

TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIAI REIKALAVIMAI

SKLYPO ADRESAS	SKLYPO PLOTAS (M ²)	SKLYPO (JO DALIES) EL. Nr.	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO PLOTAS (M ²)	PRIVALOMIEJI REIKALAVIMAI						
			X	Y		ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) NAUDOJIMO BŪDAS (POBŪDIS)	LEISTINAS UŽSTATYMO TANKUMAS	LEISTINOS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS (M)	TERITORIJOS TVARKYMO REIKALAVIMAI, SERVIDITŪTŲ APRAŠYMAS		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
PRAMONĖS GATVĖ Nr.40	56766	1a	3	6175183.41	324652.07	51800	P1 – PRAMONĖS, SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJA. TERITORIJA KUR NUMATMI STATYTI GAMYBOS IR SANDĖLIŲ PASTATAI (ALFABIOETANOLIO GAMYBA)	0,6	1,5	33 (PASTATAI) 40 (TECHNOLOG. ĮREKINIAI)	SPECIALŪS REIKALAVIMAI: 1) STATYBOS RIBA NUSTATOMA GAMYBINIAMS, SANDĖLIAVIMO IR PAGALBINIAMS STATINIAMS (SKLYPO DALIS 1a) : NE ARČIAU 10,0 M IKI SKLYPO RIBOS 3-4 IR 7-8, NE ARČIAU 10,0 M IKI SKLYPO RIBOS 4-5-6; 2) SKLYPE 20% TERITORIJOS (11355 M ²) TURI BŪTI SKIRTA APŽELDINIMUI; 3) 34 AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS SKLYPO RIBOSE. 4) DIRBANČIŲJŲ POILŠIO AIKŠTELIŲ PLOTAS TURI BŪTI NE MAŽIAU 34 M ² . (1 M ² DIRBANČIAJAM DIDŽIAUSIOJE PAMAINOJE) SPECIALIOS NAUDOJIMO SĄLYGOS: -10KV ELEKTROS ORO LINIJOS APSAUGOS ZONA (1463 M ²)	
			4	6175336.54	324566.62							
			5	6175278.28	324461.05							
			6	6175209.91	324337.13							
			7	6175197.82	324315.23							
		1b	8	6175032.81	324408.61	4966	I2 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA. TERITORIJA KUR NUMATOMA STATYTI GELEŽINKELĮ IR GELEŽINKELIO INFRASTRUKTŪROS STATINIUS.	0,4	0,45	20		
			9	6175048.34	324435.69							
			10	6175092.77	324499.79							
			11	6175104.33	324515.61							
			1	6175022.67	324414.35							
			2	6175166.24	324661.60							
PRAMONĖS GATVĖ Nr.38	24087	2	6	6175209.91	324337.13	—	P – PRAMONĖS, SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJA.	0,6	2,0	20	SPECIALŪS REIKALAVIMAI: 1) STATYBOS RIBA NUSTATOMA GAMYBINIAMS, SANDĖLIAVIMO IR PAGALBINIAMS STATINIAMS NE ARČIAU 10M IKI SKLYPO RIBOS; 2) AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS SKLYPO RIBOSE; 3) SKLYPE 20 % TERITORIJOS (4820 M ²) TURI BŪTI SKIRTA APŽELDINIMUI; SPECIALIOS NAUDOJIMO SĄLYGOS: -10KV ELEKTROS ORO LINIJOS APSAUGOS ZONA (502 M ²)	
			5	6175278.28	324461.05							
			4	6175336.54	324566.62							
			12	6175388.39	324537.70							
			13	6175380.39	324480.08							
			14	6175371.19	324405.08							
			15	6175361.03	324343.16							
PRAMONĖS GATVĖ Nr.38a	2184	3a	15	6175361.03	324343.16	—	I1 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA. INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APARTAVIMO OBJEKTAMS STATYTI. 110/10KV TP (110KV SKIRSTYKLA)	0,4	0,45	10	SPECIALŪS REIKALAVIMAS: 1) STATYBOS RIBA NUSTATOMA NE ARČIAU : 10,0 M IKI SKLYPO RIBOS 18-19 IR 18-20, 10,0 M IKI SKLYPO RIBOS 19-15-20;	
			19	6175366.27	324342.33							
			18	6175357.57	324281.95							
			20	6175322.20	324287.50							
			21	6175330.90	324347.89							
PRAMONĖS GATVĖ Nr.38b	2122	3b	16	6175296.33	324353.32	—	I1 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA. INŽINERINIŲ KOMUNIKACIJŲ APARTAVIMO OBJEKTAMS STATYTI. 110/10KV TP (110/10KV TRANSFORMATORIAI IR 10KV SKIRSTYKLA)	0,4	0,45	10	SPECIALŪS REIKALAVIMAS: 1) STATYBOS RIBA NUSTATOMA NE ARČIAU : 10,0 M IKI SKLYPO RIBOS 17-20 IR 17-16, 10,0 M IKI SKLYPO RIBOS 16-21; <i>Privalomas servitutas: -teisė tiesti inžinerinius tinklus ir važiuoti per sklypo dalį (305 M²)</i>	
			17	6175288.06	324292.87							
			20	6175322.20	324287.50							
		3b (servitutas)	21	6175330.90	324347.89							(t.s. servitutas) 305
			20	6175322.20	324287.50							
			21	6175330.90	324347.89							
			20b	6175317.26	324288.29							
21b	6175325.96	324348.67										
KRETAINIO GATVĖ	3837	4	7	6175197.82	324315.23	—	I2 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA. SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (KRETAINIO GATVĖ)	—	—	—		
			57	6175212.57	324306.87							
			58	6175302.72	324255.85							
			18	6175357.57	324281.95							
			17	6175288.06	324292.87							
			6	6175209.91	324337.13							
PRIVAŽIUOJAMOJO GELEŽINKELIO SKLYPAS	15630	5	1	6175022.67	324414.35	—	I2 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA. TERITORIJA KUR NUMATOMA STATYTI GELEŽINKELĮ IR GELEŽINKELIO INFRASTRUKTŪROS STATINIUS.	—	—	—		
			8	6175032.81	324408.61							
			25	6175028.82	324403.45							
			26	6175018.45	324391.52							
			27	6175004.15	324378.35							
			28	6174988.67	324366.16							
			29	6174976.69	324358.40							
			30	6174961.98	324350.17							
			31	6174945.31	324342.65							
			32	6174924.07	324335.44							
			33	6174905.28	324330.95							
			34	6174893.74	324329.19							
			35	6174888.70	324332.11							
			36	6174880.38	324336.34							
			37	6174865.14	324342.77							
			38	6174837.30	324351.34							
			39	6174813.52	324355.49							
			40	6174800.81	324356.59							
			41	6174791.86	324357.37							
			42	6174761.23	324376.36							
			43	6174778.32	324374.09							
			44	6174844.09	324367.95							
			45	6174866.32	324367.39							
			46	6174883.76	324368.94							
			47	6174907.59	324373.71							
			48	6174923.73	324378.89							
			49	6174939.42	324385.55							
			50	6174958.65	324396.01							
			51	6174978.42	324410.42							
			52	6174989.69	324420.57							
			53	6175002.30	324434.39							
54	6175012.37	324447.64										
55	6175027.27	324472.09										
56	6175143.69	324674.18										
2	6175166.24	324661.60										
TINKLŲ KORIDORIUS	1189	6	12	6175388.39	324537.70	—	I2 – INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA. INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (110KV KABELIAMS KLOTI)	—	—	—		
			13	6175380.39	324480.08							
			14	6175371.19	324405.08							
			15	6175361.03	324343.16							
			19	6175366.27	324342.33							
			22	6175377.12	324404.21							
			23	6175387.07	324480.88							
24	6175394.17	324534.76										

SKLYPO PRAMONĖS G. 38 SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS KOORDINATĖS

SKLYPO SAZ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO SAZ KOORDINATĖS		SKLYPO SAZ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO SAZ KOORDINATĖS	
	X	Y		X	Y
1z	6175354.64	324254.60	30z	6175334.29	324652.88
2z	6175343.23	324244.54	31z	6175344.15	324653.03
3z	6175331.68	324236.68	32z	6175357.28	324651.52
4z	6175318.08	324230.28	33z	6175368.57	324648.93
5z	6175304.34	324226.13	34z	6175380.79	324644.30
6z	6175289.30	324223.99	35z	6175389.19	324640.29
7z	6175274.83	324223.96	36z	6175425.52	324620.03
8z	6175260.05	324226.20	37z	6175439.25	324610.92
9z	6175246.09	324230.48	38z	6175449.45	324610.43
10z	6175232.58	324236.93	39z	6175457.82	324591.13
11z	6175180.95	324266.17	40z	6175465.64	324578.50
12z	6175169.15	324274.12	41z	6175471.68	324564.77
13z	6175159.59	324285.79	42z	6175474.97	324551.73
14z	6175144.75	324301.42	43z	6175476.66	324538.09
15z	6175136.68	324317.78	44z	6175476.03	324520.55
16z	6175131.94	324334.46	45z	6175468.34	324457.82
17z	6175130.20	324351.77	46z	6175460.30	324392.31
18z	6175131.42	324368.68	47z	6175451.21	324337.00
19z	6175135.62	324385.66	48z	6175448.05	324324.06
20z	6175142.64	324401.51	49z	6175442.87	324311.15
21z	6175252.89	324601.30	50z	6175435.57	324298.73
22z	6175258.55	324610.27	51z	6175427.32	324287.93
23z	6175266.92	324620.71	52z	6175417.81	324278.53
24z	6175275.00	324628.59	53z	6175410.13	324272.83
25z	6175282.88	324634.73	54z	6175402.13	324267.61
26z	6175292.49	324640.65	55z	6175394.27	324263.59
27z	6175303.08	324645.78	56z	6175385.67	324260.31
28z	6175312.93	324649.05	57z	6175376.90	324257.76
29z	6175324.12	324651.51	58z	6175366.90	324255.58

PROJEKTIINIAI SPRENDIMAI

Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu dėl sąlygų detaliam planui rengti 2006-10-27 Nr. AD1-2405 Klaipėdos m. savivaldybės Urbanistinės plėtros departamento Architektūros ir miesto planavimo skyrius 2006-10-27d. išdavė sąlygas Nr. 06-104 detaliam planui rengti. Planuojamos teritorijos plotas - apie 10 ha. Detaliojo plano tikslas: naujų žemės sklypų pramonėi ir sandėliavimo veiklai bei infrastruktūrai suformavimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų nustatymas. Pagal galiojantį "Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus pl., kelio Palanga - Šilutė, Lypkių g. ir geležinkelio detaliojo plano projekto" sprendimus, nagrinėjamas sklypas ir teritorijos aplink jį patenka į numatomą pramoninę zoną. Esamo žemės sklypo paskirtis - kitos paskirties žemė (pramonės sandėliavimo ir kitoms ūkio objektams statyti ir eksploatuoti). Žemės naudojimo pobūdis - pramonės ir sandėliavimo objektų statybai ir eksploatacijai. Pagal parengto "Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus pl., kelio Palanga - Šilutė, Lypkių g. ir geležinkelio detaliojo plano projekto" sprendimus, nagrinėjamas sklypas ir teritorijos aplink jį patenka į taršų įmonių teritoriją, kurių sanitarinės apsaugos zona 300-500m. Sanitarinės apsaugos zona numatoma visam pramonės parkui. Planuojamoje teritorijoje formuojami trys sklypai: žemės sklypas bioetanolio gamyklos statybai, žemės sklypas elektros transformatorinės su skirstykla 110/10 kV statybai ir žemės sklypas pramoninei ir sandėliavimo veiklai. Taip pat formuojamas žemės sklypas Kretainio gatvės tęsinui įrengti. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos teritorijų planavimo komisijos pritarė planuojamos teritorijos raidos koncepcijai 2007m, kovo 30d., posėdžio protokolais Nr.(1.10)-TAR-37.

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 servituto 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 1a galima gamybinių ir pagalbinių statinių statyba, taip pat galima gamybinių nuotėkų valymo įrenginių statyba ir kitų inžinerinės infrastruktūros objektų statyba bei administracinių būtinųjų 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 geležinkelio 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 želdiniam skirtas plotas - 11355 m², apželdinimo tankis - 20 % (pagal LR Aplinkos ministro įsakymą 2007-12-21 Nr.D1-694). Atlikus bioetanolio gamyklos planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimą nustatyta, kad poveikio gyventojams nebus, kadangi didžiausią leidžiamą koncentracijos aplinkos ore planuojamos įmonės 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 įmonėmis. 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, kaminais -40m. LEZ pramonės teritorijos vertikaliai dominantė šilė, šalia esančios, katilinės kaminais. Siekiant nesudaryti sėkmingai besivystančio pramonės rajono vaizdo ir toliau jį puoselėti, siūloma gamyklos statinių fasadų spalvinė gama artima jau esančioms įmonėms, t.y. įvairaus intensyvumo mėlynų ir pilkų spalvų deriniai. Intensyvesnėmis spalvomis sudedami akcentai, visi smulkūs technologiniai įrenginiai - neutralių, daugiau priegintų tonų, juodalų, kad jų čia bus ypatingai daug. Fasadams siūlomos pagrindinės medžiagos - riliuota gamyklinio dažymo skarda, stiklas, cinkuotas plienas. Gamyklos teritoriją siūloma asfaltuoti, įrengti veją, apželdinti.

2 Žemės sklypas Pramonės g. 38 (sklypas 2)

Suformuoto žemės sklypo plotas - 24087 m².
Pagal galiojantį "Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus pl., kelio Palanga - Šilutė, Lypkių g. ir geležinkelio detaliojo plano projekto" sprendimus, nagrinėjamas žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis - pramonės, sandėliavimo ir objektams statyti ir eksploatuoti, užstatymo tankumas ne daugiau 0,7, užstatymo intensyvumas - 2,0, leisnias pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus ne daugiau 20 m. Užstatymo (statybos) riba ne arčiau 10 m nuo sklypo - . Pagal galiojantį "Pramonės parko teritorijos tarp Vilniaus pl., kelio Palanga - Šilutė, Lypkių g. ir geležinkelio detaliojo plano" sprendinius - sklype ne mažiau 20% teritorijos turi būti skirta dekoratyvinei vejai ir želdiniam (pagal LR Aplinkos ministro įsakymą 2007-12-21 Nr.D1-694).

Šiuo metu šis sklypas neišnuomotas ir detalesnį žinių apie jame būsimą veiklą neturima. Preliminariais duomenimis LEZ, valdymo bendrovė šį sklypą numato išnuomoti įmonei su mažos taršos technologija. Sklypo SAZ nustatoma pagal "Sanitarinių apsaugos zonų ribų ir režimo taisyklės" patvirtintą LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymą 2004 rugpjūčio 19d. Nr.V-586, II sk., 6.2 p. Veiklai žemės sklype Pramonės g. 38 nustatoma SAZ iki 100m.

3 Žemės sklypas Pramonės g. 38a (sklypas 3a)

Teritorija, skirta 110/10 kV Lypkių TP statybai, susideda iš dviejų sklypų - 3a ir 3b.
Suformuoto žemės sklypo 3a (110 kV skirstyklos sklypas) plotas - 2184 m².
Užstatymo tankumas ne daugiau 0,4, užstatymo intensyvumas - 0,45. Leisnias pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus ne daugiau 10 m. Užstatymo (statybos) riba ne arčiau 10 m nuo sklypo ribos.

4 Žemės sklypas Pramonės g. 38b (sklypas 3b)

Suformuoto žemės sklypo 3b (110/10kV transformatoriams ir 10kV skirstyklos sklypas) plotas - 2122 m². Sklypo 3b teritorijos daliai nustatomas privalomas servitutas - teisė tiesti inžinerinius tinklus ir važiuoti per sklypo dalį.
Užstatymo tankumas ne daugiau 0,4, užstatymo intensyvumas - 0,45. Leisnias pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus ne daugiau 10 m. Užstatymo (statybos) riba ne arčiau 10 m nuo sklypo ribos.

5 Žemės sklypas Kretainio gatvės pratęsimui (sklypas 4)

Suformuoto žemės sklypo Kretainio gatvės pratęsimui plotas - 3837 m².
Iš formuojamos Kretainio gatvės numatoma privažuoti prie sklypų 2 ir 3, ir antras įvažiavimas į bioetanolio gamyklos teritoriją.

6 Privažuojamojo geležinkelio žemės sklypas (sklypas 5)

Suformuoto žemės sklypo privažuojamojo geležinkelio statybai plotas - 15630 m².
Sklype numatoma įrengti geležinkelio atšaką nuo geležinkelio Klaipėda - Rimkai į bioetanolio gamyklos sklypą. Taip pat numatoma vieta perspektyviniams keliams įrengti.

7 Tinklų koridoriaus žemės sklypas (skly