

## AIŠKINAMOJI DALIS

**Detaliojo planavimo organizatorius:** Valerijus Stankejevas, Klaipėdos r. sav., Šakinių k., Proskynos g. 11.

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Almontus“, Pakruojo g. 25, Klaipėda, tel./faks.: 8-46 381728, mob.: 8-672 80808, elektroninis paštas: [info@almontus.lt](mailto:info@almontus.lt), internetinis tinklalapis: [www.almontus.lt](http://www.almontus.lt). Detaliojo plano specialistė: Jurgita Comienė, atestato Nr. A 25026.

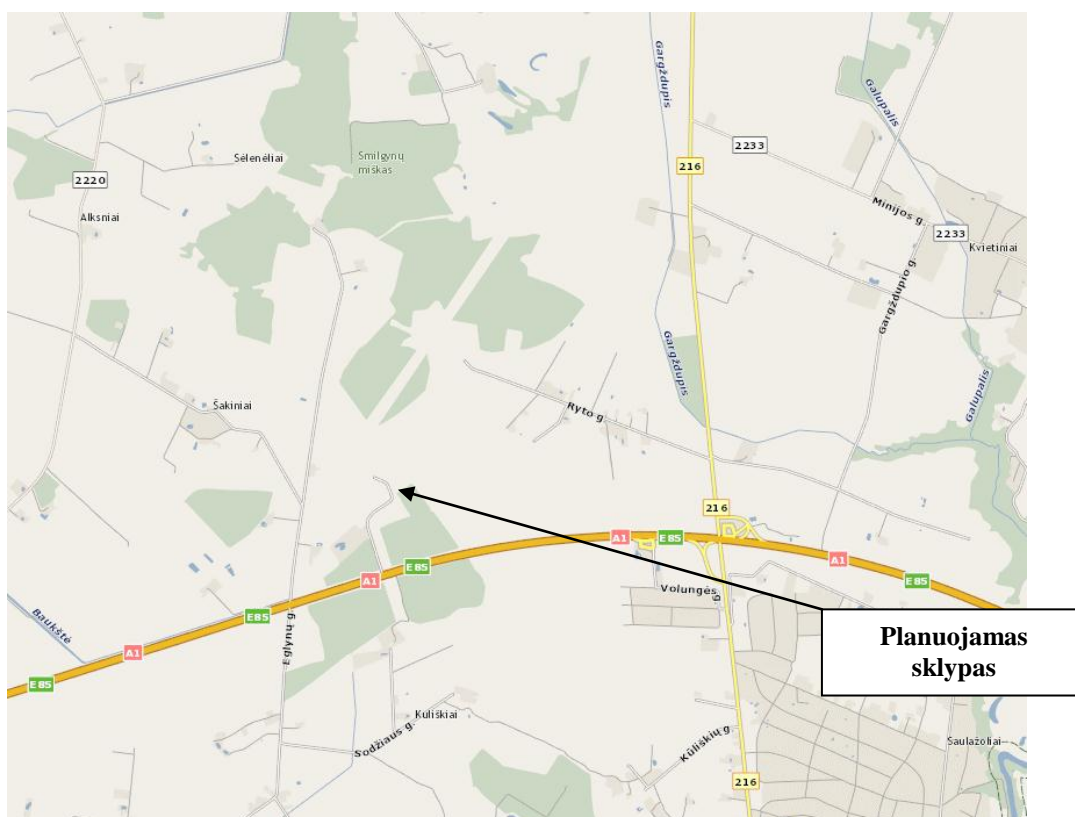
**Planuojama teritorija:** Klaipėdos r. sav., Šakinių k., Proskynos g. 11, kad. Nr. 5510/0003:286.

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** Padalinti žemės sklypą į sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

### **Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:**

Planuojamas žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris yra 5510/0003:286, plotas 0,9600 ha, nuosavybės teise priklauso Valerijui Stankejevui. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 35,4. Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,9496 ha, vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 0,0104 ha. Kiti apribojimai bei servitutų: žemės sklypui nustatytas Kelio servitutas (viešpataujantis daiktas). Žemės sklypas užstatytas statiniais: Pastatas – Gyvenamasis namas (un. Nr. 4400-0698-9880, paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai)); Pastatas – Pirtis (un. Nr. 4400-2145-8677, paskirtis – pagalbinio ūkio); Pastatas – Garažas (un. Nr. 4400-2145-8688, paskirtis – pagalbinio ūkio).

**Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas:** Planuojamas sklypas yra Proskynos g. 11, Šakinių k. Klaipėdos rajone, jo geografinės koordinatės: 55°44'07" Šiaurės platumos ir 21°21'07" Rytų ilgumos. Sklypas nutolęs apie 0,5 km į šiaurę nuo magistralinio kelio Nr. A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda, apie 1,8 km į vakarus nuo krašto kelio Nr. 216 Gargždai-Kretinga. Apie 3,9 km nuo Gargždų miesto centro.



*1 pav. Planuojamo sklypo vieta*

**Susisiekimas:** Į planuojamą sklypą patenkama iš Proskynos gatvės, vietinės reikšmės keliuku iš magistralinio kelio Nr. A1 (Klaipėda-Kaunas-Vilnius).

**Inžineriniai tinklai:** Planuojamoje teritorijoje yra visi reikalingi vietiniai inžineriniai tinklai, ateityje kai bus įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai, bus pasijungta į juos. Vandens tiekimas numatomas iš esamo artezinio gręžinio, o nuotekos bus išvalomos esamoje vietinėje nuotekų valykloje. Elektros tiekimas organizuojamas pagal UAB „Lesto“ išduotas sąlygas.

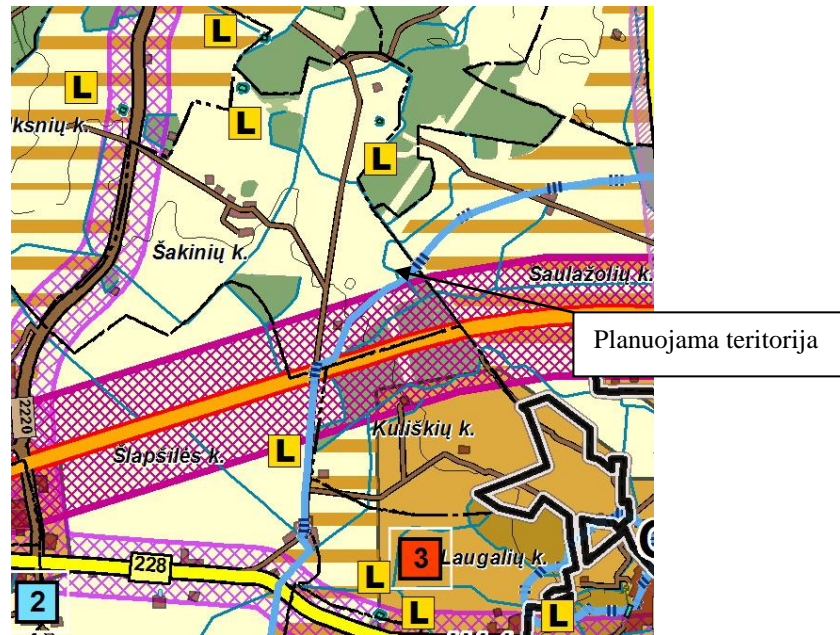
**Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams:** Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenką į zoną kurioje galimos dvi paskirtys – Žemės ūkio ir Kita paskirtis (Z – prioritetinė paskirtis). Detalizuojant bendrojo plano sprendinius, ši teritorija gali būti vystoma kaip: ūkinių teritorijų agrariniai sklypai Ž4.1 – intensyvaus tradicinio ūkininkavimo; draustinių, apsaugos juostų ir zonų gyvenviečių ir jų dalių sklypai U3.1 – ekologinio reguliavimo; bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai U4.1.1 – ekstensyvaus dispersiško užstatymo; apsauginių miškų sklypai M3.1 – bendrosios ekologinės apsaugos. Planuojamas sklypas bus tvarkomas pagal U3.1 reglamentą, kadangi patenka į gamtinio karkaso teritoriją – geologinės takoskyros ribą. Ši teritorija privalo būti tvarkoma vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatomis, tačiau atkreiptinas dėmesys į tai jog tokioje pačioje situacijoje yra ir gretimas žemės sklypas (priedas Nr. 1) kuriame yra parengtas detalusis planas. Nagrinėjant parengto detaliojo plano sprendinius, galima teigti, jog gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai nėra įgyvendinti, kadangi keičiant paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, gamtinio karkaso teritorijoje būtina išskirti atskirųjų želdynų plotus (želdynas, esantis tik jam skirtame sklype). Todėl atsižvelgiant į gretimai suplanuotas teritorijas (remiantis lygiateisiškumo principu) bei į 2012-03-14 LR aplinkos ministerijos raštą Nr. (18-2)-D8-2406 "Dėl tarnybinės pagalbos" (priedas Nr. 3), žemės sklypams kurių paskirtis nėra keičiama ir šiuo metu yra gyvenamoji taikomas ne 10 ("Gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50 % teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.") Gamtinio karkaso nuostatų punktas o 11 p., kuris riboja užstatymo tankumą iki 30% ("Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto.").

Todėl pagrįstai galima teigti, jog detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams, kadangi planuojamo sklypo užstatymo tankumas neviršija leistinų normų, numatytų gamtinio karkaso teritorijose.



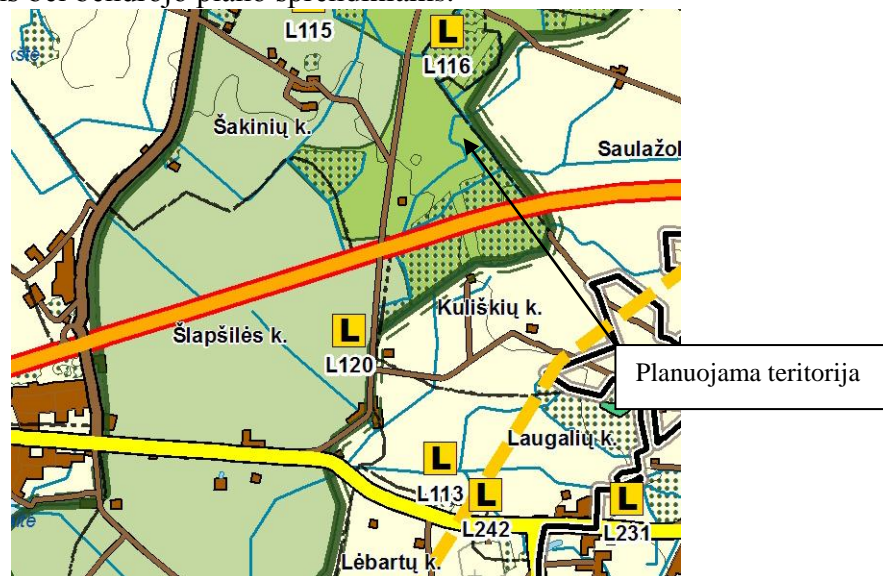
2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių

Pagal bendrojo plano gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros sprendinius planuojamas sklypas priskiriamas žemės ūkio teritorijoms, t. y. teritorijos kuriose galima žemės ūkio veikla, bei nėra draudžiamas teritorijų urbanizavimas. Taip pat galima pažymėti ir tai, jog planuojamo žemės sklypo paskirtis jau yra pakeista į gyvenamąją, todėl bendrojo plano sprendiniai nedaro jokios neigiamos įtakos detaliojo plano sprendiniams. Šalia planuojamo sklypo praeina urbanistinė integracijos ašis – I lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašis.



3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių. Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra

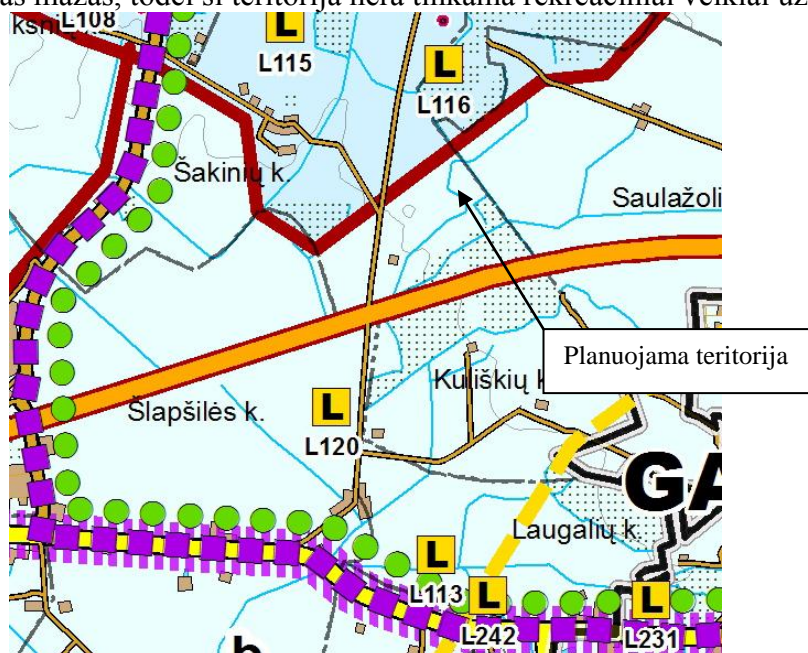
Pagal bendrojo plano grafinės dalies gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo sprendinius, planuojamas sklypas patenka į gamtinio karkaso teritorija – geologinės takoskyros zona, kurioje yra palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis, todėl būtina vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais. Kaip jau buvo įvardinta aukščiau (apžvelgiant Klaipėdos rajono bendrojo plano pagrindinio brėžinio sprendinius), sklypams kurių paskirtis jau yra pakeista į kitą taikomas Gamtinio karkaso nuostatų ne 10 p., o 11 p., kuris riboja žemės sklypo užstatymo intensyvumą iki 30%. Todėl vadovaujantis šiais nuostatais ir bendrojo plano sprendiniais galima teikti, jog detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams bei bendrojo plano sprendiniams.



4 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių. Gamtinis kraštovaizdis, biologinė įvairovė, gamtos ir kultūros paveldas

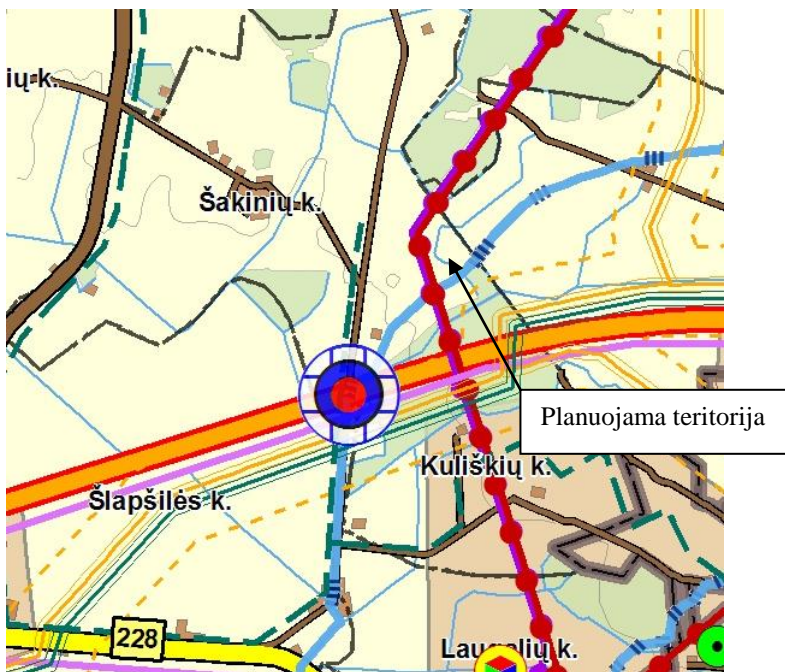
Pagal bendrojo plano grafinės dalies rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo

plėtojimo brėžinį, planuojama teritorija priskiriama prie zonų, kuriose resursinių arealų bendrais rekreacinis potencialas mažas, todėl ši teritorija nėra tinkama rekreaciniai veiklai užsiimti.



5 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių. Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys

Remiantis bendrojo plano grafines dalies teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžiniu, sklypas yra šalia esamų 330kV ir 110kV elektros oro linijų. Šių linijų apsaugos zonos nepatenka į planuojamą sklypą, todėl jokios įtakos detaliojo plano sprendiniams neturi.



6 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių. Teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinys

#### **Probleminės situacijos:**

Teritorija ne visa parengta ir tinkama gyvenimui, nesukurta reikiama infrastruktūra, todėl šiuo detaliuoju planu numatoma sutvarkyti teritoriją ir ją paruošti žmonių apgyvendinimui.

#### **Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:**

Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai grafiškai pavaizduoti Konceptijos nustatymo brėžinyje.

Atliekos: Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius konteinerius ir pagal gyventojų sutartis su buitinių atliekų išvežėjais išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną.

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Mažiausias želdynų plotas privalo būti ne mažesnis kaip 25 % nuo gyvenamojo sklypo ploto. Įgyvendinant šio detaliojo plano sprendinius, būtina laikytis LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų“, 2004-08-19 LR sveikatos apsaugos ministro įsakymo Nr. V-586 „Dėl sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių patvirtinimo“.

Detaliojo planavimo specialistė

J. Comienė

Planavimo organizatorius:

V. Stankejevas