



|                   |            |                                                           |       |       |
|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------|-------|-------|
| ATESTATO Nr. 0428 | KOMPLEKSAS | BENDRASIS PLANAS<br>RENGIMO ETAPAS<br>KONCEPCIJOS STADIJA | TOMAS | METAI |
|                   | U-1149     |                                                           | II    | 2013  |



*Kuriame Lietuvos ateitį*



Klaipėdos  
rajo  
savivaldybė

## VĖŽAIČIŲ MIESTELIO BENDRASIS PLANAS

RENGIMO ETAPAS. KONCEPCIJA

### PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

### BENDROJO PLANO RENGĖJAS:

UAB „URBANISTIKA“

| PAREIGOS                   | PAVARDĖ        | PARAŠAS |
|----------------------------|----------------|---------|
| DIREKTORĖ                  | G. MINEIKIENĖ  |         |
| DIR. PAV. VYR. ARCHITEKTAS | L. NAUJOKAITIS |         |
| PROJEKTO VADOVĖ            | D. ROKIENĖ     |         |

## VĖŽAIČIŲ MIESTELIO BENDROJO PLANO SUDĖTIS

### RENGIMO ETAPAS

- I Tomas    1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS STADIJA**  
**1.1. Esamos būklės analizės aiškinamasis raštas**  
**1.2. Bendrojo plano brėžiniai:**  
Žemės naudojimo brėžinys M 1:5000;  
Inžinerinės infrastruktūros brėžinys M1:5 000;
- II Tomas    2. KONCEPCIJOS RENGIMO STADIJA**  
**2.1. Konceptijos rengimo aiškinamasis raštas**  
**2.2. Bendrojo plano brėžiniai:**  
1 brėžinys. KONCEPCIJA. Erdvinė struktūra.    I variantas.  
2 brėžinys. KONCEPCIJA. Funkciniai prioritetai. I variantas.  
3 brėžinys. KONCEPCIJA. Erdvinė struktūra.    II variantas.  
4 brėžinys. KONCEPCIJA. Funkciniai prioritetai. II variantas.
- III Tomas    2.3. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas**

## TURINYS

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Darbą parengusių specialistų sąrašas                                                  | 5  |
| <b>IVADAS</b>                                                                         | 6  |
| <b>1. MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO PRIELAIIDOS IR TIKSLAI</b>                        | 8  |
| 1.1. Bendrojo plano koncepcijos rengimo tikslas ir uždaviniai                         | 8  |
| 1.1. Miestelio plėtros galimybių ir raidos tendencijos                                | 9  |
| <b>2. MIESTELIO ERDVINĖS STRUKTŪROS KOMPOZICIJA IR KONCEPCIJA</b>                     | 11 |
| 2.1. Socialinė – ekonominė koncepcija                                                 | 11 |
| 2.2. Naujų plėtros teritorijų poreikis                                                | 16 |
| 2.3. Erdvinė kompozicija bei ją formuojantys veiksniai                                | 17 |
| 2.4. Erdvinės struktūros plėtros kryptys ir variantai                                 | 20 |
| 2.5. Miestelio teritorijos vystymo tipai ir būdai                                     | 23 |
| 2.6. Gamtosaugos kryptys                                                              | 26 |
| <b>3. MIESTELIO TERITORIJOS PLANINĖ STRUKTŪRA, TERITORIJŲ FUNKCIJOS IR NAUDOJIMAS</b> | 30 |
| 3.1. Miestelio planinės struktūros plėtojimo sprendiniai                              | 30 |
| 3.2. Miestelio teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai                           | 31 |
| 3.3. Miestelio žaliųjų plotų sistemos vystymas                                        | 33 |
| 3.4. Miestelio nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga                                 | 34 |
| 3.5. Susisiekimo sistemos plėtojimo koncepcija                                        | 36 |
| 3.6. Inžinerinės infrastruktūros vystymo kryptys                                      | 39 |
| <b>4. MIESTELIO TERITORIJOS NAUDOJIMO IR APSAUGOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI</b>        | 39 |
| 4.1. Teritorijos reglamentavimo principai                                             | 39 |
| 4.2. Konceptualūs miesto teritorijos vystymo reglamentai                              | 40 |

## PAGRINDINIAI BRĖŽINIAI

- 1 **Koncepcija. Erdvinė struktūra.**  
*Pirmas variantas M 1:5 000*
- 2 **Koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai.**  
*Pirmas variantas M 1:5 000*
- 3 **Koncepcija. Erdvinė struktūra.**  
*Antras variantas M 1:5 000*
- 4 **Koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai.**  
*Antras variantas M 1:5 000*

### **DARBA PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SARAŠAS**

1. **DAIVA ROKIENĖ** – projekto vadovė  
*Teksto skyriai: 1; 2,3; 2.4*
2. **ALICIJA GRIGŪNIENĖ**  
*Teksto skyriai: 1; 2.3; 2.4; 2.5; 3.1; 3.2*
3. **RASA KIŽIENĖ**  
*Teksto skyriai: 3.5*
4. **DALIA BAGDONAITĖ**  
*Teksto skyriai: 2.6; 3.3*
5. **RASA BAKŠYTĖ**  
*Teksto skyriai: 2.1; 2.2; 3.4*
6. **GINTAS BRĖSKYS**  
*Teksto skyriai: 3.6*
7. **NIJOLĖ KUČINSKIENĖ**  
*Duomenų apdorojimas GIS pagalba,  
žemėlapių kompiuterinė grafika.*

## IVADAS

### BENDROJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS

**Planuojama teritorija** – Vėžaičių miestelis. Vėžaičių miestelio bendrasis planas – pagrindinis miestelio teritorijų planavimo dokumentas, sprendžiantis darnaus vystymo uždavinius, įgyvendinantis miestelio viziją ir plėtros prioritetus.

**Bendrojo plano organizatorius** – Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius.

**Miestelio bendrasis planas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011-10-06 įsakymas Nr. AV-2166;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-04-29 įsakymas Nr. AV-737;
- Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;
- Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos Nr.(12.13) Ar. 5-773, 2013-06-05;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono skyriaus planavimo sąlygos Nr. 12PLS-(14.12.42.)-75, 2013-05-30;
- LR AM Klaipėdos regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos Nr. (4)-LV4-1477, 2013-05-22;
- Lietuvos geologijos tarnybos prie AM raštas Nr. (4)-1.7-1258, 2013-05-20;
- Klaipėdos sveikatos centro planavimo sąlygos nr. GE2-104, 2013-05-10;
- KPD Klaipėdos teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. (12.12.-KL)2KL-1041, 2013-05-15;
- AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo planavimo sąlygos Nr.286, 2013-05-14;
- AB Lietuvos dujos“ Inžinerinio departamento planavimo sąlygos Nr. 7-215-875, 2013-05-17;
- AB „Klaipėdos vanduo“ planavimo sąlygos Nr. 2013/S,6/3-700, 2013-05-20;
- AB „Teo LT“ planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-976, 2013-05-13;
- AB „Klaipėdos energija“ raštas Nr. R-02-1290, 2013-05-14;
- AB „Lesto“ per nustatytą laiką sąlygų nepateikė;
- VĮ „Klaipėdos regiono keliai“ raštas Nr. V2-451, 2013-05-15;
- Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie SM planavimo sąlygos Nr. PS-86, 2013-05-16.

### ERDVINĖS KONCEPCIJOS TVARKYMO IR ĮGYVENDINIMO PRINCIPAI

Miestelio teritorijos erdvinės raidos koncepcija turi įgyvendinti subalansuotą vystymą užtikrinančius principus. Bendrajame plane priimta darnios plėtros strategija. Darni plėtra - tai racionalus aplinkos, kultūros paveldo ir urbanistinės plėtros santykis, leidžiantis suderinti įvairius interesus ir sukurti optimalų teritorijų planavimo modelį.

Vėžaičių miestelio teritorijos erdvinei raidai taikomi šie erdvinės koncepcijos formavimo, tvarkymo ir įgyvendinimo principai, atitinkantys darnios plėtros ideologiją:

1. funkcinis kompleksiskumas - visų miestelio teritorijos naudojimo rūšių interesų derinimas;
2. regioninis sąlygotumas - miestelio teritorijos gamtinių bei socialinių – ekonominių savitumų palaikymas;
3. istorinis perimamumas - tradicijų bei praeities paveldo saugojimas ir panaudojimas;

4. psichologinis komfortiškumas - kraštovaizdžio estetinio potencialo kokybės užtikrinimas;
5. geosisteminis subalansuotumas - bioekologinio, geoekologinio ir socioekologinio stabilumo užtikrinimas;
6. socialinis adekvatumas – atitikimas visuomenės poreikiams;
7. ekonominis realumas – planuojamų teritorinių struktūrų principinis įgyvendinimas.

Minėtų darnios plėtros principų laikomasi nustatant Vėžaičių miestelio vystymo koncepciją, o jų įgyvendinimas detalizuojamas teksto skyriuose.

Realizuojant darnios plėtros (subalansuoto vystymo) principų nuostatas, Vėžaičių miestelio teritorijos planavime (konceptijos ir konkretizuotų sprendinių stadijose) yra išskiriamos trys pagrindinės struktūrinės pakopos:

1. miestelio planinės - erdvinės koncepcijos parengimas (miestelio individualaus įvaizdžio kūrimas, identiteto formavimas, urbanistinio audinio, derančio su aplinkiniu gamtiniu bei urbanistiniu kontekstu išryškinimas, esamos urbanistinės kultūros tęstinumas, naujų ar pertvarkomų elementų integravimas į esamą erdvinę struktūrą, pabrėžiant miestelio teritorijos išraiškingumą, gatvių tinklo rišlumas ir optimalus tankumas, viešojo transporto pasiekiamumas, pėsčiųjų ir dviračių takų integravimas į bendrą susisiekimo sistemą);
2. miestelio teritorijos funkcinių prioritetų nustatymas (daugiafunkcinis teritorijų panaudojimas, numatant įvairius derančius žemės naudojimo būdus ir pobūdžius, artinant gyvenamąsias ir darbo vietas, socialines bei mokslo, švietimo įstaigas ir kt., naujos urbanistinės kokybės paieška, žemėnaudos sutvarkymas, renovacija ir kt. įgyvendinimo priemonės, švietimo, gydymo bei ir kt. gyventojus aptarnaujančių komercinių įstaigų racionalus išdėstymas, rekreacinio naudojimo ir žaliųjų teritorijų, rekreacinės ir turizmo infrastruktūros vystymas, bendro naudojimo erdvių plėtra ir pritaikymas žmonių poilsiui);
3. veiklos teritorinių reglamentų suformulavimas (aplinkosaugos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimų užtikrinimas, istorinės struktūros bei vertingųjų pastatų išsaugojimas ir panaudojimas, tinkamas naujosios statybos, užtikrinančios darnią plėtrą, reglamentavimas, užstatomų teritorijų darna su gamtine ir kultūrine aplinka, šių vertybių išryškinimas, išsaugojimas ir pritaikymas, priemonės taršai mažinti, higieniška aplinka, racionalus (ekonomiškas) teritorijų aprūpinimas inžineriniais tinklais).

## **1. MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO PRIELAIDOS IR TIKSLAI**

### **1.1. BENDROJO PLANO KONCEPCIJOS RENGIMO TIKSLAS IR UŽDAVINIAI**

Vėžaičių miestelio bendrojo plano koncepcija rengiama, vadovaujantis esamos padėties analize, rengiamais ir parengtais teritorijų planavimo dokumentais: LR teritorijos bendrojo planu, Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais. Esamos padėties analizei naudoti Valstybinės miškų tarnybos, Žemės gelmių registro, VĮ „Registrų centras“ naujausi duomenys. Rengiant Vėžaičių miestelio erdvinės raidos koncepciją, įvertinti planavimo darbų programoje ir planavimo sąlygose nustatyti tikslai ir uždaviniai.

Vėžaičių miestelio bendrojo plano koncepcijos pagrindinis tikslas – sudaryti palankiausias sąlygas miestelio teritorijos darniam vystymuisi, užtikrinant prielaidas teigiamai ekonomikos ir socialinei raidai, kartu nepadarant žalos aplinkai.

Koncepcijos rengimo stadijoje pateikiami du alternatyvūs miestelio teritorijos vystymo variantai, jų palyginamoji analizė. Kiekviename variante nustatoma miestelio teritorijos erdvinės raidos kompozicija, planinės ir erdvinės struktūros vystymosi principai, miestelio teritorijos plėtros kryptys, teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai, nustatomi teritorijos tvarkymo, reglamentavimo ir apsaugos principai.

#### **Pagrindiniai uždaviniai:**

1. tobulinti miestelio istoriškai susiklosčiusią urbanistinę struktūrą bei formuoti architektūrinę erdvinę kompoziciją;
2. suformuoti miestelio teritorijos vystymo erdvinę koncepciją, nustatant teritorijos vystymo tipus;
3. nustatyti teritorijos funkcinių prioritetų zonas, nurodančias teritorijos ypatumus, jų tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus;
4. numatyti miestelio teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybę gerinančias priemones;
5. formuoti bendrojo naudojimo želdynų bei apsauginių želdynų sistemą;
6. formuoti gamtinį karkasą, sudaryti prielaidas kraštovaizdžio ekologiškai pusiausvyrai išlaikyti arba jai atkurti;
7. formuoti rekreacines zonas;
8. plėtoti miestelio inžinerinę, susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams tenkinti reikalingą infrastruktūrą;
9. numatyti priemones, užtikrinančias gamtos išteklių racionalų naudojimą, gamtos ir kultūros paveldo objektų išsaugojimą;

Vėžaičių miestelio bendrojo plano koncepcija rengiama 20 metų laikotarpiui – iki 2033m.

Rengiant miestelio teritorijos bendrojo plano koncepciją, buvo remiamasi Europos Sąjungoje visuotinai priimta tvaraus vystymosi ideologija. Tvarus (darnus) vystymasis suprantamas kaip kompromisas tarp aplinkosauginių, ekonominių ir socialinių visuomenės tikslų, sudarantis galimybes pasiekti visuotinę gerovę dabartinėms ir ateinančioms kartoms, neperžengiant leistinų poveikio aplinkai ribų.

Koncepcijos variantams rengiamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas. Jo ataskaita pristatoma visuomenei, valstybės ir savivaldybės institucijoms.



## 1.2. MIESTELIO PLĖTROS GALIMYBIŲ IR RAIDOS TENDENCIJOS

Miestelio teritorijos vystymo koncepcijos sprendiniai rengiami įvertinus esamos būklės analizės metu surinktus duomenis. Koncepcijos sprendinius įtakoję pagrindiniai veiksniai:

1. Anksčiau parengtuose aukštesnio lygmens, specializuotuose bei kituose teritorijų planavimo dokumentuose numatyti sprendiniai, taikomi planuojamai teritorijai, ir juose numatyti teritorijų naudojimo bei apsaugos reglamentai.
2. Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą Vėžaičių miestas patenka į urbanistinės koncentracijos zoną ir yra prie LR bendrajame plane numatytos plėtoti I-jo lygmens IB kategorijos tarptautinės - šalies urbanistinės integracijos ašies. Šioje ašyje Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas numato didžiausią urbanistinio vystymo galimybę plėtojant pakelės infrastruktūrą, logistiką, pramonę ir komerciją bei gyvenamąsias teritorijas. Šios ašies vystymas svarbus ir viso rajono socialinei ekonominei raidai.
3. Vėžaičių miestas yra Klaipėdos rajono savivaldybės vakarinės dalies urbanistinės koncentracijos zonoje, tai sudaro palankias prielaidas miestelio urbanistinei plėtrai ne tik administracinėse miestelio ribose, bet ir už jų.

Esamos būklės analizės metu nustatytos miestelio plėtros galimybių bei raidos tendencijos. Tai atlikta išnagrinėjus miestelio esamą padėtį pagal atskiras temas: miestelio išorės bei vidaus struktūra, teritorijų naudojimas, socialinė, ekonominė aplinka, kultūros paveldas, gamtinė aplinka, susisiekimo sistema ir inžinerinė infrastruktūra. Pagrindinės tendencijos:

- planuojamu laikotarpiu Vėžaičiai turi visas galimybes pagerinti miestiečių gyvenimo sąlygas, išplėsti gyvenvietės teritoriją investicijoms naudingomis kryptimis, tapti aktyviu, patraukliu, svarbiu – vienu iš klestinčių Klaipėdos rajono seniūnijos centru.
- Esamos būklės žemės naudojimo paskirties pasiskirstymas Vėžaičių miestelio teritorijoje procentine išraiška yra:  
kitos paskirties žemė miestelyje sudaro labai nedidelį procentą - apie 19%,  
žemės ūkio paskirties ir kita neužstatyta teritorija sudaro didžiąją miestelio teritorijos dalį - apie 64%.
- Kitos paskirties žemė pagal būdus ir pobūdžius:  
miestelio teritorijoje didžiausią plotą užima gyvenamoji teritorija – tai sudaro apie 6 % kitos paskirties žemės; komercinė ir visuomeninė teritorija sudaro apie 2%; inžinerinės infrastruktūros teritorija – apie 9%; likusius 2% sudaro bendrojo naudojimo, atskirųjų želdynų, pramonės ir rekreacinės teritorijos. Rekreacinės paskirties teritorija yra prie Vėžaičių tvenkinio.
- Įvertinus esamos padėties miestelio teritorijų naudojimą pagal žemės naudojimo paskirtis bei būdus, koncepcijos ir sprendinių konkretizavimo stadijose siekiama teritorijų naudojimo būdų balanso, sudarančio palankias sąlygas ekonominiam miestelio augimui, gyventojų gyvenimo kokybės gerinimui – numatyti komercinės paskirties, rekreacinių objektų bei atskirųjų želdynų teritorijas.

- Darnios plėtros principai skatina kuo racionaliau ir geriau naudoti esamą miestelio teritorinį potencialą. Pirmiausia turėtų būti užstatyti šiuo metu pagal paskirtį nenaudojami sklypai. Miestelio plėtra galima išnaudojant vidinį rezervą – užstatant dalį laisvos žemės, keičiant žemės ūkio paskirtį į kitą.
- Esamoje būklėje didžiausia urbanistinė plėtra vyksta už miestelio ribų Pagerdaujo kaimo teritorijoje, prie kelio Gargždai - Plungė, Plungės miesto kryptimi.
- Tikslinga koreguoti miestelio administracines ribas, prijungiant pagal poreikį gretimas esamas urbanizuotas teritorijas bei teritorijas reikalingas perspektyvinei gyvenamųjų, darbo vietų, poilsio, žaliųjų plotų teritorijų plėtrai, rekomenduojant išimti iš administracinių ribų ploto miestelio plėtrai nepatrauklias ir Klaipėdos rajono bendrajame plane nenumatytas vystyti teritorijas.
- Vėžaičių miestas turi pakankamą teritorinį potencialą žaliųjų plotų sistemos formavimui ir jos įrengimo gerinimui.
- Vėžaičių miestelio teritorijos bendruoju planu siekiama nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių išsaugojimo, didesnių jų pritaikymo visuomenės lankymui galimybių, išryškinti ir atskleisti istorines bei kraštovaizdines vertes, skatinti kultūrinio ir pažintinio turizmo plėtrą bei su kultūros paveldo tvarkyba susijusias veiklas ir tradicinius amatus.

Socialinės ekonominės tendencijos įtakančios miestelio vystymosi vidinę bei išorinę plėtrą:

- 2009 – 2012 metais pastebima Vėžaičių miestelio gyventojų mažėjimo tendencija. Šiuo periodu gyventojų skaičius sumažėjo 1,7 proc., bendram Klaipėdos rajono gyventojų skaičiui mažėjant 0,1 proc
- Naudingojo gyvenamojo ploto, tenkančio vienam Vėžaičių gyventojui, apimtis panaši į Klaipėdos rajono gyvenamųjų vietovių vidurkio rodiklį, t. y. priimama, kad vienam Vėžaičių gyventojui tenka 22,2 kv. m. naudingojo ploto. Tuo tarpu Europoje vidurkis siekia 35 kv. m.
- Gerai išvystyta susisiekimo sistema bei nedidelis atstumas iki savivaldybės centro Gargždų ir Klaipėdos miesto sudaro geras Vėžaičių miestelio išorinio susisiekimo sąlygas.
- Palyginti nedidelis atstumas iki apskrities ir savivaldybės centrų užtikrina galimybę integruotis į platesnes darbo rinkas bei naudotis paslaugų sektoriumi. Aukštos kategorijos valstybinių kelių tinklas sudaro palankias sąlygas verslo plėtojimui.
- Numatant miestelio teritorinę plėtrą, būtina atsižvelgti į abipusius miestelio ir plėtros teritorijų už miestelio administracinės ribos interesus, sudarant sąlygas įvairių miestelio funkcijų vystymuisi - su stipria socialine, inžinerine infrastruktūra, ekonomine aplinka, įgyvendinant subalansuotą vystymą užtikrinančius principus.

## 2. ERDVINĖS STRUKTŪROS KOMPOZICIJA IR KONCEPCIJA

### 2.1. SOCIALINĖ-EKONOMINĖ KONCEPCIJA

#### 2.1.1. Socialinės-ekonominės aplinkos bendrieji tikslai

Vėžaičių miestelio vizija – tai subalansuotos teritorinės plėtros miestelis, grindžiamas moderniomis technologijomis, socialinėmis inovacijomis, konkurencingumu, kuriame vyrauja:

- saugi patogi gyventi ir harmoninga aplinka;
- palankios sąlygos verslo plėtrai;
- išvystyta šiuolaikinė susisiekimo sistema bei inžinerinė infrastruktūra palanki investicijų pritraukimui;
- miestelyje įdiegta sveikatos, socialinė ir viešųjų paslaugų sistema užtikrinanti socialinį teisingumą ir saugumą. Vėžaičių miestelis turi savitą ir jaukią aplinką pritaikytą miestiečių ir jų svečių poreikiams.

Pagrindinis socialinės – ekonominės dalies bendrojo plano tikslas – suplanuoti Vėžaičių miestelio socialinių ir ekonominių veiklų plėtrą ilgalaikiai perspektyvai. Pagrindiniai uždaviniai:

- Suformuoti miestelio socialinių ir ekonominių veiklų koncepciją, nustatyti plėtros prioritetus vidinių resursų naudojimo ir apsaugos priemonės;
- Užtikrinti miestelio teritorijos subalansuotą naudojimą valstybės, visuomenės reikmėms;
- Sudaryti visuomenei tinkamas sąlygas naudotis miestelio teritorijos ištekliais;
- Tobulinti susiklosčiusią Vėžaičių miestelio mokyklų, sveikatos priežiūros įstaigų struktūrą;
- Tobulinti švietimo bei moksleivių laisvalaikio, susieto su švietimo įstaigomis prieinamumą ir efektyvumą miestelyje;
- Skatinti švietimo ir socialinės politikos sanglaudą, tobulinti neįgaliųjų bei socialiai atskirtų grupių integraciją į visuomenę bei darbo rinką;
- Efektyviau paskirstyti sveikatos apsaugos resursus, patenkinti didėjančią psichologinių paslaugų poreikį;
- Gerinti poilsio, turizmo bei teikiamų paslaugų infrastruktūrą, didinti turizmo objektų patrauklumą tiek Vėžaičių miestelyje, tiek už miestelio ribų;
- Skatinti miestelio gyventojų kultūrinių poreikių tenkinimą bei sudaryti sąlygas jų kūrybinei laisvei įgyvendinti;
- Plėtoti inžinerinę susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams reikalingą infrastruktūrą;
- Siekiant ūkio plėtros yra būtina stiprinti pramonės produktyvumą bei konkurencingumą;
- Išlaikyti miestelio socialinio ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą;
- Formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją darbo ir poilsio aplinką.

#### 2.1.2. Sąsaja su kitais teritorijų planavimo dokumentais ir programomis

Parengta Vėžaičių miestelio bendrojo plano 2013 – 2033 metams koncepcija atitinka ir neprieštarauja šiems Lietuvos Respublikos strateginiams dokumentams:

- Lietuvos Respublikos Seimo 2002-10-29 nutarimui Nr. IX-1154 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano“ (Žin., 2002 Nr. 110-4851);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 09 11 nutarimui Nr. 1160 „Dėl nacionalinės darnaus vystymo strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“ (Žin., 2003, Nr. 89);
- Lietuvos Respublikos Seimo 2002 11 12 nutarimui Nr. IX-1187 „Dėl valstybės ilgalaikės raidos strategijos“ (Žin., 2002, Nr. 113);

- Lisabonos Respublikos Vyriausybės 2005 06 20 nutarimui Nr. 1270 „*Dėl nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos*“ (Žin., 2005, Nr. 78-2823);
- Lietuvos 2003 – 2013 metų Europos Sąjungos struktūrinės paramos panaudojimo strategijos projektų bei šios strategijos žmogiškųjų išteklių plėtros, ekonomikos augimo, sanglaudos skatinimo veiksmų programomis;
- Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams.

### 2.1.3. Demografinės raidos prognozės ir jų alternatyvos

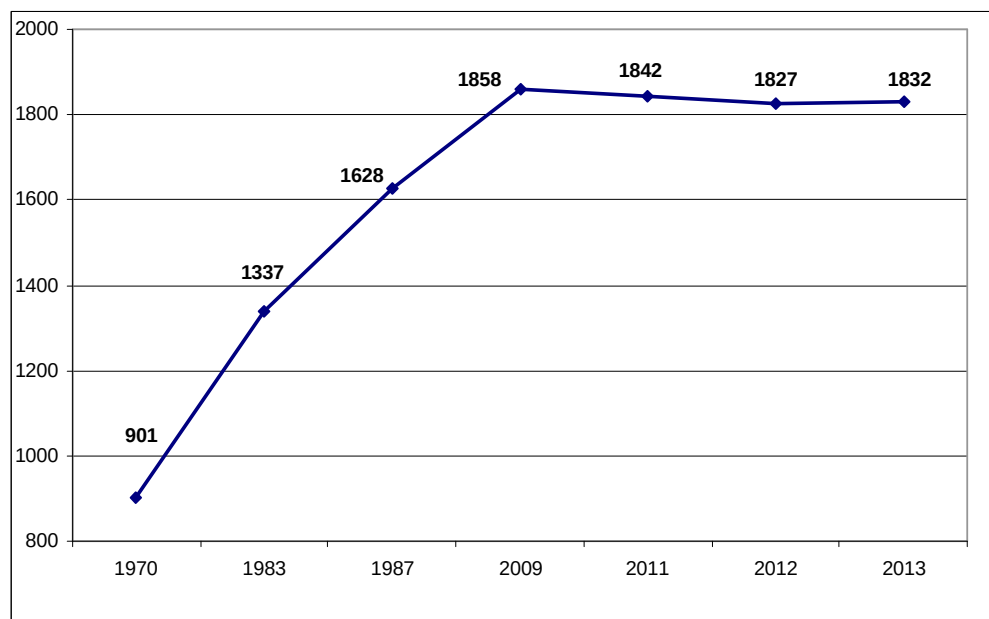
Nors pastarųjų metų ekonominiai ir socialiniai pokyčiai visoje šalyje – į neigiamą pusę didėjantis neigiamas migracijos saldo ir kintantis neigiamas natūralus gyventojų prieaugis bei to pasekmėje mažėjantis gyventojų skaičius - iš esmės pakeitė susiklosčiusias ilgametės demografinės tendencijas, apsunkino gyventojų skaičiaus ir sudėties prognozavimą vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu, tačiau Vėžaičių miestelyje šie pokyčiai 2012-2013 metais buvo teigiami. Statistikos departamentas 2004 m. parengė leidinį „Lietuvos gyventojų skaičiaus prognozės 2005 – 2030m.“. Pagal visus prognozuojamus variantus gyventojų skaičius, remiantis įvairiomis gimstamumo, mirtingumo ir migracijos prielaidomis, per artimiausius 25 metus Lietuvos Respublikoje išliks stabilus arba neženkliai didės. Tik išsipildžius optimistinėms prielaidoms gyventojų skaičius neženkliai augs.

Rengiant Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą buvo prognozuojama, kad gyventojų skaičius per dvidešimties metų laikotarpį padidės 0,4% realistiniu variantu ir 1,0% optimistiniu variantu.

#### 2.1.3.1. lentelė. Gyventojų skaičiaus dinamika Vėžaičių miestelyje, 1979-2013 m.

| Metai | Gyventojų skaičius | Gimusių skaičius | Gimusių skaičius 1000 gyventojų | Mirusių skaičius | Mirusių skaičius 1000 gyventojų | Natūralus gyventojų prieaugis | 1000 gyventojų tenka natūralus prieaugis |
|-------|--------------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 1     | 2                  | 3                | 4                               | 5                | 6                               | 7                             | 8                                        |
| 1970  | 901                | -                | -                               | -                | -                               | -                             | -                                        |
| 1983  | 1337               | -                | -                               | -                | -                               | -                             | -                                        |
| 1987  | 1628               | -                | -                               | -                | -                               | -                             | -                                        |
| 2009  | 1858               | 21               | 11,3                            | 9                | 4,8                             | 12                            | 6,5                                      |
| 2010  | 1867               | 17               | 9,1                             | 16               | 8,6                             | -1                            | -0,5                                     |
| 2011  | 1842               | 18               | 9,8                             | 12               | 6,5                             | 6                             | 3,3                                      |
| 2012  | 1827               | 16               | 8,8                             | 13               | 7,1                             | 3                             | 1,6                                      |
| 2013  | 1832               | 6                | 3,3                             | 4                | 2,2                             | 2                             | 1,1                                      |

2013 m. pradžioje Vėžaičių miestelio teritorijoje gyveno **1832** gyventojų.



**2.1.3.1. pav.** Gyventojų skaičiaus kitimas Vėžaičių miestelyje

Iš pateikto paveikslo matosi kad Vėžaičių miestelyje gyventojų skaičius nuo 1970 m. didėjo. Nagrinėjamame laikotarpyje gyventojų skaičiaus kitimas siekia -0,9 proc. per metus. Tik paskutiniaisiais metais gyventojų skaičius paaugo. Ilgalaičiu periodu (1970 – 2013 m.) gyventojų skaičius padidėjo du kartus.

Vėžaičių miestelyje besiklostanti gyventojų skaičiaus kitimo tendencija yra artima situacijai Klaipėdos rajone, tačiau priešinga nei visoje Lietuvoje. 2001 – 2013 metų duomenimis gyventojų skaičius Lietuvoje kasmet mažėja vidutiniškai po 1,1 proc., Klaipėdos rajone didėja po 0,9 proc. gyventojų. Paskutiniais metais Vėžaičiuose gyventojų skaičius padidėjo 0,3 proc.

Vidutiniškas 2009 – 2011 m. laikotarpiu gimusiųjų skaičius, tenkantis 1000 gyv., Vėžaičių miestelyje yra toks pats kaip Lietuvos Respublikos, bet mažesnis nei Klaipėdos rajono vidutinis skaičius: Vėžaičiuose kasmet vidutiniškai tenka 11 gimimų 1000 gyv., kaip ir bendras Lietuvoje gimstančių vaikų skaičius -1000 gyv. / 11,0, Klaipėdos rajone – 12,7 gimimai/1000 gyv.

2009– 2011 m. laikotarpio mirtingumas siekia 10,8 žm./1000 gyv. Vėžaičiuose gyventojų mirtingumo situacija yra geresnė nei vidutiniškai šalyje (13,0 mirusiųjų sk./1000 gyv.) ir nei Klaipėdos rajono teritorijoje, kur 2009 - 2011 m. mirtingumas yra vidutiniškai 11,4 mirusių sk./1000 gyv.

#### **Vėžaičių miestelio gyventojų skaičiaus prognozė tinkanti abiems koncepcijos variantams.**

Atliekant gyventojų skaičiaus prognozę, visuomet susiduriama su esmine problema – nėra ir negali būti jokie gyventojų kitimo dėsnių, nes žmonių populiacija yra veikiamą labai daug socialinių, ekonominių, globalinių, gamtinių ir kitų veiksnių, kurių poveikio žmogaus elgsenai matematiškai aprašyti neįmanoma. Prognozuojant gyventojų skaičiaus kitimą, tenka remtis empirinėmis prielaidomis ir ieškoti matematinės funkcijos gyventojų skaičiaus kitimo aprašymui. Prognozė atlikta visuotinai pripažintais ekstrapoliaciniais metodais, iš anksto pasirenkant gyventojų skaičiaus prieaugio rodiklį ar numatomą jo kitimą. Prognozei panaudota eksponentinė funkcija.

Prognozuojant išnagrinėti trys variantai:

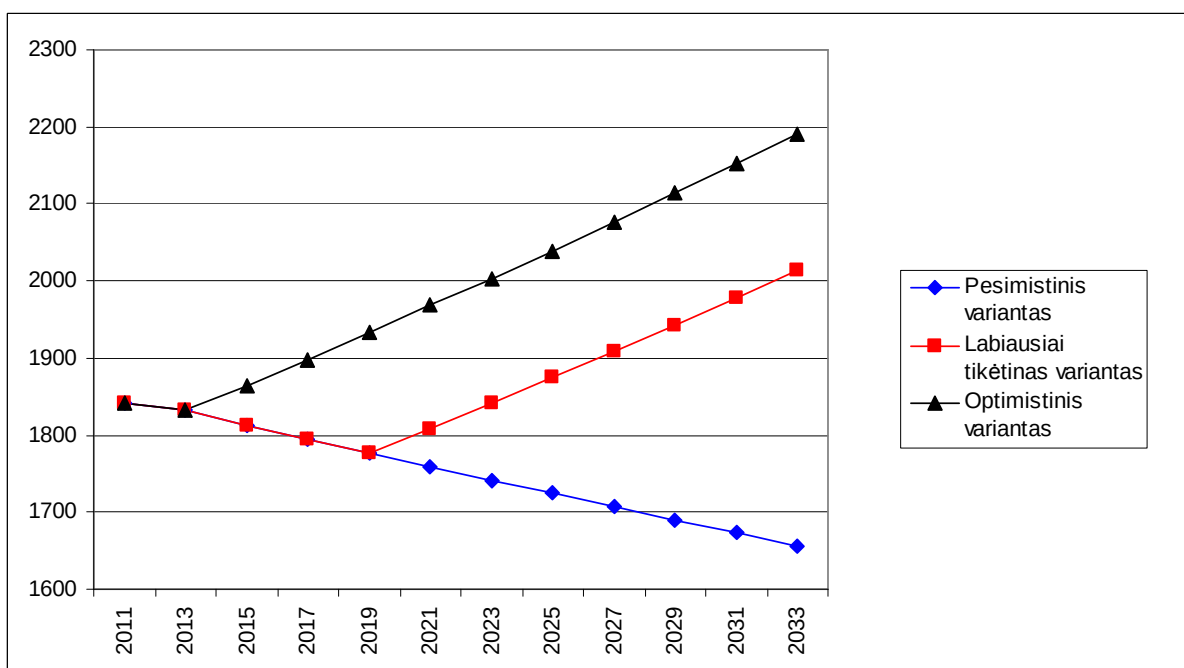
- pesimistinis
- labiausiai tikėtinas
- optimistinis.

**Pesimistinio** scenarijaus atveju pasirinkta, kad gyventojų prieaugis bus neigiamas ir 20 metų laikotarpyje sieks kiek daugiau, kaip pusę dabartinio (-0,9 proc.) vidutinio metinio tempo -0,5 proc. lygį. Toks mažėjimo rodiklis pasirinktas todėl, kad dabartinį gyventojų mažėjimą lemia šio vystimosi laikotarpio sunkumai ir jų pasekmės. Ekonominis nuosmukis, neabejotinai, turėtų baigtis ir ekonomika, jeigu ir neaugs, tai bent stabilizuosis, todėl dabartinio trumpalaikio gyventojų kitimo -0,9 proc. rodiklio naudojimas ilgesnio periodo prognozei nėra pagrįstas. Gyventojų kitimas aprašomas 2.1.3.2.pav. Pagal šį scenarijų 2033 m. Vėžaičių miestelyje turėtų gyventi **1656** gyv.

Pesimistinio scenarijaus prognozė gali būti vertinama tik kaip tam tikra teorinis įvertinimas, nes nuolatinio gyventojų mažėjimo tendencija reikštų gyventojų smarkų sumažėjimą per tam tikrą, pakankamai ilgą, laiko tarpą. Pasaulinės krizės vystymosi prognozės dažnai nurodo bent penkerių, septynerių metų ekonomikos stagnaciją ar net recesiją. Lietuvos ūkis glaudžiai susijęs su pasaulio ekonomika, todėl nėra priežasčių teigti, kad krizės pasekmės bus likviduotos anksčiau.

**Labiausiai tikėtino** scenarijaus pagrindu priimta, kad ateinančius šešerius metus gyventojų skaičius mažės vidutiniškai 0,5 proc. per metus, t.y. apytiksliai pusę vidutinio dabartinio laikotarpio tempu, o po šešerių metų gali prasidėti nežymus 0,9 proc. metinis augimas. Šio scenarijaus rezultatai pavaizduoti 2.1.3.2.pav. Pagal šią kreivę, 2033 m. Vėžaičių miestelyje turėtų būti apie **2013** gyventojų, t. y. gyventojų skaičius būtų didesnis, negu 2013 m.

Pagal **optimistinį** scenarijų galima būtų numatyti palaipsninį ekonominės situacijos gerėjimą ir nežymų 0,9 proc. metinį gyventojų didėjimą. Pagal šį scenarijų 2033 m. numatomas **2191** gyv. skaičius.



2.1.3.2.pav. Vėžaičių miestelio gyventojų kitimo prognozė.

## 2.1.4. Būsto plėtros prognozė pirmame ir antrame koncepcijos variante

Būsto plėtros prognozėje nurodomi labiausiai tikėtinas ir optimistinis variantai. Dėl duomenų trūkumo, Vėžaičių miestelyje gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas buvo nustatytas, apytiksliai apskaičiuojant naudingą gyvenamąjį plotą pagal turimus būsto tipo ir vidutinius būsto ploto, atsižvelgiant į tipą, duomenis. Gyvenamasis fondas Vėžaičių miestelyje sudaro apytiksliai 40,6 tūkst. m<sup>2</sup>. Statistikos departamento paskutiniais (pateiktais 2012 m.) patikslintais duomenimis Klaipėdos rajono miestų vienam gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas – 22,2 m<sup>2</sup>.

Labiausiai tikėtiniu variantu daroma prielaida, kad Vėžaičių miestelyje 2033 m., siekiant Europos Sąjungos miestų gyvenamojo fondo rodiklių, vienam gyventojui teks 31,6 m<sup>2</sup>. bendro naudingo ploto. Prognozuojamojo periodo pabaigoje – 2033 m. – visas gyvenamasis fondas sudarys apie 63,6 tūkst. m<sup>2</sup> (vidutinis metinis augimas 20 metų periodu sudarys 1,2 m<sup>2</sup>). Toks būsto plėtros procesas labiausiai įtakojamas dėl gyventojų skaičiaus didėjimo ir gyvenimo sąlygų gerėjimo.

### 2.1.4.1.lentelė. Prognozuojamas gyvenamojo fondo poreikis Vėžaičių miestelyje iki 2033 m.

|                                                                                                             | Labiausiai<br>tikėtinas variantas | Optimistinis<br>variantas |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Gyventojų skaičius 2012 m.<br>(tūkst. gyv.)                                                                 | 1827                              |                           |
| Bendras naudingas gyvenamasis fondas 2012 m.<br>(tūkst. m <sup>2</sup> )                                    | 40,6                              |                           |
| Vienam gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis<br>plotas 2012 m. (m <sup>2</sup> )                       | 22,2                              |                           |
| Prognozuojamas gyventojų skaičius 2033 m.<br>(tūkst. gyv.)                                                  | 2013                              | 2191                      |
| Papildomas gyvenamojo fondo prieaugis dėl<br>gyventojų skaičiaus padidėjimo (tūkst. m <sup>2</sup> ) 2033m. | 5,9                               | 12,7                      |
| Gyvenamojo fondo prieaugis dėl gyvenimo sąlygų<br>gerėjimo (tūkst. m <sup>2</sup> ) 2033 m.                 | 17,1                              | 23,4                      |
| Prognozuojamas naudingas gyvenamasis fondas 2033<br>m. (tūkst. m <sup>2</sup> )                             | 63,6                              | 76,7                      |
| Prognozuojamas vienam gyventojui teksiantis<br>naudingas gyvenamasis plotas 2033 m. (m <sup>2</sup> )       | 31,6                              | 35,0 <sup>1</sup>         |

Optimistiniu variantu prognozuojama, kad 2033 m. Vėžaičių miestelyje teks 35,0 m<sup>2</sup> bendro naudingo gyvenamojo ploto vienam gyventojui. Šiuo analizuojamu variantu gyvenamasis fondas sudarys 76,7 tūkst. m<sup>2</sup> (vidutinis metinis gyvenamojo ploto augimas 20 metų periodu sudarys 1,8 tūkst. m<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Prognozuojamas naudingojo gyvenamojo ploto, tenkančio vienam gyventojui, padidėjimas dėl Europos Sąjungos miestuose gyvenamojo fondo lygio pasiekimo iki 2033 m.

### 2.1.5. Paslaugų infrastruktūros poreikio prognozė

Paslaugų infrastruktūros pagal tipą poreikio prognozės labiausiai įtakoja gyventojų sudėties pagal amžių rodikliai. Vėžaičių miestelio gimstamumas analizuojant gautus duomenis - nežymiai kito ir natūralus prieaugis įgijęs teigiamas reikšmes.

Paslaugų infrastruktūra apima švietimo, sveikatos priežiūros, socialines, kultūros, administracines įstaigas, mažmenines prekybos, maitinimo, pramonines, aktyvaus poilsio, apgyvendinimo ir kitas paslaugas, teikiamas Vėžaičių miestelyje ir numatytoje plėtros zonoje. Paslaugų infrastruktūra pritaikoma ne tik miestelio ir aplinkinių teritorijų gyventojams, bet ir iš toliau atvykstančiųjų lankytojų ir turistų spektrui.

Labiausiai tikėtiniu variantu prognozuojama, kad 2033 metais miestelyje su planuojama naujos plėtros teritorija gyventojų skaičius sieks 2013 žm. Kaip ir iki šiol, planuojamos Vėžaičių miestelio teritorijos paslaugų infrastruktūra naudosis ir dalis aplinkinių rajono teritorijų bei visos šalies gyventojų, todėl prognozuojamas paslaugų infrastruktūros klientų skaičius abiem variantais sieks 2600 - 3000 miestelio ir aplinkinių teritorijų gyventojų.

Kadangi paslaugų infrastruktūros pagal tipą poreikį įtakoja gyventojų sudėties pagal amžių rodikliai, prognozuojama, kad gimstamumas (atsižvelgiant į visos šalies prognozes bei Klaipėdos rajono gimstamumo situaciją) planuojamoje Vėžaičių miestelio teritorijoje išliks toks pats arba nežymiai pasikeis.

Klaipėdos rajono savivaldybės duomenimis, ikimokyklinių ugdymo įstaigų ir mokyklų veikla organizuojama efektyviai, naujų visuomenines paskirties teritorijų plėtra nenumatoma.

### 2.2. MIESTELIO NAUJŲ TERITORIJŲ POREIKIS

Pagrindiniai miestelio teritorinės plėtros poreikiai siejami su gyvenamosios statybos, gatvių tinklo, aptarnavimo ir paslaugų teritorijų plėtra. Taikant realistinę (labiausiai tikėtiną) ir optimistinę prognozes 2013-2033 metų periodu planuojamas gyventojų skaičiaus augimas, urbanizuotų teritorijų plėtra visų pirma vyks dėl prognozuojamo gyvenimo kokybės gerėjimo nei gyventojų skaičiaus augimo.

Naujų teritorijų poreikį dalinai lemia ir ūkinė, gamybinė veikla, gamtinė situacija miestelio viduje. Gera išvystyta susisiekimo sistema bei nedidelis atstumas iki savivaldybės centro Gargždų ir Klaipėdos miesto užtikrina galimybę integruotis į platesnes darbo rinkas bei naudotis paslaugų sektoriumi. Aukštos kategorijos valstybinių kelių tinklas sudaro palankias sąlygas verslo plėtojimui.

Skaičiuojant būsto plėtros poreikį buvo priimta, kad Vėžaičiuose pagrinde vyks mažaaukščio sodybinio (vienbučio – dvibučio) gyvenamojo užstatymo plėtra.

Labiausiai tikėtiniu variantu prognozuojama, kad 2033 m. Vėžaičių miestelyje gyvens 2013 gyventojų. Įvertinus dabartinius Vėžaičių miestelio gyvenamojo fondo duomenis gyvenimo kokybės gerinimo aspektu, esamo gyvenamojo fondo užteks 1284 gyventojams (priimant, kad vienam gyventojui 2033 m. teks 31,6 m<sup>2</sup> naudingo gyvenamojo ploto), todėl gyvenamoji mažaaukštė statyba skaičiuojama papildomai 729 gyventojams.

Taikant optimistinę prognozę, prognozuojama, kad 2033 m. gyventojų skaičius sieks 2191 gyventojas. Priimant, kad 2033 m. žmogui teks 35,0 m<sup>2</sup> naudingo gyvenamojo ploto, pagal dabartinius gyvenamojo fondo duomenis, gyvenamojo fondo užteks 1160 gyventojams, todėl gyvenamoji mažaaukštė statyba skaičiuojama 1031 gyventojams.



Preliminarus teritorijų poreikis skaičiuotas remiantis prielaidomis, kad gyvenamosios mažaaukštės statybos pastatuose (vienbučiame – dvibučiame užstatyme) gyvens apie 20-25 žmonės viename hektare. Tuomet vidutinis sklypas Vėžaičių miestelyje 2033 m. sieks apie **15-20 arų**. Labiausiai tikėtiniu variantu 2033 m. vien mažaaukštės statybos (vienbučio – dvibučio užstatymo) teritorijai papildomai reikės apie 36,5 – 48,6 ha. Taikant optimistinį variantą, gyvenamajai statybai papildomai reikės 51,6 – 68,7 ha naujų teritorijų.

### **2.3. MIESTELIO ERDVINĖ KOMPOZICIJA BEI JĄ FORMUOJANTYS VEIKSNIAI**

Miestai ir miesteliai yra gyventojų socialinės ir ekonominės veiklos koncentracijos ir kultūros židiniai, lemiantys viso rajono bei regiono socialinį ekonominį potencialą. Darnaus vystymosi principas reikalauja reguliuoti urbanizacijos procesą, nedarant žalos aplinkai. Nevaldoma urbanizacija gali turėti neigiamos įtakos ir negrįžtamų pasekmių aplinkai, visų pirma gamtinei ir kultūrinei.

Miestelio erdvinę struktūrą siekiama vystyti sudarant palankiausias gyvenimo sąlygas ir optimalų balansą tarp urbanizuotų ir laisvų erdvių, saugant vertingą kraštovaizdį.

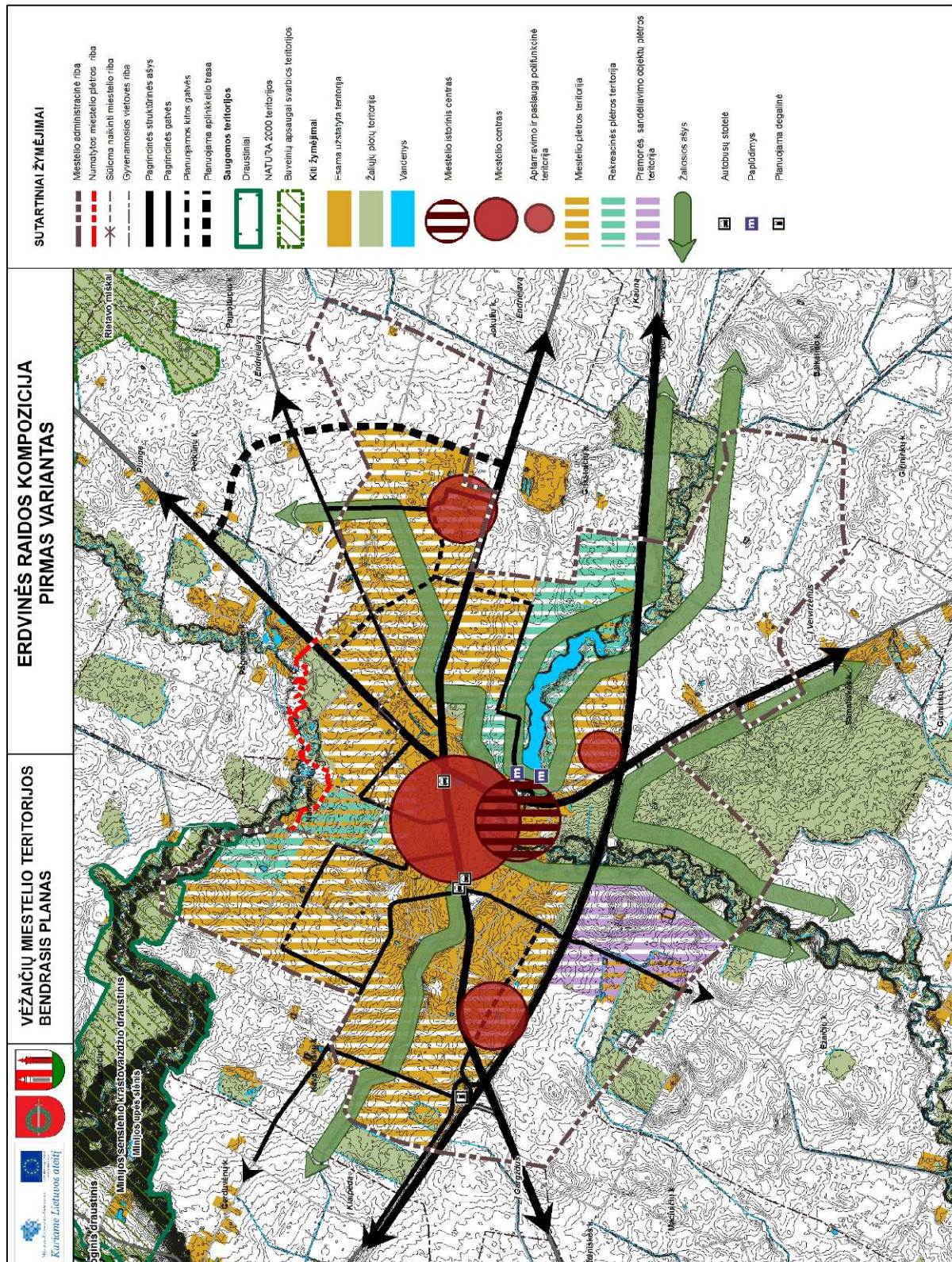
Pagrindiniai optimalios Vėžaičių miestelio struktūros vystymo principai yra:

- miestelio centro formavimas – miestelio centro teritorijos vystymas įvertinant kintančius poreikius, miestelio centro gyvybingumo skatinimas;
- urbanistinių jungčių - miestelio pagrindinių gatvių tinklo formavimas, miestelio ryšių funkcionavimo užtikrinimas;
- gyvenamosios aplinkos, viešųjų erdvių ir kitų teritorijų modernizavimas;
- polifunkciškumą skatinantis funkcinis ir fizinis neefektyviai naudojamų teritorijų pertvarkymas (konversija);
- užstatymo struktūrizavimas;
- nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga;
- gamtinio karkaso elementų saugojimas;
- rekreacinių objektų stiprinimas ir plėtra;
- miestelio ir priemiesčių plėtros suderinamumas.

Vienas iš būdų teritorinės kraštovarkinės struktūros esamiems bruožams išryškinti ir tolimesnei plėtrai, sąlygojamai socialinių ir ekonominių procesų bei gamtinės aplinkos ypatumų, nustatyti yra teritorijos erdvinės raidos kompozicijos bei koncepcijos sukūrimas.

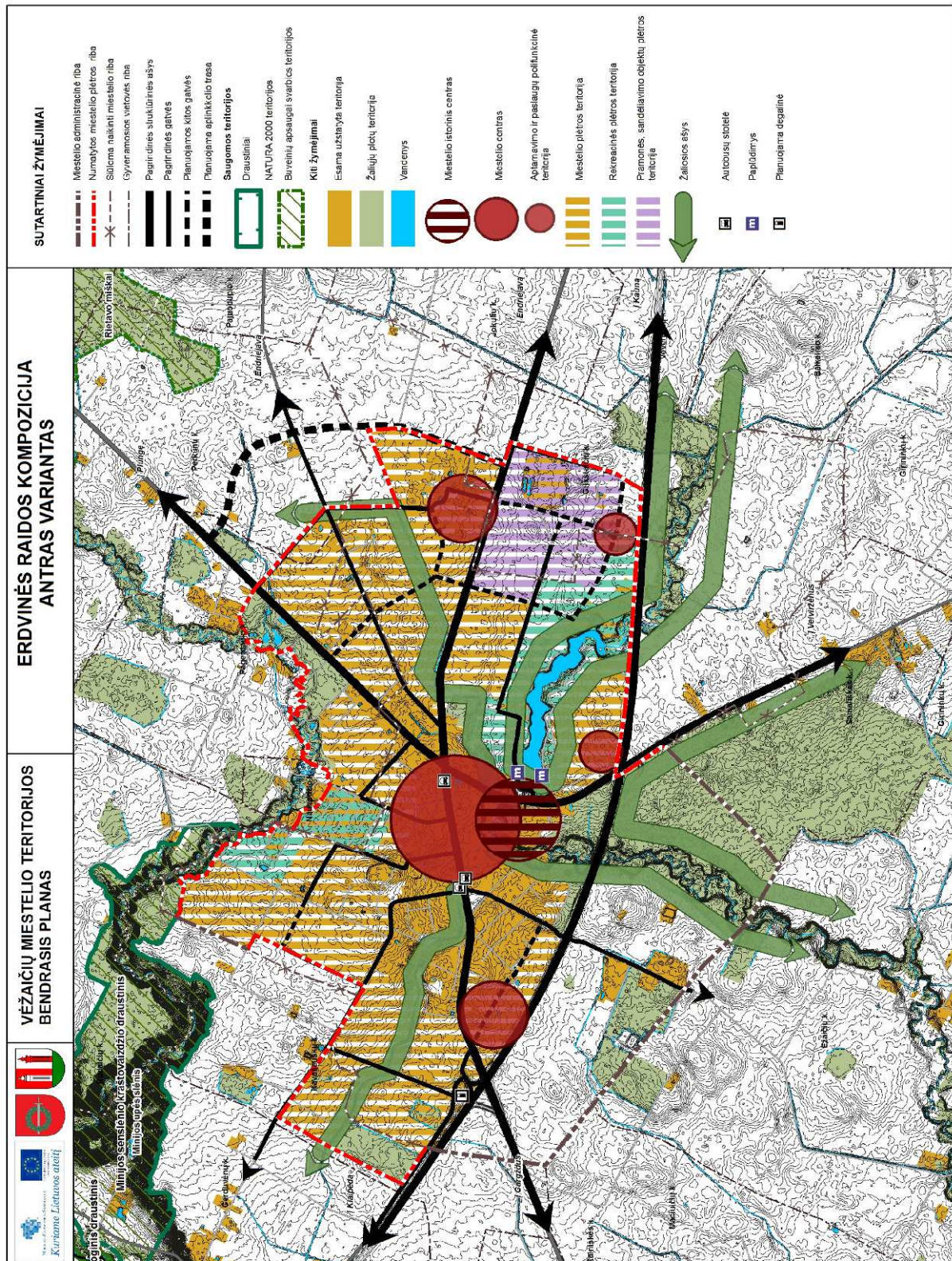
Miestelio kompozicija - tai miestelio urbanistinio - funkcinio komponavimo schema, bendriausiu būdu parodanti miestelio erdvės plėtros idėją. Miestelio kompoziciją formuoja esamos miestelio struktūros plėtros tendencijos ir pagrindinės išorės aplinkos plėtros kryptys.

Vėžaičių erdvinės raidos kompozicija pateikta 2.3.1 ir 2.3.2 schemose. Siūlomi du miestelio plėtros kompoziciniai variantai. Abiejuose variantuose miesto erdvinės struktūros svarbiausi sudėtiniai komponentai yra urbanistinis bei gamtinis karkasai, rekreacinių, bei kultūros paveldo teritorijų funkcinės struktūros.



2.3.1. schema. Miestelio erdvinės raidos kompozicija – pirmas variantas





2.3.2. schema. Miestelio erdvinės raidos kompozicija – antras variantas

Miestelio teritorijos erdvinės struktūros elementus sudaro:

- žmonių veiklos teritorinės sistemos,
- funkciniai teritoriniai karkasai,
- funkcinės foninės struktūros,
- kraštovaizdžio erdvinė sistema,
- teritorinių reglamentų sistema.

Funkcinis teritorinis karkasas suprantamas kaip vientisas apibrėžtų funkcijų koncentravimosi centrų ir ašių teritorinis junginys. Miestelio erdvinę struktūrą formuoja dviejų rūšių atraminiai funkciniai karkasai - urbanistinis ir gamtinis.

*Urbanistinis karkasas* – tai pagrindinė miestelio teritorijos erdvinę struktūrą formuojanti dalis, apimanti aktyviausios gyventojų masinės veiklos procesų teritorines zonas, intensyviausiai įsisavintas erdves. Tai pagrindinė miestelio funkcinės struktūros konstrukcija, atraminių miestelio elementų sistema. Erdvinėje struktūroje (miestelio funkcinio stuburo zonoje) išskiriamos svarbiausios urbanistinio karkaso ašys.

*Gamtinį karkasą* sudaro ekologinio aktyvumo zonų bei ašių su mažiausiai pakeistais gamtiniais kraštovaizdžio kompleksais bei ribota technine infrastruktūra sistema.

Vėžaičių miestelio teritorijos kompozicijose urbanistinio karkaso elementai yra:

- buvusio dvaro teritorija (miestelio istorinis centras);
- miestelio centras, kuris kartu su istoriniu centru sudaro kompozicinį branduolį;
- pagrindinės struktūrinės arba kompozicinės ašys (krašto kelio ir pagrindinių gatvių, ryšių pagrindu);
- žaliosios ašys;
- užstatytos teritorijos.

## 2.4. MIESTELIO ERDVINĖS STRUKTŪROS PLĖTROS KRYPTYS IR VARIANTAI

Įvertinus esamą padėtį bei jos išvadas, Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, erdvinių kompozicijų pagrindu parengti miestelio vystymo koncepcijos du variantai, kuriuose numatomos priemonės:

- užtikrinančios gyvenimo kokybės augimą;
- leidžiančios valdyti miestelio plėtrą pagal darnios plėtros principus;
- suderinančios rajono ir miestelio teritorijų bendrųjų planų sprendinius, sukuriančias prielaidas naudingai bendradarbiauti visoms šalims.

Vėžaičių miestelio teritorijos vystymo koncepcijos variantai skiriasi pagal planuojamas plėtros kryptis. Pirmame variante plėtra vykdoma iš esmės esamose miestelio ribose, naudojant vidinius rezervus, koncentruojant dėmesį esamos struktūros tobulinimui, kokybiniais rodikliais. Antrame variante prioritetai teikiami ne tik esamoms miestelio teritorijoms, bet ir greta jo esamoms užstatytoms kaimų teritorijoms. Laiku atliktas, kompleksinis užstatytų kaimų teritorijų integravimas į miestelio struktūrą užtikrina: prevenciją stichiniam teritorijų urbanizavimui, vientisos urbanizuotos teritorijos struktūros sklandumą – miestelio laisvą funkcionavimą, miestelio – urbanistinio centro vertės didinimą.



#### **2.4.1. Planuojami Vėžaičių miestelio teritorijos vystymo koncepcijos variantai dvidešimties metų laikotarpiui**

##### **Pirmas koncepcijos variantas**

Pagrindinė Vėžaičių miestelio plėtra numatoma iš esmės esamose administracinėse ribose. Prioritetas teikiamas vidinės struktūros tobulinimui, teritorijų atnaujinimui, esamų teritorijų rezervų panaudojimui. Siūloma tik minimaliai padidinti miestelio plotą šiaurinėje teritorijos dalyje, kitose vietose minimaliai keičiant administracines miestelio ribas, koreguojant plotą pagal urbanistinių ir gamtinių elementų ribas. Šie konkretūs miestelio teritorinės plėtros sprendiniai atitinka ankstesnio miestelio (generalinio) plano sprendinių tęstinumą.

Plėtojamas miestelio branduolys – miestelio centras, kuris koncentruojamas prie pagrindinės gatvės – Gargždų gatvės, esamo miestelio centro vietoje. Prioritetai teikiami miestelio centro gyvybingumo, fizinės aplinkos kokybės, ekonominio aktyvumo ir socialinės integracijos skatinimui. Saugoma Vėžaičių miestelio istorinio dvaro ir parko teritorija, siekiama jos vertybės požymių išlaikymo. Planuojamos gyvenamosios teritorijos vakarų, šiaurės ir rytų kryptimis, užbaigiant formuoti nebaigtas užstatyti urbanistines struktūras, pritraukiant aplinkai draugiškas funkcijas, gerinant gyvenimo kokybę. Miestelio teritorijos vystymo prioritetu laikomas želdynų sistemos formavimas, rekreacinių teritorijų potencialo didinimas. Rekreacinės teritorijos numatomos patrauklioje gamtinėje aplinkoje prie Vėžaičių tvenkinio ir Gerdaugo upelio.

Susisiekimo sistemoje numatomas esamo gatvių tinklo kokybės gerinimas bei gatvių tinklo plėtra vystant naujas teritorijas. Vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, už miestelio ribos, rytų kryptimi planuojamas aplinkkelis, kuris bus skirtas Kaunas - Plungė tranzitiniam automobilių srautui.

Miestelio vystymo koncepcijos pirmajame variante numatomi sprendiniai vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, kuriuose pažymėtos kitos paskirties žemės teritorijos ir iš esmės nekeičiant esamų miestelio administracinių ribų. Šiuo atveju yra paliekamos žemės ūkio prioriteto žemės pietvakarinėje, pietrytinėje ir rytinėje miestelio dalyse, tačiau jau užstatytos gretimos Grikštaičių k. teritorijos lieka už miestelio ribos. Tai neracionalu nei miestelio erdvinės nei funkcinės struktūros vystymo požiūriu.

##### **Antras koncepcijos variantas**

Numatoma Vėžaičių miestelio teritorinė plėtra vakarų ir šiaurės rytų kryptimis, keičiant administracines miestelio ribas, prijungiant dalį gretimų kaimų teritorijų, tame tarpe ir greta esamas užstatytas teritorijas. Vadovaujantis rajono bendrojo plano sprendiniais ir atlikta esamos būklės analize, miestelio teritoriją siūloma vystyti Plungės ir Klaipėdos kryptimis. Taip pat siūloma mažinti miestelio plotą, atskiriant nuo miestelio dalį žemės ūkio paskirties teritorijų, esančių rytinėje miestelio dalyje ir magistralinio kelio Klaipėda – Kaunas pietrytinėje dalyje.

Planuojamas plėtros teritorijas tikslinga integruoti į miestelio struktūrą, kad užtikrinti teritorijų kompleksinį planavimą ir išvengti stichinės urbanizacijos. Šie teritorinės plėtros sprendiniai taip pat užtikrina ir ankstesnio miestelio (generalinio) plano sprendinių tęstinumą. Siūloma pramonės ir verslo teritorijų plėtra rytų kryptimi jau esamų užstatytų verslo teritorijų pagrindu.

Formuojama miestelio centro teritorija, kuri koncentruojama aplink pagrindinę gatvę – Gargždų gatvę. Siekiama miestelio centro gyvybingumo, fizinės aplinkos kokybės gerinimo, ekonominio

aktyvumo. Planuojamos polifunkcines teritorijos prie magistralinio kelio Klaipėda – Kaunas, kur galima susisiekti infrastruktūros, verslo ir aptarnavimo objektų statyba.

Siūloma esamų gyvenamųjų teritorijų renovacija ir nauja plėtra. Naujos teritorijos įsisavinamos kompleksiskai, rezervuojant plotus rekreacijai, viešosioms erdvėms, infrastruktūrai. Saugomi nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, teritorijos, siekiama jų vertybės požymių išlaikymo ir perdavimo ateinančioms kartoms. Kaip ir pirmame variante gerinant miestelio gyventojų gyvenimo kokybę, išskiriamos teritorijos želdynų sistemos, prie Vėžaičių tvenkinio ir Gerdaugo upelio numatoma rekreacinių teritorijų plėtra.

Susisiekimo sistemoje numatomas esamo gatvių tinklo kokybės gerinimas bei gatvių tinklo plėtra vystant naujas teritorijas. Vadovaujantis rajono bendrojo plano sprendiniais, už miestelio ribos, rytų kryptimi planuojamas aplinkkelis, kuris bus skirtas Kaunas - Plungė tranzitiniam automobilių srautui.

Miestelio vystymo koncepcijos antrajame variante sprendiniai numatomi vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, kuriuose pažymėtos kitos paskirties žemės teritorijos, ir iš esmės keičiant esamas miestelio administracines ribas. Šiuo atveju yra paliekamos žemės ūkio prioriteto žemės tik pietvakarinėje miestelio dalyje už magistralinio kelio, kitas žemės ūkio teritorijas rytinėje ir pietrytinėje dalyse siūloma išjungti iš miestelio ribų. Vystant racionalią ir patrauklią miestelio erdvinę struktūrą, užstatomų gyvenamųjų teritorijų plėtra numatoma prie pagrindinių miestelio struktūrinių ašių. Numatant darbo vietų - pramonės ir verslo teritorijų plėtrą yra racionalu ir siūloma prijungti užstatytas gretimas Grikštaičių k. teritorijas. Tai racionalu ir miestelio erdvinės ir funkcinės struktūros vystymo požiūriu.

#### **2.4.2. Pagrindiniai miestelio plėtros variantų kompoziciniai elementai, formuojantys miestelio struktūrą**

Išskiriami šie pagrindiniai miestelio plėtros variantų kompoziciniai elementai:

- Miestelio plėtros variantuose akcentuojamas miestelio centras – struktūrinis branduolys. Abiejuose variantuose miestelio centras formuojamas teritorijų, esančių aplink Gargždų gatvę, pagrindu.
- Akcentuojama saugomos kultūros paveldo - Vėžaičių dvaro teritorijos svarba miestelio erdvinėje struktūroje, siekiama jo, kaip miestelio istorinio tapatumo - identiteto, vertybės požymių išlaikymo, tvarkymo ir eksponavimo.
- Miestelio pagrindinėmis dominantėmis išskiriami pastatai – bažnyčia, Vėžaičių dvaro statiniai.
- Numatomos kompozicinės - miestelio struktūrinės ašys (kelių, pagrindinių miestelio gatvių ar kitokių ryšių pagrindu suformuotos ašys, kurios organizuoja miestelio urbanistinę struktūrą). Tiek pirmame, tiek antrame variantuose išskiriama miestelio planuojamą struktūrą labai įtakojanti magistralinio kelio Kaunas – Klaipėda ašis. Taip pat pažymimos miestelio struktūrą formuojančios svarbiausios Vėžaičių miestelio ašys Gargždų, Samališkės ir Naujasodžio gatvių pagrindu. Kitos pagrindinės ir planuojamos gatvės sudaro tarsi tinklą, apjungiantį centro, gyvenamąsias, visuomenines, komercines, pramonines vidutinio bei mažo intensyvumo miestelio teritorijas. Pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius koncepcijoje rytinėje miestelio dalyje žymima Gargždų ir Naujasodžio gatves jungianti aplinkkelio trasa.
- Dar vienas svarbus miestelio erdvinės struktūros kompozicinis elementas - miestelio žaliųjų ir rekreacinių teritorijų sistema, integruojanti esamus želdynus, rekreacines teritorijas, įvairius gamtinio karkaso elementus į miestelio urbanistinę struktūrą.

## Bendrojo plano koncepcijos variantų įvertinimas

Plėtotinas miestelio plėtros variantas atrenkamas įvertinant tris pagrindinius kriterijus:

- miestelio erdvinės struktūros ir miestelio funkcionavimo;
- plėtros įgyvendinimo kainos (išlaidų);
- miestelio veiklos pasekmių.

Miestelio struktūros vertinimo aspektai:

- naujų teritorijų integracija į miestelio urbanistinę – erdvinę struktūrą;
- funkcinės struktūros efektyvumas;
- paveldo apsauga;
- erdvinė struktūra, miestelio įvaizdis;
- naujų teritorijų įtaka miestelio ir priemiesčio stichiškai ir nevaldomai urbanizacijai;
- gamtinio karkaso teritorijų išsaugojimas ir formavimas;
- miestelio želdynai, rekreacija;
- gatvių tinklas, viešasis transportas.

Plėtros įgyvendinimo aspektai:

- miestelio ekonomika, pasiūla investuoti;
- plėtros reguliavimas;
- naujos plėtros kaina.

Pasekmių aspektai:

- poveikis aplinkos kokybei;
- poveikis gyventojams;
- socialinė ir paslaugų infrastruktūra;
- inžinerinė infrastruktūra.

Ilgalaikės perspektyvos požiūriu (iki 2033 m.) įvertinus plėtros variantus pagal pasirinktus kriterijus **antrasis plėtros variantas turėtų būti laikomas plėtotinu**. Šis variantas, numatantis tiek vidinę, tiek išorinę miestelio plėtrą, turi geresnes miestelio integralumo, funkcinės struktūros efektyvumo, želdynų ir rekreacijos, investicijų pasiūlos, plėtros reguliavimo (valdymo) nenutrūkstamas galimybes.

## 2.5. MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO TIPAI IR BŪDAI

### 2.5.1. Miestelio teritorijos vystymo tipai

Miestelio erdvinę struktūrą sudaro trimatė sistema išreikštos urbanistinė struktūra (kompoziciniai miestelio elementai, miesto užstatymo ypatumai) ir ekologinio kompensavimo – gamtinio karkaso struktūra. Miestelio užstatytų teritorijų erdvinei struktūrai išreikšti naudojamas užstatymo intensyvumo rodiklis. Konceptijos stadijoje užstatymo intensyvumas skirstomas į tris lygmenis – vidutinis, mažas, ekstensyvus. Dėl specifinio užstatymo pobūdžio, intensyvumo laipsnis nenurodomas miestelio centro, pramonės ir rekreacinėms teritorijoms. Jos formuojamos atskirais struktūros elementais.

Įvertinus esamus miestelio užstatymo ypatumus, kitus struktūrinius elementus, ankstesnių miestelio erdvinės struktūros idėjų tęstinumą - Vėžaičių miestelio erdvinės koncepcijos sprendiniuose nenumatomos didelio užstatymo intensyvumo teritorijos bei išskiriami užstatomų ir neužstatomų teritorijų erdvinės struktūros vystymo tipai.

**Užstatomos teritorijos:**

**Miestelio centro teritorija** – saugomas centro užstatymo pobūdis ir mastelis; išlaikomos ir tobulinamos esamos susiklosčiusios užstatymo struktūros, galimas jų formavimo baigtinumas.

**Vėžaičių dvaro sodybos teritorija** – saugoma nekilnojamojo kultūros paveldo teritorija, kurioje numatytas *reguliuojamos apsaugos kultūros paveldo objektų teritorijos vystymo tipas*. Siekiama nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių išsaugojimo, didesnių jų pritaikymo visuomenės lankymui galimybių, išryškinti ir atskleisti istorines bei kraštovaizdines vertes, skatinti kultūrinio ir pažintinio turizmo plėtrą bei su kultūros paveldo tvarkyba susijusias veiklas. Teritorija tvarkoma pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuosius planus.

**Vidutinio užstatymo intensyvumo polifunkcinės teritorijos** – mišrios paskirties teritorijos – kai didžiąją dalį sudaro visuomeninės (mokyklų, darželių, ligoninių) komercinės, gyvenamosios (daugiaaukščių ir/ar daugiabučių) paskirties objektų teritorijos.

**Mažo užstatymo intensyvumo polifunkcinės teritorijos** – mišrios paskirties teritorijos – kai vyrauja visuomeninės, komercinės, gyvenamosios (mažaukščių) paskirties objektų teritorijos.

**Ekstensyvaus užstatymo polifunkcinės teritorijos** – mišrios paskirties teritorijos – kai vyrauja visuomeninės, komercinės, gyvenamosios (mažaukščių) paskirties objektų teritorijos bei dėl greta esančių jautrių gamtinių teritorijų, siūlomas didesnis priklausomųjų želdynų kiekis. Tame tarpe ir kultūros paveldo teritorijoje esamos kitos paskirties teritorijos, kurios tvarkomos pagal nekilnojamojo kultūros paveldo specialiuosius planus.

**Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos** – teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamojo (daugiaaukščio, daugiabučio) pobūdžio užstatymas.

**Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos** – teritorijos, kuriose dominuoja sodybinio, mažaukščio gyvenamojo užstatymo pobūdis.

**Ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos** – teritorijos, kuriose dominuoja sodybinio, mažaukščio gyvenamojo užstatymo pobūdis bei dėl greta esančių jautrių gamtinių teritorijų siūlomas didesnis priklausomųjų želdynų kiekis.

**Mažo užstatymo intensyvumo rekreacinės teritorijos** – ilgalaikio poilsio statinių statybos teritorija, kurios užstatymo intensyvumas nustatomas detalizuojant ir planuojant konkrečius rekreacinius objektus. Pagrindiniai reikalavimai užstatymui – harmoningas santykis su aplinka.

**Ekstensyvaus užstatymo rekreacinės teritorijos** – tiek ilgalaikio, tiek trumpalaikio poilsio statinių statybos teritorija. Trumpalaikio poilsio statinių statybos teritorijoje galima įrengti: stovyklavietes, poilsia vietas, paplūdimius ir analogiškus poilsiui skirtus objektus.

**Pramonės ir verslo teritorijos** – pramonės, sandėliavimo, logistikos objektų užstatymo pobūdžio teritorija, kuriai užstatymo intensyvumas nustatomas pagal specifinius poreikius. Nors šių teritorijų intensyvumas nėra įvardijamas, užstatymas neturi būti agresyvus miestelio foninio užstatymo atžvilgiu, negali sukurti vizualinės taršos.



**Neužstatomos teritorijos:**

- **Miestelio žaliųjų erdvių teritorijos** – tai miestelio žaliosios erdvės, kurias sudaro miestelio parkas, skverai, kapinės, gamtinio karkaso teritorijos, miškai. Šiose teritorijose naujas užstatymas nenumatomas, išskyrus statinius, reikalingus žaliųjų plotų infrastruktūrai ir aptarnavimui.
- **Žemės ūkio teritorijos** – teritorijos, kuriose vykdoma žemės ūkio veikla.
- **Reguliuojamos apsaugos kultūros paveldo objektų teritorijos**

**2.5.2. Teritorijos vystymo tipų pasiskirstymas miestelyje**

Esamas Vėžaičių miestelio plotas 1003,12 ha. Pirmame miestelio vystymo koncepcijos variante siūloma tik minimaliai padidinti miestelio plotą iki 1067,58 ha šiaurinėje teritorijos dalyje prijungiant sodų teritoriją ir aplinkines jai teritorijas ir jau užstatytas gyvenamąsias teritorijas prie Naujasodžio gatvės.

Pirmame Vėžaičių miestelio erdvinės struktūros variante miestelio centro teritorija formuojama esamo centro pagrindu aplink Gargždų gatvę bei sudaro apie du procentus visos miestelio teritorijos. Miestelio centro šiaurinėje pusėje numatoma viena polifunkcinio vidutinio užstatymo intensyvumo teritorija ir vakarų pusėje vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji teritorija. Šios teritorijos yra laipsniškas užstatymo intensyvumo perėjimas nuo miestelio centro iki mažo užstatymo intensyvumo teritorijų. Vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos sudaro šiek tiek mažiau nei centro teritorija – apie 1,4 % miestelio teritorijos. Polifunkcinio mažo užstatymo intensyvumo teritorijos planuojamos prie magistralinio kelio Kaunas – Klaipėda ir rytinėje miestelio dalyje - esamo komercinio, komunalinio, gamybinio užstatymo pagrindu. Šios teritorijos sudaro apie 5 % visos miestelio teritorijos. Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos išskiriamos miestelio šiaurinėje, rytinėje, vakarinėje dalyse ir užima apie 35 % visos miestelio teritorijos. Ekstensyvaus užstatymo gyvenamos teritorijos numatytos esant urbanistinės ir gamtinės struktūrų sankirtai, sodininkų bendrijų teritorijose. Tokios teritorijos sudaro apie 1,5 % miestelio teritorijos. Žaliosios teritorijos ir apsauginiai želdynai sudaro beveik penktadalį miestelio teritorijos, tačiau tai nėra didelė dalis, įvertinus gamtinę Vėžaičių miestelio aplinką. Rekreacinės teritorijos užima šiek tiek daugiau nei tris procentus miestelio teritorijos. Pirmajame variante iš esmės nekeičiant miestelio ribų ir nesant nei socialinio nei ekonominio poreikio urbanizuoti, paliekami nemaži žemės ūkio teritorijų plotai – apie 30 %.

Antrajame variante patikslinus ribas miestelio plotas šiek tiek sumažėja - iki 933,33 ha. Antrame variante vystymo tipai centrinėje miestelio dalyje išlaikomi kaip ir pirmame variante bei pateikiami vystymo tipų sprendiniai prijungiamoms prie miestelio struktūroms. Išlaikomas žaliųjų teritorijų ir apsauginių želdynų bei rekreacinių teritorijų procentas kaip ir pirmajame variante, siūloma iš miestelio ribų išjungti Minijos senslėnio kraštovaizdžio draustinio teritoriją. Antrame variante atsižvelgiant į tai, kad miestelis yra prie magistralinio kelio, numatomas didesnis kiekis polifunkcinių teritorijų – apie 9,8 %. Be to, antrame variante, numatoma koncentruoti pramoninį, gamybinį užstatymą rytinėje planuojamos miestelio teritorijos dalyje, įjungiant jau užstatytas verslo teritorijas, maksimaliai atitolinus nuo rekreacinių Vėžaičių tvenkinio teritorijų. Sumažinus miestelio teritorijos plotą, neurbanizuojamos žemės ūkio teritorijos tesudaro apie 8 %. Šie sprendiniai kur kas palankesni Vėžaičiams. Abiejų variantų vystymo tipų pasiskirstymas pateikiamas lentelėje 2.5.2.1. ir brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. Pirmas variantas“, „Miestelio vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. Antras variantas“.

2.5.2.1. lentelė. Vystymo tipų pasiskirstymas miestelio/miestelio plėtos teritorijoje pagal variantus.

| Nr. | Teritorijos vystymo tipai                                   | I variantas |            | II variantas |            |
|-----|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------|------------|
|     |                                                             | Plotas (ha) | Plotas (%) | Plotas (ha)  | Plotas (%) |
| 1   | 2                                                           | 3           | 4          | 5            | 6          |
| 1.  | Miestelio centro teritorija                                 | 17,93       | 1,7        | 17,93        | 1,9        |
| 2.  | Vidutinio užstatymo intensyvumo polifunkcinės teritorijos   | 10,38       | 1,0        | 10,38        | 1,1        |
| 3.  | Mažo užstatymo intensyvumo polifunkcinės teritorijos        | 54,96       | 5,1        | 91,58        | 9,8        |
| 4.  | Ekstensyvaus užstatymo polifunkcinės teritorijos            | -           | -          | 3,87         | 0,4        |
| 4.  | Reguliuojamos apsaugos kultūros paveldo objektų teritorijos | 12,82       | 1,2        | 12,92        | 1,4        |
| 5.  | Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos    | 3,77        | 0,4        | 3,77         | 0,4        |
| 6.  | Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos         | 370,23      | 34,7       | 384,63       | 41,2       |
| 7.  | Ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos             | 16,25       | 1,5        | 16,25        | 1,7        |
| 8.  | Pramonės ir verslo teritorijos                              | 48,63       | 4,6        | 79,52        | 8,5        |
| 9.  | Mažo užstatymo intensyvumo rekreacinės teritorijos          | 25,01       | 2,3        | 21,29        | 2,3        |
| 10. | Ekstensyvaus užstatymo rekreacinės teritorijos              | 8,92        | 0,8        | 5,03         | 0,5        |
| 11. | Miestelio žaliosios teritorijos                             | 186,41      | 17,5       | 202,98       | 21,7       |
| 12. | Žemės ūkio teritorijos                                      | 301,75      | 28,3       | 72,66        | 7,8        |
| 13. | Vandens teritorijos                                         | 10,52       | 1,0        | 10,52        | 1,1        |
|     | Iš viso:                                                    | 1.067,58    | 100,0      | 933,33       | 100,0      |

## 2.6. GAMTOSAUGOS KRYPTYS

Gamtinė aplinka yra svarbus gyvenamosios vietovės patrauklumą stiprinantis faktorius. Ji pasitarnauja jos, kaip socialinės – ekologinės sistemos stabilumui, nes ne tik formuoja sveikatingesnę aplinką, labiau patenkina įvairios gyvenamosios poreikius, bet ir didina rekreacinę vertę, skatina įvairių turizmo formų vystymąsi. Savo ruožtu gamtinės aplinkos ypatumai gyvenamosios vietovės planavimą ir tvarkymą daro sudėtingesni, sprendžiant plėtotės klausimus reikalauja pakankamą dėmesį skirti ekologiškai stabilios aplinkos bei pilnaverčio kultūrinio kraštovaizdžio formavimui.

Žemiau pateikiamos pagrindinės gamtosaugos kryptis - *gamtinių išteklių racionalaus naudojimo ir apsaugos, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos, aplinkos kokybės apsaugos* atstovaujančios specialiųjų tikslų grupės, kurios numatomos Vėžaičių miestelio vystymo koncepcijos stadijoje.

- *Užtikrinti esamų gamtinių rekreacinių išteklių – žaliųjų plotų, raiškaus kraštovaizdžio zonų išsaugojimą bei racionalų naudojimą.* Numatyti gamtinės rekreacinės aplinkos ypatumus atitinkantį ekstensyvų ar intensyvų naudojimą, rekreacinės infrastruktūros plėtojimą.
- *Formuoti racionalią, ekologiškai pagrįstą miestelio teritorijos žemėnaudos struktūrą, galinčią užtikrinti kraštovaizdžio stabilumą - teritoriškai subalansuoti kultūrinio kraštovaizdžio formavimą, racionaliai teritoriškai išdėstant gyvenamosios, gamybinės, rekreacinės ir kitos paskirties teritorijas, išlaikant esamą bei didinant natūralių ar pusiau natūralių teritorijų plotą, užtikrinant reikiamą gamtinio karkaso teritorijų – ekologinio kompensavimo zonų sistemos sukūrimą, organizuojant pilnavertę žaliųjų plotų sistemą.*
- *Išvengti gamtinio kraštovaizdžio natūralios struktūros darymo ir degradavimo patikimo geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose – išsaugoti nuo urbanizavimo santykinai natūralaus kraštovaizdžio teritorijas, nustatant joms ekologinį pilnavertiškumą užtikrinantį tvarkymo režimą.*
- *Išsaugoti ir tikslingai naudoti, eksponuoti kraštovaizdžio kultūrinį paveldą, gerinti jo aplinkos kokybę ir estetinį vaizdą;*
- *Išsaugoti ir gausinti natūralaus bei subnatūralaus kraštovaizdžio teritorijas - saugoti ir plėsti žaliuosius plotus (želdynus) urbanizuotose teritorijose nuosekliai įgyvendinant „Želdynų apsaugos, tvarkymo ir atkūrimo strategijos“ nuostatas; užtikrinti vandens telkinių pakrančių, raiškių reljefo formų, hidrografinio tinklo elementų natūralumo apsaugą, tuo pačiu išsaugant urbanizuotų teritorijų kraštovaizdžio vaizdingumą.*
- *Sumažinti paviršinių vandenų teršimą - vykdant nuotekų (buitinių, paviršinių, gamybinių) surinkimo tinklų ir valymo įrenginių modernizavimą bei vystymą, optimizuojant jų eksploatavimą, plečiant vietinio valymo technologijų taikymą.*
- *Užtikrinti gėlo požeminio vandens išteklių apsaugą ir naudojimą.* Gyventojus, vartojančius šachtinių šulinių vandenį, aprūpinti geros kokybės geriamu vandeniu iš gilesnių vandeningų horizontų (plečiant geriamojo vandens viešojo tiekimo tinklą).
- *Gerinti aplinkos oro higieninę būklę - formuoti apsauginės paskirties želdynus ūkinių objektų sanitarinės apsaugos zonose, transporto srautų judėjimo koridoriuose ir kt., tobulinti miesto susisiekimo sistemą.*

Racionalaus gamtinių išteklių naudojimo ir apsaugos, gamtinio kraštovaizdžio stabilumo, savitumo bei bioįvairovės išsaugojimo, aplinkos sveikumo (kokybės) užtikrinimo siektinumas tiesiogiai įtakoja miestelio vystymo koncepcijos formavimą, teritorijos funkcinių prioritetų, naudojimo ir apsaugos reglamentų nustatymą, o tuo pačiu sudaro sąlygas išvengti ar sumažinti su bendrojo plano koncepcijos realizavimu susijusių aplinkosauginių problemų.

### 2.6.1. Kraštovaizdžio apsauga

Šiuolaikinėje situacijoje, kai gamtinių ir antropogeninių kraštovaizdžio komponentų pusiausvyrą pažeidžiama pirmųjų nenaudai, ypatingą aktualumą įgauna gamtinio kraštovaizdžio išsaugojimo ir palaikymo problema. Pagrindinė gamtinio kraštovaizdžio, kaip teritorinės sistemos stabilumo garantija perspektyvai būtų pilnaverčio *gamtinio karkaso* - kompensacinės ekologinės sistemos su atitinkama reglamentų sistema suformavimas.

*Gamtinio karkaso teritorijos* yra itin svarbus racionalios kraštutvarkos ir kraštovaizdžio apsaugos instrumentas, juridškai įteisintas Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Tai bendra kraštutvarkos ekologinio kompensavimo zonų sistema, jungianti visas gamtinio pobūdžio saugomas ir kitas ekologiškai svarbias bei pakankamai natūralias teritorijas, garantuojančias ekologinį kraštovaizdžio stabilumą.

Įgyvendinant ekologinio kompensavimo sistemos koncepciją, 2002 metais gamtinis karkasas įteisintas Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane, o rengiant Klaipėdos apskrities teritorijos bendrąjį planą bei Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą lokalizuotas stambesniame mastelyje.

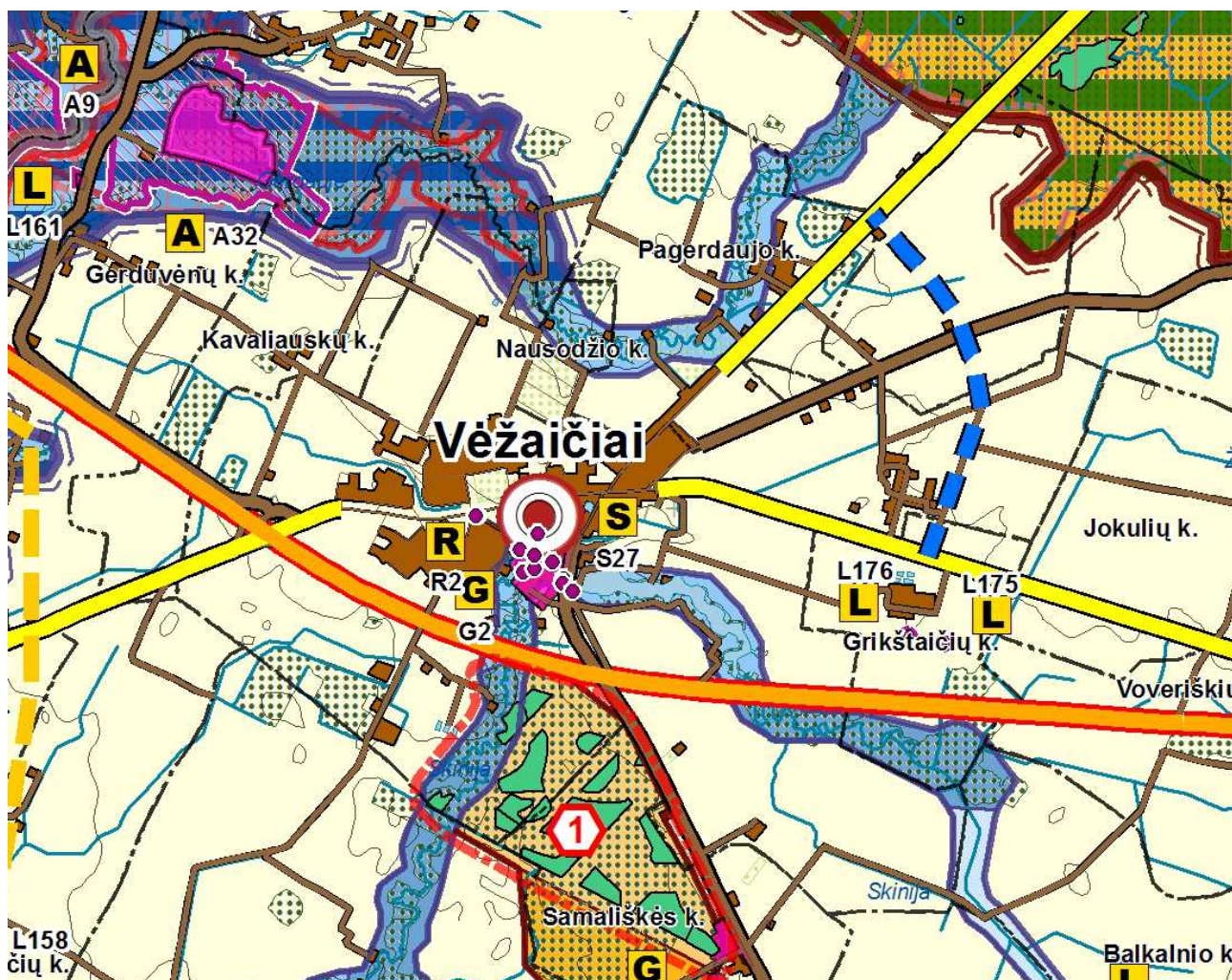
Vėžaičių miestelio bendrojo plano koncepcijos rengimo stadijoje, įvertinus planuojamos teritorijos padėtį regioninėje gamtinio karkaso sistemoje, teritorinės sąrangos ypatumus gamtinio karkaso formavimo požiūriu, išskiriamos svarbiausios Vėžaičių miestelio bendrąją erdvinę koncepciją formuojančios ekologinio stabilizavimo teritorijos, turinčios kompensuoti urbanistinio-ūkinio vystymo poveikį. Nustatytą gamtinio karkaso teritorinę sudėtį planuojamoje Vėžaičių miestelio teritorijoje ir apylinkėse formuoja:

- *regioninės svarbos Minijos migracinis koridorius,*
- *vietinės svarbos Gerdaujės ir Skinijos migraciniai koridoriai,*
- *vietinės svarbos Ažuolijos geosistemų vidinio stabilizavimo arealas.*

Ekologinio stabilizavimo teritorijos, kaip miestelio bendrosios erdvinės struktūros dalis, nustato svarbiausius teritorinius gamtinio kraštovaizdžio išsaugojimo prioritetus, būtinus bendrajai ekologinei pusiausvyrai palaikyti. Gamtinio karkaso teritorijų lokalizacija teikiama 2.6.1.1. pav., brėžiniuose „Konceptija. Funkciniai prioritetai. I variantas; II variantas“, „Konceptija. Erdvinė struktūra. I variantas; II variantas“. Konceptijos sprendiniai neprieštarauja gamtinio karkaso teritorijų apsaugos ir tvarkymo reikalavimams.

Būtina pabrėžti, kad *gamtinis karkasas*, kaip ekokompensacinė sistema yra objektyvus teritorinis kompleksas ir funkcionuoja nepriklausomai nuo žmogaus ar jo sukurtų institucijų norų, todėl abejuose teikiamuose Vėžaičių miestelio koncepcijos variantuose *gamtinio karkaso* teritorijų lokalizacija nesikeičia.

Gamtinė aplinka yra svarbus gyvenamosios vietovės patrauklumą stiprinantis faktorius. Ji pasitarnauja jos, kaip socialinės – ekologinės sistemos stabilumui, nes ne tik formuoja sveikatingesnę aplinką, labiau patenkina įvairesnės gyvensenos poreikius, bet ir didina rekreacinę vertę, skatina įvairių turizmo formų vystimąsi. Savo ruožtu gamtinės aplinkos ypatumai miestelio teritorijos planavimą ir tvarkymą daro sudėtingesnį, sprendžiant plėtotės klausimus reikalauja pakankamą dėmesį skirti ekologiškai stabilios aplinkos bei pilnaverčio kultūrinio kraštovaizdžio formavimui. Konceptijos sprendiniuose, geoekologinį potencialą išsaugojusioms gamtinio karkaso teritorijoms, patenkančioms į planuojamos teritorijos ribas, nustatomas prioritetas žaliųjų erdvių (atskirųjų želdynų, miškų) bei rekreacinių teritorijų vystymas (žiūrėti brėžiniuose „Konceptija. Erdvinė struktūra. I variantas“, „Konceptija. Erdvinė struktūra. II variantas“.



**2.6.1.1. pav.** Ištrauka iš Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio „Gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsauga“.

Klaipėdos rajono teritorijoje, tikslu išsaugoti gamtos kultūros paveldo kompleksus bei objektus, kraštovaizdžio ir biologinę įvairovę, užtikrinti kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą, darnų gamtos išteklių naudojimą ir atkūrimą, sudaryti sąlygas pažintiniam turizmui, moksliniams tyrimams ir aplinkos būklės stebėjimams, propaguoti gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugą yra įsteigtos konservacinės apsaugos prioriteto teritorijos - valstybiniai draustiniai (11). Vienas iš šių draustinių – Minijos senslėnio kraštovaizdžio draustinis, nedidele ploto dalimi įsiterpia į Vėžaičių miestelio ribas. Teritorinė lokalizacija teikiama brėžiniuose „Konceptija. Funkciniai prioritetai. I variantas; II variantas“, „Konceptija. Erdvinė struktūra. I variantas; II variantas“.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais patvirtintus Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų arba jų dalių, kuriose yra buveinių ir paukščių apsaugai svarbių teritorijų sąrašus, Vėžaičių miestelio ir aplinkinėse teritorijose yra išskirta viena „Natura 2000“ teritorija. Tai: buveinių apsaugai svarbi teritorija (BAST) – *Minijos upės slėnis*. Teritorinė lokalizacija teikiama brėžiniuose „Konceptija. Funkciniai prioritetai. I variantas; II variantas“, „Konceptija. Erdvinė struktūra. I variantas; II variantas“.

Buveinių bei paukščių apsaugai svarbių teritorijų apsaugos režimas nustatomas subalansuotomis priemonėmis: išsaugojimo (konservacinėmis), prevencinėmis priemonėmis, teritorijų planavimo dokumentų bei planų sprendiniais, taip pat vertinimo priemonėmis, nustatančiomis projektų poveikį buveinių apsaugai svarbioms teritorijoms. Europos Bendrijos svarbos buveinių ar paukščių apsaugai

svarbių teritorijų tvarkymo ypatumus nustato Vyriausybės patvirtinti Bendrieji buveinių ar paukščių apsaugai svarbių teritorijų nuostatai (Žin., 2011, Nr. 67-3171).

Buveinių apsaugai svarbios teritorijos (BAST) – *Minijos upės slėnis* dalyje, patenkančioje į planuojamos teritorijos ribas, nustatoma žaliųjų erdvių prioriteto (žiūrėti brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. Pirmas variantas“) bei žaliųjų erdvių teritorijų (žiūrėti brėžiniuose „Miesto vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. Pirmas variantas“) palaikymo ir vystymo funkcija, neprieštaraujanti buveinių apsaugai svarbių teritorijų nuostatom.

### 3. MIESTELIO TERITORIJOS PLANINĖ STRUKTŪRA, TERITORIJŲ FUNKCIJOS IR NAUDOJIMAS

#### 3.1. MIESTELIO PLANINĖS STRUKTŪROS PLĖTOJIMO SPRENDINIAI

Įvertinus esamą teritorijų naudojimo išsidėstymą miestelyje bei Vėžaičių miestelio bendrojo plano koncepcijos tikslus ir uždavinius, numatomi teritorijų funkciniai sprendiniai dvidešimties metų laikotarpiui. Vėžaičių miestelio koncepcijoje taikomas polifunkcinio zonavimo metodas, kai miestelio teritorija dalinama į funkcinės zonos, išskiriant prioritetinę (vyraujančią) žemės naudojimo funkciją ir kitas galimas teritorijos naudojimo funkcijas.

Miestelio funkcinė struktūra – tai pagrindinių miestelio dalių funkcinį zonų, aptarnavimo centrų, magistralinių gatvių tinklo teritorinio išsidėstymo pobūdis ir tarpusavio ryšiai.

Teritorijų polifunkcinis zonavimas pagal žemės naudojimo funkcijas atliekamas siekiant išaiškinti prioritетinių funkcijų tendencijas, jų sąveiką su kitomis funkcijomis, nustatyti miestelio tvarkymo koncepcijos formavimą, suderinant visuomenės interesus gamtonaudoje su reikalavimais sukurti kokybišką gyvenamąją aplinką ir išsaugoti atitinkamų teritorijų ekologines sąlygas bei kraštovaizdžio estetiškes savybes.

Vėžaičių miestelio teritorijos bendrojo plano koncepcijoje išskiriamos šios funkcinės zonos (pateikiamas funkcinės zonos indeksas):

**G - Gyvenamoji teritorija** – tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla kartu su jai aptarnauti reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

**V – Visuomeninė teritorija** – tai teritorija skirta bendruomenės poreikiams reikalingų objektų – kultūros, švietimo, sveikatos apsaugos infrastruktūros bei prekybos, paslaugų, aptarnavimo objektų, administracinių pastatų.

**K – Komercinė teritorija** – tai teritorija, kurioje prioritetas skiriamas prekybos, paslaugų, aptarnavimo objektų statybai, kai kuriais atvejais - kartu su gyvenamąja funkcija.

**R – Rekreatinio naudojimo teritorija** – trumpalaikių ir ilgalaikių rekreacinių objektų statybos teritorija.

**B – Žaliųjų erdvių teritorijos** – viešųjų miestelio erdvių (aikščių, skverų), kapinių, gamtinių teritorijų, skirtų gyventojų poilsiui, lankymui, pažinimui, gamtinio karkaso elementų apsaugai skirtos teritorijos.



**P – Pramonės teritorija** – verslo, sandėliavimo, logistikos, gamybos teritorija, kurioje dominuoja darbo vietos bei negalima gyvenamoji funkcija.

**I – Infrastruktūros objektų teritorija** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų objektų statybos teritorija.

**N – Naudingųjų iškasenų gavybos teritorija** – naudingųjų iškasenų gavybos atvirų ir požeminių kasinių teritorija.

**M – Miškų ūkio teritorija** – ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandenių, visų gamtinių vertybių apsaugai bei žmonių poilsiui skirtų miškų teritorijos.

**C – Konservacinė teritorija** – konservacinio naudojimo, reguliuojamos kultūros paveldo objektų apsaugos teritorija.

**Z – Žemės ūkio teritorija** – tai teritorijos, kuriose vykdoma žemės ūkio veikla.

### 3.2. MIESTELIO TERITORIJOS NAUDOJIMO FUNKCINIAI PRIORITETAU

Pagal funkcinės zonas ir jų derinius išskiriamos šios funkcinų prioritetau zonos:

- Miestelio centro;
- Visuomeninių, komercinių;
- Gyvenamųjų teritorijų prioritetau;
- Pramonės ir verslo teritorijų prioritetau;
- Žaliųjų erdvių prioritetau;
- Rekreacinių teritorijų prioritetau;
- Žemės ūkio teritorijų prioritetau.

3.2.1. lentelė. Funkcinių prioritetau zonų pasiskirstymas miestelio/miestelio plėtros teritorijoje pagal variantus

| Eil. Nr. | Funkcinių prioritetau zonų pavadinimas    | I variantas    |              | II variantas  |              |
|----------|-------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|          |                                           | Ha             | %            | Ha            | %            |
| 1        | 2                                         | 3              | 4            | 5             | 6            |
| 1        | Miestelio centro prioritetau              | 21,08          | 2,0          | 21,08         | 2,3          |
| 2        | Visuomeninių teritorijų prioritetau       | 113,37         | 10,6         | 146,93        | 15,7         |
| 3        | Gyvenamųjų teritorijų prioritetau         | 340,37         | 31,9         | 360,09        | 38,6         |
| 4        | Pramonės ir verslo teritorijų prioritetau | 38,98          | 3,7          | 59,22         | 6,3          |
| 5        | Žaliųjų erdvių prioritetau                | 117,44         | 11,0         | 126,10        | 13,5         |
| 6        | Rekreacinių teritorijų prioritetau        | 125,66         | 11,8         | 91,16         | 9,8          |
| 7        | Žemės ūkio teritorijų prioritetau         | 310,68         | 29,1         | 128,75        | 13,8         |
|          | <b>viso</b>                               | <b>1067,58</b> | <b>100,0</b> | <b>933,33</b> | <b>100,0</b> |



Vienas pagrindinių pirmos ir antros koncepcijų variantų skirtumų – planuojamos teritorijos plotas ir ne kiekybine, bet kokybine prasme. Pirmame variante funkcinį prioriteto zonos dėstomos iš esmės esamose miestelio ribose, antrame (koreguojant ribas) ir gretimose užstatytose teritorijose. Akcentuojame, jog užstatytas gretimas kaimų teritorijas svarbu integruoti į miestelio erdvinę ir funkcinę struktūras, kad užtikrinti sklandų miestelio funkcionavimą įvairiais aspektais.

Abiejuose variantuose miestelio teritorija sudalinama į 21 funkcinio prioriteto zoną, kiekvienoje iš jų nurodant prioritetinę (vyraujančią) žemės naudojimo funkciją ir kitas galimas teritorijos naudojimo funkcijas. Funkcinio naudojimo struktūra pateikiama brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. Pirmas variantas“, „Miestelio vystymo koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. Antras variantas“.

Miestelio centro prioriteto teritorija (zona 1) išskiriama abiejuose variantuose. Šią teritoriją sudaro kvartalai išsidėstę aplink Gargždų gatvę. Centro prioriteto teritorija planuojama tarp Sodų ir Naujasodžio gatvių, pietuose iki Vėžaičių dvaro teritorijos.

Gyvenamųjų teritorijų prioriteto zonos (5, 8, 15, 17, 19, 20, 21) su joms aptarnauti numatoma infrastruktūra ir pirmame ir antrame variantuose numatomos į rytus ir vakarus nuo miestelio centro. Tai kvartalai prie Naujasodžio, Gargždų, Ažuolų, Sodų gatvių.

Visuomeninių, komercinių gyvenamųjų teritorijų prioriteto zonos (6) tiek pirmame, tiek antrame variantuose dėstomos tarp Samališkių gatvės, Vėžaičių tvenkinio ir magistralinio kelio, pirmame variante ir prie Gargždų gatvės rytiniame miestelio pakraštyje (14).

Visuomeninių, komercinių teritorijų prioriteto zona (2), sustiprinanti miestelio centrą, išskiriama abiejuose variantuose į šiaurę prie Sodžiaus gatvės, iki Nausodžio sodų. Teritorijos formuojamos gyvenamųjų teritorijų bei esamų gamybinių komunalinių teritorijų pagrindu. Pirmame variante planuojama dar viena visuomeninių, komercinių teritorijų prioriteto zona (4) prie įvažiavimo į Vėžaičius nuo magistralinio kelio iš Klaipėdos pusės. Antrame variante ši zona išplečiama, o taip pat planuojamos dar dvi (9, 14) miestelio rytų pusėje prie magistralinio kelio ir prie Gargždų gatvės. Šio prioriteto zonos atitinka lokalius centrus miesto dalių atžvilgiu.

Pramonės ir verslo prioriteto zona pirmajame variante (12) išskiriama viena pietinėje miestelio dalyje už magistralinio kelio esamų pramonės ir infrastruktūros teritorijų pagrindu, antrame koncepcijos variante – (10) išplečiant miestelio ribas rytinėje pusėje. Pirmame koncepcijos variante ši pramonės ir verslo funkcija integruota į kitas prioriteto zonas. Koncentruojant pramonės ir verslo bei komercines teritorijas planuojamoje miestelio rytinėje pusėje šalia esamo magistralinio kelio, sumažinama tiek vizualinė tiek fizinė tarša miestelio reprezentacinėse dalyse, formuojasi patrauklesnės gyvenamos ir rekreacinės teritorijos.

Rekreacinio prioriteto zonos (7, 18) ir pirmame variante ir antrame variantuose išskiriamos prie Samališkių ežero, aplink Vėžaičių tvenkinį bei už miestelio centro ir visuomeninės komercinės teritorijos į šiaurę iki Gerdaujės upelio.

Žaliųjų plotų sistemai išlaikyti ir plėtoti išskiriamos žaliųjų erdvių prioriteto zonos abiejuose variantuose (3, 11, 16). Žaliųjų erdvių prioriteto zona apimanti Vėžaičių dvaro teritoriją išskiriama papildomu žymėjimu nurodančiu konservacinio naudojimo, reguliuojamos kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentą. Žaliųjų erdvių ir gyvenamųjų teritorijų prioriteto zona išskirta nuo Naujasodžio gatvės iki Gerdaujės upelio ir apima prie gatvės esančias gyvenamąsias teritorijas ir žaliasias bei miškingas teritorijas iki Gerdaujės.

### 3.3. VĖŽAIČIŲ MIESTELIO ŽALIŲJŲ PLOTŲ SISTEMOS VYSTYMAS

Žaliųjų plotų sistema yra nepaprastai svarbi ir neatskiriama urbanistinės struktūros dalis, kuri yra formuojama tikslu išsaugoti visuomeniškai ir ekologiškai vertingo gamtinio kraštovaizdžio plotus, jų visumą tvarkyti kaip teritorinę sistemą, siekiant gerinti ekologines bei rekreacines gyvenamosios aplinkos sąlygas, kuriant patrauklaus miestelio įvaizdį. Vėžaičių miestelio žaliųjų plotų sistemos vystymo pasiūlymai teikiami įvertinant ir atsižvelgiant į:

#### **Planuojamos teritorijos gamtinių sąlygų ypatumus:**

- gamtinio karkaso teritorijų lokalizaciją, kuri leidžia žaliuosius plotus vertinti sisteminiu požiūriu, pamatyti kiekvieno jų reikšmę visai sistemai ir ne tik kiek jie naudingi gyventojams, bet ir kaip jie palaiko viso gamtinio komplekso gyvybingumą;
- gamtosauginiu požiūriu reikšmingas ir (arba) vaizdingas gamtines teritorijas, išlaikiusias natūralaus arba sąlyginai natūralaus kraštovaizdžio pobūdį, miško medynais apaugusius plotus;
- esamus žaliuosius plotus – atskirųjų želdynų funkciją atliekančius žaliuosius plotus ir kitus saugotinus želdinius, miškus, jų teritorinę sklaidą, estetines savybes ir tinkamumą rekreacijai;
- teritorijas, kuriose yra nepalankios ekogeologinės sąlygos užstatymo plėtrai ir ūkinei veiklai.

#### **Miestelio koncepciją lemiančias esamos būklės analizės išvadas:**

- esamos būklės analizės etape kaip savarankiški miestelio struktūros elementai bendrojo planavimo lygmenyje iš visų žaliųjų plotų išskiriami: miškai ir atskirųjų želdynų teritorijos.
- Vėžaičių miestelio gyventojai nėra nuskriausti, nes jie „turi“ Vėžaičių dvaro parką, kurio kultūrinė, istorinė, rekreacinė, ekologinė, kraštovaizdžio formavimo vertė svarbi ne tik Vėžaičių miestelio lygmenyje
- atlikta analizė leidžia teigti, kad Vėžaičių miestelis turi pakankamą teritorinį potencialą žaliųjų plotų sistemos formavimui ir jos įrengimo gerinimui;
- miškai – neatsiejama miesto žaliųjų plotų sistemos grandis, atliekanti rekreacinę, aplinkosauginę ir estetinę funkcijas. Valstybinės miškų tarnybos duomenimis nagrinėjamoje Vėžaičių miestelio teritorijoje miško žemė užima 109,8 ha (10,9% viso ploto).

Miestelio vystymo koncepcijoje vieningos žaliųjų plotų sistemos sukūrimas nustatomas kaip viena iš Vėžaičių miestelio plėtojimo kryptių, formuojant patrauklaus, patogaus ir sveiko gyventi miestelio įvaizdį. Siekiant suformuoti pilnavertę žaliųjų plotų sistemą, galinčią atlikti visus jai keliamus uždavinius būtina:

- Išsaugoti paveldėtą miestelio gamtinę ir kultūrinę aplinką, ją puoselėti ir gerinti;
- Išsaugoti visus esamus žaliuosius plotus urbanizuotoje dalyje, didinti jų patrauklumą, plėsti rekreacinio panaudojimo galimybes;
- Sustabdyti statybų skverbimąsi į vertingiausias gamtosauginiu ir estetiniu požiūriu miestelio teritorijas;
- Formuoti atskirus želdynus naujai įsavinamose miestelio zonose ir įjungti juos į esamą žaliųjų plotų sistemą;
- Formuoti apsauginius želdynus pramoninių, komunalinių ir infrastruktūros teritorijų aplinkoje;
- Didesnę dėmesį skirti mažiausiai išvystytų sistemos grandžių - žaliųjų jungčių ir apsauginių želdynų formavimui bei tvarkymui;
- Pasiiekti, kad visos žaliųjų plotų sistemos kategorijos: miškų grupėje - rekreaciniai miškai; atskirųjų želdynų grupėje – rekreaciniai želdynai (parkai, skverai, žaliosios jungtys) ir apsauginiai želdynai, realiai atitiktų jiems keliamus reikalavimus.

Įvertinant visus aukščiau paminėtus argumentus bei išvadas, urbanistinę ir gamtinę aplinką, žaliųjų plotų galimybes atlikti atitinkamas funkcijas, ypatingą dėmesį skiriant įtraukimui į žaliųjų plotų sistemą tų gamtinio karkaso teritorijų, kurios yra išlaikiusios natūralaus arba sąlyginai natūralaus kraštovaizdžio pobūdį yra nustatomas principinis žaliųjų plotų sistemos karkasas, kurį atstovauja žaliųjų erdvių teritorijos. Jų lokalizacija teikiama brėžiniuose „Konceptija. Erdvinė struktūra. I variantas.“, „Konceptija. Erdvinė struktūra. II variantas. Konceptijos stadijoje nėra išskiriamos atskiros savarankiškos žaliųjų plotų sistemos kategorijos (miškai, parkai, skverai ir kt.), jų detalizacija bus vykdoma sprendinių konkretizavimo stadijoje.

### 3.4. MIESTELIO KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS, TVARKYMO IR NAUDOJIMO KRYPTYS

#### 3.4.1. Apsaugos principai

Vėžaičių miestelio teritorijos bendrojo plano kultūros paveldo apsaugos koncepcija nustato šiame miestelyje esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorinius apsaugos prioritetus ir principus 20 metų laikotarpiui. Koncepcija grindžiama Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 2004, Nr. 153-5571), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu. (Žin., 2004, Nr. 21-617). *Visos teritorijoje esančios kultūros vertybės saugomos, o veikla jų teritorijose ir apsaugos zonose reglamentuojama pagal LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatas.* Nekilnojamas kultūros paveldas turi būti išsaugotas ir perduotas ateities kartoms kaip miestelio ir vietos bendruomenės kultūrinio tapatumo pagrindas, kraštovaizdžio vertės formantas, turi būti sudaromos sąlygos visuomenei jį pažinti ir juo naudotis.

Vėžaičių miestelio bendrojo plano kultūros paveldo apsaugos nuostatos remiasi Lietuvos Nacionaline darnaus vystymosi strategija (Žin., 2003, Nr. 89-4029), kurioje nurodoma, kad viena svarbių darnaus vystymosi sąlygų yra į teritorijų planavimo dokumentų ir ilgalaikių strategijų rengimo taisyklės ir metodikas įtrauktas kultūros savitumo ir kultūros paveldo vertybių išsaugojimas (str. 263.1). Kultūros paveldo apsaugos integralumo nuostatos atitinka principus, išreikštus Valstybės ilgalaikės raidos strategijoje (Žin., 2002, Nr. 113-5029) ir Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendiniuose (Žin., 2002, Nr. 110-4852). Vėžaičių miestelio bendrasis planas padės įgyvendinti Klaipėdos rajono 2009-2020 metų strateginiame plėtros plane apibrėžtą savivaldybės misiją – rūpintis kultūros vertybių apsauga.

*Visų saugomų kultūros paveldo objektų teritorijos yra priskiriamos konservacinės paskirties žemės prioritetui.* (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 11 str. 5 dalis). Kultūros paveldo vertybių tvarkyba ir naudojimas vykdomi pagal individualius arba tipinius apsaugos reglamentus (jei individualūs reglamentai nenustatyti), apsaugos specialiuosius planus, strateginius planus, tikslines programas ir tvarkomuosius paveldosaugos darbų projektus. Visos į kultūros vertybių registrą įrašytos laidojimo vietos naudojamos viešajam pažinimui ir naudojimui bei viešajai pagarbai. Kapinės tvarkomos pagal Kapinių tvarkymo taisyklės (Žin., 2006, Nr. 22-695). Kultūros vertybių registre registruotų kultūros vertybių teritorijose ir Vėžaičių miestelio istoriniame branduolyje žemės judinimo darbai vykdomi vadovaujantis PTR 2.13.01:2011 „Archeologine paveldo tvarkyba“.

Vėžaičių miestelio teritorijos dvi kultūros paveldo vertybės yra pavienės, visos kitos priklauso Vėžaičių dvaro sodybos kompleksui, kurio statiniai yra išsidėstę kairiajame upelio šlaite, Liepų gatvėje. Prie pat Vėžaičių m, į rytus yra valstybės saugomos Grikštaičių k. senosios kapinės ir Grikštaičių, Vėžaičių k. senosios kapinės.

Vėžaičių miestelio bendrasis planas yra reikšmingas stiprinant Vėžaičių kultūros paveldo ir istorinio kraštovaizdžio apsaugą, užtikrinant jų nykimo prevenciją. Įgyvendinant bendrąjį planą didės visuomeninė kultūros vertybių reikšmė, stiprės prielaidos išsaugoti kultūros paveldo objektus ir

kitus kultūrine verte pasižyminčius Vėžaičių miestelio statinius, gerės paveldo objektų lankymo sąlygos.

### 3.4.2. Saugojimo kryptys ir prioritetai

Vėžaičių miestelio bendrojo plano koncepcijos dalyje siūlomi du miestelio plėtros variantai. Abi siūlomos alternatyvos yra palankios Vėžaičių kultūros paveldo apsaugai. Nepriklausomai nuo pasirinktos alternatyvos prioritetas turi būti teikiamas kultūros paveldo objektų naudojimui viešajai paskirčiai, visuomenės kultūros, rekreacijos ir turizmo reikmėms, miestelio savitumo raiškos stiprinimui, kultūros ir gamtos paveldo apsaugos integralumui.

Abiejuose Vėžaičių miestelio plėtros variantuose dauguma kultūros paveldo objektų išsidėstę planuojamoje miestelio centro teritorijoje, todėl palankios sąlygos kultūros paveldo pasiekiamumui bei sudaromos sąlygos stiprinti kultūros paveldo vaidmenį miestelio struktūroje.

Antrame plėtros variante, į rytinę Vėžaičių miestelio plėtros teritoriją pakliūna dvi kultūros paveldo vertybės – Grikštaičių k. senosios kapinės (24441) ir Grikštaičių, Vėžaičių k. senosios kapinės (24442). Šiame plėtros variante viso Vėžaičių miestelyje būtų 16 registruotų kultūros paveldo vertybių.

Grikštaičių k. senosios kapinės (24441) ir Grikštaičių, Vėžaičių k. senosios kapinės (24442). tvarkytini išryškinant jų istorinę memorialinę vertę, etnokonfesinį savitumą ir aplinkos autentiškumą. Saugomi Vėžaičių dvaro komplekso pastatai, Vėžaičių klebonija ir varpas tvarkytini išryškinant statinių istorinę vertę, konstrukcijų ir medžiagų autentiškumą, pritaikant objektus lankymui.

Kultūros paveldo apsauga turi būti įgyvendinama integraliai su gamtos apsauga, bendruomenės švietimu, smulkaus ir vidutinio verslo plėtra mieste, senųjų su tradicine statyba susijusių amatų gaivinimu. Būtina padidinti Vėžaičių miestelio nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkybos darbų apimtį, pertvarkant dvaro teritorijoje esančius statinius..

Siekiant išsaugoti ir stiprinti Vėžaičių miestelio architektūrinį urbanistinį savitumą, stiprinti vertingąsias kultūros paveldo savybes tikslinga pirmaeiliai tvarkyti viešąsias erdves, esančias greta kultūros paveldo objektų, išryškinti šių objektų istoriškai susiklosčiusius tarpusavio kompozicinius ryšius.

Iš visų registruotų 16 kultūros paveldo objektų Vėžaičiuose (antrame variante) tik dviems kultūros vertybėms (Grikštaičių k. senosioms kapinėms (24441) ir Grikštaičių, Vėžaičių k. senosioms kapinėms (24442)) yra nustatyta apsaugos zona. Kadangi Vėžaičių miestelio ne visiems kultūros paveldo objektams iki šiol yra nustatytas vertingųjų savybių pobūdis (1 iš 16 šių objektų), todėl būtina patikslinti likusių objektų apskaitos duomenis: konkretizuoti vertingąsias savybes.

Šiuo metu parengtas Vėžaičių Šv. Kazimiero bažnyčios pastatų komplekso (bažnyčios ir varpinės) vertinimo aktas, kuriame nustatytos objekto vertingosios savybės, apibrėžta saugomos teritorijos riba. Dėl šio objekto teisinės apsaugos ir įrašymo į registrų centrą bus svarstoma artimiausiame Klaipėdos rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdyje.

Bendrojo plano kultūros paveldo apsaugos sprendinių įgyvendinimo stebėseną (monitoringą) turi būti vykdoma periodiškai pagal reikalavimus, nustatytus atsižvelgiant į objektų tipologijos ypatumus, fizinę būklę, teisinę priklausomybę. Stebėsenos rezultatai: stebėjimo ir fiksavimo

duomenys, vertingąsias savybes naikinantių ar žalojančių poveikių vertinimas, apibendrinimas ir prognozavimas, turi būti teikiami už kultūros paveldo vertybių apsaugą ir teritorijų planavimą atsakingoms institucijoms.

### **3.5. SUSISIEKIMO SISTEMOS PLĖTOJIMO KONCEPCIJA**

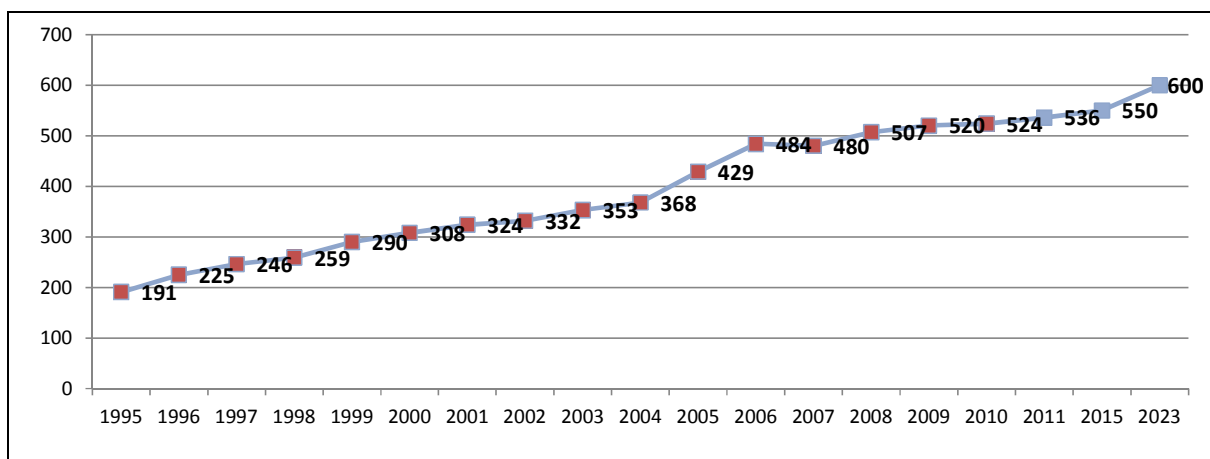
#### **3.5.1. Raidos tendencijos ir pagrindiniai susisiekimo sistemos modernizavimo tikslai**

Darnioji plėtra yra vienas svarbiausių šiuolaikinės gyvenamosios vietovės planavimo principų, kompleksiškai įgyvendinantis urbanistinės plėtros, infrastruktūros vystymo, ekonominius, socialinius, ūkio raidos bei aplinkosauginius tikslus. Susisiekimo sistema turi užtikrinti nevaržomą, saugų gyventojų mobilumo poreikių tenkinimą bei aukštą ūkio šakų aptarnavimo kokybę su minimaliu poveikiu aplinkai bei minimaliu teritorijų poreikiu infrastruktūros plėtrai. Todėl susisiekimo infrastruktūros vystymui bei jos efektyvumo didinimui, eismo saugumui bei neigiamo poveikio aplinkai mažinimui turi būti skiriamas prioritetas dėmesys.

Vėžaičių miestelio teritorijos bendrojo plano susisiekimo dalies konceptualūs sprendiniai rengiami atsižvelgiant į esamos būklės stadijoje nustatytas svarbiausias susisiekimo sistemos problemas, miestelio urbanistinės, ekonominės bei socialinės plėtros prognozes, taip pat atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendinius (patvirtinta LR Seimo 2002 m. spalio 29 d. nutarimu Nr.IX-1154), Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (patvirtinta Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr.T11-111).

Pagal patvirtintus minėtų bendrųjų planų sprendinius, Klaipėdos rajono teritorijoje susisiekimo tinklo pagrindą sudarys I-ojo bei II-ojo rango magistraliniai keliai (A1, A13), krašto keliai, valstybinės reikšmės magistralinės bei regioninės reikšmės geležinkelio linijos. Savivaldybės teritoriją kertantis IX B Rytų-Vakarų geležinkelio ir kelių transporto koridorius yra ir išliks vienas iš pagrindinių Lietuvos ir Vidurio Europos susisiekimo sistemos komponentų, kuris užtikrins transportinius ryšius su Lietuvos regionais ir Europos kelių tinklu. Vėžaičių miestelis dėl nedidelio atstumo ir patogios padėties šių aukštos kategorijos tarptautinių kelių ir geležinkelių atžvilgiu yra gerai integruotas ne tik į bendrą Lietuvos susisiekimo sistemą, bet ir į tarptautinį transporto koridorių tinklą. Patogūs ryšiai su Klaipėdos ir Gargždų miestais užtikrina integraciją ne tik į platesnę darbo rinką bet ir sudaro geras sąlygas miestelio ekonomikos vystymui.

Vieni svarbiausių veiksnių, darančių įtaką miestelio susisiekimo sistemos funkcionavimui, yra automobilizacijos bei motorizacijos lygio augimas bei transporto priemonių intensyvesnis naudojimas miestelio vidaus ir išorės kelionėms. Per paskutinius dešimtmečius Lietuvoje automobilizacijos lygis sparčiai ir stabiliai augo. Vidutiniškai kasmet Lietuvoje automobilizacijos lygis didėja 7 %. Klaipėdos rajono savivaldybėje automobilizacijos lygis yra vienas aukščiausių apskrityje. Šiuo metu Klaipėdos rajono savivaldybėje 1000-iui gyventojų tenka 536 individualūs lengvieji automobiliai, apskrityje -489 aut./1000 gyv., šalyje- 492 aut./1000 gyv., Klaipėdos miesto savivaldybėje-453 aut./1000 gyv. (Statistikos departamento duomenys, 2011 m).



1.pav. Automobilizacijos lygio tendencijos Klaipėdos rajono savivaldybėje.

Toliau augantis automobilizacijos lygis bei transporto eismo intensyvumas keliuose bei miestelių gatvėse papildomai formuos susisiekimo infrastruktūros plėtros poreikį.

#### Svarbiausi Vėžaičių miestelio susisiekimo sistemos vystymo tikslai:

- Užtikrinti sklandų ir saugų miestelio transporto bei pėsčiųjų eismą, mažinti transporto neigiamą poveikį aplinkai;
- Mažinti tranzitinio transporto poveikį formuojant miestelio rytinį aplinkkelį;
- Mažinti neigiamą transporto poveikį aplinkai, teritorijose, kuriose viršijami leistini triukšmo lygiai, įrengti triukšmo mažinimo priemonės;
- Formuoti naujas gatvių jungtis, užtikrinant urbanizuoti numatomų teritorijų aptarnavimą bei didinant Vėžaičių miestelio gatvių tinklo rišlumą;
- Gerinti esamų miestelio gatvių techninius parametrus, rekonstruoti nepakankamų parametrų gatvių ruožus bei sankryžas, užtikrinant saugesnį ir patogesnį transporto, pėsčiųjų bei dviračių susisiekimą su mažesniu poveikiu aplinkai;
- Užtikrinti reikiamas teritorijas miestelio susisiekimo ir techninei infrastruktūrai vystyti, nustatant gatvių kategorijas bei suformuojant gatvių raudonąsias linijas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ norminius reikalavimus;
- Formuoti kompaktišką miestelio užstatymą, siekiant racionalaus esamų gatvių ir užmiesčio kelių panaudojimo bei mažinant teritorijų poreikį infrastruktūros plėtrai;
- Skatinti keliones pėsčiomis bei dviračiais, sudarant tam palankias sąlygas miestelio susisiekimo sistemoje, rengiant šaligatvius ir pėsčiųjų takus;
- Vystyti dviračių takų infrastruktūrą, formuojant vientisą rišlią miestelio dviračių takų sistemą, jungiančią pagrindinius traukos objektus, rekreacines ir gyvenamąsias teritorijas, taip pat vystyti dviračių takų jungtis Gargždų kryptimi;
- Gerinti automobilių aptarnavimo infrastruktūrą, pagal poreikį plėsti automobilių stovėjimo vietų skaičių, racionaliai išnaudojant miestelio erdvės išteklius;
- Mažinti avaringumą diegiant eismo saugumo priemones avaringiausiose miestelio sankryžose ir gatvių atkarpose.

#### 3.5.2. Vėžaičių miestelio susisiekimo plėtros modelio formavimo principai

Miestų ir miestelių susisiekimo sistemos vystymo poreikis priklauso nuo esamos infrastruktūros išvystymo lygio bei perspektyvinės urbanistinės, socialinės, ekonominės raidos. Vėžaičių miestelio urbanistinės struktūros koncepcija rengiama skirtingais plėtros scenarijais. I-asis ir II-asis koncepcijos variantai skiriasi planuojamos miestelio teritorijos dydžiu bei teritorijos funkcinių prioritetų zonų išdėstymu.

## **Vėžaičių miestelio susisiekimo sistemos plėtos modelio formavimo principai I-uoju koncepcijos variantu**

**Išorės kelių ir geležinkelių tinklas.** Intensyviausi Vėžaičių miestelio transportiniai ryšiai realizuojami Gargždų, Klaipėdos bei Plungės kryptimis. Gargždų ir Klaipėdos kryptimis susisiekimo jungtys išvystytos gerai. Už miestelio rytinės ribos, pagal Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius, numatomas Vėžaičių rytinis aplinkkelis nuo krašto kelio Nr.197 Kryžkalis-Rietavas-Vėžaičiai iki krašto kelio Nr. 166 Plungė-Vėžaičiai. Ši aplinkkelio jungtis nukraus nuo miestelio centrinės dalies dalį transporto vykstančio Plungės kryptimi.

**Miestelio gatvių tinklas.** Vėžaičių miestelio struktūrinių gatvių tinklą sudaro esamos Gargždų, Naujasodžio, Samališkės gatvės. Prie mažesnės reikšmės struktūrinių gatvių priskiriamos Žemaičių, Mokyklos, Sodžiaus, Pievų, Ažuolo gatvės. Būtina gerinti esamų gatvių techninius parametrus, dangų kokybę, įrengti šaligatvius, lietaus nuotekų tinklus bei apšvietimą.

Koncepcijoje numatomos naujos struktūrinių gatvių ašys (kaip esamų gatvių tęsiniai) ar papildomos jungtys planuojamų vystyti teritorijų aptarnavimui. Naujų struktūrinių gatvių ašys parodytos koncepcijos brėžinyje.

Numatoma suformuoti miestelio susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros vystymą užtikrinančias gatvių raudonąsias linijas pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ norminius reikalavimus.

**Visuomeninis transportas.** Visuomeninis transportas yra vienas svarbiausių darnios plėtos užtikrinimo veiksnių ir turi neabejotinų privalumų prieš individualų transportą plėtojant miesto erdvę bei tausojant aplinką. Ši transporto rūšis svarbi ne tik susisiekimo bei socialiniu aspektais, bet ir ekologiniu aspektu, kaip reikalaujanti žymiai mažesnės erdvės infrastruktūros plėtrai bei mažiau teršianti aplinką nei individualus transportas. Vėžaičių gyventojams visuomeninis transportas svarbus susisiekimui su Gargždų, Klaipėdos, Plungės ir kitais miestais. Būtina stiprinti visuomeninio transporto pozicijas susisiekimo sistemoje, tobulinti visuomeninio transporto aptarnavimo kokybę, maršrutinį tinklą, modernizuoti infrastruktūrą atnaujinant transporto priemonių parką, gerinti informacinę sistemą, stotelių pasiekiamumą pėsčiomis.

**Dviračių ir pėsčiųjų takai.** Viena iš subalansuotos susisiekimo sistemos formavimo priemonių yra pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtojimas. Vėžaičių miestelis dėl savo dydžio, gamtinių sąlygų bei nedidelių atstumo iki Gargždų yra palankus vystyti susisiekimą dviračiais bei pėsčiomis. Siekiant populiarinti susisiekimą dviračiais, pirmiausia turi būti sukurta rišli miestelio ir priemiesčio dviračių takų sistema, jungianti pagrindinius traukos objektus, rekreacines teritorijas, turistines dviračių trasas bei miestelio centrinę dalį. Dviračių trasos turi būti nužymėtos specialiais ženklais, prie traukos objektų reikia įrengti vietas dviračiams laikyti. Gatvėse, kurios sudaro pagrindines miestelio susisiekimo ašis, dviračių eismas turi būti atskirtas nuo motorizuoto transporto eismo, įrengiant jiems atskirus takus.

## **Vėžaičių miestelio susisiekimo sistemos plėtos modelio formavimo principai II-uoju koncepcijos variantu**

Šio koncepcijos varianto susisiekimo sistemos sprendiniai iš esmės atitinka I-ąją koncepcijos variantą. Priklausomai nuo vystomų teritorijų, skiriasi miestelio struktūrinių ašių ir pagrindinių gatvių išvystymas teritorijoje.



### **3.6. MIESTELIO INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO KRYPTYS**

Vėžaičių miestelyje yra išvystyta centralizuota vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistema. Jos rekonstrukcija ir plėtra buvo įvykdyta 2011-2012 metais. Numatoma tolimesnė vandentvarkos sistemų plėtra į naujai įsisavinamas ir urbanizuojamas teritorijas: Grištaičių, Pagerdaujų, Nausodžio, Kavaliauskų, Gerduvėnų kaimuose, nustatomos viešo vandens tiekėjo centralizuotų tinklų vystymo zonos ribose.

Paviršiniai vandenys Vėžaičiuose pagrindinai nuvedami atvirais kanalais. Atliekant gatvių rekonstrukcijas turėtų būti numatoma įrengti lietaus kanalizaciją.

Elektros paskirstymo tinklas yra pakankamai išvystytas. Numatoma atnaujinti susidėvėjusius tinklus, urbanizuotose teritorijose orines linijas pakeisti kabelinėmis, rekonstruoti transformatorines pagal naujus elektros energijos poreikius, įrengti elektros tinklus naujai įsisavinamose teritorijose.

Numatoma plėsti gamtinių dujų skirstomąjį tinklą visoje urbanizuotoje miestelio dalyje. Ši plėtra galima tik vartotojų ir dujų tiekėjų bendru tarpusavio sutarimu.

Visus inžinierinius tinklus numatoma kloti tik gatvių raudonųjų linijų ribose.

## **4. MIESTELIO TERITORIJOS NAUDOJIMO IR APSAUGOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI**

### **4.1. TERITORIJOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI**

Skirtini šie pagrindiniai teritorijų naudojimo ir apsaugos reglamentavimo principai:

- Juridinis sąlygotumas - reiškiantis, kad veiklos vystymo reguliavimas gali būti taikomas tik kaip teritorijos naudojimo bei apsaugos politiką nustatantis instrumentas vyriausybinių bei savivaldos institucijų darbe. Ypač jis svarbus teritorijų planavimą organizuojančioms bei prižiūrinčioms valdymo institucijoms, taip pat teritorijų planavimo srityje dirbantiems specialistams.
- Reguliavimo integralumas - reiškiantis, kad veiklos vystymo reglamentavimas turi užtikrinti viešąjį interesą atitinkantį tvarų ir subalansuotą vystymą.
- Kraštovaizdžio optimalumas – reiškiantis, kad turi būti užtikrinama kraštovaizdžio bendroji ekologinė pusiausvyra, gamtinio karkaso formavimas, teritorijoje esančių gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas;
- Funkcinė konvergencija – reiškiantis, kad reglamentų tipai iš esmės atitinka bendrajame plane nustatomus teritorijos naudojimo tipus.
- Hierarchinis konkretizavimas – reiškiantis, kad teritorinio reglamentavimo procesas turi būti nuosekliai vykdomas visuose teritorijų planavimo lygmenyse.

Teritorinis reglamentavimas neišvengiamai apima abi miestelio teritorijos bendrojo plano rengimo stadijas:

- koncepcijos stadijoje nustatoma principinė konceptuali teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentų sistema, nustatomi teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai;
- sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatomos miestelio teritorijos funkcinės zonos su konkrečiais atskirų teritorijų naudojimo ir apsaugos reglamentais, detalizuojant jų turinį bei lokalizavimą.

## 4.2. KONCEPTUALŪS MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO REGLAMENTAI

Teritorijos tvarkymo reglamentas – tai bendrųjų ir specialiųjų planų sprendiniuose nustatyti teritorijos naudojimo prioritetai bei veiklos plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma.

Remiantis aukščiau pristatytomis metodologinėmis nuostatomis koncepcijos etape Vėžaičių miestelio teritorijos plėtros bendrieji reglamentai atitinka miestelio teritorijos vystymo tipus. Teritorijos naudojimo tipas – tai žemės naudojimo funkcinio mišrumo laipsnis, atsižvelgiant į žemės naudojimo intensyvumą bei skirtingos paskirties pastatų statymo joje galimybę.

Koncepcijos rengimo stadijoje kartu su teritorijų vystymo tipais bei plėtros įgyvendinimo strateginiais būdais nustatomi miestelio teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai, išskiriant miestelio teritorijos funkcinio naudojimo zonas. Teritorija suskirstyta pagal prioritetinius žemės naudojimo interesus, išskiriant kiekvienai teritorijai nustatytą vyraujančią funkciją.

Koncepcijoje išskirti šie pagrindiniai teritorijos vystymo režimai, kuriais nurodomas prioritetinis teritorijos naudojimo būdas, viršijantis 50% teritorijos ploto:

- Miestelio centro zona;
- Visuomeninio komercinio prioriteto zona;
- Gyvenamojo užstatymo prioriteto;
- Pramonės ir verslo prioriteto;
- Rekreacinio prioriteto;
- Žaliųjų erdvių prioriteto;
- Žemės ūkio prioriteto.

Užstatymo intensyvumo indeksu nustatomas naujos plėtros teritorijų orientacinis teritorijos užstatymo procentas ir aukštingumas. Šis reglamentas detalizuojamas sprendinių stadijoje.

Papildomi apribojimai nustatomi teritorijoms, turinčioms specifinius reikalavimus. Galimos trys papildomų apribojimų indeksų grupės:

- paminklosaugos apribojimų;
- aplinkosaugos apribojimų;
- kitų apribojimų.