



KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL ŽEMĖS SKLYPO KRETAINIO G. 3, KLAIPĖDOJE, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2010 m. spalio 28 d. Nr. T2-317
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 2 dalies 32 punktu ir 3 dalies 8 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617) 26 straipsnio 4 dalimi bei atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus teritorijų planavimo dokumento 2010 m. spalio 25 d. patikrinimo aktą Nr. TP1-2434 ir UAB „Fortum Klaipėda“ 2010 m. spalio 25 d. prašymą Nr. SKL-29, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Patvirtinti žemės sklypo Kretainio g. 3 detalų planą (pridedama – teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinys, suvestinio inžinerinių tinklų plano brėžinys ir aiškinamasis raštas, iš viso 5 lapai).

2. Pakeisti Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2006 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. T2-285 „Dėl pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga–Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga–Šilutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detaliojo plano sprendinius žemės sklypo Kretainio g. 3 dalyje.

3. Skelbti apie šį sprendimą vietinėje spaudoje ir visą sprendimo tekstą – Klaipėdos miesto savivaldybės interneto tinklalapyje.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka Klaipėdos apygardos administraciniam teismui.

Savivaldybės meras



Rimantas Taraškevičius

PATVIRTINTA
Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos
2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T2-317

Projektuojamos biokuro ir atliekų
termofikacinės jėgos sklypas

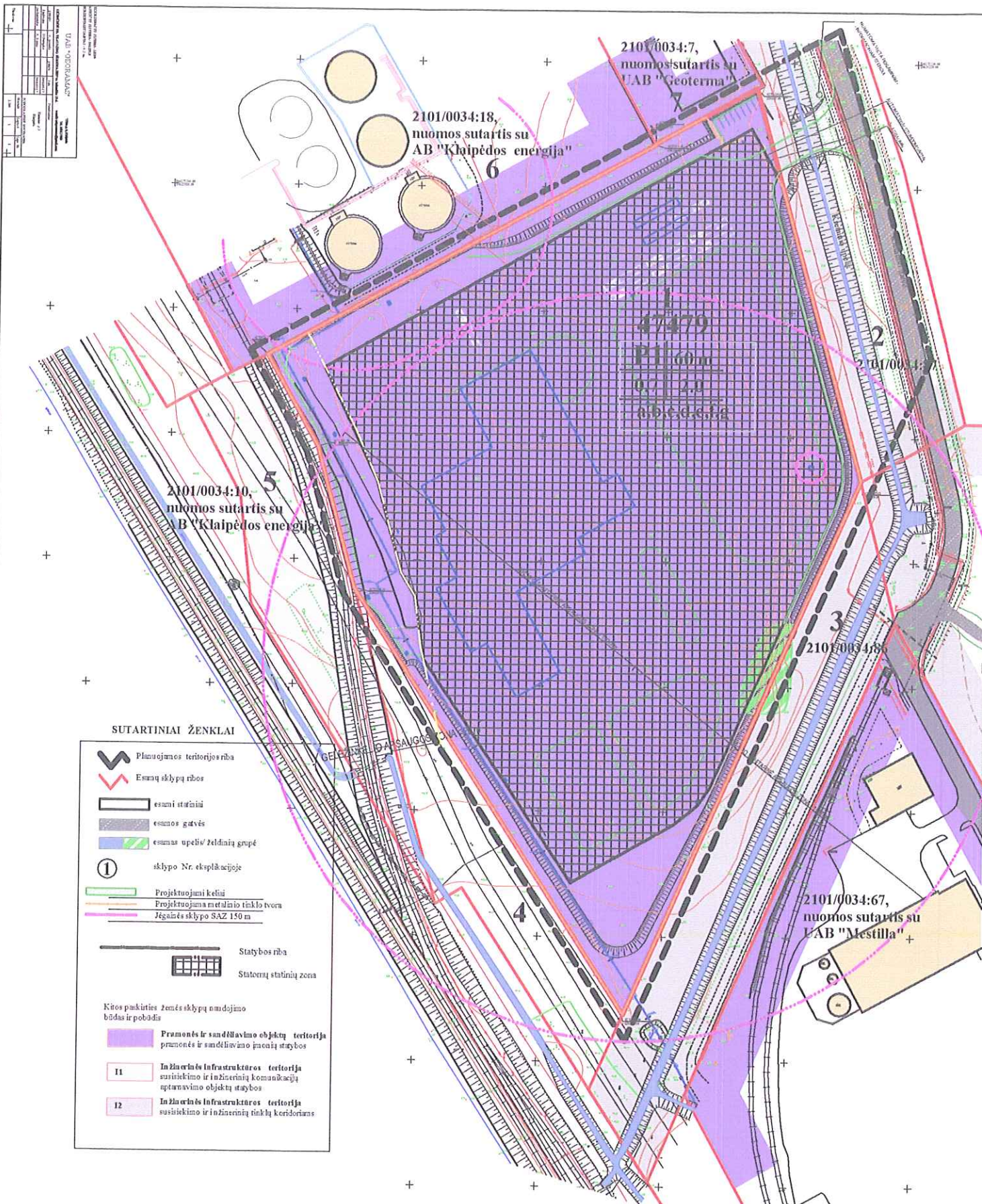
EKSPLIKACIJA	
Sklypo Nr.	Duomenys apie žemės sklypą
1	Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, kadastrinis Nr. 2101/0034:83, Kretainio g. 3, Klaipėda, sklypo plotas 4,7479 ha, žemės sklypas LR nuosavybė, patikėjimo teise perduotas Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, sudaryta nuomos sutartis su UAB "Klaipėdos energija".
2	Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, kadastrinis Nr. 2101/0034:87, Klaipėda, sklypo plotas 1,4335 ha, žemės sklypas LR nuosavybė, patikėjimo teise perduotas Klaipėdos miesto savivaldybei.
3	Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, kadastrinis Nr. 2101/0034:86, Kretainio g. 3, Klaipėda, sklypo plotas 0,9034 ha, žemės sklypas LR nuosavybė, patikėjimo teise perduotas Klaipėdos miesto savivaldybei.
4	Laiva valstybinė žemė
5	Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, kadastrinis Nr. 2101/0034:10, Lykių g. 57, Klaipėda, sklypo plotas 0,6284 ha, žemės sklypas LR nuosavybė, patikėjimo teise perduotas Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, sudaryta nuomos sutartis su UAB "Klaipėdos energija".
6	Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, kadastrinis Nr. 2101/0034:18, Lykių g. 57, Klaipėda, sklypo plotas 5,2094 ha, žemės sklypas LR nuosavybė, patikėjimo teise perduotas Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, sudaryta nuomos sutartis su UAB "Klaipėdos energija".
7	Kitos paskirties žemės sklypas, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, kadastrinis Nr. 2101/0034:7, Lykių g. 33, Klaipėda, sklypo plotas 2,0648 ha, žemės sklypas LR nuosavybė, patikėjimo teise perduotas Klaipėdos apskrities viršininko administracijai, sudaryta nuomos sutartis su UAB "Geoterma".

Teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašymo lentelė									
Sklypo Nr. ir adresas	Sklypo kampas Nr.	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas m²	Privatūs reikalavimai				paprastieji reikalavimai, teritorijų aprašymas
		x	y		Sklypo dalies naudojimo būdas ir pobūdis	Leidimas statyti statinius ir pastatus žemės paviršius (m)	Leidimas užstatymo tankumas	Leidimas užstatymo intensyvumas	
1 Kretainio g. 3	1 2 3 4 5 6 7 8	6175168,50 6175338,63 6175395,04 6175431,77 6175516,91 6175517,25 6175539,97 6175382,61	324134,66 324024,57 324009,23 323988,41 324144,34 324144,15 324185,04 324228,50	47479	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija pramonės ir sandėliavimo objektų statybos PI	60	0,7	2,0	a - vykdyti žemės įstatymo dalyje, reikalaujama archeologinė priežiūra. b - planuojamų architektūrinių, urbanistinių objektų, ypač pramonės objektų, urbanistinių kompleksų (dramų ir pan.) aukštumoms nustatymas bei teritorijos rengimo metu, nepažeidžiant Klaipėdos miesto apsaugos zonos. c - statant pastatus neturi būti pažeidžiama gretimų sklypų ir statinių ar sugriovimų ir sąlygų atveju - gretimų sklypų įrengimo, statymo. d - sklype privaloma įrengti priešgaisrinę sistemą ir numatyti privačius privačių statinių pastatų. e - automobilių stovėjimo aikštelė ar garažai numatomi sklypo ribose, išskyrus STR 2.06.01:1999 "Miesto, miestelių ir kaimų pastatymo taisyklės" reikalavimus. f - sklype ne mažiau 25% teritorijos turi būti skaita dekoratyvini vežiai ir želdinimai. g - visoje teritorijoje - servituoto beise teisė, aptarnauti ir naudoti požeminės ir antžeminės komunikacijos.

Žemės naudojimo apribojimai
Vadovaujantis specialiosiomis žemės ir miško sąlygomis:
- gamtinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zona formuojama visai LEZ teritorijai bendrai, išskyrus gamtinių objektų zoną, XIV sk.,
"Gamtinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos";
- ryšių kabelių apsaugos zona - 2m abipus kabelio, I sk., "ryšių linijų apsaugos zonos";
- geležinkelio kelių apsaugos zona po 20 m abipus kelių linijų, III sk., "geležinkelio kelių ir jų įrenginių apsaugos zonos";
- elektros kabelio apsaugos zona 1m abipus kabelio, VI sk., "elektros kabelio apsaugos zonos";
- dujotiekio apsaugos zona po 2 m abipus vamzdžio sienės, IX sk., "dujotiekio apsaugos zonos";
- sk. XXI "žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybės priklausios melioracijos sistemos bei įrenginiai";
- šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 5m nuo kanalo kraštų ir kameros išorinės sienos, XLVII sk., "šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos";
- vandenintekio, lietus ir fekalinės kanalizacijos tinklų apsaugos zona 5m nuo vamzdžių sienės, magistralinių vamzdžių, kurio skersmuo 400mm ir didesnis, po 10m nuo vamzdžių sienės, XLIX sk., "vandenintekio, lietus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos".

Pagrindiniai sprendiniai
Žemės sklypas, kuriame planuojama statyti biokuro ir atliekų termofikacinę jėgą, yra Klaipėdos Laisvosios ekonominės zonos teritorijoje.
Sutvirtinama kitos paskirties žemės sklype, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje, kurios naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo objektų statybos, planuojama statyti termofikacinę jėgą, kurios pajėgumas bus apie 110 GWh/m elektros energijos ir apie 400 GWh/m šilumos.
Planuojama tikinti veiktą - šilumos ir elektros energijos gamybą termofikacinėje jėgainėje, kur kaip kuras bus naudojamas biokuras, atliktos komunalinės atliekos bei nepavojingos gamybos atliekos.
Detaliojo plano numatoma padidinti planuojamų statyti pastatų aukštį iki 60 m nuo žemės paviršiaus. Kai planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai (žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis, užstatymo tankumas ir intensyvumas) nėra keičiami, paliekami tokie patys, kaip buvo numatyti Klaipėdos Laisvosios ekonominės zonos detaliojo plane, patvirtintame Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu 2005 metais.

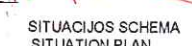
ATTESTUOJAMAS		Žemės sklypo Kretainio g. 3, Klaipėdoje detalus planas	
A.03	PV	R. Rakus	TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO BRĖŽINYS, M 1 : 1000
A.03	PV	R. Rakus	Laida 0
E.04	DP		Planuojamo organizatoriaus UAB "Fortum Klaipėda", įk. 301276531, Lykių g. 57, LT-94100, Klaipėda
DP			Lapas 1



SUTARTINIAI ŽENKLAI
Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimal
1- žemės sklypo naudojimo būdas
2- leistinas pastatų aukštis (metrais)
3- leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas
4- leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas
a, b, c, d... - papildomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai

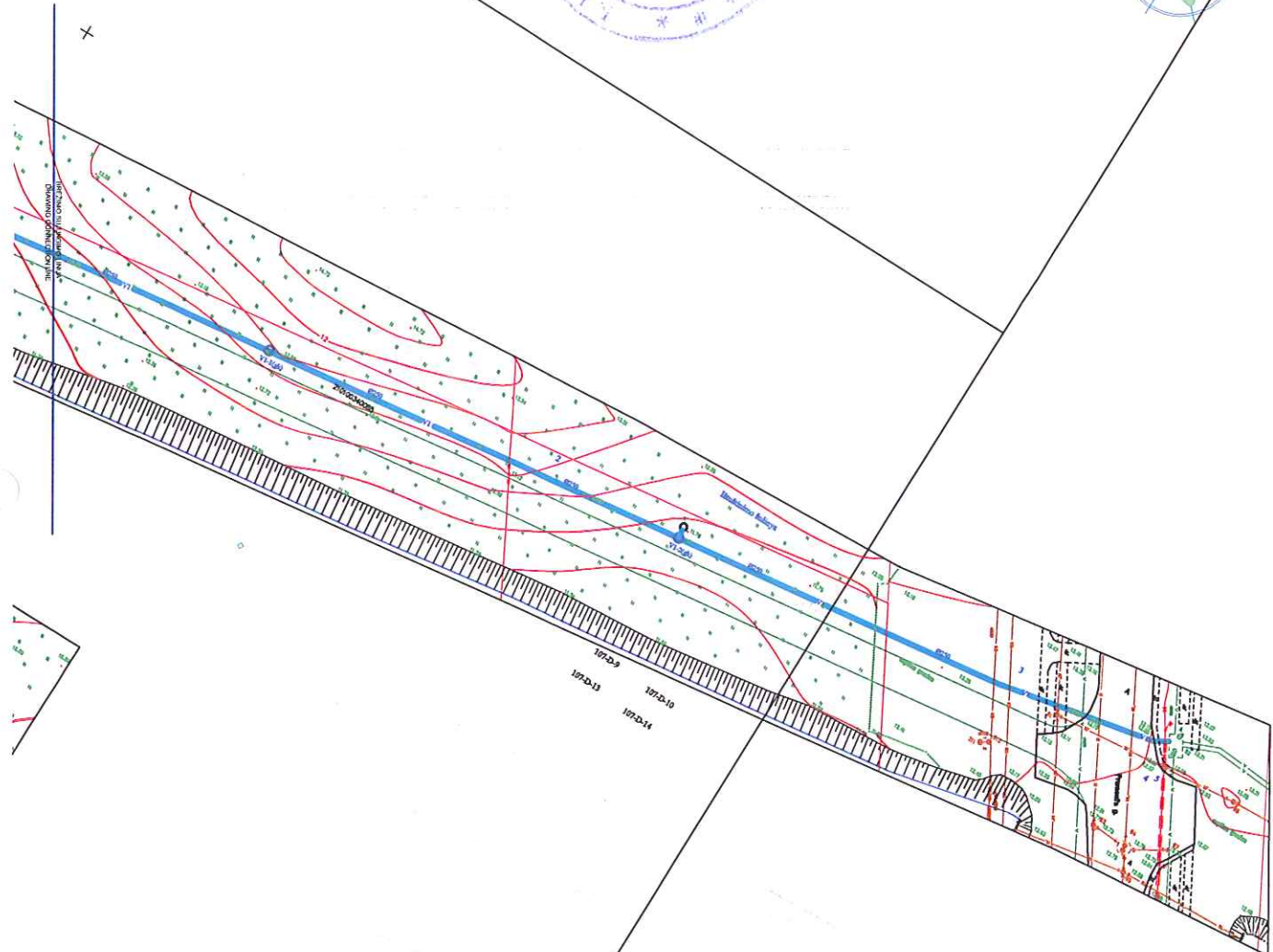
Papildomi teritorijos tvarkymo reikalavimai
a - vykdyti žemės įstatymo dalyje, reikalaujama archeologinė priežiūra.
b - planuojamų architektūrinių, urbanistinių objektų, ypač pramonės objektų, urbanistinių kompleksų (dramų ir pan.) aukštumoms nustatymas bei teritorijos rengimo metu, nepažeidžiant Klaipėdos miesto apsaugos zonos.
c - statant pastatus neturi būti pažeidžiama gretimų sklypų ir statinių ar sugriovimų ir sąlygų atveju - gretimų sklypų įrengimo, statymo.
d - sklype privaloma įrengti priešgaisrinę sistemą ir numatyti privačius privačių statinių pastatų.
e - automobilių stovėjimo aikštelė ar garažai numatomi sklypo ribose, išskyrus STR 2.06.01:1999 "Miesto, miestelių ir kaimų pastatymo taisyklės" reikalavimus.
f - sklype ne mažiau 25% teritorijos turi būti skaita dekoratyvini vežiai ir želdinimai.
g - visoje teritorijoje - servituoto beise teisė, aptarnauti ir naudoti požeminės ir antžeminės komunikacijos.

- LYPKIŲ RK TERITOR
LYPKIŲ BOILER PLAN



EKSPLIKACIJA - LEGENDA

PA
Kla
201



V1	Proj. gerianųojo-galerinio vandens tinklas / Potable-fire water network
6	Proj. gyvenimo hidrantas / Fire hydrant

COORDINATE SYSTEMS - EARTH
ATOMIC SYSTEMS - BALTIMORE
HORIZONTAL LAIPLA - 0.5

Projektų vadovas
Raimondas Bakas

[illegible]

Case No.	Number	Region	Period	Period
1				
2				
3				

[illegible]



PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos
2010 m. spalio 28 d. sprendimu Nr. T2-317

**ŽEMĖS SKLYPO KRETAINIO g.3, KLAIPĖDOJE
DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

Planavimo tikslas – Pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, numatant pastatų aukštingumo didinimą iki 60 metrų nuo žemės paviršiaus.

2006 metais UAB „Klaipėdos projektas“ parengė „Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus plento, kelio Palanga-Silutė, Lypkių gatvės ir geležinkelio detalų planą (patvirtintas Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2006-09-28 sprendimu Nr. T2-285), kuriame buvo numatyta Klaipėdos LEZ teritorijoje išvystyti pramonės parko funkcionavimui reikalingą infrastruktūrą, tuo suformuojant ūkinei-komercinei ir finansinei veiklai skirtą teritoriją. Planuojamuose sklypuose buvo numatytas pastatų aukštis iki 20m, bet planuojamų architektūrinių-urbanistinių akcentų bei objektų aukštuminių konstrukcijų (kaminų ir pan.) aukštis nebuvo normuojamas, nustatomas techninio projekto rengimo metu, nepažeidžiant Klaipėdos aerodromo apsauginės zonos reikalavimų. Užstatymo tankis ir intensyvumas, siekiant paprastinti tolimesnį projektavimo procesą, buvo priimti vienodi visiems pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypams- tankis 0,7, intensyvumas 2,0.

Rengiant UAB „Fortum Klaipėda“ biokuro ir atliekų termofikacinės jėgainės statybos Klaipėdoje galimybių studiją, buvo nustatyta, kad pasirinktas technologinis sprendimas reikalauja termofikacinės jėgainės pastato aukštį padidinti iki 60 m

Kadangi termofikacinė jėgainė yra didelis statinys, netelpantis į aukštuminės technologinės įrangos sąvoką, rengiamas detalusis planas, kurio tikslas- planuojamų statyti pastatų aukščio didinimas iki 60m nuo žemės paviršiaus. Tarp planuojamam žemės sklypui taikomų galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių yra ir Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema/specialusis planas, patvirtinta 2007-06-28 savivaldybės Tarybos sprendimu Nr.T2-201, registro Nr.07-30. Pagal specialiojo plano 6 dalies „Užstatymo foninis aukštis, vertikalios dominantės ir jų dėstymo būdas“ 6.2 dalį numatomas vidutinis perspektyvinis foninio užstatymo aukštis yra 20 m (5,5 aukšto). Užstatymo morfotipas- konversinis, o jo atmaina- pramonės objektų ir sandėlių. Pagal SP 3 dalies „Sprendiniai“ 8 punkto reikalavimus pramonės įmonių konversinėse teritorijose rengiant detaliuosius planus gali būti nustatytas naujas užstatymo morfotipas ir foninis aukštingumas. Tokie pakeitimai galimi, jei tai numatyta galiojančiuose TP dokumentuose, atlikus išsamią esamos padėties analizę, leidžiamas morfotipas numato intensyvesnį teritorijos panaudojimą. Šiuo metu pietinė LEZ teritorijos dalis mažai įsisavinta, pastatai vyrauja šiaurinėje dalyje, kuri ženkliau atskirta nuo planuojamos teritorijos taip pat ir morfotipo plėtotės požiūriu, nes pietinėje LEZ dalyje numatyta didesnių (fiziškai didesni sklypai) ir sudėtingesnių, aplinkai didesnę poveikį darančių įmonių plėtra. Pagal SP 3 dalies 3 punkto reikalavimus atitinkamose miesto teritorijose galimos pavienių aukštybinių objektų ir aukštybinių pastatų grupių statybos zonos. Klaipėdos LEZ teritorija priskirtina būtent tokiai miesto teritorijai, o toks sprendimas neprieštarauja pastatų aukštingumo reglamentavimo Klaipėdos mieste principams, Klaipėdos LEZ teritorijos dominuojančio užstatymo morfotipui, neviršijami esami ir leistini teritorijos užstatymo ribiniai tankio ir intensyvumo rodikliai, tokie sprendiniai neigiamai neįtakoja miesto panoramos ir silueto iš pagrindinių apžvalgos taškų, nepažeidžiamos trečiųjų asmenų ir gretimybių daiktinės teisės bei nedaromas neigiamas poveikis kraštovaizdžiui, išlaikomi higienos ir gaisrinės saugos normų reikalavimai. SP aukštingumo reglamentavimas nėra paremtas vien tik vienu kiekybiniu parametru- pastato aukščiu. Siūloma rodiklių sistema apimanti morfotipą, foninio užstatymo aukštingumą, užstatymo intensyvumą ir aukštybinės statybos plėtojimo teritorinę sklaidą. Numatomi sprendiniai nekeis miesto vertingiausių panoraminių fragmentų, masinių apžvalgos taškų visuma demonstruoja, kad didžiausia įtaka miesto panoramai bus daroma nuo statomos kelių lygių Jakų žiedo sankryžos. Galima daryti prielaidą, kad numatoma jėgainės statyba LEZ teritorijos gilumoje sukurs dinamiško, šiuolaikinio, pažangių gamybos technologijų ir draugiško aplinkai miesto įvaizdį jau ankstyvose apžvalgos stadijose.

Sklypo ribos, naudojimo būdas ir pobūdis, užstatymo tankumas ir intensyvumas nekeičiami: kitos paskirties žemės sklypas, kurio naudojimo būdas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, pobūdis- pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, sklypo plotas 4,7479 ha. Šiek tiek koreguojama statybos riba. Užstatymo tankumas 0,7, intensyvumas 2,0.

Papildomai numatomi teritorijos tvarkymo reikalavimai taip pat nekeičiami:

- a) vykdant žemės judinimo darbus, reikalinga archeologinė priežiūra;
- b) planuojamų architektūrinių- urbanistinių akcentų bei pramonės objektų aukštutinių konstrukcijų (kaminų ir pan.) aukštingumas nustatomas techninio projekto rengimo metu, nepažeidžiant Klaipėdos aerodromo apsauginės zonos;
- c) statant pastatus, neturi būti pažeidžiama gretimų sklypų insoliacija ir sugriovimų ar avarijų atveju- gretimų sklypų įranga, statiniai;
- d) sklype privaloma įrengti priešgaisrinę sistemą ir numatyti privažiavimus prie visų statinio pusių;
- e) automobilių stovėjimo aikštelė ir garažai numatomi sklypo ribose. laikantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reikalavimų;
- f) sklype ne mažiau 25% teritorijos turi būti skirta dekoratyvinei vejai ir želdiniams;
- g) visoje teritorijoje- servituto teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

Planuojamai ūkinei veiklai įvertinti 2008 metais UAB „AF-Enprima“ parengė „Biokuro ir atliekų termofikacinės jėgainės statyba Klaipėdoje“ poveikio aplinkai vertinimo ataskaitą. LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamentas 2009-06-16 priėmė sprendimą Nr. (9.14.5)-LV4-2997 dėl UAB „Fortum Klaipėda“ biokuro ir atliekų termofikacinės jėgainės statybos Klaipėdoje galimybių.

Ataskaitoje numatyta, kad eksploatuojant jėgainę, nebus viršyti nustatyti aplinkos apsaugos normatyvai. Planuojamos įdiegti technologijos (deginimas ant ardyno) ir poveikį aplinkai mažinančios priemonės (nedegeneraciniai pusiau sauso valymo įrenginiai, rangoviniai filtrai, selektyviais nekatalitinis valymas) yra rekomenduojamos užtikrinant, kad bus pasiektos išmetamų teršalų ribinės vertės. Jėgainei nustatoma 150m sanitarinė apsaugos zona, neišeinanti iš Klaipėdos LEZ teritorijai nustatytos bendros SAZ. Pastatius jėgainę, bus sukurta alternatyva atliekų šalinimui Klaipėdos regiono nepavojingų atliekų sąvartyne, numatomos priemonės neigiamam poveikiui aplinkai sumažinti, bus vykdomas taršos šaltinių monitoringas. Suinteresuota visuomenė buvo tinkamai informuota apie UAB „Fortum Klaipėda“ planuojamą ūkinę veiklą.

Planuojamam sklypui bei joje vykdomai ūkinei veiklai bus taikomi LR Vyriausybės 2006-06-21 nutarimu Nr.614 „Dėl Kuršių marių vandens kokybės gerinimo programos patvirtinimo“ (Žin., 2006, Nr.71-2629, 2010 Nr.11-529) ir LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento 2009-06-16 priimto sprendimo Nr. (9.14.5)-LV4-2997 reikalavimai, kaip tai nurodyta 2010-05-11 LR Aplinkos ministerijos Klaipėdos KRAAD planavimo sąlygose Nr.(9.14.3.)-LV4-2494. KRAAD priėmė sprendimą, kad atsižvelgiant į įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatas, planuojamos ūkinės veiklos pobūdį ir galimą poveikį aplinkai, ūkinę veiklą- biokuro ir atliekų termofikacinės jėgainės statyba Klaipėdos laisvojoje ekonominėje zonoje Kretainio g. 3 sklype, yra leistina.

Inžinerinių tinklų koridoriai suplanuoti ankstesniu detaliuoju planu. Didinant pastatų aukštį, inžinerinės infrastruktūros pakeitimai nenumatomi.

Architektas

Raimondas Bakas