

## AIŠKINAMOJI DALIS

**Detaliojo planavimo organizatoriai:** Bronė Steputytė, Samališkės g. 15-5, Klaipėdos raj. sav.

**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:** Vėžaičių mstl., Vėžaičių sen., Klaipėdos raj. sav., kad. Nr. 5558/0007:70.

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla:** Pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

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

Planuojamas žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris yra 5568/0007:70, plotas 0,4470 ha, nuosavybės teise priklauso Bronėi Steputytei. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 31,4. Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros linijų apsaugos zonos – 0,0115 ha, žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 0,4470 ha, kelių apsaugos zonos – 0,1210 ha, vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos – 0,4470 ha. Kitų apribojimų bei servitutų nėra.

**Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas:** Planuojamas sklypas yra Vėžaičių mstl., Klaipėdos rajone, šalia Vėžaičių užtvankos.



*1 pav. Planuojamo sklypo vieta*

**Susisiekimas:** Į planuojamą sklypą patenkama iš Samališkės gatvės, vietinės reikšmės keliuku.

**Inžineriniai tinklai:** Planuojamoje teritorijoje nėra jokių inžinerinių tinklų, sklypą kerta tik 10 kV elektros oro linija ir šalia sklypo praeina požeminė 0,4 kV elektros linija. Todėl laikinai, kol bus įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai, planuojamoje teritorijoje numatomi vietiniai inžineriniai

tinklai, vandens tiekimas numatomas iš projektuojamo artezinio gręžinio, o nuotekos bus išvalomos vietinėje nuotekų valykloje. Elektros tiekimas organizuojamas bus pagal UAB „Lesto“ išduotas sąlygas - įsikertant į požeminį elektros kabelį esantį šalia sklypo.

**Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams:** Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į zoną kurioje galima Kita paskirtis (K – prioritentinė paskirtis), t.y. bendrojo tvarkymo gyvenviečių ar jų dalių sklypai, šioje teritorijoje galioja – U4.1 (ekstensyvaus (kompaktiško) užstatymo) ir U4.2 (intensyvaus (kompaktiško) užstatymo) indeksai. Planuojamas sklypas bus tvarkomas pagal U4.1 reglamentą, todėl atsižvelgiant į bendrojo plano tekstinės dalies 5.6 punkte pateiktoje lentelėje 5.6.1 išdėstytus argumentus: „Šiai kategorijai priskiriamos esamų miestų, miestelių ir kaimų užstatytos bei kompaktiškos plėtros teritorijos ir jų dalys, kur vyrauja sodybinis ir mažaukštis užstatymas, o taip pat atskiros sodybos ar jų grupės žemės ūkio paskirties teritorijose. Kompaktiškai užstatytose teritorijose prioritetas teikiamas kitai žemės naudojimo paskirčiai. Teritorijose, priskiriamose gamtiniam karkasui, prioritetas teikiamas želdynų formavimui, tame tarpe atskirųjų želdynų – kapinių. Leidžiamas ribotas užstatymo tankio ir aukštingumo didinimas, susiklosčiusios planinės struktūros transformavimas. Kompaktiško užstatymo teritorijose galimi visi kitos paskirties žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai (t. t. komercinių, smulkaus ir vidutinio verslo gamybinių ir sandėliavimo objektų statyba), išskyrus daugiaaukščių pastatų statybą.“ Galima teigti, jog detaliojo plano tikslai bei sprendiniai visiškai atitinka ir neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams.



2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių

Pagal bendrojo plano gyvenamųjų vietovių tinklo ir socialinės infrastruktūros sprendinius planuojamas sklypas priskiriamas kitoms teritorijoms, t. y. kompaktiškos urbanistinės plėtros teritorijos, kuriose leidžiamas maksimalus užstatymas. Taip pat šalia planuojamo sklypo praeina urbanistinė integracijos ašis – I lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašis. Šie pateikti sprendiniai neprieštarauja detaliojo plano sprendiniams.





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 – migracijos koridorių (vietinės reikšmės), todėl būtina vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais. Vadovaujantis nuostatų 10 punktu, gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti (keisti paskirtį iš žemės ūkio į kitą), turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau 50% teritorijos ploto. Rengiant detaliuosius tokių teritorijų planus, turi būti numatomas atskirų želdynų sklypų formavimas, t. y. želdynas esantis tik jam skirtame sklype. Atsižvelgiant į šias nuostatas, planuojamas sklypas yra dalinamas per pusę, į du atskirus sklypus, iš kurių vienas - formuojamas kaip atskiras želdynas. Todėl detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja minėtoms nuostatomis ir bendrojo plano sprendiniams.



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

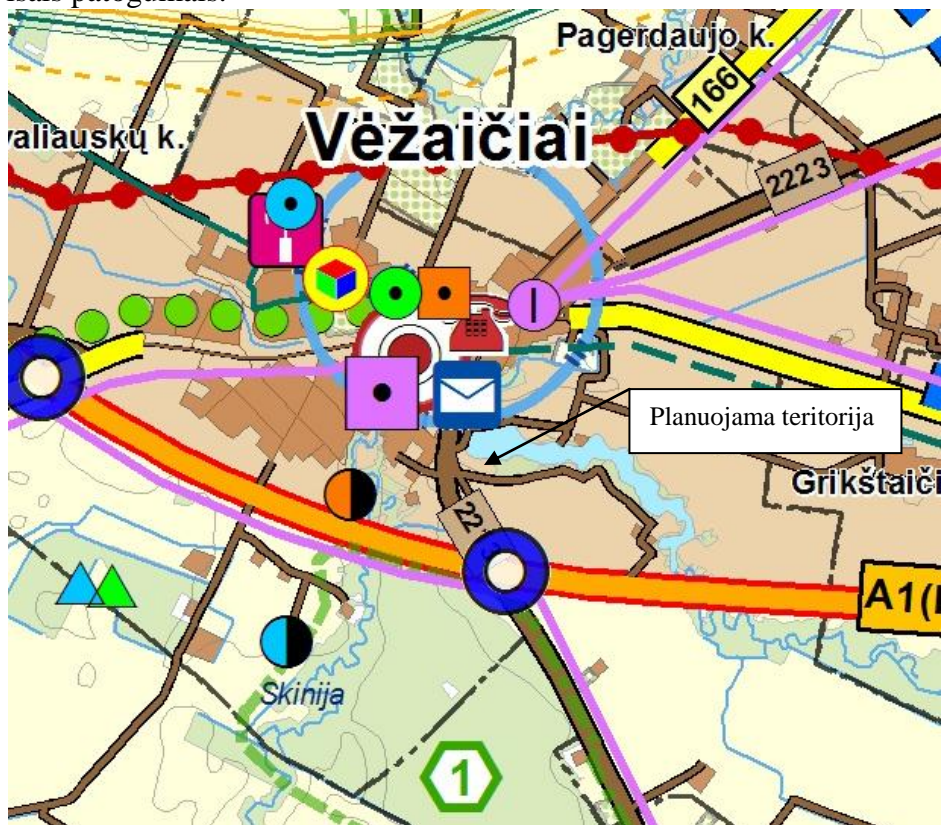


Pagal bendrojo plano grafinės dalies rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinį, planuojama teritorija, pagal centrų ir vietovių specializacija priskiriama prie teritorijų, kuriose galima vystyti rekreacinę veiklą – poilsis gamtoje/kaime.



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

Remiantis bendrojo plano grafinės dalies teritorijos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžiniu sklypas yra šalia Vėžaičių mstl., centro, todėl čia sparčiai plečiama inžinerinė infrastruktūra ir netolimoje ateityje planuojama teritorija taip pat įsilies į bendrą visumą ir naudosis visais patogumais.



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

**Probleminės situacijos:**

Teritorija nėra 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 koncepcijos nustatymo brėžinyje.

Atliekos: Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius kontenerius 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 detaliuojo 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:

B. Stepulytė