

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija adresu: Šlapšilės k., Dauparų - Kvietinių sen., Klaipėdos r. sav. Sklypai įregistruoti Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre:

1. **Reg. Nr. 44/182224, kad. Nr. 5510/0005:242**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „RIKANDA“ ir UAB „DOJUS agro“. Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas – 2,2976 ha. Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 2,2976 ha;
- Kelių apsaugos zonos – 0,1703 ha.

2. **Reg. Nr. 44/251392, kad. Nr. 5510/0005:272**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „DOJUS agro“ ir Erikai Viknienei. Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas – 1,8406 ha. Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 1,8406 ha;
- Kelių apsaugos zonos – 0,2227 ha.

3. **Reg. Nr. 44/356233, kad. Nr. 5510/0005:441**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „DOJUS agro“. Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas – 1,7300 ha. Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 1,7300 ha;
- Kelių apsaugos zonos – 1,0867 ha.

4. **Reg. Nr. 44/396672, kad. Nr. 5510/0005:457**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „DOJUS agro“ ir Elenai Stancelienei. Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas – 2,3443 ha. Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 2,3443 ha;
- Kelių apsaugos zonos – 0,3114 ha.

5. **Reg. Nr. 44/1265871, kad. Nr. 5510/0005:984**, sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „DOJUS agro“. Esama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio. Sklypo plotas – 1,6273 ha. Sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 1,6273 ha;
- Kelių apsaugos zonos – 0,7153 ha.

**Planavimo organizatoriai:** UAB „DOJUS agro“, Erika Viknienė, Elena Stancelienė, UAB „Rikanda“ (adresas: Naujoji g. 138 LT-62175, Alytus, tel.: 8 315 77651). Detaliojo planavimo organizatorių UAB „DOJUS agro“, Erikos Viknienės, Elenos Stancelienės įgaliotas asmuo – Kęstutis Stančaitis.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Geometra“, Taikos pr. 32A, LT-91235 Klaipėda, tel. 8 46 365886, faks. 8 46 210163, el. paštas: [klaipeda.architektura@geometra.lt](mailto:klaipeda.architektura@geometra.lt), interneto svetainė: [www.geometra.lt](http://www.geometra.lt).

**Planavimo tikslas:** sujungti sklypus, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdus – gyvenamosios teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos bei pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdžius – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, rekreacinės paskirties želdynų ir pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos. Padalyti į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

## **2. SKLYPO PADĖTIES ANALIZĖ**

Pagal topografinę medžiagą planuojama teritorija yra lygi, žemės paviršiaus altitudės svyruoja iki 1 m pagal Baltijos aukščių sistemą.

Artimiausiose gretimybėse nėra visuomeninės paskirties objektų ar saugomų kraštovaizdžio objektų. Planuojamoje teritorijoje, vertinant paminklotvarkiniu aspektu, saugotinių vertybių ar jų fragmentų nėra.

Šiaurinėje dalyje planuojamas teritorija ribojasi su magistraliniu keliu Nr. A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda, pietinėje – su esamu pravažiavimu. Rytinėje, pietinėje ir vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje vyrauja žemės ūkio ir kitos (gyvenamosios teritorijos) paskirties sklypai.

### **Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams, patvirtintiems 2011 m. vasario 24 d. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-111:**

Pietinė planuojamos teritorijos dalis, kurioje numatoma vienuobių ir dviuobių gyvenamųjų pastatų statyba, patenka į tvarkymo zoną, kurioje nustatytos vyraujančios tikslinės žemės naudojimo paskirtys – Z,K, Žemės ūkio ir kitos paskirties žemė (prioritetinė pirma paskirtis). Konkretūs teritorijos žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai – Ž<sub>3.1</sub>, U<sub>3.1</sub>, U<sub>4.1.1</sub>, T:

**Ž<sub>3.1</sub>** – bendrosios ekologinės apsaugos. Bendrosios ekologinės apsaugos ūkininkavimo kraštovaizdžio tvarkymo zona. Ji išskiriama nuo stambesnių vandens telkinių nutolusiose apsaugines (ypač buferines) funkcijas atliekančiose agrarinėse teritorijose, dažniausiai esančiose takoskyrinėse juostose, kuriose ūkininkaujama nepažeidžiant bendrųjų gamtinio karkaso teritorijų apsaugos interesų, taip pat vizualinės apsaugos zonose. Pagrindinė tvarkymo kryptis – sukurti ir išlaikyti produktyvias agroekosistemas, užtikrinant gamtinio kraštovaizdžio stabilumą ir ekologinės kompensacijos galimybes.

**U<sub>3.1</sub>** – ekologinio reguliavimo teritorija. Šiai kategorijai priskiriamos gamtiniame karkase ir ekologinės apsaugos zonose esančios kompaktinės gyvenamosios vietovės, taip pat atskiros sodybos ir sodybų grupės. Šiose teritorijose vykdomos priemonės, užtikrinančios gyvenamosios aplinkos ekologinę kokybę ir jos gerinimą, bendrą aplinkos geokologinio stabilumo išsaugojimą ir palaikymą. Saugomi ir plečiami gyvenamųjų vietovių ir jų artimosios aplinkos želdiniai, gerinama pritaikant rekreacijos reikmėms jų rūšinė sudėtis. Urbanistinė plėtra šiose teritorijose reguliuojama Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais LR aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624.

**U<sub>4.1.1</sub>** – ekstensyvaus dispersinio užstatymo. Šiai kategorijai priskiriami naujai formuojami žemės ūkio paskirties teritorijose kitos paskirties atskiri sklypai, kurie nesudaro ištisinio kompaktiško užstatymo. Atskirose sodybose ar jų grupėse žemės ūkio paskirties teritorijose reguliuojamas užstatymo tankio didinimas, prioritetas teikiamas želdynų formavimui. Skatinama gyvenamosios funkcijos konversija į rekreacinę–turistinę funkciją. Leidžiama gyvenamųjų kvartalų, smulkaus ir vidutinio verslo ir komercinių objektų statyba kompaktiškose kaimo gyvenamųjų vietovių teritorijose, laikantis 1.2.4. poskyrio nurodymų.

**T** – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Visų rūšių transporto, inžinerinių, energetinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos. Komunikacinės-inžinerinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos – tai stambesnių transporto ir inžinerinės infrastruktūros objektų sklypai. Šios teritorijos tvarkomos pagal atliekamų funkcijų, technologijų ir reikiamos aptarnavimo infrastruktūros kūrimo reikalavimus. Magistraliniams dujotiekiams nustatomi atitinkami vietovės klasės vieneto apribojimai. Ekstensyviai arba intensyviai tech-nogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis.

Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis, kurioje numatoma pramonės ir sandėliavimo objektų statyba, patenka į tvarkymo zoną, kurioje nustatyta vyraujanti tikslinė žemės naudojimo paskirtis – K(T)(P), Kitos paskirties žemė, inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų sklypai ir pramonės, sandėliavimo objektų sklypai. Konkretūs teritorijos žemės naudojimo ir apsaugos reglamentai – T, P, M<sub>3.1</sub>:

Detalusis planas Šlapšilės k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5510/0005:984, plotas – 1,6273 ha; kad. Nr. 5510/0005:272, plotas – 1,8406 ha; kad. Nr. 5510/0005:457, plotas – 2,3443 ha; kad. Nr. 5510/0005:242, plotas – 2,2976 ha; kad. Nr. 5510/0005:441, plotas – 1,7300 ha (konceptija)

**T** – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Visų rūšių transporto, inžinerinių, energetinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijos. Komunikacinės-inžinerinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos – tai stambesnių transporto ir inžinerinės infrastruktūros objektų sklypai. Šios teritorijos tvarkomos pagal atliekamų funkcijų, technologijų ir reikiamos aptarnavimo infrastruktūros kūrimo reikalavimus. Magistraliniams dujotiekiams nustatomi atitinkami vietovės klasės vieneto apribojimai. Ekstensyviai arba intensyviai tech-nogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis.

**P** – pramonės, sandėliavimo objektų teritorijos. Teritorija, skirta pramonės ir gamybos įmonių, sandėlių, terminalų bei kitų sandėliavimo objektų statybai. Pramonės rajonų, LEZ teritorijos. Ekstensyviai arba intensyviai tech-nogenizuojamos aplinkos reglamentų technologinis kraštovaizdis.

**M 3.1** – bendrosios ekologinės apsaugos. Tausojančio ūkininkavimo reglamentų gamtinis kraštovaizdis.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje numatyta grąžinti ir gausinti kraštovaizdžio natūralumą atkuriančius elementus.

Detalioju planu suformuojami sklypai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų, netaršių pramonės ir sandėliavimo objektų statybai bei sklypai inžinerinei infrastruktūrai įrengti. Gyvenamojoje teritorijoje numatomas dispersinis užstatymas ir nustatomas maksimalus užstatymo tankumas – 10 %. Teritorijoje suformuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias sudaro priklausomieji želdynai ir kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių) želdynų žemės sklypai (vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“ (Žin., 2007, Nr. 22-858; 2010, Nr. 87-4619; 2012, Nr.84-4425)).

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.

### **3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA**

Bendras planuojamos teritorijos plotas yra – 9,8398 ha. Planuojamų sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis keičiama iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę. Sklypai sujungiami ir dalijami į 27 sklypus:

- 21 gyvenamąsias teritorijas, skirtas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybai (G/G1);

- 4 inžinerinės infrastruktūros teritorijas, skirtas inžineriniams tinklams, įrenginiams ir susisiekimo komunikacijos įrengti (I/I2);

- 1 pramonės ir sandėliavimo objektų teritoriją, skirtą netaršių sandėliavimo objektų statybai su administracinėmis, komercinėmis patalpomis. Teritorijoje numatomas žemės ūkio technikos ir žemės ūkio technikos atsarginių detalių sandėliavimas, jų mažmeninė ir didmeninė prekyba.

- 1 atskirųjų želdynų teritoriją, skirtą gamtinio karkaso struktūrai suformuoti.

Žemės sklypų plotai, naudojimo būdas ir pobūdis, statinių aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas pateikiami koncepcijos brėžinyje.

**Leistinas sklypuose aukštingumas**: ne daugiau 9,5 m nuo žemės paviršiaus gyvenamojoje teritorijoje ir ne daugiau 15,50 m – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

**Leistinas sklypų užstatymo tankumas** (statiniais užstatyto ploto santykis su viso sklypo plotu): 10 % gyvenamojoje teritorijoje ir 30 % – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

**Leistinas sklypų užstatymo intensyvumas** (visų pastatų antžeminės dalies bendro ploto santykis su viso sklypo plotu): 20 % gyvenamojoje teritorijose ir 60% pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje.

**Želdiniai**: Planuojamoje teritorijoje neužfiksuota reta, vertinga augmenija. Planuojamoje teritorijoje yra keli nevertingi krūmynai.

Pagal Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją, kurioje numatyta grąžinti ir gausinti kraštovaizdžio

Detalusis planas Šlapšilės k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5510/0005:984, plotas – 1,6273 ha; kad. Nr. 5510/0005:272, plotas – 1,8406 ha; kad. Nr. 5510/0005:457, plotas – 2,3443 ha; kad. Nr. 5510/0005:242, plotas – 2,2976 ha; kad. Nr. 5510/0005:441, plotas – 1,7300 ha (konceptija)

natūralumą atkuriančius elementus. Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatų“ (Žin., 2007, Nr. 22-858; 2010, Nr. 87-4619; 2012, Nr.84-4425) 10 punktu, planuojamoje teritorijoje suformuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias sudaro priklausomieji želdynai ir kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių) želdynų žemės sklypai. Planuojamos teritorijos plotas – 9.8398 ha, želdynams skirtas plotas – 4.9199 ha.

Sklype Nr. 27 numatoma įrengti 20 m pločio želdinių juosta, skirta sumažinti triukšmą, sklindantį nuo automagistralės A1, Klaipėda - Kaunas - Vilnius.

#### **Inžinerinės įrangos ir tinklų išdėstymas:**

Vandentiekis, nuotekos – Šalia planuojamos teritorijos centralizuotų vandentiekio ir kanalizacijos tinklų šiuo metu nėra. Pagal išduotas planavimo sąlygas vandens tiekimas numatomas iš laikinai gyvenamojoje teritorijoje projektuojamo vandens gręžinio (vieno visiems sklypams), buitinių nuotekų nuvedimui ir valymui projektuojami laikini buitinių nuotekų tinklai ir valymo įrenginiai. Išvalytas vanduo išleidžiamas į planuojamoje teritorijoje numatomus priešgaisrinius vandens telkinius. Ateityje, kai bus suprojektuoti ir pakloti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai Šlapšilės kaime, planuojama pasijungti į juos, vandens gręžinį tamponuoti.

Paviršines (lietaus) nuotekos gyvenamojoje teritorijoje bus surenkamos į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus ir išleidžiamos į projektuojamą priešgaisrinį vandens telkinį. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje paviršinės (lietaus) nuotekos nuo parkavimo aikštelių ir pastatų bus surenkamos į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus ir išvalomos projektuojamame paviršinių (lietaus) nuotekų valymo įrenginyje. Išvalytą vandenį planuojama išleisti į priešgaisrinį vandens telkinį.

Elektros tinklai – pagal išduotas planavimo sąlygas elektros tiekimas numatomas iš planuojamoje teritorijoje projektuojamos 10/0,4 kV modulinės tranzitinės transformatorinės, kuri pajungiama nuo esamos akcinei bendrovei „LESTO“ priklausančios 10 kV oro linijos L-500 iš Gargždų 110/10 kV TP artimiausios (patogiausios) atramos.

Dujų tiekimo tinklai – šalia planuojamos teritorijos pietryčių pusėje yra magistralinio dujotiekio trąsa. Dalis planuojamos teritorijos patenka į magistralinio dujotiekio pirmos klasės vietovės vieneto teritorijos 200 m ribą, kurioje ribojamas užstatymas ir pastatų aukštingumas. Naujų pastatų statyba 200 m nuo magistralinio dujotiekio nenumatoma. Dalis planuojamos teritorijos taip pat patenka į magistralinio dujotiekio projektinės dokumentacijos derinimo ribą – 350 m nuo magistralinio dujotiekio.

Melioracijos sistema – Planuojamoje teritorijoje esančios drenažo sistemas bus pertvarkomos nepažeidžiant vandens režimo gretimų savininkų žemėse. Patvirtinus detalųjį planą techninę projektinę dokumentaciją ir darbus vykdyti savo lėšomis. Tinklus saugoti, o patenkančius į užstatymo zoną iškelti savininkų lėšomis. Gatvių ir kelių susikirtimo su drenažo rinktuvais vietose molinius drenažo vamzdžius pakeisti plastmasiniais. Pagal technines sąlygas draudžiama griovio priežiūros juostoje (15 m nuo griovio šlaito) ir drenažo rinktuvų (nuo 125 mm skersmens) apsaugos juostoje, 15 m į abi puses nuo rinktuvo ašies statyti statinius, sodinti medžius ir krūmus, tverti tvoras, išleisti nuotekas į drenažo sistemas, statyti elektros paskirstymo spintas. Drenažo sistemos rekonstravimo sprendiniai rengiami techninių projektų rengimo metu.

Šildymas – pastatų šildymas numatomas geoterminis, elektriniais prietaisais, židiniiais taip pat galimas šildymas iš kieto kuro katilinių (numatant šildymą židiniu ar kietu kuru techninio projekto metu privalomas vertinimas). Parengus ir teisės aktų nustatyta tvarka suderinus techninį projektą, numatoma galimybė pastatų šildymui naudoti dujas. Teršalų išmetimai į atmosferą negali viršyti didžiausios leistinos koncentracijos.

**Gaisrų gesinimas:** Numatomų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis ne mažesnis nei II. Gaisrų ar kitų ekstremalių situacijų tikimybė minimali. Gaisrų gesinimui numatoma panaudoti vandenį iš projektuojamų priešgaisrinių vandens telkinių.

**Atliekos:** susidariusios komunalinės atliekos bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartynus bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal sudarytas sutartis su specializuotomis įmonėmis.

Detalusis planas Šlapšilės k., Klaipėdos r. sav., kad. Nr. 5510/0005:984, plotas – 1,6273 ha; kad. Nr. 5510/0005:272, plotas – 1,8406 ha; kad. Nr. 5510/0005:457, plotas – 2,3443 ha; kad. Nr. 5510/0005:242, plotas – 2,2976 ha; kad. Nr. 5510/0005:441, plotas – 1,7300 ha (konceptija)

**Susisiekimas:** Artimiausias viešo susisiekimo elementas – rajoninis kelias Nr. 2220 Eglynai-Dauparai. Privažiavimui prie gyvenamosios teritorijos numatoma D1-2 kat. gatvė (važiuojamosios dalies plotis 6 m, dvi eismo juostos, atstumas tarp raudonųjų linijų – 15 m.), į kurią patenkama iš rajoninio kelio Nr. 2220 Eglynai-Dauparai. Į projektuojamus gyvenamosios paskirties sklypus patenkama iš projektuojamo D 2-2 kat. akligatvio (važiuojamosios dalies plotis 6 m, dvi eismo juostos, atstumas tarp raudonųjų linijų 12,5 m). Akligatvio pabaigoje projektuojama automobilių apsisukimo aikštelė 12,5x12,5 m. Privažiavimas prie pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos numatomas iš rajoninio kelio Nr. 2220 Eglynai – Dauparai, dešinėje pusėje projektuojamos nuovažos.

Nuovažas projektuoti pagal KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" reikalavimus, rekomenduojamas įvažiavimų plotis – 4 m. Brėžinyje nurodyti preliminarūs įvažiavimai, techninio projekto metu gali keistis įvažiavimų vietas. Detalusis planas atitinka STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus. Planuojamų sklypų statinių statybos metu suardžius ar kitaip pabloginus privažiavimų kelių būklę, keliai tvarkomi sklypų savininkų lėšomis.

Automobilių parkavimas gyvenamojoje teritorijoje numatomas gyvenamųjų sklypų ribose, numatomos dvi norminės automobilių stovėjimo vietos sklype. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoje numatomos 110 vietų automobilių parkavimui bei išskiriama aikštelė, kurioje numatoma laikyti (eksponuoti) žemės ūkio techniką.

**Aplinkos būklė:** planuojamoje teritorijoje kultūros paminklų ir kitų saugomų objektų nėra.

Projekto vadovė

Dovilė Balsytė

Planavimo organizatoriai:

UAB „Rikanda“

Kęstutis Stančaitis

(planavimo organizatorių  
UAB „DOJUS agro“,  
Erikos Viknienės, Elenos  
Stancelienės įgaliotas  
asmuo)