

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
tarybos

20...m...d. sprendimu Nr. T2-188

## MEDELYNO GYVENAMOJO RAJONO KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### VYSTYMO KONCEPCIJA

Planuojama teritorija yra beveik visai laisva nuo užstatymo. Tik pačiame šiaurės vakariniame jos kampe yra keletas buvusio medelyno gamybinių ir pagalbinių pastatų, šiuo metu nuosavybės teise priklausančių UAB “Labrenčiškės investicija“. Čia numatoma suformuoti atskirą žemės sklypą ir nustatyti jam gyvenamąją paskirtį. Minėtos bendrovės pageidavimu numatoma, kad esami pastatai turėtų būti griaunami, o suformuotame sklype statomi daugiabučiai gyvenamieji namai. Visą likusią planuojamą teritoriją numatoma suskirstyti į kelias skirtingas dalis, numatant:

a) komercinės paskirties sklypą Medelyno ir Labrenčiškės gatvių kampe, skirtą parduotuvių, turgavietės, smulkios prekybos, administracinės ir pan. paskirties patalpoms įrengti. Šis 2 – 3 aukštų kompleksas su aukštais iki 10 aukštų akcentais – gyvenamaisiais namais pabrėžtų sankryžą ir būtų matomas iš tolimesnių perspektyvų, važiuojant tiek nuo Palangos pusės tiek iš miesto. Tiek savo padėtimi, tiek ir dydžiu, tai būtų gana didelis ir svarbus kompleksas, orientuotas ne tik planuojamos teritorijos ir šalia esančių Labrenčiškės ir aplinkinių rajonų gyventojams, bet ir pravažiuojantiems Klaipėdos - Palangos plentu aptarnauti.

b) šalia komercinio centro suplanuoti nedidelį infrastruktūros paskirties sklypą inžineriniams pastatams – kvartalo energetiniam centrui.

c) suformuoti visuomeninės paskirties žemės sklypą vaikų darželiui statyti.

d) pačią pietinę teritorijos dalį skirti visuomeniniai paskirčiai. Tai būtų “paslaugų teritorija”, kurioje būtų statomi įvairūs kultūrai, sportui, pramogoms ir pan. paskirties pastatai.

e) didelis dėmesys skiriamas planuojamos teritorijos patogumui būsimų gyventojų laisvalaikio leidimo, jų poilsio galimybių sudarymo, t.y., teritorijos „humanizavimo“ požiūriu, žymią sklypo dalį skiriant bendro naudojimo erdvėms, želdiniams įrengti. Palei visą pietvakarinę teritorijos kraštinę yra nedidelis upelis. Prie jo suformuojamas bendro naudojimo žemės sklypas – žalioji zona, skirta aplinkinių teritorijų gyventojų poilsiui. Joje turėtų būti pėsčiųjų ir dviračių takas su šalia įrengtomis nedidelėmis aikštelėmis su įrenginiais žaidimams, mankštai, poilsiui ir pan.

f) visa likusi ir didžiausia planuojamos teritorijos dalis numatoma skirti gyvenamajai statybai.

Siekiami sudaryti galimybę statyti kuo įvairesnių tipų (įskaitant vietą, komforto lygį) būstus (namų ar butų).

Numatomi sekantys būstų tipai:

- individualūs vienbučiai gyvenamieji namai;
- butai sublokuotuose gyvenamuose namuose;
- butai „kiliminio“ užstatymo namų grupėse;
- butai daugiaaukščiuose gyvenamuose namuose;
- butai daugiaaukščiuose (iki 5 aukštų) daugiafunkciniuose ekraninio tipo gyvenamuose namuose.

Išilgai visos gyvenamajai statybai skirtos teritorijos numatoma žalia juosta, sąlyginai padalinanti tą teritoriją į dvi gyvenamųjų namų statybų zonas. Ši juosta yra pakankamai plati, kad joje būtų galima įrengti ne tik skverą su pėsčiųjų ir dviratininkų takais, bet ir ramaus bei aktyvaus poilsio sporto aikštelės, vietas nedideliems bendruomenės renginiams ir pan. Šis daugiau kaip pusės kilometro ilgio bulvaras skirtas ne tik planuojamos teritorijos gyventojams. Tai pagrindinis ir eismo požiūriu saugus pėstiesiems pėsčiųjų takas (juo ne tik nevažinės motorinės transporto priemonės, bet per visą ilgį jo nekirs joks tokiam transportui skirtas kelias), jungiantis šalia esantį Labrenčiškės kvartalą su numatyta vieta darželiui, visuomeniniam kompleksui, rekreacinei teritorija prie vandens telkinio ir kitoje upelio pusėje suplanuota vienuolyno teritorija.

Gyventojų patogumui suformuotos papildomos zonos poilsiui bei vaikų žaidimų aikštelėms ir kiekvienos daugiaaukščių namų grupės viduje.

Siekiant kuo saugesnės gyvenamosios aplinkos oro taršos, o svarbiausia - eismo požiūriu, siūloma tokia transporto organizavimo schema, kuri, nežiūrint palyginti didelės teritorijos, leidžia visiškai atsisakyti tranzitinio eismo per atskiras gyvenamosios teritorijos dalis, paliekant tik privažiavimus prie namų grupių. Kad būtų galima sudaryti sąlygas tokiam sprendimui, numatoma įrengti dubliuojančias gatves šalia Medelyno ir Labrenčiškės gatvių.

Kad kuo labiau apsaugoti planuojamą gyvenamą teritoriją nuo neigiamos Palangos – Klaipėdos plento (Medelyno gatvės) įtakos (transporto triukšmo, taršos) išilgai jo numatoma statyti specialaus suplanavimo terasinius daugiaaukščius daugiafunkcinės paskirties ekraninio tipo namus. Tiek būsimų planuojamos teritorijos gyventojų, tiek ir pravažiuojančių patogumui, apatiniai šių namų aukštai būtų skirti komercinėms, poilsio, pramogų, įvairių paslaugų ir pan. paskirties patalpoms, o svarbiausia – kelių aukštų automobilių stovėjimo aikštelėms. Butai šiuose namuose būtų tik aukštesniuose aukštuose ir su geriausia - pietvakarių orientacija ir vaizdu į likusią planuojamo

gyvenamojo rajono dalį, o išdėsčius butus terasomis, šioje atrodytų labai nedėkingoje vietoje, būtų galima sukurti būstus su išskirtiniu komforto lygiu.

Ekraninio tipo gyvenamieji namai (tik iki 4 aukštų ir neterasuoti) numatomi ir šalia Labrenčiškės gatvės, kuria eismas ateityje taps žymiai intensyvesnis ir skleis gerokai didesnę triukšmą bei taršą.

Siūlomas gyvenamųjų namų zonavimas pagal užstatymo tankumą ir intensyvumą: nuo aukščiausio (iki 5 aukštų, neskaitant aukštų pastatų komerciniame centre) mišraus tipo užstatymo prie Medelyno gatvės ekraninio tipo terasiniais daugiafunkciniais pastatais užstatymas žemėja link kvartalo vidurio, kur suplanuoti trijų – keturių aukštų daugiabučiai namai, išdėstyti nedidelėmis grupėmis su gana uždariais apželdintais kiemais, pakeltais tiek, kad po jais būtų galima įrengti automobilių aikšteles.

Čia pat numatyta ir nedidelė dviejų aukštų kiliminio užstatymo namų grupė.

Žemiausioje teritorijos vakarinėje dalyje tarp centrinio „pėsčiųjų bulvaro“ ir upelio slėnio – vieno-dviejų aukštų vienbučiai ir sublokuotų namų grupės.

Toks teritorijos suplanavimas, užstatymo charakteris ir pastatų tipų įvairovė leis teritorijos vystytojams pasirinkti lankstų projekto įgyvendinimo modelį, atsižvelgiant į gyventojų iš skirtingų socialinių sluoksnių poreikius, finansines galimybes ir įvairius kitus faktorius. Suplanuotos teritorijos struktūra leidžia ją vystyti etapais, pastatant atskiras pastatų grupes, kadangi jos yra pakankamai autonomiškos: turi atskirus privažiavimus, pėsčiųjų takus, patogų suplanavimą inžinerinių komunikacijų įrengimo požiūriu.

Visus atskirus objektus ir namų grupes į vientisą darinį jungia šie esminiai elementai: gamtinis karkasas, kurį sudaro žalioji zona prie upelio ir „pėsčiųjų bulvaras“ nuo esamo Labrenčiškių kvartalo iki vienuolyno komplekso ir skersiniai takai nuo vakarinės dalies link Medelyno gatvės su numatomo prekybinio centro ir visuomeninio transporto stotelėmis.

Pasirinkta kompozicija, kai pagrindinės ašys jungia gretimas teritorijas ir planuojamos teritorijos objektus ir esamas gamtos vertybes. Prioritetas - pėsčiųjų zonos o ne transportas.

Kadangi atstumas tarp esančio Vienuolyno komplekso, naujų objektų planuojamoje teritorijoje ir už Savanorių gatvės patvirtintu detaliuoju planu numatomos mokyklos teritorijos nėra dideli, todėl jų pasiekiamumas pėsčiomis arba dviračiu – prioritetas. Įvertinami aplinkos ypatumai: išnaudojamas vingiuoto upelio slėnio reljefas, kiek įmanoma išsaugomi atskiri medžiai ar želdinių juostos.

Planuojant naujus pastatus, būtina turėti omenyje tai, kad pagrindinė erdvinė dominantė čia – bažnyčios bokštas Vienuolyno komplekse.

Pačiame pietiniame teritorijos gale, išnaudojant esamą situaciją, siūloma suformuoti didesnę vandens telkinį. Jis praturtins šią bendro naudojimo žaliąją zoną ir bus gražiai matomas važiuojant Palangos kryptimi.

Čia pateikiami bendrieji – koncepciniai – planuojamos teritorijos vystymo ir erdviniai sprendimai bei teritorijos zonavimas. Atskirų sklypų formavimas, nustatant jų dydžius ir kitus rodiklius, bus nustatyti detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Pastaba: vadovaujantis Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-08-25 įsakymu Nr. AD1-2538, detaliojo plano SPAV nebus rengiamas.

## TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS

Visuomeninio transporto eismas planuojamas teritorijos perimetru. Sustojimai - prie pagrindinių pėsčiųjų ašių iš kvartalo vidaus, komercinio bei visuomeninio centrų.

*Nors tai yra už planuojamos teritorijos ribų, būtina pažymėti, kad reiktų įrengti dvi šviesoforines sankryžas Medelyno gatvėje susikirtimuose su Labrenčiškės ir Savanorių gatvėmis.*

*O eismo organizavimo požiūriu, būtų geriausia įrengti antrą Medelyno gatvės eismo juostą, Kretingos gatvę paliekant šalia jos esančio gyvenamojo rajono gyventojų transportui.*

Vidiniai privažiavimai išdėstyti taip, kad nesikirstų su pagrindiniais pėsčiųjų takais.

Automobilių aikštelės – tik prie gatvių ties atskirais objektais. Daugiabučių namų gyventojų automobilių laikymui – dengtos saugyklos po namų grupių kiemais. Taip galima įrengti ramius ir saugius kiemus ir kitas erdves, maksimaliai išlaisvinant teritoriją nuo automobilių.

Dviračių takų tinklas trijų tipų:

1 – tranzitinis eismui prie Labrenčiškės gatvės, pamiške iš Plytinės kvartalo link pajūrio. Tokia pat dviračių tako atkarpa numatoma lygiagrečiai Liepojos pl. gatvei už apsauginių želdinių šalia dubliuojančios gatvės.

2 – ryšinis tarp gretimybių kvartalo viduje (pvz. butas – visuomeniniai ir komerciniai objektai).

3 – pramoginiam pasivažinėjimui (pvz. upelio slėnio rekreacinėje zonoje).

Tiek antru tiek trečiu atvejais bus važinėjama bendrais su pėsčiųjų takais atitinkamai pažymėtomis juostomis. Atskiri dviračių takai planuojamos teritorijos viduje nenumatomi.

## SAVITUMAS

Apie 250 metrų į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos yra buvęs Labrenčiškės (Gedwill Paul) dvaras. Kadangi kompleksas sunykęs, o išlikę atskiri jo elementai neturi glaudaus estetinio ir funkcinio ryšio su aplinkiniais kraštovaizdžio elementais, tai ir tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Tačiau vietovės specifika ir istorija panaudojama kvartalo identiteto kūrimui. Suformuotose viešose erdvėse gali būti eksponuojama istorinė medžiaga, svarbiausiems teritorijos elementams

suteikiami istoriniai pavadinimai (pvz. "Labrenčiškės dvaro bulvaras" ir pan.). Esamos buvusio medelyno želdinių juostos daugiausia išsaugomos prie pėsčiųjų ašių ir naujo užstatymo. Esamas upelis ir nauji nedideli vandens telkiniai prie vienbučių gyvenamųjų namų suteikia savitų vidinių erdvių. Upelio slėnio žaliosiose erdvėse, besijungiančiose su šalia esančiais miško plotais gali laisvai judėti ir laukiniai gyvūnai.

Nauji želdiniai planuojami tokiu principu: prie pagrindinių pėsčiųjų - dviračių takų, išsaugant vizualinę ryšį su upės slėniu. Esami želdiniai maksimaliai saugomi, saugomas esamas reljefas.

Namų kiemai, privatūs sodeliai, kaip ir ekraninių pastatų terasos orientuojamos į pietvakarinę – upelio slėnio pusę.

### BENDRUOMENĖS, SOCIALINIAI OBJEKTAI

Be komercinio centro planuojamoje teritorijoje yra numatyta vieta vaikų darželiui, visuomeninių, kultūrinių ir sportinių pastatų kompleksui.

Šalia minėtus objektus su gyvenamosiomis erdvėmis jungiančių elementų, tokių kaip "pėsčiųjų bulvaras" numatomos visuomeninės erdvės. Kiekviena jų gali būti skirtingos formos: trikampio, apskritimo, kvadrato ir pan. Įrangai panaudojus atitinkamų formų ir spalvų elementus, bus sukurtas skirtingas ir įsimintinas jų charakteris.

Kiekviena daugiabučių namų grupė turi savo autonominę erdvę – kiemus virš dengtų automobilių saugyklų. Daugelio kvartalų viduje formuojamos papildomos, jau platesnės paskirties erdvės to kvartalo bendruomenei. Čia galima organizuoti šventes, įvairius renginius.

Gamtiniame karkase – teritorijos dalyje prie upelio ir prie "pėsčiųjų bulvaro" formuojamos dar bendresnio pobūdžio erdvės. Jų paskirtis daug platesnė – nuo ramaus poilsio iki aktyvaus sportavimo.

Gyvenamųjų namų pirmuosiuose aukštuose, daugiafunkciniuose ekraniniuose namuose po gyvenamosiomis patalpomis be automobilių saugyklų, numatoma įrengti įvairių kitų negyvenamosios paskirties patalpų, kuriose galės įsikurti daug įvairių smulkių įstaigų, aptarnavimo įmonių ir pan.

*Įvertinus planuojamos teritorijos situaciją įvairiais atžvilgiais, numatoma: konkretizuojant detaliojo plano sprendinius, nustatyti, kad pietinės teritorijos dalies (tarp Medelyno gatvės ir esančio upelio) teritorijos naudojimo tipas ir naudojimo būdas gali būti numatytas keisti rengiant miesto bendrąjį planą, kad čia būtų galima planuoti daugiafunkcinį visuomeninių pastatų kompleksą, skirtą kultūros, sporto ar kitai panašiai paskirčiai. Toks kompleksas ne tik patenkintų daugelio šiaurinės miesto dalies gyventojų poreikius, bet ir leistų architektūriniu požiūriu tinkamai užbaigti teritorijos užstatymą.*

**PLANUOJAMA REMIANTIS TVARAUS PLANAVIMO PRINCIP AIS**

- Užstatymas koncentruojamas, numatant statybą prie pat gatvių, kur bus reikiamos komunikacijos, o natūralios gamtos plotai, upės slėnis, esami želdiniai maksimaliai išsaugomi.

- Kokybiškai įrengiama apželdinama ir tvarkoma kvartalo gamtinio karkaso teritorija prie upės slėnio, vienuolyno, numatomas visapusiškas ryšys su viso miesto karkaso elementais (miškas, rekreacinės zonos).

– Siūloma panaudoti vietinius atsinaujinančius energijos išteklius. Šalia komercinio komplekso numatomas naujas energijos centras su integruota rajonine energijos naudojimo sistema apjungiančia visus energijos išteklių gamintojus – saulės ir vėjo (ant pastatų stogų), geoterminės (upės slėnio plotuose).

– Numatomas vietinis paviršinių vandens nuotekų surinkimas ir tvarkymas, įrengiant ir papildant naujus vandens telkinius pietiniame teritorijos gale ir prie vienbučių gyvenamųjų namų.

- Didinamas susisiekimo efektyvumas: parinkus tokią planinę schemą, kai skiriamas aiškus prioritetas pėstiesiems ir dviratininkams, siekiama sumažinti kelionių automobiliais skaičių. Vaikai iš planuojamo ir gretimų kvartalų pėsčiomis saugiai pasieks darželį. Teritorijoje numatyti daugiafunkciniai pastatai su erdvėmis įvairioms verslo patalpoms leis steigti naujas darbo vietas ir aplinkiniams gyventojams, tuo mažinant kelionių į darbo vietas kitur skaičių.

- Tokiu kvartalo suplanavimu siekiami ir bendresni socialiniai tikslai: vaikų darželis, visuomeninis kultūros ir sporto, komercinis paslaugų centras, humaniškos bendro naudojimo viešosios erdvės prie pėsčiųjų pagrindinių ašių ir gamtinių vertybių, aiškus ryšys su vienuolyno kompleksu, Labrenčiškių gyvenamuoju rajonu yra ne vien tik patogumas, poilsio galimybė ir pan., bet ir bendruomenės formavimo, jos konsolidavimo priemonės.

**INŽINERINIAI TINKLAI****VANDENTIEKIS**

Lygiagrečiai plentui Klaipėda – Palanga yra vandentiekio magistraliniai tinklai DN200mm. Priešingoje pusėje, prie Labrenčiškės g. yra DN300mm vandentiekis. Sklypo pajungimas prie miesto vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų yra palankus.

Pietvakarinėje teritorijos dalyje esančio upelio vanduo buvo naudojamas medelyno laistymo sistemai. Sklype yra išlikęs apleistas vandens siurblinės pastatas ir laistymo tinklo fragmentai. Jie numatomi naikinti.

Kvartalo skirstomuosius vandentiekio tinklus numatoma prijungti prie DN300mm ir DN200 mm esamo miesto žiedinio vandentiekio. Planuojamoje teritorijoje numatyti tinklų koridoriai inžineriniams tinklams kloti ir eksploatuoti. Koridorių plotis parinktas taip, kad tilptu normatyviniais

atstumais išdėstyti visi inžineriniai tinklai su jų apsaugos zonomis. Išorinis gaisro gesinimas numatomas iš hidrantų. Jų išdėstymas norminiais atstumais bus sprendžiamas techniniame projekte.

### **BUITINĖS NUOTEKOS**

Buitinės nuotekos planuojamos nuvesti į DN400mm kolektorių, esantį kitoje kelio Klaipėda – Palanga pusėje. Prijungimo tašką tikslinti techniniam projekte pagal skaičiuotiną tinklo įgilinimą.

### **LIETAUS NUOTEKOS**

Lietaus nuotekų tinklų sklype nėra. Žemės reljefas žemėja į upelio pusę, todėl sklypo lietaus nuotekos, jas išvalius iki normatyvinių reikalavimų, gali būti išleidžiamos į upelį.

Švarios lietaus nuotekos nuo teritorijos ir pastatų stogų gali būti surenkamos naujų vandens telkinių prie vienbučių gyvenamųjų namų ir tvėnkinio pietiniame teritorijos gale prie visuomeninio komplekso papildymui.

Lietaus nuotekos gali būti apvalomos planuojamų pastatų grupių ribose. Teritorija bus įsisavinama palaipsniui, todėl vietiniai lietaus nuotekų valymo įrengimai gali būti pakopiniai. Sprendiniai bus tikslinami detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Lietaus nuotekų skirstomieji tinklai trasuojami tinklų koridoriuose.

Vandens telkinių vienbučių ir dvibučių namų statybos sklypuose užpildymui ir papildymui gali būti naudojamas upelio vanduo.

### **ŠILUMOS TIEKIMAS**

Planuojamo kvartalo pastatų šildymui numatoma panaudoti pažangias šilumos energijos gamybos technologijas. Numatoma panaudoti įvairius atsinaujinančius energijos šaltinius: saulės šviesą, vėją, žemės gelmių šilumą. Tačiau kvartalo pastatai gali būti prijungti ir prie centralizuotų miesto tinklų. Kad būtų sudarytos tinkamos sąlygos naujų technologijų įdiegimui ir su tuo susijusių reikalingų inžinerinių statinių statybai, numatomas nedidelis infrastruktūros paskirties žemės sklypas komunikacijų ir technologijų centrui.

### **ELEKTRONINIAI RYŠIAI (TELEKOMUNIKACIJOS)**

Šie tinklai prijungiami prie šalia kvartalo esančių komunikacijų pagal atitinkamas technines sąlygas. Ruošiant techninį projektą, darbų apimtys turi būti tikslinamos su Teo LT, AB atstovais ir pasirašoma sutartis dėl perkeliamų elementų nuosavybės.

Naujų tinklų prijungimas numatomas prie esamų tinklų šalia Medelyno gatvės, o taip pat prie trasos Labrenčiškės gatvėje.

### **ELEKTROS TIEKIMAS**

Planuojamos teritorijos ribose esančias elektros tiekimo linijas numatoma iškelti. Elektros tiekimui užtikrinti kvartale numatoma įrengti iki penkių 10/0,4 kV tranzitinių transformatorinių pastočių. Sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatytos jų įrengimo vietos.

### **TERITORIJOS APŠVIETIMAS**

Detaliojo plano žemės sklype turi būti įrengti apšvietimo tinklai projektuojamuose privažiavimuose, pėsčiųjų ir dviratininkų takuose, poilsio zonose. Kaip ir dėl kitų inžinerinių komunikacijų, siūloma panaudoti pažangias technologijas ir atsinaujinančius energijos šaltinius (šiuo atveju – saulės energiją).

Tačiau galimas teritorijos apšvietimo tinklų prijungimas prie centralizuotų tinklų, sumontuojant valdymo skydus numatomose modulinėse transformatorinėse.

Visi kvartaliniai inžineriniai tinklai klojami numatytuose tinklų koridoriuose.

Projekto vadovas

Algirdas Sviderskas