti žemės sklypo plotui didėjant (mažėjant), kuris lygus 697 (a).

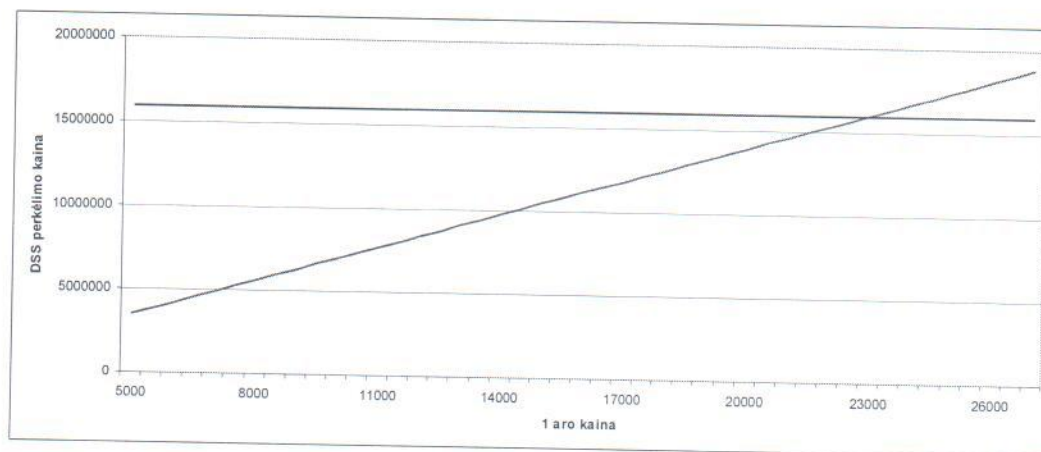
$$0,42^{(0,862)} * 697^{(-0,0285)} * (49613 * 697) = 13\ 585\ 307\ \text{Lt}$$

Gauname, kad šio sklypo vertė yra lygi 13 585 307 Lt, tai yra vieno aro kaina komercinės paskirties yra 19 491 Lt.

Taigi, atsilaisvinusios žemės kaina priklauso nuo to, kokia bus jos paskirtis. Kaip matosi iš aukščiau pateiktų skaičiavimų, didžiausia vertė jeigu žemės paskirtis – komercinė, kuri siekia daugiau nei 13 mln. Lt, o gyvenamųjų namų statybos – daugiau nei 9 mln. Lt.

Kaip jau buvo minėta, naujos DSS statyba galėtų sudaryti apie 16 mln. litų. Todėl žemiau pateiktas grafikas parodo, kokia turėtų būti žemės kaina, kad DSS

perkėlimas būtų finansiškai nenuostolingas perkėliant DSS iš Klaipėdos miesto į rajoną.



5-1 pav. DSS perkėlimo kaštų ir žemės vertės palyginimas

Kaip parodo grafikas, kritinis taškas, kai vieno aro kaina apie 23 000 Lt, tokiu atveju žemės sklypo kaštai iškelus DSS padengtų perkėlimo kaštus.

5.2 Žemės vertė Klaipėdos rajone

I alternatyva – nauja Klaipėdos DSS vieta pagal Klaipėdos rajono bendrąjį planą yra Klaipėdos rajone Jakuose. Nauja DSS būtų statoma žemės ūkio paskirties sklype, kuris šiuo metu priklauso fiziniams asmenims. Kadangi nauja DSS būtų statoma sklypo viduryje daroma prielaida, kad sklypą reikėtų išpirkti visą. Sklypo dydis sudaro **420 a** ir jo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota pagal VĮ „Registrų centro“ pateiktą žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo metodiką yra **429 804 Lt (1 023 Lt/a)**.

II alternatyva – nauja Klaipėdos DSS vieta yra šalia Klaipėdos rajono savivaldybės bendrajame plane siūlomos vietos. Žemė, kurią užims nauja DSS su savo apsauginėmis zonomis, priklauso juridiniams bei fiziniams asmenims ir priskiriama komercinei paskirčiai bei smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti. Sklypo, kurį reikėtų išpirkti dydis sudaro **199 a** ir jo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota pagal VĮ „Registrų centro“ pateiktą žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo metodiką yra **1 119 137 Lt (5 623 Lt/a)**.

III alternatyva – kitoje automagistralės Kaunas – Klaipėda pusėje, valstybei priklausančiame žemės sklype, per kurį eina magistralinis dujotiekis. Tokiu būdu bus išvengta konfliktų su aplinkinių žemės sklypų savininkais bei naudotojais. DSS su apsauginėmis zonomis užimamas plotas yra **177 a** ir jo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota pagal VĮ „Registrų centro“ pateiktą žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo metodiką yra **208 921 Lt (1 180 Lt/a)**.

6 Išvados

1. Šiuo metu magistralinio dujotiekio ir DSS užimamos žemės plotas su apsauginėmis zonomis Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijoje sudaro 83 200 m² (832 a).
2. Esant susiklosčiusiai situacijai Klaipėdos DSS iškėlimą įgyvendinti būtų galima tik pastačius naują DSS planuojamoje vietoje (esamos DSS permontavimas yra neįmanomas). Tokio projekto kaštai siektų 16 mln. Lt.
3. Įgyvendinus DSS perkėlimo už Klaipėdos miesto ribų projektą Klaipėdos miesto teritorijoje reikėtų patiesti skirstomąjį dujotiekį, kuris su apsauginėmis zonomis užimtų 13 500 m² (135 a). Skirtumas tarp šiuo metu dujotiekio su apsaugine zona užimamo žemės ploto ir numatomo ploto įgyvendinus Klaipėdos DSS perkėlimą yra 697 a.
4. Žemės vertė, kuri atsilaisvins iškelus DSS už Klaipėdos miesto ribų, priklauso nuo užimamos žemės paskirties. Pagal Registrų centro pateiktus duomenis ir metodiką, priklausomai nuo žemės paskirties, Klaipėdos miesto žemės sklypo, kur šiuo metu yra DSS ir magistralinis dujotiekis vertės yra:

Žemės paskirtis	Sklypo plotas (a)	Sklypo vertė (Lt)	Sklypo 1 aro vertė (Lt)
Komercinė	697	13 585 307	19 491
Gyvenamųjų teritorijų	697	9 115 640	13 078

5. Vertinant finansiniu aspektu atlaisvinto žemės sklypo vertė **padengtu naujos DSS statybos kaštus** tuo atveju, jei šio žemės sklypo aro vertė siektų apie **23 000 Lt**.
6. Klaipėdos rajono teritorijoje buvo nagrinėjamo trys vietos alternatyvos, į kuria būtų galima iškelti Klaipėdos miesto DSS. Sklypų vertės Klaipėdos rajone pateiktos lentelėje Nr.3.

Lentelė 3. Sklypų vertės Klaipėdos rajone

Alternatyva Žemės paskirtis	Sklypo plotas (a)	Sklypo vertė (Lt)	Sklypo 1 aro vertė (Lt)
I alternatyva Žemės ūkio	420	429 804	1 023
II alternatyva Komercinė	199	1 119 137	5 623
III alternatyva Žemės ūkio	177	208 921	1 180

7. Svarbu įvertinti, kad Klaipėdos rajono gyventojai nesutinka su Klaipėdos rajono bendrajame plane numatyta nauja DSS vieta. Remiantis raštu gautu iš Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus Nr. Ar.5-1056 Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendiniai bus koreguojami. Nusprendus perkelti esamą DSS siūloma pasirinkti kitą vietos alternatyvą bei suderinti ją su Klaipėdos rajono gyventojais.

ATASKAITA
2007

Priedas Nr. 1 Esama situacija (grafinė dalis)

ATASKAITA
2007

Priedas Nr. 2 Siūlomos alternatyvos (grafinė dalis)

ATASKAITA
2007

**Priedas Nr. 3 Klaipėdos rajono savivaldybės
Architektūros ir urbanistikos skyriaus atsakymas dėl
magistralinio dujotiekio dujų skirstymo stoties iškėlimo
už Klaipėdos miesto ribų**

**KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS
ARCHITEKTŪROS IR URBANISTIKOS SKYRIUS**

Kodas 188773688, Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai. Tel. (8 46) 47 30 60. Faks. (8 46) 45 20 57

UAB AF-Enprima
Odminių g. 8
LT-01122 Vilnius

2007-05-17 Nr. *Ar. 5-1056*
| 2007-04-13

DĖL MAGISTRALINIO DUJOTIEKIO DUJŲ SKIRSTYMO STOTIES IŠKĖLIMO UŽ KLAIPĖDOS MIESTO RIBŲ

Atsakydami į Jūsų 2007-04-13 užklausimą „Dėl magistralinio dujotiekio dujų skirstymo stoties iškėlimo už Klaipėdos miesto ribų“ informuojame, kad Klaipėdos rajono savivaldybės taryba 2007-02-22 priėmė sprendimą Nr. T11-75 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių keitimo“. Bendrojo plano keitimo procedūrą inicijavo žemės sklypų savininkai ir naudotojai (įskaitant fizinius ir juridinius asmenis, kurių privačiose žemės sklypuose 2005-12-29 priimtu tarybos sprendimu Nr. T11-405 „Dėl Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano patvirtinimo“ numatyta Magistralinio dujotiekio skirstymo ir reguliavimo stoties statyba, ją perkeltant iš Klaipėdos miesto).

Atsižvelgiant į argumentuotus žemės sklypų savininkų ir naudotojų paklausimus ir pasipriešinimus dėl stoties perkėlimo į Klaipėdos rajono administracines ribas, kreipėmės į atitinkamą instituciją prašant paaiškinti, kada būtų iškeldinama dujų skirstymo ir reguliavimo stotis taip pat, kada šis klausimas bus sprendžiamas su žemės naudotojais (privaciais ir juridiniais asmenimis). Buvo paaiškinta, jog dujų stoties iškėlimo klausimas šiandien nėra aktualus ir nėra nagrinėtas.

Atsižvelgiant į aukščiau minėtas aplinkybes, rekomenduotume rengiant galimybių studiją „Magistralinio dujotiekio skirstymo stoties iškėlimas už Klaipėdos miesto ribų“ įvertinti alternatyvas įrengiant dujų stotį kitoje teritorijoje.

Skyriaus vedėja


Vida Vytienė