

AIŠKINAMOJI DALIS

Detaliojo planavimo organizatorius: Leonas Šatkus, Gerduvėnų k., Klaipėdos r. 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: Gerduvėnų k., Vėžaičių sen., Klaipėdos raj. sav., kad. Nr. 5568/0010:3.

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai bei numatoma veikla: Padalinti į sklypus, pakeisti dalies sklypų pagrindinę žemės naudojimosi paskirtį į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą – gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją:

Planuojamas žemės sklypas, kurio kadastrinis numeris yra 5568/0010:3, plotas 5,9200 ha, nuosavybės teise priklauso Leonui Šatkui. Žemės ūkio naudmenų našumo balas - 46,0. Sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties sklypai. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,1570 ha; elektros linijų apsaugos zonos – 0,0750 ha, žemės sklypai, kuriuose įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai – 5,7457 ha, kelių apsaugos zonos – 0,0750 ha, ryšių linijų apsaugos zonos – 0,1119 ha. Kitų apribojimų bei servitutų nėra.

Planuojamos teritorijos geografinės padėties aprašymas: Planuojamas sklypas yra Gerduvėnų k., šalia Gargždų miesto.



1 pav. Planuojamo sklypo vieta

Susisiekimas: Į planuojamą sklypą patenkama iš Gerduvėnų gatvės, kuri veda į Krašto kelią Nr. 228 Dauparai – Gargždai - Vėžaičiai.

KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Numatomos šios pagrindinės teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys bei tvarkymo prioritetai: Detalioju planu numatoma padalinti sklypą į sklypus, dalei jų pakeisti žemės sklypo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, nustatant naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdį - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (tp6, G1) bei nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.

Planuojamos ūkinės veiklos, jų reglamentavimas:

Planuojama ūkinė veikla – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba ir eksploatacija. Vadovaujantis Statistikos departamento prie LRV generalinio direktoriaus 2007-10-31 įsakymu Nr. DĮ-226 „Dėl Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus atnaujinimo“ (Žin., 2007, Nr. 119-4877), numatoma ūkinė veikla priskiriama:

Ištrauka iš ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus

SEKCIJA	SKYRIUS	GRUPĖ	KLASĖ	PAVADINIMAS
F				STATYBA
	41			Pastatų statyba
		41.2		Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
			41.20	Gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų statyba
	42			Inžinerinių statinių statyba

Statybų programa: Planuojamos teritorijos užstatymo reglamentai grafiškai pavaizduoti koncepcijos brėžinyje.

Numatomų pastatų statyba: Sklypo plotas, užstatymo tankis ir intensyvumas nurodyti brėžiniuose. Sklype galės būti statomi vienbučiai, dvibučiai ar vienbučiai blokuoti gyvenamieji pastatai.

Leistinas pastatų aukštis (metrais): Statiniai gali būti statomi iki 3 aukštų arba 2 aukštų su mansarda. Statinio aukštingumas gali būti iki 10,5 m nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės iki aukščiausiojo stogo konstrukcijos taško.

Leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas: Svyruoja nuo 8% iki 21%.

Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas: Svyruoja nuo 24% iki 63%.

Statinių statybos vieta, statybos riba ar linija: nurodyti koncepcijos brėžinyje;

Aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis: Planuojamoje teritorijoje, esamos sodybos ribose yra visi reikalingi vietiniai inžineriniai tinklai, tačiau naujai planuojamuose sklypuose nėra jokių inžinerinių tinklų. 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 – pasijungiant prie esamos tranzitinės transformatorinės.

Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje saugomų želdinių nėra. Kadangi planuojama teritorija dalinai papuola į gamtinį karkasą, tai vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 10 p.: „*Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos bendrųjų ir specialiųjų kraštovaizdžio tvarkymo, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 21 punktu*“, tai: „*Jei šių sprendinių nėra, keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitą (gyvenamųjų, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijų), įvertinant Nuostatų 20.2, 22, 23 punktų reikalavimus formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios*

gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti **priklausomieji želdynai**, vandens telkiniai ir jų dalys; miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos); kitos paskirties atskirųjų (rekreacinių, apsauginių ir ekologinių) želdynų žemės sklypai; visuomeninės paskirties teritorijų rekreacinių miškų žemės naudojimo pobūdžio žemės sklypai“, todėl atsižvelgiant į šias nuostatas, **žemės sklype kuris papuola į gamtinį karkasą** mažiausias želdynų plotas gyvenamojoje teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 50 % nuo viso žemės sklypo ploto.

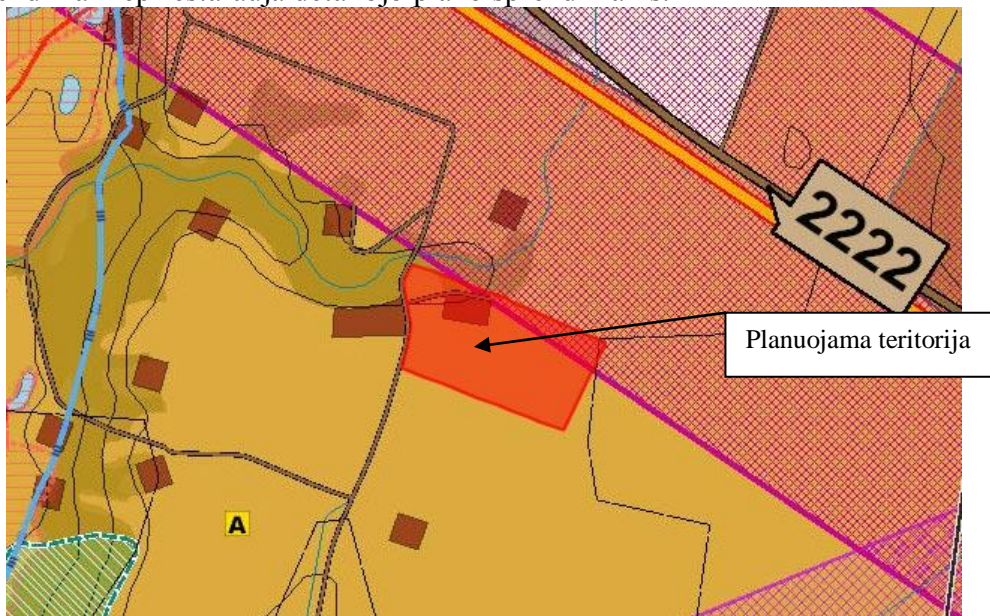
Aplinkos apsauga: Planuojamoje teritorijoje gamybinė veikla nebus vykdoma, todėl sanitarinės apsaugos zonos tokiai veiklai nenumatytos. Numatoma ūkinė veikla fizikinės, cheminės, biologinės taršos nepadidins, kitos fizinės taršos vykdoma veikla taip pat nesukels. Planuojama teritorija į gamybinių, komunalinių ir kt. objektų sanitarinę apsaugos zoną nepatenka.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams: Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į zoną kurioje galima Kita paskirtis (K – prioritetinga 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 mažaaukštis 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 neprieštaruoja bendrojo plano sprendiniams.



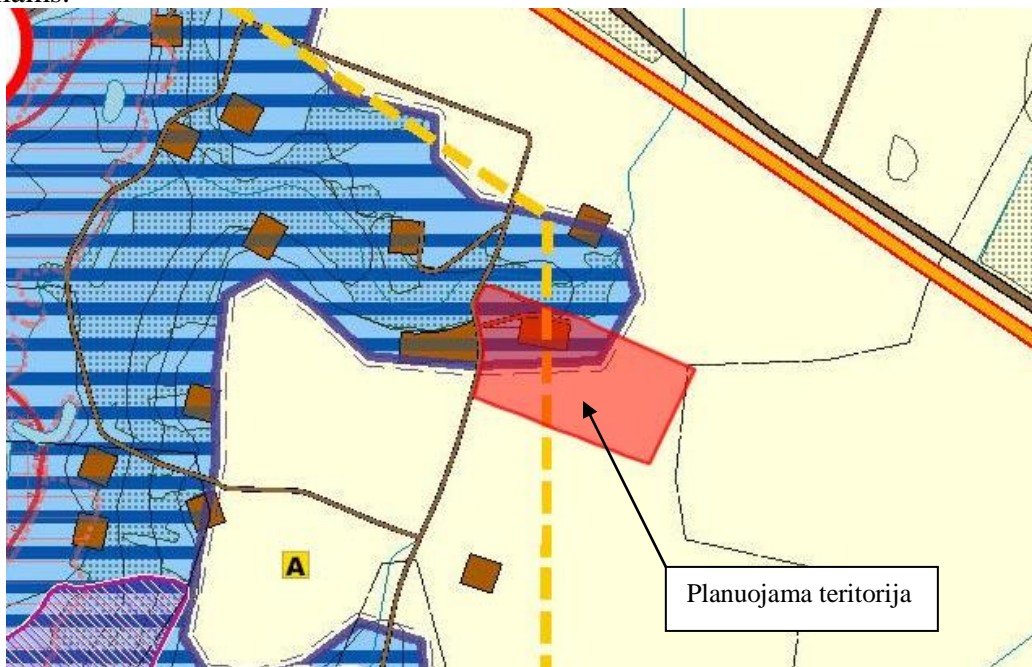
2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių

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.

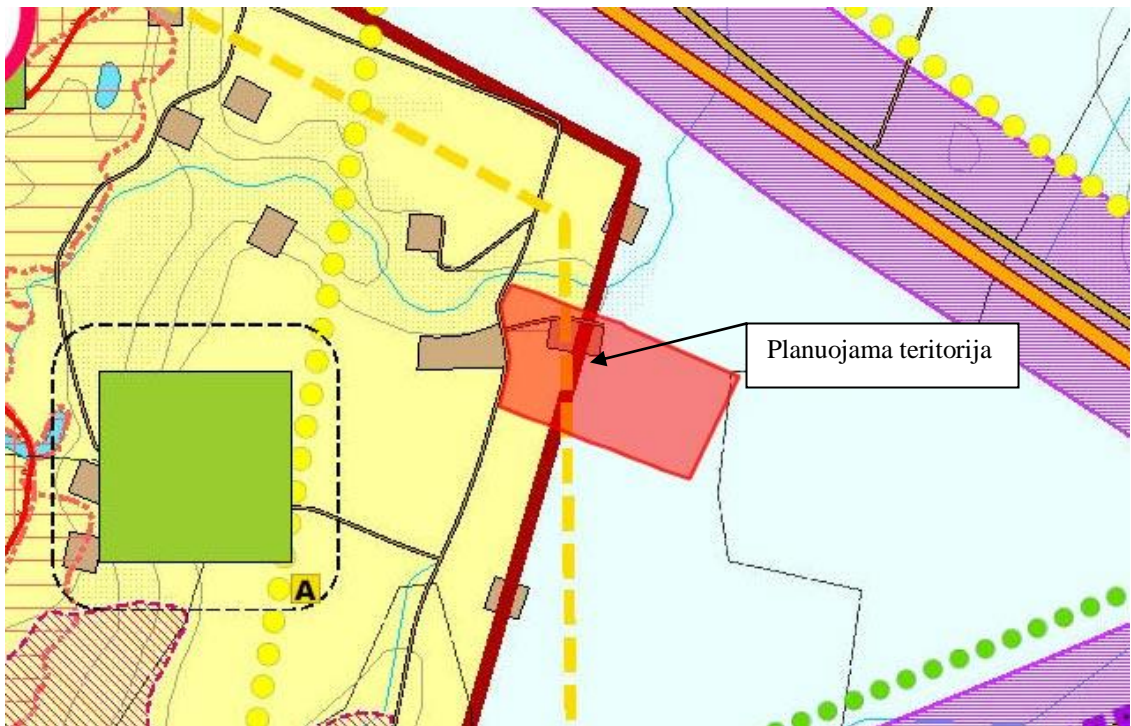


3 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių.
Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra

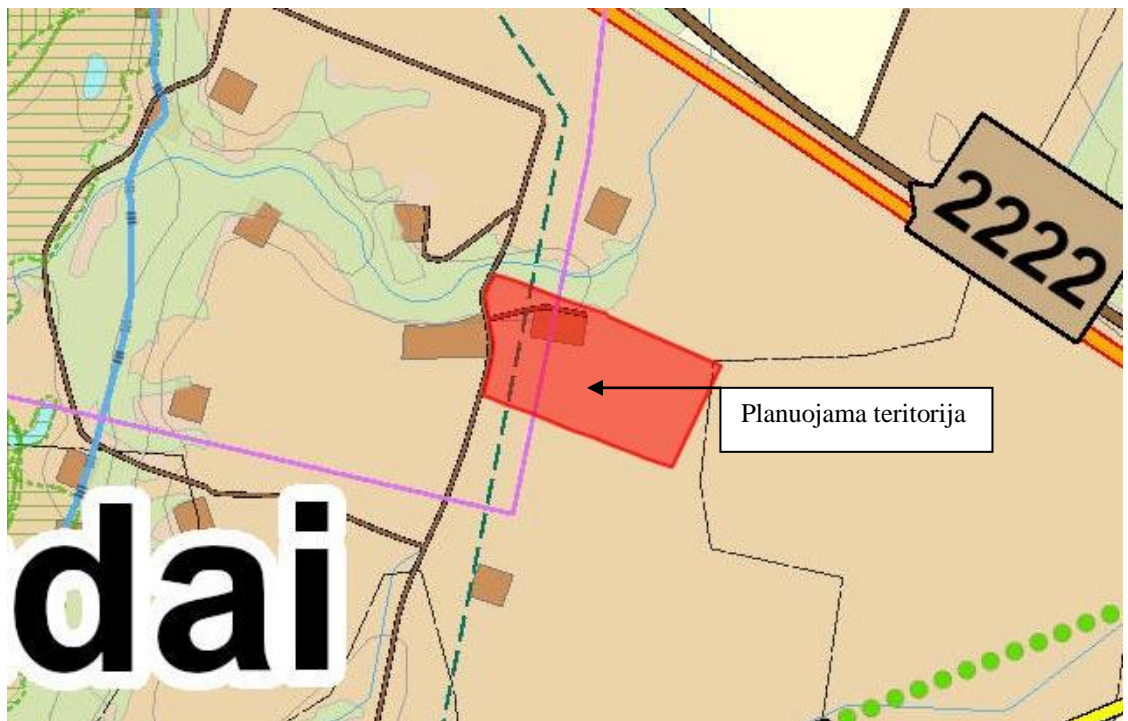
Pagal bendrojo plano grafines dalies gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo sprendinius, planuojamas sklypas dalinai patenka į gamtinio karkaso teritorija – migracijos koridorių (vietinės reikšmės), todėl būtina vadovautis Gamtinio karkaso nuostatais. Vadovaujantis nuostatų 10 punktu, gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti (keisti paskirtį iš žemės ūkio į kitą), turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau 50% teritorijos ploto. Atsižvelgiant į šias nuostatas, planuojamame gyvenamosios paskirties sklype kuris patenka į gamtinio karkaso teritorija yra išskiriama priklausomųjų želdynų teritorija, kuri sudaro 50% bendro sklypo ploto. 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

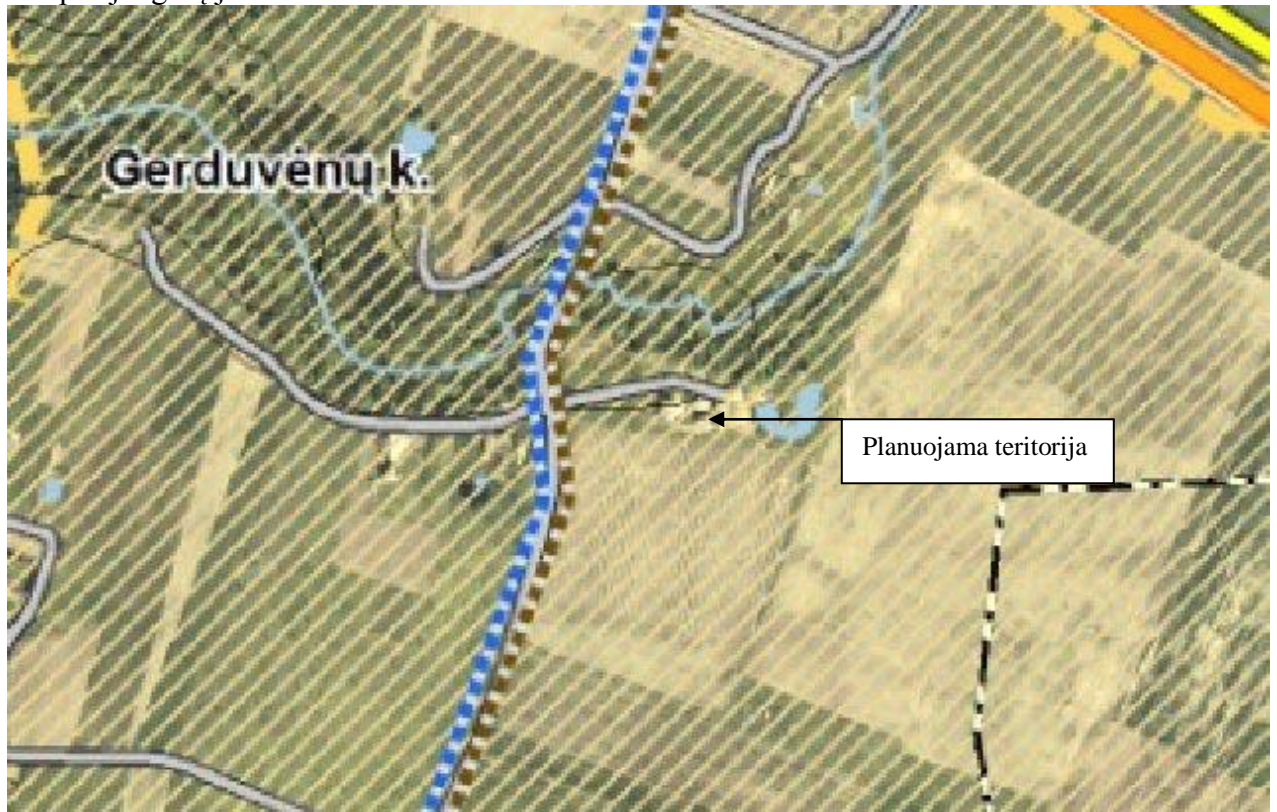


5 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių.
Rekreacijos, turizmo, gamtos ir kultūros paveldo plėtojimo brėžinys



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

Atsižvelgiant į šio specialiojo plano sprendinius, šalia planuojamos teritorijos, Gerduvėnų gatvėje yra suplanuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Todėl ateityje, kai bus nutiesti šie tinklai, bus pasijungta į juos.



7 pav. Ištrauka iš Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano

Detaliojo planavimo specialistė

J. Comienė

Planavimo organizatorius:

L. Šatkus