

Kvartalo prie Kosmonautų g. (pasikeitus pavadinimui – Šiaurės pr.) tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. birželio 1 d. sprendimu Nr. 32, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje tarp Šiaurės pr., Pievų ir Rokiškio gatvių
K-VT-21-17-178

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..... 6

4. KONCEPCIJOS VARIANTAI..... 7

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

6. SIŪLYMAS KEISTI BENDROJO PLANO SPRENDINIUS..... 8

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-21-17-178.

Dokumento pavadinimas: Kvartalo prie Kosmonautų g. (pasikeitus pavadinimui – Šiaurės pr.) tęsinio iki Pievų ir Rokiškio gatvių detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto tarybos 2000 m. birželio 1 d. sprendimu Nr. 32, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje tarp Šiaurės pr., Pievų ir Rokiškio gatvių.

Dokumento rengiamo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-31 įsakymas Nr. AD1-802 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo“ (dokumento registracijos numeris TPDRIS-e REG27712).

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: apie 22 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 detaliuoju 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.
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	3	9	0

Bendrujų sprendinių formavimas.

- 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, 2016-01-07.
- 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.
- 110 kV oro linijos atšakos nuo Stadiono g. iki magistralinio kelio A13 pakeitimo kabeline linija specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. AD1-2414.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	4	9	O

Bendrujų sprendinių formavimas.

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-03-31 įsakymas Nr. AD1-802 „Dėl vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento korektūros rengimo“.
- Detaliojo plano korektūros planavimo darbų programa, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-04-05 įsakymu Nr. AD1-853 „Dėl planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Teritorijų planavimo sąlygomis:

- 2017-04-19 Nr. REG28754 AB „Energijos skirstymo operatorius“;
- 2017-05-02 Nr. REG29270 Klaipėdos miesto savivaldybės administracija;
- 2017-04-24 Nr. REG29279 AB “Klaipėdos energija”;
- 2017-04-19 Nr. REG28863 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras;
- 2017-04-21 Nr. REG29063 AB „Klaipėdos vanduo“;
- 2017-04-21 Nr. REG29125 LITGRID AB;
- 2017-04-24 Nr. REG29236 Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos;
- 2017-04-26 Nr. REG29569 Telia Lietuva AB;
- 2017-04-28 Nr. REG29736 UAB „Gatvių apšvietimas“;
- 2017-04-25 Nr. VS-2535 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio departamento aplinkos kokybės skyrius.

Teritorijų planavimo sąlygų buvo prašyta, tačiau jų neišdavė laiku Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba. Aplinkos apsaugos agentūra atsisakė pateikti sąlygas 2017-04-19 raštu Nr. (28.3)-A4-4152.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	5	9	0

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖS REZULTATAI

Esamos būklės analizės rezultatai ir išvados:

1. Sąlyginai lygus teritorijos reljefas, išskyrus šiaurės rytinę dalį. Galima spėti, kad atsitiktinai supiltas iš iškasto grunto, vykstant aplinkinių teritorijų statyboms.

2. Planuojamoje teritorijoje susiformavę keli paviršinio vandens telkiniai – kūdros. Vandens telkiniai ir jų aplinkinės teritorijos yra apžėlę savaiminiais medžiais ir krūmais. Būtina spręsti paviršinio vandens nuvedimą ir kuriuos vandens telkinius galima integruoti į būsimas žaliąsias teritorijas.

3. Aplinkinėse teritorijose gerai išvystyta transporto ir pėsčiųjų susisiekimo sistema. Planuojama teritorija pietuose ribojasi su B1 kategorijos Šiaurės prospektu, rytinėje teritorijos dalyje yra C kategorijos Pievų gatvė. Todėl ribojamas įvažiavimų į teritoriją skaičius.

4. Planuojamos teritorijos rytiniame pakraštyje yra orinė aukštos įtampos elektros perdavimo linija – 110 kV atšaka nuo Stadiono g. iki magistralinio kelio A13. Numatyta aukštos įtampos orinės linijos, pakeitimas kabeline linija esamos orinės linijos apsaugos zonų ribose.

5. Už šiaurinės teritorijos ribos yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalas. Neįgyvendinta jungtis su šiuo kvartalu galima Radviliškio gatvės tęsiniu (tarp privačių sklypų yra rezervuota teritorija šiai jungčiai).

6. Gretimybėse prie Šiaurės prospekto pastatyti komerciniai pastatai (prekybos centras „Luizė“).

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

3. PAGRINDINIAI URBANISTINĖS STRUKTŪROS FORMAVIMO PRINCIPAI

1) aiškus zonavimas. Mažaaukščių (vienbučių ir dvibučių bei mažaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų) teritorijos atskirtos nuo daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijų privažiavimo keliais arba žaliaja zona.

2) želdynų sistema yra neatskiriama urbanistinės struktūros dalis. Kvartale planuojama rekreacinė teritorija, kuri skirta gyventojų aktyviam bei ramiam poilsiui ir susisiekimui pėsčiomis bei dviračiais su gretimomis teritorijomis.

3) gatvių silueto formavimas. Pastatų, planuojamų prie Šiaurės prospekto, kompozicinės linijos sutampa su gatvės ašimi, kuriamas vientisumo įspūdis.

4) gamtinių elementų išsaugojimas ir išryškinimas. Įkomponuojami į poilsio zoną esami vandens telkiniai ir vertingi pavieniai medžiai.

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	6	9	0

Bendrujų sprendinių formavimas.

5) vizualinių ryšių išlaikymas. Formuojamos vertikalios dominantės Radviliškio gatvės ašyje, Plytinės ir Molėtų gatvių ašyse. Vertikale dominante įprasminamas Šiaurės prospekto ir Pievų gatvės kampas.

6) žalioji 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. Arčiausiai magistralinės gatvės – Šiaurės prospekto ir Pievų gatvės ir Šiaurės prospekto sankryžos esančiai teritorijos daliai nustatomas mišrios gyvenamosios teritorijos tipas. Tai teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Čia suplanuoti daugiabučiai gyvenamieji namai su komercinėmis patalpomis pirmuose aukštuose. Komercinės patalpos turėtų tarnauti ne tik kvartalo gyventojams, bet ir pravažiuojantiems Šiaurės prospektu. Automobilių parkavimas todėl planuojamas tarp Šiaurės prospekto ir pastatų. Gyventojų automobiliams turėtų būti įrengtos požeminės parkavimo aikštelės. Šiuose sklypuose projektuojami pastatai turėtų formuoti gatvės siluetą. Todėl sklypams siūlomas perimetrinis atviro tipo užstatymas. Tai toks užstatymo tipas, kai pastatai statomi kvartalo perimetru pagal vieną užstatymo liniją, formuojančią gatvės perimetrą. Pagrindiniai pastatų tūriai turėtų būti mažaaukščiai su vertikaliais akcentais. Šiaurės prospekto ir Pievų gatvės sankirta įprasminama didesnio tūrio vertikalia dominante.

Pastatų aukštingumas mažėja esamo individualių gyvenamųjų namų kvartalo link. 1-ajame koncepcijos variante čia suplanuoti sklypai, skirti vienbučių blokuotų gyvenamųjų namų statybai ir atskirai stovinčių vienbučių bei dvibučių gyvenamųjų namų (sodybinio užstatymo tipas) statybai. 2-ajame koncepcijos variante sodybinio užstatymo tipas galimas tik šiauriausioje kvartalo dalyje, besiribojančioje su esamu individualių gyvenamųjų namų kvartalu. Kiti gyvenamieji namai centrinėje šio varianto dalyje vienbučiai blokuoti arba „horizontalūs“ daugiabučiai, kai kiekvienas butas turi atskirą įėjimą iš gatvės ir atskirą kiemelį kitoje namo pusėje. Šie daugiabučiai dviejų-trijų aukštų.

Skirtinguose koncepcijos variantuose skirtingai želdynų sistema. Pirmajame variante planuojamos dvi atskirųjų želdynų teritorijos, įkomponuojant į želdynus esamus vandens telkinius ir želdiniais neutralizuojant gretimose teritorijoje esančio prekybos centro „Luizė“ neigiamą poveikį būsimiems kvartalo gyventojams. Antrajame koncepcijos variante planuojama viena didesnė rekreacinė želdinių teritorija, skirta ne tik planuojamo kvartalo, bet ir gretimose individualių gyvenamųjų namų

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	7	9	0

Bendrujų sprendinių formavimas.

kvartalo gyventojų poilsiui. Tai žalioji zona su pėsčiųjų ir dviračių takais, vandens telkiniu, vaikų žaidimų aikštelėmis, sporto ir mankštos aikštelėmis, aikštele ar amfiteatru kvartalo bendruomenės susibūrimams.

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 2-ajam koncepcijos variantui.

5. SUSISIEKIMO SISTEMOS, INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS PRINCIPAI

1–ajame variante suplanuota D kategorijos gatvė – Radviliškio gatvės tęsinys eina iki pat Šiaurės prospekto ir dalija kvartalą į dvi dalis. Koncepcijos 2-ame variante gatvių tinklas suplanuotas taip, kad į teritoriją nebūtų pritrauktas tranzitinis transportas iš gretimų rajonų. 2-ajame variante Radviliškio gatvės tęsinys kertasi su skersine planuojamo kvartalo gatve. Gatvių tinklo konfigūracija nepatraukli per planuojamą kvartalą tik pravažiuojančiam transportui.

Visuomeninio transporto eismas jau yra Šiaurės prospekte, numatytas Pievų gatve. Įrengtos visuomeninio transporto stotelės. Susisiekimui su gretimomis teritorijomis suplanuotos D kategorijos gatvės esamų įvažiavimų pagrindu. Nauja jungtis planuojama tik šiaurės rytinėje teritorijos dalyje su Pievų gatve.

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. Daugiaaukščių daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų automobiliai turėtų būti parkuojami požeminėse aikštelėse. Komercinių patalpų klientams skirtos antžeminės aikštelės kvartalo išorėje tarp planuojamų pastatų ir Šiaurės prospekto.

Dviračių takų tinklas skirtas susisiekimui su aplinkinėmis teritorijomis, susisiekimui kvartalo viduje bei kelionėms į socialinės infrastruktūros objektus, pramogai.

Teritoriją kertanti orinė aukštos įtampos linija turi būti sukabliuota.

Lietaus nuotekų tinklą teritorijoje nėra.

6. SIŪLYMAS KEISTI BENDROJO PLANO SPRENDINIUS

Šiaurės rytinėje teritorijos dalyje tarp Pievų gatvės ir šiaurės rytinės planuojamos teritorijos ribos pagal dabar galiojančio miesto bendrojo plano sprendinius čia turėtų būti inžinerinės infrastruktūros teritorija. Šioje teritorijoje dabar yra orinė 110 kV įtampos elektros linija. Pagal anksčiau parengto

0329-1-DP	Lapas	Lapų	Laida
	8	9	0

Bendrujų sprendinių formavimas.

specialiojo plano sprendinius orinę liniją planuojama pakeisti kabeline. Įgyvendinus šio specialiojo plano sprendinius, atsirastų galimybė teritoriją, esančią tarp Pievų gatvės ir jai lygiagretaus privažiavimo kelio, besiribojančio su individualių gyvenamųjų namų teritorija ir pramoninės teritorija Liepų g. 85A (teritoriją Liepų g. 85A pagal anksčiau parengto detaliojo plano sprendinius planuojama konvertuoti į gyvenamąją). Siūloma teritoriją tarp Pievų gatvės ir anksčiau minėto privažiavimo kelio skirti komercinės paskirties objektų statybai. Todėl šioje teritorijos dalyje formuojamiems sklypams turėtų būti numatyti du naudojimo būdai: inžinerinės infrastruktūros teritorija (kol galioja dabartinio bendrojo plano sprendiniai ir orinė elektros linija nesukabeliuota), komercinės paskirties objektų teritorijos (kai orinė linija bus pakeista kabeline ir komercinis žemės naudojimo būdas bus įteisintas 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 dvi D kategorijos gatves (viena gatvė tarp Utenos ir Pievų gatvių, kita gatvė tarp Šiaurės prospekto ir planuojamos žaliosios teritorijos) ir jose suplanuotus magistralinius inžinerinius tinklus turėtų įrengti savivaldybė savo lėšomis. Tai pagrindinės ašys, jungiančios su gretimais kvartalais. Savivaldybės lėšomis turėtų būti įrengta ir bendro naudojimo rekreacinė teritorija. 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