

**1999 M. BALANDŽIO 29 D. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS
SPRENDIMU NR. 72 PATVIRTINTO KLAIPĖDOS LAISVOSIOS EKONOMINĖS ZONOS I-
OJO ĮSISAVINIMO ETAPO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA
TVARKA PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Uždaroji akcinė bendrovė "Orion Global pet", a.k. 111800069, Lietuvos Respublika, patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

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, Metalo g. 16 |
| 2. | Žemės sklypo kadastrinis Nr. | 2101/0034:131 Klaipėdos m. k.v. |
| 3. | Žemės sklypo plotas | 7.5667 ha |
| 4. | Užstatyta teritorija | 6.5650 ha |
| 5. | Ariamos žemės plotas | 0.9778 ha |
| 6. | Vandens telkinių plotas | 0.0239 ha |
| 7. | Paskirtis | Kita |
| 8. | Žemės sklypo naudojimo būdas | Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos |
| 9. | Žemės sklypo savininkai, valdytojai | Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso - UAB "Orion Global pet", a. k. 111800069, Lietuvos Respublikai, patikėjimo teisė - Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Sudaryta nuomos sutartis su UAB „Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos valdymo bendrovė“, a. k. 110707092; Sudaryta subnuomos sutartis su UAB "Orion Global pet", a. k. 111800069. |
| 10. | Servitutai | Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0.0243 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0.0338 ha; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) - 0.0724 ha. |
| 11. | Specialiosios naudojimo sąlygos | Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - 2442.00 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 5918.00 kv. m; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 19640.00 kv. m; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 4402.00 kv. m; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 2560.00 kv. m; Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis) - 75667.00 kv. m |

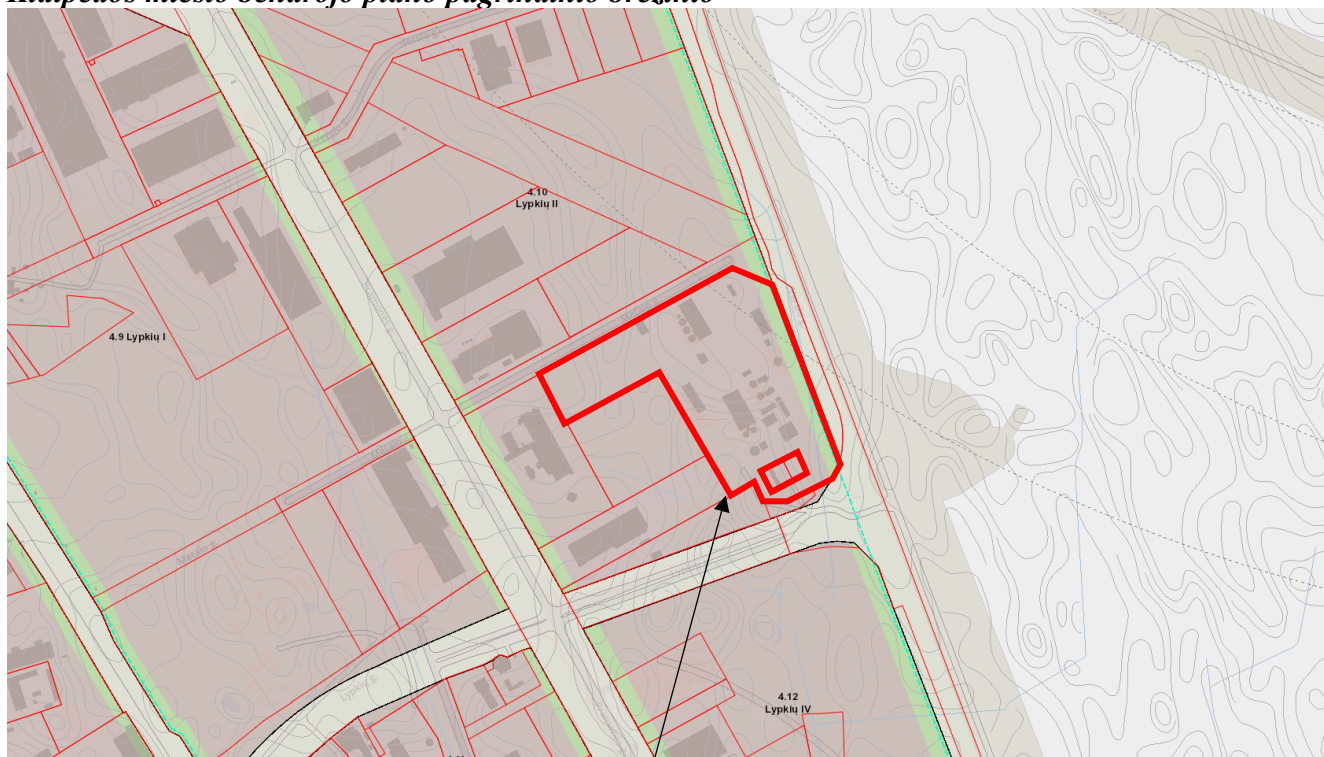
II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto rytinėje dalyje, laisvosios ekonomikos zonoje (LEZ). Šiaurės vakaruose - šiaurėje planuojama teritorija ribojasi su D kat. Metalo gatve, rytuose – pietuose – su inžinerinės infrastruktūros sklypais, vakaruose - su Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijomis,

Komercinės paskirties objektų teritorijomis, Susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijomis.

Planuojamas sklypas užstatytas pramonės ir sandėliavimo statiniais bei inžinerinėmis komunikacijomis.

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 |
| 4.10 | Lypkių II | 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 | - | - | - | - | | - |

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio sprendimais, planuojamas sklypas patenka į rajono 4.10 (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 – 0,6. Teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra.

Rengiamu projektu privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

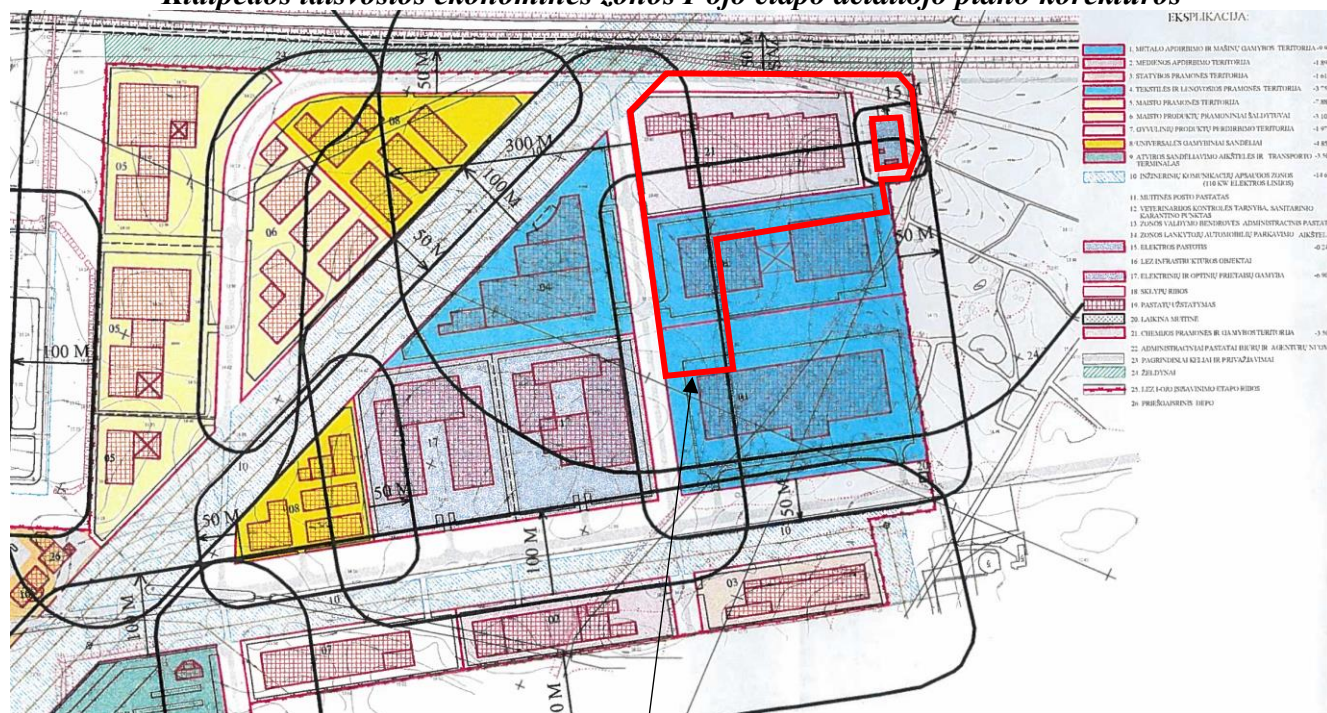
Ištrauka iš 2021-09-30 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-191 patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio



Planuojama teritorija

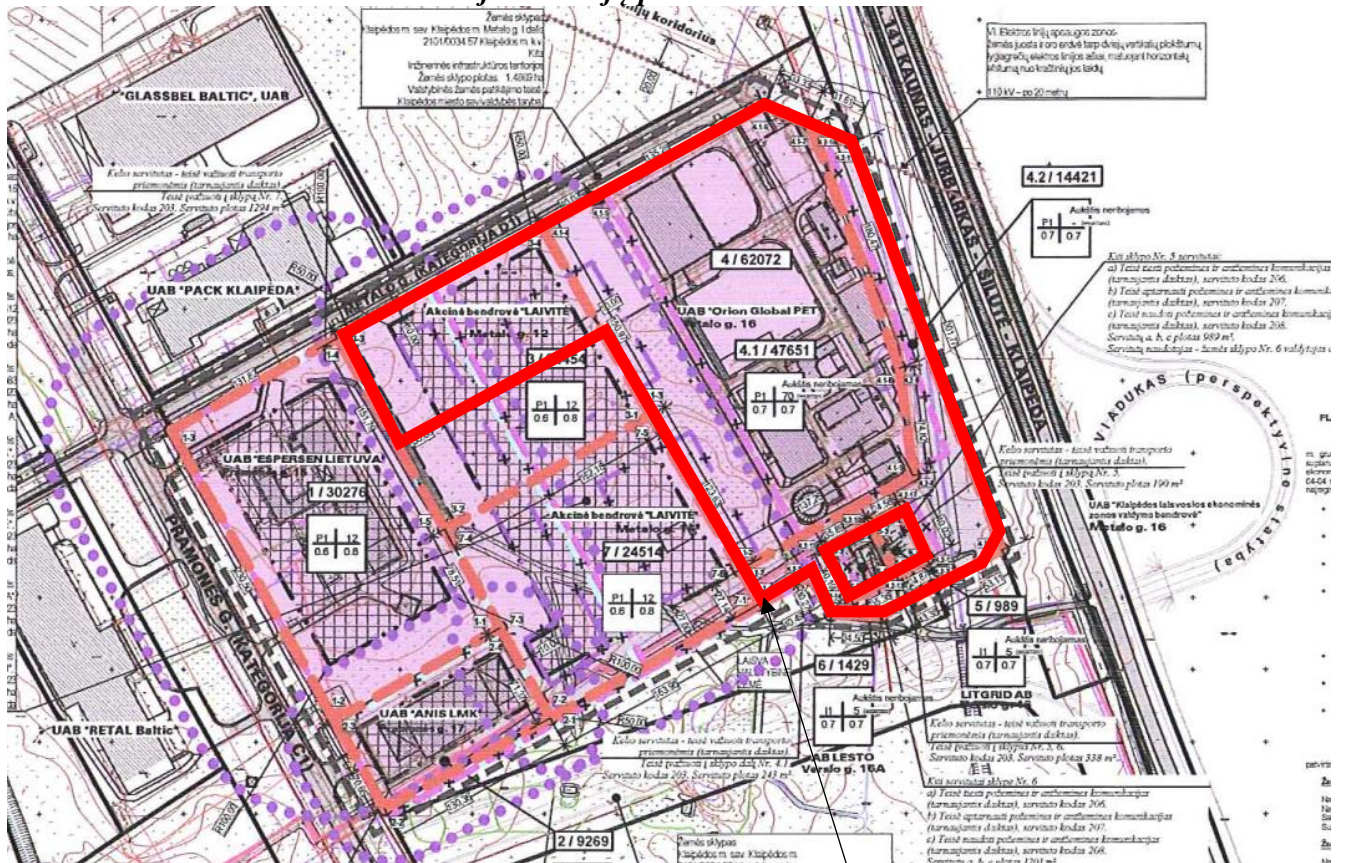
Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojamos teritorijos rytinėje dalyje planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai.

Ištrauka iš 1999-04-29 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 72 patvirtinto Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos I-ojo etapo detaliojo plano korektūros



Planuojama teritorija

Ištrauka iš 2013 m. sausio 16 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-203 patvirtinto žemės sklypo Klaipėdoje, Metalo g. 16, padalijimo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui



Planuojama teritorija

Padalijimo planu buvo pakoreguotos sklypų ribos, nustatyti naudojimo ir tvarkymo reglamentai.

Ištrauka iš 2018 m. spalio 19 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-2499 patvirtinto žemės sklypų Klaipėdoje, Metalo g. 12, Metalo g. 14 ir Metalo g. 16, formavimo ir pertvarkymo projekto



Planuojama teritorija

Formavimo ir pertvarkymo projektu buvo pakoreguotos sklypų ribos.

II. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose 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 vykdoma 1999-04-29 Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 72 patvirtinto Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos I-ojo etapo detaliojo plano korektūros korekcija. Koreguojama nustatyta statybos zona, statybos riba, inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos bei apželdinama teritorijos dalis, nekeičiant detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų ir nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

III. SPRENDINIAI:

Statybos zona, statybos riba (Taisyklių 318.3.1 punktas). Rengiamu projektu planuojama statybos zona Kitos paskirties inžinerinių statinių (stoginių, saulės šviesos energijos elektrinių) statybai. Kiti detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Tiksli statinių statybos vieta sprendžiama techninio projekto rengimo metu. Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

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.

Šiuo atveju statybos zonos saulės elektrinėms planuojamos neišlaikant reglamentuojamų atstumų iki sklypo ribų, todėl jų statyba galima tik pritarus gretimų sklypų savininkams (sutikimai pateikiami bylos sudėtyje).

Pramonės ir sandėliavimo paskirties sklypai turi būti planuojami ir tvarkomi vadovaujantis STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“ bei STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nuostatomis.

Patvirtintu detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus statinių statybos ribą ir statinių statybos zoną, nebus viršijamas.

Inžineriniai tinklai. Rengiamu projektu numatoma Kitos paskirties inžinerinių statinių (stoginių, saulės šviesos energijos elektrinių) statyba žemės sklype Metalų g. 16, Klaipėdos m.

Projektuojamos saulės šviesos energijos elektrinės, fotovoltiniai elementai grupuojami grupėmis kurie montuojami ant plieno konstrukcijos. Dalis fotovoltinių elementų montuojami ant antžeminių plieninių konstrukcijų, kita dalis ant esamų pastatų stogų.

Tiksli statinių vieta, konstrukcijos tipai ir kiti parametrai sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Statinių statyba sklype galima tik iškėlus esamus inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną (sprendžiama techninio projekto metu).

Želdiniai. Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka arba techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ aktualia redakcija, želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų sklypuose - ne mažesnis kaip 10 % viso žemės sklypo ploto. Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendrojo plano Kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžiniu, planuojamos teritorijos rytinėje dalyje planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Susisiekimas. Planuojama teritorija yra Klaipėdos mieste, Metalo g. Susisiekimo sistema esama, į planuojama teritoriją patenkama iš D kat. Metalo g. Rengiamu projektu susisiekimo sistemos sprendiniai nekeičiami.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas sklype 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.

Gaisrinė sauga.

Planuojamų statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Pastatams tarp kurių neišlaikomas priešgaisrinis atstumas, vadovaujantis LR Aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, IV skyriaus 9 punktu, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas), kurios atskiria gretimus statinius ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje kilęs gaisras neišplistų į už jos esantį gretimą statinį.

Rengiamu projektu nekeičiami patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti gaisrinės saugos sprendiniai.

Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai, šiuo atveju planuojami inžineriniai statiniai (stoginės, saulės šviesos energijos elektrinės), kurių statybai gauti gretimų sklypų savininkų ir naudotojų sutikimai.

Statiniai turi būti projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas imti iš esamų hidrantų - AB „Klaipėdos vanduo“ prižiūrimų hidrantų įrengtų Metalo gatvėje ir planuojamoje teritorijoje įrengtų hidrantų, kurių priežiūros AB „Klaipėdos vanduo“ nevykdo.

Ištrauka iš AB „Klaipėdos vanduo“ portalo



Planuojama teritorija

Esami hidrantai

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 5 sk. 11 punktu, 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 ir gaisrinio hidranto (privažiavimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinys (gaisrinė stotis) – 8 km atstumu nuo planuojamos teritorijos, adresu Trilapio g. 12, Klaipėda.

Projekto vadovė S. Kazlauskienė

