

Teritorijos prie Labrenciškių ir medelyno, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T2-417, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, kuri detalajame plane pažymėta Nr. 5 ir 8
K-VT-21-17-208

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS

<p>Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius</p>	
<p>Plano rengėjas: UAB „Plentprojektas“</p>	

TURINYS

1. ĮVADAS 3

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS REZULTATAI 6

3. PAGRINDINIAI URBANISTINĖS STRUKTŪROS FORMAVIMO PRINCIPAI..... 7

4. KONCEPCIJOS VARIANTAI..... 7

5. SUSISIEKIMO SISTEMOS, INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS PRINCIPAI..... 8

6. SIŪLYMAS KEISTI BENDROJO PLANO SPRENDINIUS..... 9

7. TERITORIJOS ĮSISAVINIMO EILIŠKUMAS 9

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	2	9	0

1. IVADAS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-21-17-208.

Dokumento pavadinimas: Teritorijos prie Labrenčiškių ir medelyno, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2005 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. T2-417, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje, kuri detaliojame plane pažymėta Nr. 5 ir 8.

Dokumento rengiamo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-04-25 įsakymas Nr. AD1-1013 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo“ (dokumento registracijos numeris TPDRIS-e REG29486).

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: apie 25,5 ha.

Planavimo organizatorius: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėda, Liepų g. 11, LT 91502, tel. (8 46) 396024, el. p. planavimas@klaipeda.lt, interneto tinklalapis www.klaipeda.lt.

Plano rengėjas: UAB „Plentprojektas“, Gedimino pr. 41/2-1, Vilnius, tel. (8 5) 2 61 75 81, 8 614 60903, faksas (8 5) 212 7941; el. paštas bendras@plentprojektas.lt.

Planavimo tikslai: Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos dalyje nustatytą žemės sklypų ribas ir plotus, pakeisti teritorijos naudojimo reglamentus, nustatyti papildomus naudojimo reglamentus, jeigu jie nenustatyti koreguojamu detalioju planu.

Planavimo uždaviniai: Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis: numatyti teritorijas želdynų plėtrai ir esamų apsaugai ir naudojimui; vadovaujantis bendrojo plano, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais. Papildomi planavimo uždaviniai – vykdyti instituciją išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

TPD rengiamas, vadovaujantis:

- Teritorijų planavimo įstatymas, galiojantis nuo 2014-01-01.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	3	9	0

Bendrujų sprendinių formavimas

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7.
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267.
- LR žemės įstatymas.
- LR atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR melioracijos įstatymas.
- LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimas Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ (aktuali redakcija).
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
- LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr.D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.
- Klaipėdos miesto bendrasis planas, T00028124 (000212000708), 2007-04-05.
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, T00029215 (000212000840), 2009-01-29.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema-specialusis planas, T00028132 (000212000716), 2007-06-28.
- Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00077194, 2015-10-20.
- Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, T00077710.
- Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, T00027912 (000212000345), 2001-11-08.
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, T00028216 (000212000575), 2005-03-31.
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, T00028324 (000212000600), 2005-07-28.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	4	9	O

Bendrujų sprendinių formavimas

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-04-25 įsakymas Nr. AD1-1013 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo“.
- Detaliojo plano korektūros planavimo darbų programa, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-05-04 įsakymu Nr. AD1-1104 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Teritorijų planavimo sąlygomis:

- 2017-05-25 Nr. REG32048 AB „Energijos skirstymo operatorius“;
- 2017-06-05 Nr. REG32808 Klaipėdos miesto savivaldybės administracija;
- 2017-06-01 Nr. REG32812 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras;
- 2017-06-01 Nr. REG32992 AB „Klaipėdos vanduo“;
- 2017-05-23 Nr. REG32048 Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba;
- 2017-06-01 Nr. REG32949 Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos;
- 2017-06-01 Nr. REG33061 Telia Lietuva AB;
- 2017-06-01 Nr. REG32957 UAB „Gatvių apšvietimas“;
- 2017-06-01 Nr. REG32994 Aplinkos apsaugos agentūra;
- 2017-05-23 Nr. VS-3174 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento aplinkos kokybės skyrius.

Teritorijų planavimo sąlygų buvo prašyta, tačiau atsisakė jas pateikti LITGRID, AB (raštas Nr. SD-2570), kadangi teritorijoje nėra jų eksploatuojamų tinklų. Motyvuotą atsisakymą teikti sąlygas 2017-05-31 rašte Nr. R-02-741 davė AB „Klaipėdos energija“.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	5	9	0

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS REZULTATAI

Esamos būklės analizės rezultatai ir išvados:

1. Išraiškingas vietovės reljefas. Aukščiausia kalva eina Labrenčiškės gatve (absoliutinė altitudė apie 27 m). Ši gatvė planuojamą teritoriją dalija į dvi dalis. Pietinėje dalyje reljefas tolygiai žemėja iki M. Jankaus g. (absoliutinė altitudė 19.50 metrų). Teritorijos dalyje į šiaurę nuo Labrenčiškės gatvės ryškus reljefo žemėjimas šiauriniu šlaitu Purmalės upelio link (iki absoliutinės altitudės 13.50 m).

2. Teritorija iš trijų pusių ribojasi su mišku. Miško žemės ploteliai įsiterpę į planuojamą teritoriją šiaurės rytinėje ir vakarinėje dalyje.

3. Teritorijoje yra dvi vertingų medžių grupės, kurias būtina išsaugoti ir integruoti į būsimas žaliąsias teritorijas. Daug saugotinų pavienių medžių.

4. Teritorija pietuose ribojasi su C kategorijos M. Jankaus gatve. Parengtas gatvės techninis projektas, joje suplanuotos viešojo transporto stotelės. Teritoriją iš vakarų į rytus kerta D kategorijos Labrenčiškės gatvė. Rytuose teritorija ribojasi su D kategorijos Šaltinio gatve.

5. Už pietinės teritorijos ribos, atskirta C kategorijos M. Jankaus gatve bendrojo plano sprendiniuose numatyta visuomeninė teritorija (vaikų ugdymo įstaigos ir kita socialinė infrastruktūra).

6. Už pietinės teritorijos ribos 2015 m. detaliuoju planu suplanuotas Medelyno kvartalas. Šiame kvartale numatytas keletas socialinės infrastruktūros objektų. Būtina užtikrinti planuojamo kvartalo patogų susisiekimą pėstiesiems ir dviratininkams su Medelyno kvartale planuojamais objektais (mokykla, vaikų darželis ir t. t.).

7. Į vakarus nuo planuojamos teritorijos yra objektas, turintis kultūros paveldo požymių. Tai Labrencų („Gedvilo Pauliaus“) dvaras. Sodybos planinė struktūra yra sunaikinta, pakito užstatymo pobūdis, šiuo metu yra išlikęs tik vienas ūkinis statinys bei buvęs gyvenamasis namas. Planuojamai teritorijai šie statiniai tiesioginės įtakos neturi. Pietrytinėje dvaro sodybos dalyje yra išlikę dalis sodybą supusių medžių. Juos būtina išsaugoti ir integruoti į planuojamus želdynus.

Siekiant suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, atsižvelgiant į esamos padėties analizės rezultatus, galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, planavimo sąlygas, gretimų teritorijų užstatymą ir joms parengtus detaliuosiuos planus, buvo suformuotos dvi teritorijos vystymo koncepcijos.

Siekis – išskirtinėje gamtinėje aplinkoje (Girulių miškas, jūros artumas, Purmalės upelis, išraiškingas reljefas, esami želdiniai) sukurti šiuolaikišką, organiškai į aplinką įsiliejantį gyvenamųjų namų kvartalą. Laikomasi nuostatos, kad želdynų sistema yra neatskiriama urbanistinės struktūros dalis, o žaliųjų erdvių artumas yra viena iš pagrindinių šiuolaikiško modernaus miesto formavimo kriterijų. Šiuolaikinio miestiečio gyvenamosios vietos rinkimosi kriterijai: saugi kaimynystė, sveika ir švari aplinka (toli nuo

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	6	9	0

taršos šaltinių), patogus susisiekimasis, ugdymo ir kitų socialinės infrastruktūros įstaigų artumas (jų pasiekiamumo pėsčiomis ar dviračiu galimybe), darbo vietos artumas.

3. PAGRINDINIAI URBANISTINĖS STRUKTŪROS FORMAVIMO PRINCIPAI

1) aiškus zonavimas. Privačių namų teritorijos atskirtos viena nuo kitos žaliaja zona, kuri skirta gyventojų aktyviam bei ramiam poilsiui ir susisiekimui pėsčiomis bei dviračiais su gretimomis teritorijomis. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos planuojamos į šiaurę nuo Labrenciškės gatvės. Pietinėje dalyje užstatymas tankesnis – vienbučiai blokuoti gyvenamieji namai ir mažaukščiai daugiabučiai.

2) gamtinių elementų išsaugojimas ir išryškinimas. Gatvių ir privažiavimų tinklas maksimaliai taikomas prie išraiškingo teritorijos reljefo. Blokuotų gyvenamųjų ir dviaukščių daugiabučių gyvenamųjų pastatų kompozicinės ašys lygiagrečios privažiavimų - gatvių ašims. Jos pabrėžia vietovės reljefą. Išsaugomi vertingų medžių grupės, įjungiant jas į kvartalo žaliąsias teritorijas.

3) vizualinių ryšių išlaikymas. Užstatymas dėstomas taip, kad kiekvienas gyvenamasis namas turėtų atsiveriančias panoramas į gamtinę aplinką (miškus, žaliąsias zonas).

4) žaliaji zona skirta viešo poilsio funkcijai bei skatinti bendruomeniškumą (bendros vaikų žaidimų, sporto, mankštos aikštelės, amfiteatras bendruomenės renginiams).

4. KONCEPCIJOS VARIANTAI

Abu koncepcijos variantai suformuoti, vadovaujantis tais pačiais principais. Tik koncepcijos 1-ame variante labiau atsižvelgta į būsimą užstatymo ir sklypų insoliaciją. Šiauriau Labrenciškės gatvės esančios teritorijos reljefas toks, kad sklypai formuojami šiauriniame šlaite, kai kur su ryškiu reljefo peraukštėjimu. 1-ajame koncepcijos variante gatvės ir privažiavimai suformuoti taip, kad įvažiavimas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypus yra iš šiaurės ir žemiausioje sklypo dalyje. Tokiu atveju sudaromos daug palankesnės sąlygos pastatų išplanavimui ir sklypų sutvarkymui, lengviau pastatą įkomponuoti į reljefą.

2-ajame koncepcijos variante pietinėje planuojamos teritorijos dalyje tarp Labrenciškės ir M. Jankaus gatvių suformuoti sklypai ir suformuotas užstatymas daugiabučiams gyvenamiesiems namams taip, kad gali būti taikomas laisvo planavimo principas. Daugiabučiai planuoti iki 15 m aukščio. 1-ajame koncepcijos variante pietinėje teritorijos dalyje numatoma labiau koordinuoti užstatymą bei galimas jo variacijas. Čia planuojami sklypai blokuotų vienbučių gyvenamųjų namų statybai ir „horizontalių“

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	7	9	0

daugiabučių gyvenamųjų namų, kai kiekvienas butas turi atskirą įėjimą iš gatvės ir atskirą kiemėlį kitoje namo pusėje, statybai.

2018-04-16 pasitarimo dėl kvartalo prie Šiaurės pr. tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detaliojo plano korektūros ir teritorijos prie Labrenčiškių ir Medelyno detaliojo plano korektūros koncepcijos pristatymo posėdyje (2018-04-18 protokolas Nr. ADM1-131) buvo pritarta 1-ajam koncepcijos variantui.

5. SUSISIEKIMO SISTEMOS, INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS PRINCIPAI

Visuomeninio transporto eismas numatytas M. Jankaus gatve. Ten suplanuotos visuomeninio transporto stotelės. Susisiekimui su gretimomis teritorijomis suplanuotos trys D kategorijos gatvės: viena gatvė nuo Šaltinio-Jogučių gatvių sankryžos iki Labrenčiškės gatvės; kita gatvė nuo Šaltinio – Šilojų gatvių sankryžos iki Labrenčiškės gatvės, trečioji gatvė yra Labrencų dvaro gatvės tęsinys iki M. Jankaus gatvės. Privažiavimai prie pastatų grupių suplanuoti akligatvio tipo su apsisukimo aikštelėmis.

Automobilių stovėjimas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypuose turi būti sprendžiamas kiekvieno sklypo viduje. „Horizontalių“ daugiabučių gyvenamųjų namų automobiliai bus parkuojami prie privažiavimo kelių įrengtose automobilių stovėjimo aikštelėse.

Dviračių takų tinklas dvejopo pobūdžio - tranzitinis takas, lygiagretus Labrenčiškės gatvei, skirtas susisiekimui su pajūriu, miškais ir gretimais gyvenamaisiais rajonais; vietinis kvartalo takų tinklas, skirtas pramogai ir susisiekimui kvartalo viduje bei kelionėms į socialinės infrastruktūros objektus, būsiančius greta planuojamos teritorijos, susisiekimui su Medelyno kvartalu ir jo socialinės infrastruktūros objektais. Pietvakarinėje planuojamos teritorijos dalyje koreguojama M. Jankaus gatvės trasa taip, kad būtų užtikrintas minimalus horizontalios kreivės spindulys C2 kategorijos gatvei (R=120 m).

Teritoriją kertanti orinė aukštos įtampos linija turi būti sukabeliuota. Pietinėje teritorijos dalyje esantys ryšių kabeliai išsaugomi.

Lietaus nuotekų tinklų teritorijoje nėra. Tačiau šiauriau Labrenčiškės gatvės esančios teritorijos dalies reljefas žemėja į Purmalės upelio pusę. Todėl lietaus nuotekos, jas išvalius iki normatyvinių reikalavimų, gali būti išleidžiamos į upelį.

Vandentiekį ir buitines nuotekas numatoma tvarkyti centralizuotai prisijungiant prie esamų tinklų Šaltinio, Labrenčiškės, Gedviliškės ir Labrencų dvaro.

Dujų tiekimas gali būti realizuojamas prisijungiant prie esamų tinklų Labrenčiškės gatvėje. Ryšių tinklai pakloti pietinėje teritorijos dalyje, lygiagrečiai Labrenčiškės gatvei (už planuojamos teritorijos ribų) ir Šaltinio gatvėje.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	8	9	0

6. SIŪLYMAS KEISTI BENDROJO PLANO SPRENDINIUS

Šiaurės rytinėje teritorijos dalyje tarp Šaltinio gatvės ir į teritoriją įsiterpusio miško esanti planuojamos teritorijos dalis dabar galiojančio Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniuose numatyta kaip bendrojo naudojimo želdinių teritorija. Kadangi ši teritorija yra prie išvystytos inžinerinės infrastruktūros gatvės, manoma, kad tikslinga ją urbanizuoti. Todėl čia suplanuota vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai skirta teritorijos galimybė (jos plotas 0,3734 ha). Tačiau vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai ji galės būti naudojama tik tokiu atveju, jei tai bus įteisinta bendrojo plano keitimo sprendiniuose.

7. TERITORIJOS ĮSISAVINIMO EILIŠKUMAS

Teritorija suplanuota taip, kad vystytojai ją galėtų įsisavinti etapais. Teritorijos naudojimo būdų ir užstatymo tipų įvairovė leis vystytojams pasirinkti lankstų projekto įgyvendinimo modelį.

Susisiekimui su gretimomis teritorijomis suplanuotas tris D kategorijos gatves (viena gatvė nuo Šaltinio-Jogučių gatvių sankryžos iki Labrenčiškės gatvės; kita gatvė nuo Šaltinio – Šilojų gatvių sankryžos iki Labrenčiškės gatvės, trečioji gatvė yra Labrencų dvaro gatvės tęsinys iki M. Jankaus gatvės) ir jose suplanuotus magistralinius inžinerinius tinklus turėtų įrengti savivaldybė savo lėšomis. Tai pagrindinės ašys, jungiančios su gretimais kvartalais. Likusi teritorijos struktūra tai 0,5 – 1,0 ha ploto atskiri sklypai, skirti pastatų grupėms, su savo inžinerine infrastruktūra. Tai teritorijos, įsisavinamos vystytojų lėšomis. Šios grupės pakankamai autonomiškos. Jos turi atskirus privažiavimus, pėsčiųjų takus ir inžinerines komunikacijas.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	9	9	0