

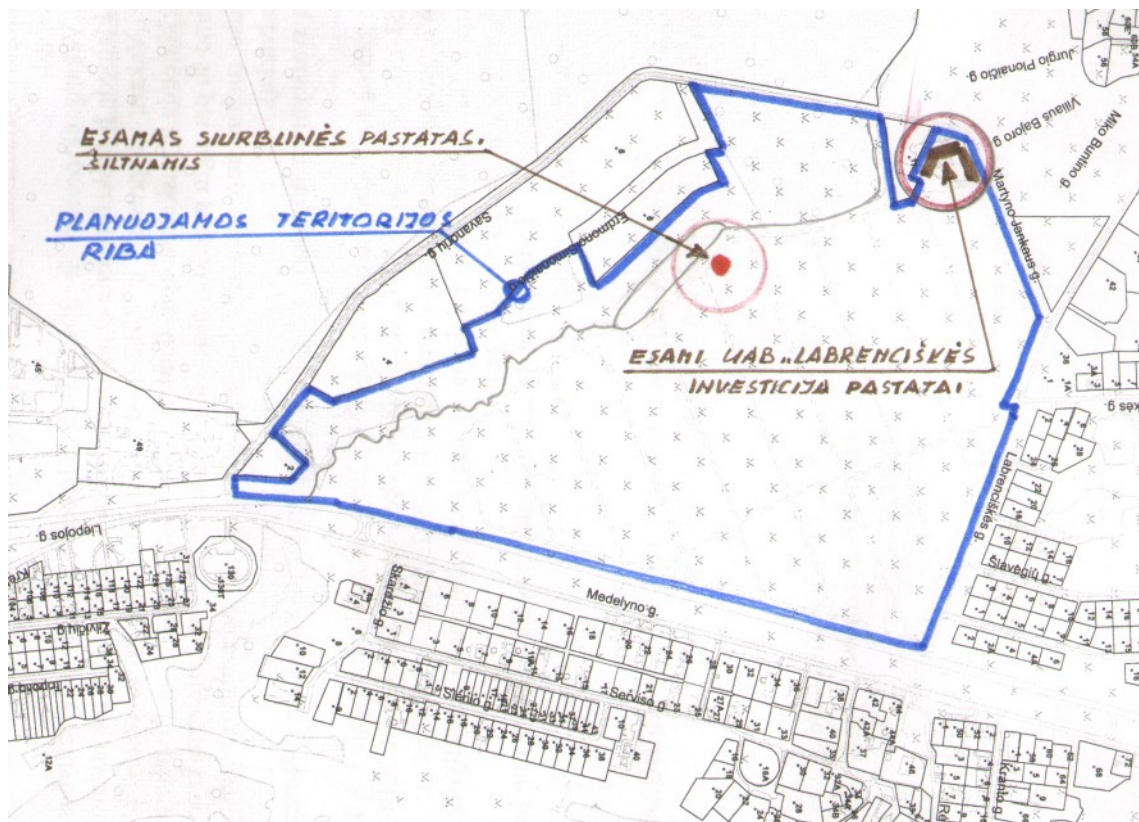
## MEDELYNŲ GYVENAMOJO RAJONO KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ

### AIŠKINAMASIS RAŠTAS

#### 1. BENDRIEJI DUOMENYS.

##### ESAMOS TERITORIJOS UŽSTATYMAS.

Planuojama teritorija yra beveik neužstatyta. Tik pačiame šiaurės vakariniame jos kampe yra keletas pastatų: praeito amžiaus devintajame dešimtmetyje pastatyti garažai ir buitinės bei ūkinės paskirties pastatai. Šiuo metu jie nuosavybės teise priklauso UAB „Labrenčiškės investicija“. Taip pat šalia teritorijoje esančio vandens telkinio yra mažas buvusios vandens siurblinės pastatas ir nedidelis apleistas šiltnamius.



Pastarieji pastatai yra šeimininkiai. Jokių duomenų apie jų priklausomybę ir registraciją nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje nėra.

## 2. SPRENDINIAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti, remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2014m. rugsėjo mėn. 15 d. sprendimu Nr. T2 – 188 patvirtinta planuojamos teritorijos koncepcija.

**UAB “Labrenčiškės investicija“ priklausantiems pastatams suformuojamas 8678 m<sup>2</sup> ploto žemės sklypas. Minėtos bendrovės pageidavimu numatoma, kad esami pastatai bus griaujami, o suformuotame sklype statomi daugiabučiai gyvenamieji namai.** Visa likusi planuojama teritorija suskirstoma į 25 sklypus:

a) komercinės paskirties sklypas (“paslaugų teritorija”) Medelyno ir Labrenčiškės gatvių kampe, skirtas parduotuvių, turgavietės, smulkios prekybos, administracinės ir pan. paskirties patalpoms įrengti. Šis 2 – 3 aukštų kompleksas su aukštais iki 10 aukštų akcentais – gyvenamaisiais namais - bus gerai matomas iš tolimesnių perspektyvų, važiuojant tiek nuo Palangos pusės tiek iš miesto. Savo padėtimi ir dydžiu, tai bus gana didelis ir svarbus kompleksas, skirtas ne tik planuojamos teritorijos ir šalia esančių Labrenčiškės bei aplinkinių rajonų gyventojams, bet ir pravažiuojantiems Klaipėdos - Palangos plentu aptarnauti.

b) šalia komercinio centro suplanuotas infrastruktūros paskirties sklypas, skirtas inžineriniams pastatams (suplanuoto kvartalo energetiniam centrai).

c) pietinėje planuojamos teritorijos dalyje tarp upelio ir Medelyno gatvės suplanuoti trys “socialinės infrastruktūros” žemės sklypai. Viename iš jų numatomas vaikų darželis, o kiti yra skirti kultūros, mokslo, sporto ar panašios paskirties pastatų komplekso statybai, numatant, kad čia bus pastatyta mokykla.

Būsimų planuojamos teritorijos gyventojų patogumui, jų laisvalaikiui ir poilsiui abipus esamo upelio vagos suformuota apie 16,3 ha ploto žalia bendram naudojimui skirta teritorija B2 (žiūr. teritorijos vystymo schema), kurią sudaro trys atskiri valstybinio miško plotai ir trys naujai suformuoti rekreacijai skirti žemės sklypai. Tai žaliaji zona su pėsčiųjų ir dviračių takais, šalia kurių numatomos nedidelės aikštelės su įrenginiais žaidimams, mankštai, poilsiui ir pan. Šalia anksčiau suformuoto vandens telkinio numatyta vieta nedideliam pliažui įrengti. Teritorija abipus upelio vagos išnaudojama rekreacinei paskirčiai.

Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona nenustatoma.

d) visa likusi planuojamos teritorijos dalis skirta gyvenamajai statybai, išilgai kurios suplanuota žalia juosta B1 (žiūr. teritorijos vystymo schema), sąlyginai padalinanti tą teritoriją į dvi - rytinę ir vakarinę - gyvenamųjų namų statybų zonas. Ši juosta yra pakankamai plati, kad joje būtų galima įrengti skverą su pėsčiųjų bulvaru ir dviratininkų takais, 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 pėsčiųjų takas (juo ne tik nevažinės motorinės transporto priemonės, bet ir nekirs joks tokiam

transportui skirtas kelias), jungiantis šalia esantį Labrenčiškės individualių namų kvartalą su numatomu vaikų darželiu, mokykla ar visuomeniniu kompleksu, rekreacine teritorija prie vandens telkinio ir kitoje upelio pusėje esančiu Vienuolyno kompleksu.

Kad gyvenamoji teritorija būtų kuo geriau apsaugota nuo šalia esančio krašto kelio Klaipėda - Kretinga ir Labrenčiškės gatvės taršos, ypač triukšmo, lygiagrečiai joms suplanuoti žemės sklypai ekraninio tipo daugiabučiams pastatams.

Ekraniniai namai lygiagrečiai Medelyno gatvei – daugiafunkciniai: tiek būsimų planuojamos teritorijos gyventojų, tiek ir pravažiuojančių patogumui, apatiniai šių namų aukštai skirti automobilių stovėjimo aikštelėms bei komercinėms, poilsio, pramogų, įvairių paslaugų ir pan. paskirties patalpoms. Butai šiuose namuose numatomi tik aukštesniuose aukštuose ir su geriausia - pietvakarių orientacija bei vaizdu į likusią planuojamo gyvenamojo rajono dalį. Tokia šio užstatymo padėtis tiek orientacijos pasaulio šalių, tiek viso kvartalo atžvilgiu sudaro palankias sąlygas projektuoti pastatus, išdėstant butus terasomis. Tokiu atveju šie būstai būtų išskirtinio komforto lygio.

Pastaba: šalia rytinės planuojamos teritorijos kraštinės esančios eismo juostos kategorija šiuo metu yra Krašto kelias, kuriam iš abiejų pusių turėtų būti nustatyta 50 m pločio apsaugos zona. Tačiau ryšium su tuo, kad greitai laiku šis kelias taps miesto gatve (žiūr. VĮ “Klaipėdos regiono keliai” 2015-01-28 raštą Nr. V2-82), kelio apsaugos zona nenustatoma ir būsimas teritorijos užstatymas planuojamas 35-40 metrų atstumu nuo važiuojamos dalies.

Ekraninio tipo gyvenamieji namai numatomi ir šalia Labrenčiškės gatvės, kuria eismas ateityje taps žymiai intensyvesnis, todėl skleis gerokai didesnę triukšmą.

Didžioji „rytinės teritorijos“ dalis apstatoma iki penkių aukštų daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Tuo tarpu didelė “vakarinės teritorijos” dalis yra skirta vienbučių ir dvibučių (tiek atskirų, tiek sublokuotų) gyvenamųjų namų statybai. Ši mažaukštei statybai skirta teritorijos dalis iš trijų pusių apsupta keturių – penkių aukštų daugiabučiais gyvenamaisiais namais, vakarinėje pusėje vizualiai “atverta” į žalią bendro naudojimo teritorijoje esantį nedidelį miškelį.


Toks teritorijos suplanavimas, užstatymo charakteris ir pastatų tipų įvairovė leidžia 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 du esminiai elementai: išilgai teritorijos suplanuotas gamtinis karkasas, kurį sudaro žalioji zona prie upelio bei „pėsčiųjų bulvaras“ nuo esamo Labrenčiškių kvartalo iki Vienuolyno komplekso ir skersine rytų – vakarų kryptimi suplanuotas pėsčiųjų takų tinklas.

Šie sprendiniai, kurie yra parengti patvirtintos koncepcijos pagrindu ir įvertinus įvairias esančias aplinkybes, iš dalies skiriasi nuo patvirtinto Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių. Tačiau tie skirtumai atskirose teritorijos dalyse yra neesminiai ir natūraliai susidarantys, detalizuojant konkrečius detaliojo plano sprendinius.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS PADĖTIS MIESTO BENDROJO PLANO ATŽVILGIU

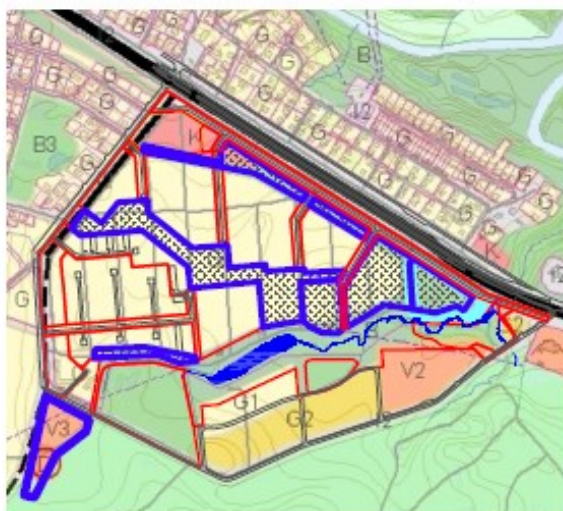




	Planuojamos teritorijos ribos. Planuojamos teritorijos plotas S1 = 473639 m <sup>2</sup>
--	---

SUPLANUOTOS TERITORIJOS SCHEMA



BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ NEATITIKIMO MIESTO BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS SCHEMA



	Planuojamos teritorijos ribos. Planuojamos teritorijos plotas S1 = 473639 m <sup>2</sup>
	Teritorijos dalis, kurioje detaliojo plano sprendiniai neatitinka miesto Bendrojo plano sprendinių. Teritorijos plotas S2 = 92370 m <sup>2</sup>

Teritorija, kurioje detalioju planu nustatytas naudojimo būdas neatitinka nustatyto miesto Bendrajame plane santykis su visos suplanuotos teritorijos plotu yra:

$$\frac{S2}{S1} = \frac{92370}{473639} = 19,5\%, \text{ t.y. mažesnis kaip } 20\%$$

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

Tačiau istorija ir vietovės specifika panaudojama kvartalo identiteto kūrimui. Suformuotose viešose erdvėse gali būti eksponuojama istorinė medžiaga, svarbiausiems teritorijos elementams suteikiami istoriniai pavadinimai (pvz. "Labrenčiškės dvaro bulvaras" ir pan.). Esamas upelis ir nauji nedideli vandens telkiniai prie vienbučių gyvenamųjų namų sukuria savitas vidines erdves. Esami želdiniai maksimaliai saugomi, saugomas esamas reljefas.

Prie pagrindinių kelių, pėsčiųjų ir dviračių takų formuojami nauji želdynai, išsaugant ir pabrėžiant vizualinį ryšį su upės slėniu.

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

### **TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS**

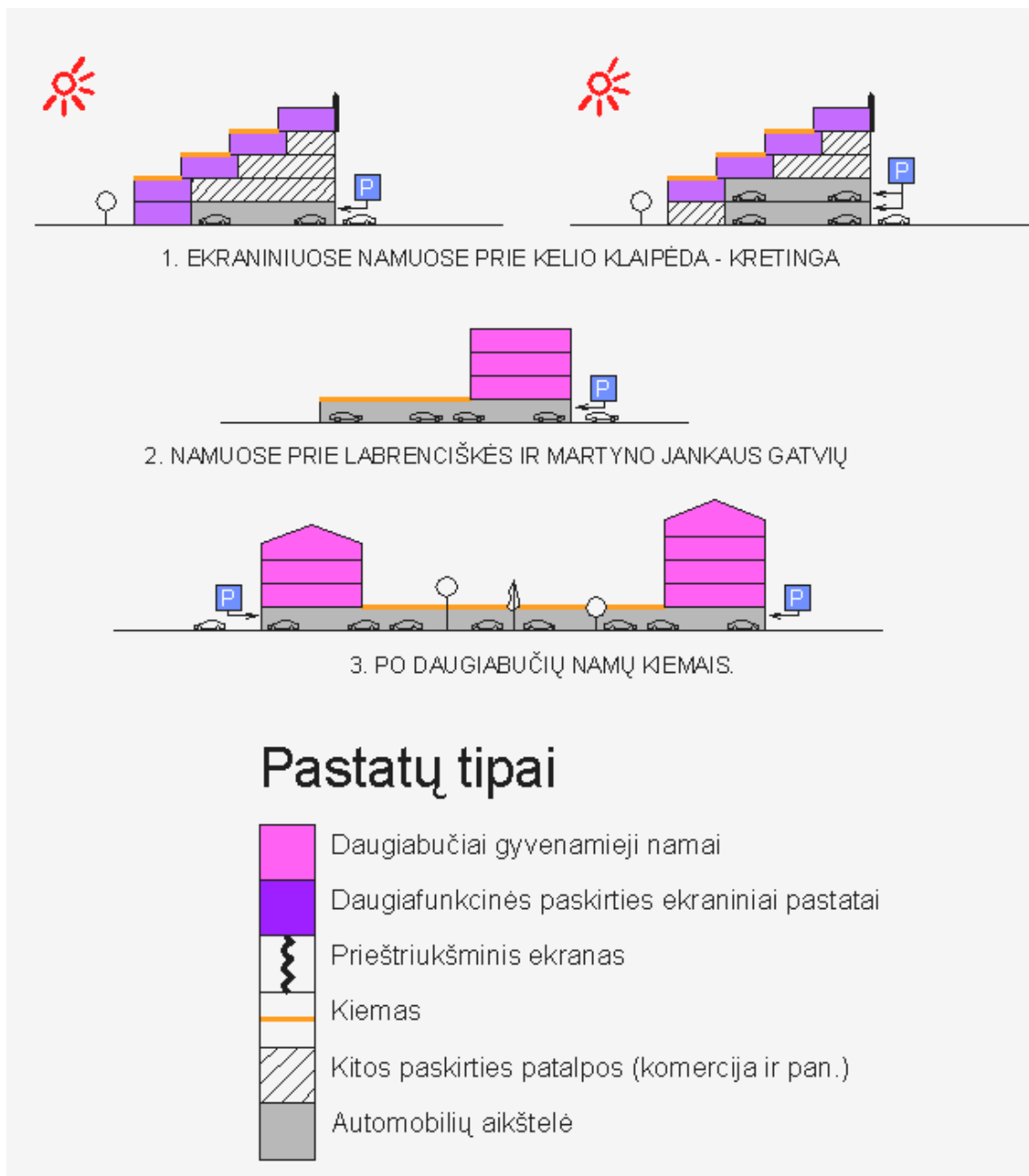
Siekiant kuo saugesnės gyvenamosios aplinkos oro taršos, o svarbiausia - eismo požiūriu, suplanuota tokia transporto schema, kuri, nežiūrint palyginti didelės teritorijos, leidžia visiškai atsisakyti tranzitinio automobilių eismo per atskiras gyvenamosios teritorijos dalis, paliekant tik privažiavimus prie namų grupių. Tam numatyta įrengti dubliuojančią gatvę lygiagrečią Medelyno gatvei.

Automobilių transportui kvartalo viduje suplanuota akligatvių sistema.

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

Automobilių aikštelės – tik prie gatvių ir ties atskirais objektais. Daugiaaukščių namų gyventojų automobilių laikymui – siūlomos dengtos aikštelės po pastatais ir po namų grupių kiemais, paliekant tik minimalias aikšteles privažiavimui prie pastatų. Dengtų aikštelių automobiliams plotas ir vietų skaičius juose priklauso nuo planuojamų butų kiekio, ir kitų patalpų ploto ir bus nustatomas, rengiant statinių statybos techninius projektus.

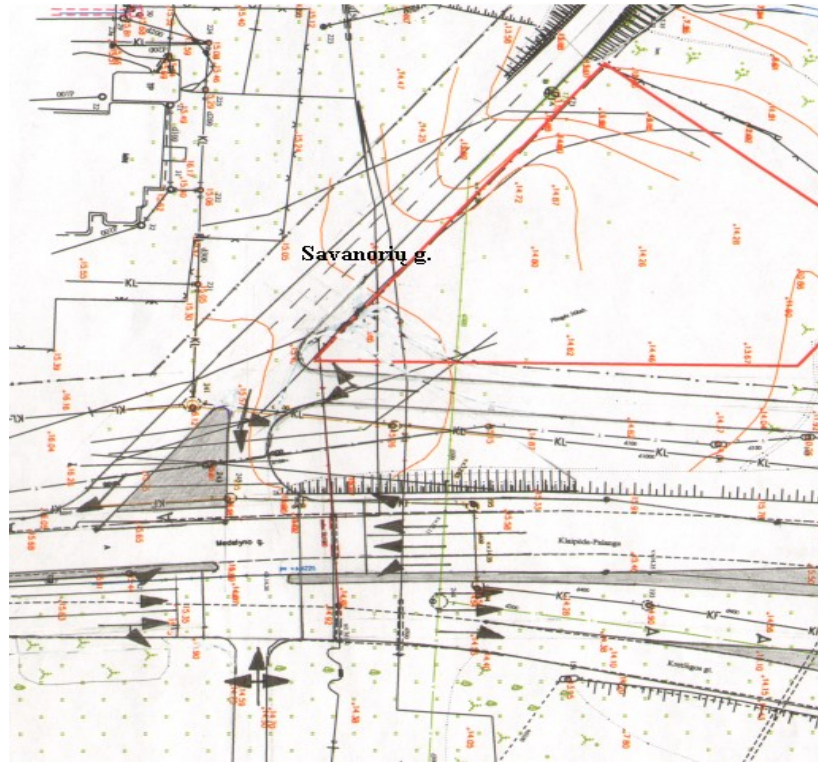
## Siūlomos dengtų automobilių laikymo aikštelių įrengimo schemas.



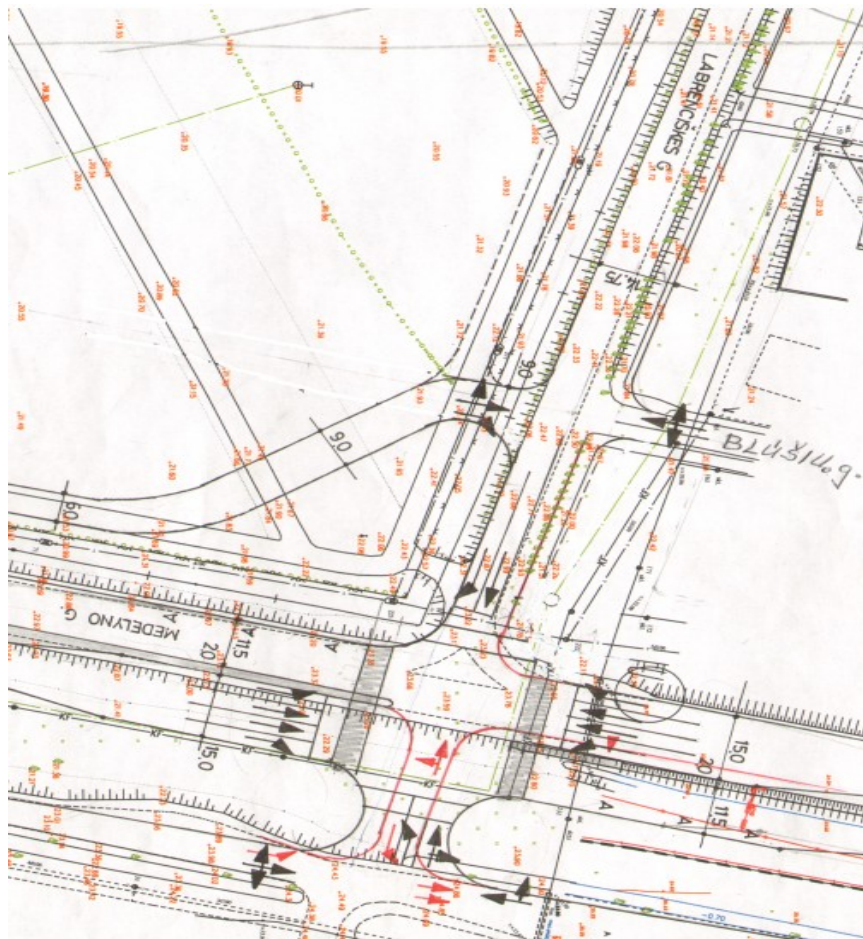
Dėl palyginti nedidelio gyventojų skaičiaus planuojamoje ir aplinkinėje teritorijoje, nėra poreikio visuomeninio transporto (autobusų) maršrutų nukreipti į teritorijos vidų. Tikslinga palikti esamą schemą, įrengiant autobusų sustojimo vietas šalia kelio Kretinga – Klaipėda: vieną ties kvartalo viduriu ir dvi pietiniame bei šiauriniame jo galuose prie rekonstruotų sankryžų su Savanorių ir Labrenčiškės gatvėmis.



Schema Nr.1, Siūlomas Medelyno gatvės sankryžos su Savanorių gatve variantas



Schema Nr.2. Siūlomas Medelyno gatvės sankryžos su Labrenčiškės gatve variantas



Ateityje, esant poreikiui, galima organizuoti visuomeninio transporto maršrutą aplink planuojamą kvartalą Savanorių, Martyno Jankaus ir Labrenčiškės gatvėmis, įrengiant reikiamas autobusų sustojimo vietas.

Susisiekimui kvartalo viduje suplanuotas aiškus pėsčiųjų ir dviračių takų tinklas.

Daugumos takų krypys ir vietos sutampa su akligatvių kryptimi. Šie takai skirti mišriam – pėsčiųjų ir dviratininkų – eismui vidiniams ryšiams tarp atskirų objektų kvartalo viduje.

Kitokio pobūdžio yra dviratininkų takai, numatyti kvartalo gamtiniame karkase ir šalia dubliuojančios gatvės rytiniame teritorijos pakraštyje. Šie takai, vedantys išilgai viso kvartalo, skirti daug intensyvesniam, didesnio greičio tranzitiniam dviračių eismui ir pramoginiam pasivažinėjimui, todėl yra atskirti nuo pėsčiųjų takų.

Tokia transporto organizavimo schema leidžia sąlyginai “išlaisvinti” gyvenamąją teritoriją nuo automobilių ir padaryti kvartalą maksimaliai saugų šiuo požiūriu.

Pastaba: visi kvartalo transporto infrastruktūros elementai (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takai, atviros ir dengtos automobilių stovėjimo aikštelės, automobilių saugyklos ir kt.) turi būti pritaikyti žmonių su negalia poreikiams.

**Būtina pažymėti, kad reikia suprojektuoti ir įrengti dvi šviesoforines sankryžas už “planuojamos teritorijos ribų” Medelyno gatvėje susikirtimuose su Labrenčiškės ir Savanorių gatvėmis. Galimi šių sankryžų variantai pateikti scheme Nr.1 ir Nr.2. Galutiniai sprendiniai turi būti nustatyti atlikus visapusišką analizę, rengiant jų techninius projektus. Eismo organizavimo požiūriu būtų tikslinga įrengti antrą Medelyno gatvės eismo juostą, o Kretingos gatvę palikti šalia jos esančio gyvenamojo rajono gyventojų transportui.**

### **BENDRUOMENĖS, SOCIALINIAI OBJEKTAI**

Planuojamame kvartale numatytas sklypas komerciniam centrai, vieta vaikų darželiui, mokyklai ar visuomeninių, kultūrinių ir sportinių pastatų kompleksui.

Be pėsčiųjų ir dviratininkų takų, “pėsčiųjų bulvaro”, numatomos papildomos visuomeninės bendresnio pobūdžio erdvės. Jų paskirtis daug platesnė – nuo ramaus poilsio iki aktyvaus sportavimo erdvės. Kiekviena jų skirtingos formos: trikampio, apskritimo, kvadrato ir pan. Įrangai panaudojus atitinkamų formų ir spalvų elementus, bus sukurtas skirtingas ir išsimintinas jų charakteris.

Daugiaabučių namų grupės turi savo autonomines erdves – kiemus virš dengtų automobilių saugyklų.

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



## ŽELDINIŲ TVARKYMAS

Bene didžiausias planuojamo kvartalo išskirtinumas yra tai, kad beveik visa teritorija yra apaugusi įvairiais medžiais ir krūmais. Atrodytų, kad ta aplinkybė duoda galimybę vos pastačius suplanuotą kvartalą, jau turėti apželdintą aplinką ir tuo labai padidinti teritorijos patrauklumą. Tačiau buvusi medelyno teritorija apleista, pavirtusi į tankų jaunuolyną. Neprižiūrimi medžiai suaugę labai tankiai. Krūmynai taip pat tankūs, beveik nepraeinami.

Teritorijoje ryškiai išsiskiria kelios eilės tujų, eglių, tuopų. Medžiai auga šalia vienas kito, persodinimui netinkami. Palei Medelyno gatvę ties buvusio medelyno sklypo riba auga eglių eilė. Ji vertinga tuo, kad atskiria planuojamą teritoriją nuo gatvės, sumažina transporto skleidžiamą oro taršą ir triukšmą. Šioje eglių eilėje yra keletas properšų, kurias reiktų atsodinti, o įvertinant tai, kad tarp esančių eglių ir važiuojamosios dalies yra gana didelis atstumas, tikslinga išplėsti šią žalią juostą, praturtinant ją įvairesnių veislių medžiais, tuo suformuojant apie 900 metrų ilgio gražų, estetišką ir turintį svarbią apsauginę funkciją želdyną, sumažinantį transporto keliamo triukšmo lygį gyvenamoje aplinkoje iki neviršijančio normuojamo lygio.

Vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje, už upelio vagos, yra trys atskiri nedideli valstybinio miško plotai. Juose auga juodalksniai, beržai, klevai, tankūs krūmynai. Miškeliai apleisti, sunkiai praeinami. Būtina atlikti sanitarinį valymą, išvalyti komunalinėmis ir statybinėmis atliekomis, padangomis užterštas pakeles.

Visoje teritorijoje galėtų būti palikti tik pavieniai beržai, pušys ir ąžuolai. Ypač, jeigu jie patektų į būsimo gyvenamojo kvartalo žaliąsias zonas, todėl, rengiant užstatymo projektus būtina į tai atkreipti ypatingą dėmesį.

Tai nereiškia, kad esami želdiniai yra naikinami. Turima omeny tai, kad tie medžiai nėra tiek vertingi, kad, planuojant teritoriją, jie būtų lemiantis veiksnys formuojant apstatymo charakterį, nustatant statinių bei kitų kvartalo elementų (kelių, takų ir pan.) vietas, o ypač, formuojant teritorijos vertikalinį suplanavimą. Todėl, reikalui esant, gali būti pašalinti. Tačiau, rengiant užstatymo techninius projektus, kiekvienu atveju turėtų būti atsižvelgiam į konkrečią želdinių būklę **tuometu**, siekiant ją maksimaliai išnaudoti, turint omenyje kvartalo apželdinimą.

## BENDRIEJI TEIGINIAI

- 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).

- Numatoma galimybė panaudoti vietinius atsinaujinančius energijos išteklius. Tam šalia komercinio komplekso numatomas energijos centras, koordinuojantis visas energijos gamybos ir naudojimo sistemas, apjungiančias visus energijos išteklių šaltinius: centralizuotus miesto tinklus, saulės ir vėjo (ant pastatų stogų), geotermines (upės slėnio plotuose) jėgaines.

- Siūlomas 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 ukdymo įstaigas. 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.

– Toks kvartalo suplanavimas sudaro sąlygas pasiekti bendresnių socialinių tikslų: vaikų darželis, mokykla, visuomeninis, komercinis, kultūros ir sporto, paslaugų objektai, 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.

Pastabos:

1. rengiant statinių statybos projektus, turi būti išlaikytas vieningas atskirų pastatų grupių (kvartalėlių), medžiagų ir spalvinis vientisumas, pastatų architektūrinis stilius, ypač didelį dėmesį skiriant “penktojo fasado” - stogų sprendiniams.

2. tiek pastatų, tiek teritorijos planiniai ir konstrukciniai sprendiniai turi būti pritaikyti žmonių su negalia poreikiams.

Čia aptarti bendrieji planuojamos teritorijos vystymo ir erdviniai sprendimai bei teritorijos zonavimas. Atskirų sklypų formavimas, jų dydžiai ir kiti rodikliai pateikti “teritorijų naudojimo reglamentų lentelėje”.

## INŽINERINIAI TINKLAI

### VANDENTIEKIS IR ŪKIO NUOTEKOS. BENDROJI DALIS

**Sklypo esamas inžinerinis aprūpinimas.** Pietvakarinėje teritorijos dalyje yra nedidelis upelis. Šio upelio vanduo buvo naudojamas medelyno laistymo sistemai. Tiek išlikusios vamzdyno dalys, tiek siurblinės pastatas naikinami.

Lygiagrečiai plentui Klaipėda – Palanga yra esamas buitinių nuotekų kolektorius DN400mm ir vandentiekio magistraliniai tinklai DN200mm. Priešingoje sklypo pusėje, nuo Labrenčiškės g. pusės yra DN300mm vandentiekis. Sklypo prijungimas prie miesto vandentiekio, buitinių nuotekų tinklų yra palankus.

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

Sklypai bus įsisavinami palaipsniui, todėl atskirų zonų prijungimas prie vandentiekio, nuotekų tinklų turi būti tikslinamas pagal užstatymo eiliškumą techniniame projekte.

### VANDENTIEKIO SPRENDINIAI

Vadovaujantis 2013-03-21 AB „Klaipėdos vanduo“ išduotomis techninėmis sąlygomis Nr.2013/s.6/3-309, vandens tiekimas ir buitinių nuotekų nuvedimas turi būti sprendžiamas pagal UAB „Uostamiesčio projektas“ 2005 m. paruoštą detalų planą „Teritorijos prie Labrenčiškės ir Medelyno Klaipėdoje detalusis planas“.

**Kvartalo skirstomuosius vandentiekio tinklus numatoma pajungti 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. Vandentiekio tinklų sanitarinė apsaugos zona – 2,5 m. Gaisro gesinimas numatomas nuo hidrantų. Jų išdėstymas norminiais atstumais bus sprendžiamas atskirų sklypų techniniuose projektuose.

### BUITINIŲ NUOTEKŲ SPRENDINIAI

**Buitines nuotekas planuojama nuvesti į DN400mm kolektorių, esantį kitoje kelio Klaipėda –Palanga pusėje.** Prijungimo tašką tikslinti techniniam projekte pagal skaičiuotiną tinklo įgilinimą. Buitinių nuotekų tinklų sanitarinė apsaugos zona – 2,5 m.

Preliminarus planuojamo sklypo geriamo vandens suvartojimas ir buitinių šalinimo kiekis: 164m<sup>3</sup>/h; 1237 m<sup>3</sup>/d; 451 t. m<sup>3</sup>/metus (tikslinti techniniame projekte). Nuotekų užterštumas - buitinių nuotekų lygio. Buitinių nuotekų tinklų sanitarinė apsaugos zona – 2,5 m.

### LIETAUS NUOTEKŲ SPRENDINIAI

Planuojamo sklypo lietaus nuotekos bus išleidžiamos į upelį. Išleidžiamų lietaus nuotekų užterštumas neturi viršyti leistino išleidžiamų į atvirus vandens telkinį taršos dydžio:

- pagal naftos produktus (NP): vidutinė metinė koncentracija-5 mg/l, didžiausia momentinė koncentracija-7mg/l.
- pagal skendinčias medžiagas (SM): vidutinė metinė koncentracija - 30 mg/l, didžiausia momentinė koncentracija-50mg/l.

Projekte numatyta vieta bendriems lietaus nuotekų valymo įrengimams. Sklypai bus įsisavinami palaipsniui, todėl lietaus nuotekų valymo įrengimai gali būti pakopiniai, t.y. valymo įrengimų našumas didinamas pagal įsisavinamos teritorijos plotą. Lietaus nuotekos gali būti

apvalomos planuojamos pastatų grupės ribose. Sprendinius tikslinti planuojamos teritorijos užstatymo projekte.

Lietaus nuotekų skirstomieji tinklai trasuojami tinklų koridoriuose. Lietaus nuotekų tinklų sanitarinė apsaugos zona, kai vamzdyno skersmuo iki DN400mm – 2,5 m, o esant didesniai skersmeniui -10 m.

Planuojamos teritorijos plotas – 39,9020ha. Skaičiuotinas lietaus nuotekų kiekis: 117,600 tūkst. <sup>3</sup>/metus; 11,824 tūkst. m<sup>3</sup>/parą; 1970 m<sup>3</sup>/h.

Sodybinio užstatymo statybos zonoje planuojami vandens telkiniai. Į juos gali būti išleidžiamos sąlyginai švarios lietaus nuotekos nuo stogų ir aplinkinės teritorijos. Čia suplanuotų vandens telkinių užpildymui ir papildymui, o taip pat želdinių laistymui gali būti naudojamas upelio vanduo.

### ŠILUMOS TINKLAI

Pagal AB „Klaipėdos energija“ išduotas technines sąlygas 2012-03-18 Nr.R-22-27 gyvenamų namų kvartalas šiluma aprūpinamas iš miesto šilumos tinklų, šilumos tinklai prijungiami tarp šilumos kamerų 4Š-25 ir 4Š-24 netoli pastato Liepojos g.21 ir nejudamos atramos.

Šilumos tinklams, kartu su kitais inžineriniais tinklais numatytas inžinerinių tinklų koridorius iš kurio patogiu pakloti tinklus į visas kvartalo puses, įvertinant ir kitų vartotojų šilumos poreikius.

Šilumos tinklų parametrai: T1 - 120°C T2 - 70°C P=1,6 MPa.

Šilumos tinklai numatyti bekanaliniai, požeminiai. Šilumos tinklams numatomi iš anksto izoliuoti plieniniai vamzdžiai su gedimo kontrolės sistema.

**Šilumos tinklai pakloti bekanaliniu būdu yra visiškai saugūs eksploatuojant. Jie nekelia jokio triukšmo, nedaro jokio kenksmingo poveikio aplinkai.**

Planuojamo kvartalo pastatų šildymui siūloma panaudoti pažangias šilumos energijos gamybos technologijas. Numatoma panaudoti įvairius atsinaujinančius energijos šaltinius: saulės šviesą, vėją, žemės gelmių šilumą ar pan.

Kad būtų sudarytos tinkamos sąlygos naujų pažangių technologijų įdiegimui ir su tuo susijusių reikalingų inžinerinių statinių statybai, numatomas nedidelis infrastruktūros paskirties žemės sklypas inovatyvių technologijų centrai. Gali būti projektuojamos autonomiškai veikiančios ar įjungiamos į bendrus kvartalo šildymo tinklus sistemos.

### ELEKTRONINIAI RYŠIAI (TELEKOMUNIKACIJOS)

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis TEO LT, AB projektavimo sąlygomis Nr.03-2-05-490 išduotomis 2013-03-12.

Esama kabelių kanalų sistema šalia kelio Klaipėda – Palanga turi būti išsaugota. Šalia esantys požeminiai kabeliai nėra Teo LT nuosavybė. Tai Karinės Jūrų flotilės (kont. tel. 846 391260) ir buvusio Žvejojimo laivyno kabeliai, kurie nėra eksploatuojami.

Kabelių kanalų sistema, esanti šalia Labrenčiškės g. patenka į naujai projektuojamą gatvę. Todėl nuo TŠ-191 iki TŠ-221 projektuojama nauja trasa (apie 696 m), kur turės būti pastatyta nauja kabelių kanalų sistema ir perkelti reikalingi kabeliai. Ruošiant techninį projektą, darbų apimtys turi būti tikslinamos su Teo LT, AB atstovais ir pasirašoma sutartis dėl perkeliamų elementų nuosavybės.

Naujų tinklų prisijungimas numatytas iš kelio Klaipėda- Palanga pusės, taip pat į naują trasą Labrenčiškės g.

### **ELEKTROS TIEKIMAS**

Numatoma iškelti teritorijoje esančias 10kV oro linijas. Detaliuoju planu projektuojama 10kV skirtomojo punkto (plane pažymėta SP) vieta. TP prie buvusios siurblinės naikinama. Inžinerinių tinklų koridoriuje yra numatomos trasos elektros kabeliams kloti. Numatoma, kad visoje teritorijoje bus reikalinga iki penkių modulinių transformatorinių pastočių (MTT).

Kabelinių linijų, MTT vietos ir servitutai sklypuose bus nustatomi statinių statybos projektų rengimo metu.

### **TERITORIJOS APŠVIETIMAS**

Suplanuotame kvartale turi būti įrengti apšvietimo tinklai šalia bendro naudojimo projektuojamų privažiavimų, pėsčiųjų ir dviratininkų takų, poilsio zonose, esamoje Labrenčiškės gatvėje.

Apšvietimo įrengimui, atsižvelgiant į atramų statymo vietą, numatoma naudoti metalines cinkuotas skirtingo aukščio atramas.

Pėsčiųjų takuose, poilsio zonose statyti 4 ÷ 5 m aukščio atramas su toršerinais šviestuvais.

Dviratininkų takuose, privažiavimuose statyti 6 ÷ 7 m aukščio atramas su gatvių apšvietimo šviestuvais atramų viršūnėje. Privažiavimuose su įrengiamomis automobilių stovėjimo aikštelėmis naudoti "T" formos gembes.

Labrenčiškės gatvėje naudoti 8 ÷ 9 m aukščio atramas su "P" ir "T" gembėmis, gatvių apšvietimo šviestuvais.

Atramų išdėstymą parinkti atlikus šviesotechninius skaičiavimus. Apšvietimo lygį nustatyti remiantis projektavimo metu Lietuvos Respublikoje galiojančiomis normomis.

Bendro naudojimo teritorijų apšvietimo valdymui, linijų apsaugai, elektros energijos apskaitai, apšvietimo galios reguliavimui sumontuoti tris apšvietimo valdymo skydus. Valdymo skydus montuoti prie statomų modulinių transformatorinių pastočių.

Apšvietimo tinklų galios prijungimui prie AB "VST" skirstomųjų tinklų gauti AB "VST" Klaipėdos miesto skyriaus technines sąlygas. Orientacinė kiekvieno skydo pareikalaujama galia



20 kW. Valdymo skydų apsaugos aparatai ir leista naudoti elektrinė galia turi būti parinkti įvertinant paleidimo srovių padidėjimą apšvietimo įrangos įjungimo metu.

Kaip ir dėl kitų inžinerinių komunikacijų, siūloma panaudoti pažangias technologijas ir atsinaujinančius energijos šaltinius (šiuo atveju – saulės energiją ar kt.). Tokiu atveju visi instaliuoti įrenginiai įjungiami į bendrą kvartalo teritorijos apšvietimo tinklą.

Atskirų sklypų teritorijos apšvietimo tinklai prijungiami prie tų sklypų vidaus tinklų.

### **SPRENDINIŲ ĮGYVENDINIMAS**

Planuojamoje teritorijoje yra suformuoti 26 sklypai. 15 sklypų yra skirta pastatų statybai. Dešimtyje iš jų numatoma statyti įvairius gyvenamus namus. Trijuose – visuomeninius (mokyklą, vaikų darželį ir pan.) pastatus. Vienas (Labrenčiškės ir Medelyno gt.kampe) yra skirtas užstatyti komercinės paskirties pastatais su iki 10 aukštų akcentais – gyvenamais namais. Dar vienas nedidelis infrastruktūros paskirties sklypas suplanuotas pastatams, kuriuose turėtų būti įkurtas kvartalo energetinis centras, koordinuojantis vystomos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, diegiant pažangius ir inovatyvius sprendimus ir technologijas (ypač susijusius su atsinaujinančia „žaliaja“ energija), aprūpinant kvartalą šiluma ir elektra.

Labai maža galimybių, kad visa suplanuota teritorija bus vystoma vienu metu. Labiausiai tikėtina, kad sprendiniai bus įgyvendinami etapais, užstatant atskirus sklypus, didesnes ar mažesnes teritorijos dalis.

Ši aplinkybė didele dalimi nulėmė planuojamos teritorijos struktūrą tiek jos suplanavimo, tiek inžinerinės infrastruktūros elementų išdėstymo požiūriais:

- suplanavimo atžvilgiu – suformuoti atskiri, galintys būti autonomiškai eksploatuojami sklypai.

- inžinerinių komunikacijų požiūriu - suplanuota racionali schema, įgalinanti inžineriškai parengti apstatymui planuojamą teritoriją, atsižvelgiant į sprendinių įgyvendinimo etapiškumą.

Įvertinant planuojamo kvartalo dydį, sprendinių įgyvendinimo mastą ir, be abejo, ilgą teritorijos vystymo laiką, bei siekiant užtikrinti, kad nebūtų iškraipyti detaliojo plano sprendiniai, siūloma įsteigti specialią sprendinių įgyvendinimo darbo grupę, kuri koordinuotų detaliojo plano įgyvendinimą ir galėtų nedelsiant reaguoti į nuolat besikeičiančias ekonomines, socialines ir kitas sąlygas bei aplinkybes ir, reikalui esant, atitinkamai koreguoti konkrečius techninių projektų sprendimus.

Tiek „rytinėje“, tiek „vakarinėje teritorijoje“ suformuoti sklypai gyvenamai statybai iš esmės yra ne kas kita, o didesni ar mažesni gyvenamųjų namų kvartalai. „Rytinėje teritorijoje“ yra keturi, o „vakarinėje teritorijoje“ - šeši tokie kvartalai. (žiūr. Pav. Nr. 1).

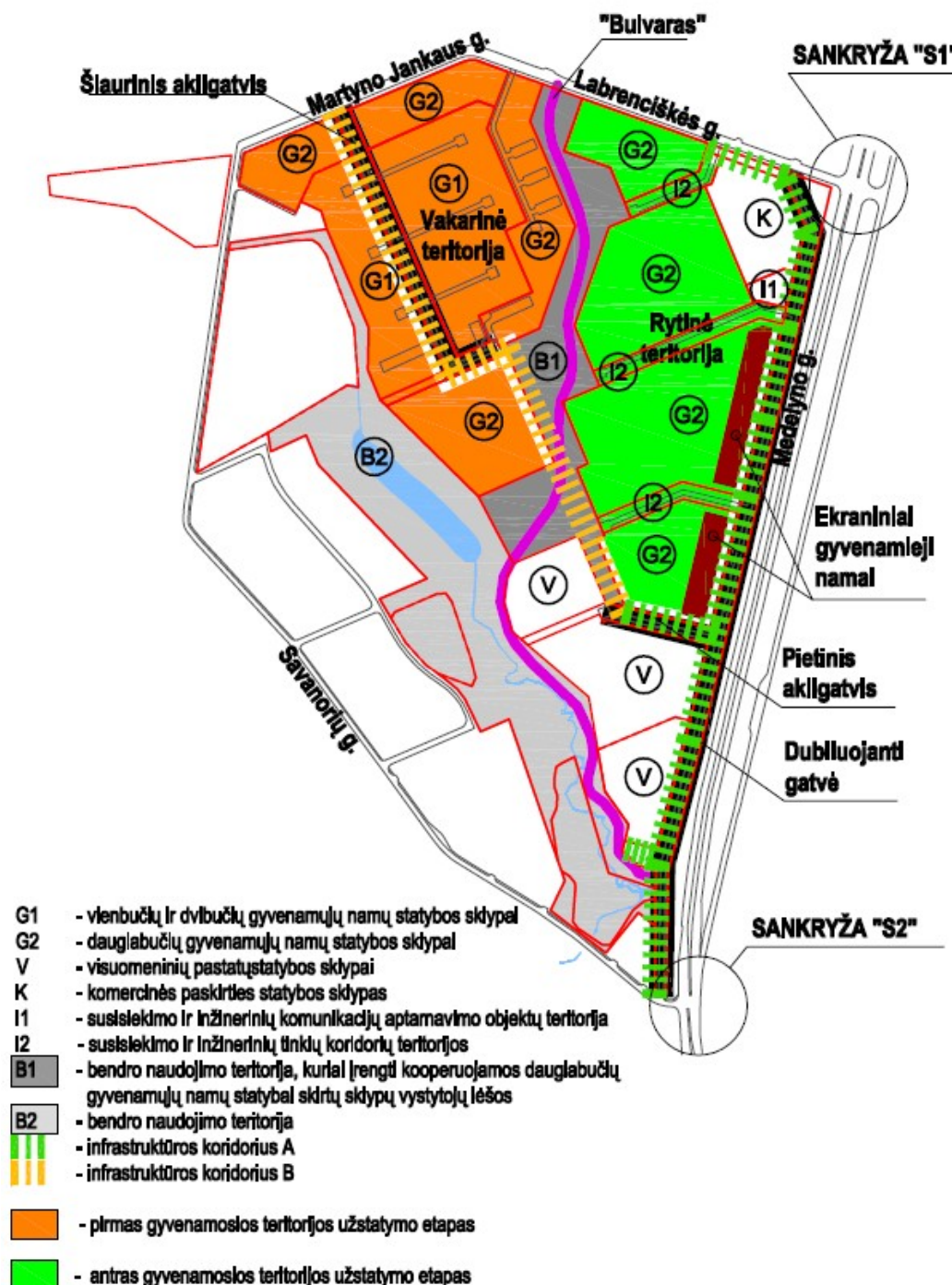
Prieš ruošiant techninius projektus, kiekvienam kvartalui turi būti parengta jo vystymo vizija ir programa, numatanti pagrindinius planinius, erdvinius užstatymo, aktyvaus ir pasyvaus poilsio

zonų formavimo principus, automobilių parkavimo būdą ir kt. Siekiant vieningos kiekvieno tokio kvartalo architektūros, programoje turi būti išsamiai aptartos tokios architektūrinės išraiškos priemonės kaip fasadų (įskaitant ir stogų) medžiagiškumas, spalvinė gama ir pan.

Kad parengtos programos nuostatos ir sprendiniai būtų įvykdyti kuo tiksliau ir sklandžiau, turi būti siekiama, kad vienas vystytojas įgyvendintų teritoriją, kuri būtų ne mažesnė kaip vienas atskiras kvartalas.

**Pastaba: Visiškai įgyvendinus atskiro kvartalo programą ir užbaigus jo apstatymą, kvartalas gali būti skaidomas, sudalinant jį į atskirus sklypus.**

PAV. NR. 1. TERITORIJOS VYSTYMO ETAPIŠKUMAS



Kad viso kvartalo užstatymas nevyktų chaotiškai, siūloma detaliojo plano sprendinių įgyvendinimą vykdyti dviem etapais: **pirmame etape** užstatyti „**Rytinę teritoriją**“ (teritorija tarp pėsčiųjų bulvaro ir Klaipėdos-Palangos kelio). Savo ruožtu šios teritorijos dalies užstatymas pradėdamas, pastatant ekraninius namus, kurie „apsaugotų“ visą teritoriją nuo neigiamos judrios magistralės įtakos ir tuo suteiktų jai dar daugiau patrauklumo.

**Antrame etape** užstatoma „**Vakarinė teritorija**“ (žiūr. Pav. Nr. 1).

### Tokiu atveju:

**Pirmas teritorijos vystymo etapas. „Rytinė teritorija“. Darbų eiliškumas.**

1. Savivaldybė įrengia pirmojo teritorijos vystymo etapo infrastruktūros koridorių „A“, (žiūr. pav. Nr. 1) nutiesdama jame dubliuojančią gatvę „pietini“ akligatvį, bei įrengdama visus magistralinius inžinerinius tinklus.

**Pastabos:** a) sprendinių įgyvendinimo darbo grupei susitarus su investuotojais, visi ar dalis infrastruktūros koridoriuje „A“ numatyti infrastruktūros elementai gali būti įrengti kooperuojant privačių statytojų lėšas.

b) pradėjus teritorijos užstatymą, neišvengiamai suintensyvės transporto eismas, įvertinant tai, būtina jau pirmame teritorijos vystymo etape spręsti Labrebciskės ir Savanorių gatvių susikirtimus su Medelyno gatve ir įrengti juose šviesoforines sankryžas (sankryžas „S1“ ir „S2“ žiūr. Pav. Nr. 1 ir schemas Nr. 1 ir Nr. 2).

2. Pastatomi ekraniniai namai palei dubliuojančią gatvę (žiūr. pav. Nr. 1).

3. Įgyvendinami detaliojo plano sprendiniai likusioje gyvenamai statybai skirtoje „Rytinės teritorijos“ dalyje, užstatant joje suplanuotus sklypus-kvartalus. Užsatymo eiliškumas nenustatomas, tačiau turi būti laikomasi nuostatos, kad, kiekvienas daugiabučiams gyvenamiems namams statyti skirtas sklypas-kvartalas negali būti projektuojamas ir užstatomas be išsamios tam kvartalui parengtos bendros vystymo vizijos ir programos.

**Pasatabos:** a) atskirų kvartalų vystytojai įrengia šalia esančius infrastruktūros sklypus, nutiesdami juose privažiavimo akligatvius ir inžinerinius tinklus, atitinkamai: užstatant kvartalą G 2-2, įrengiamas sklypas I 2-11; užstatant kvartalą G 2-3, įrengiamas sklypas I 2-12, užstatant kvartalą G 2-4, įrengiamas sklypas I 2-13 (žiūr. pav. Nr. 2);

b) savivaldybė su kiekvienu daugiabučių gyvenamųjų namų statybai skirtu sklypo-kvartalo vystytoju sudaro sutartis dėl lėšų, reikalingų įrengti bendro naudojimo teritorijos B1 (žiūr. Nr. 2), kurios plotas 38794 m<sup>2</sup>, dalį, proporcingą tame kvartale leidžiamam pastatyti bendram plotui, kooperavimo:

Užstatomo daugiabučiais namais sklypo (kvartalo) Nr.	Plotas m <sup>2</sup>	Užstatymo intensyvumas koef.	Užstatomo daugiabučiais namais sklype (kvartale) didžiausias leidžiamas įrengti bendras plotas m <sup>2</sup>	Bendro naudojimo sklypo (B1) dalis, kurios įrengimui lėšos skiriamos užstatomo daugiabučiais namais sklypo (kvartalo) vystytojo % ( m <sup>2</sup> )
G 2 - 1	11902	1,2	14282	8 ( 3100 )
G 2 - 2	29013	1,2	34816	20 ( 7760 )
G 2 - 3	39200	1,3	50960	28 ( 10860 )
G 2 - 4	18467	1,4	25854	15 ( 5820 )

c) atskirų kvartalų vystytojai minimaliai sutvarko bendros teritorijos B1 dalį tarp kvartalo ir pėsčiųjų „bulvaro“ ir ją prižiūri iki bus suprojektuota ir įrengta visa teritorija B1 (žiūr. pav. Nr. 2).

Pirmajame detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo etape užstačius „Rytinėje teritorijoje“ daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypus – kvartalus, juose galės būti pastatyta iki 125912 m<sup>2</sup> bendrojo ploto.

„Rytinėje teritorijoje“ esantys kiti negyvenamosios paskirties sklypai gali būti užstatomi bet kuriuo teritorijos vystymo laikotarpiu, atsiradus poreikiui ir galimybėms, nepriklausomai nuo finansavimo pobūdžio (valstybinės, privačios ar kooperuotos lėšos). Juose galės būti pastatyta iki 73110 m<sup>2</sup> bendro ploto. Tame skliaučiuje:

- visuomeninės paskirties sklypuose – iki 45230 m<sup>2</sup>;
- komercinės paskirties sklype – iki 24300 m<sup>2</sup>;
- infrastruktūros paskirties sklype – iki 3580 m<sup>2</sup>.

#### **Antras teritorijos vystymo etapas. „Vakarinė teritorija“. Darbų eiliškumas.**

Bendra nuostata: antras teritorijos vystymo etapas („Vakarinės teritorijos“ užstatymas) gali būti pradamas tik užbaigus pirmojo etapo („Rytinės teritorijos“ vystymo) gyvenamųjų namų sklypų-kvartalų statybas. Išskyrus sklypą G2-5 (žiūr. Pav. Nr. 2), suformuotą prie esamų pastatų. Šis sklypas gali būti vystomas, nelaukiant likusios teritorijos plėtos, tiek, kiek jo vystymo apimtys nereikalauja savivaldybės investicijų į inžinerines ir susisiekimo komunikacijas.

1. Savivaldybė įrengia antrojo teritorijos vystymo etapo infrastruktūros koridorių „B“, (žiūr. Pav. Nr. 1) nutiesdama jame „šiaurini“ akligatvį ir įrengdama visus magistralinius inžinerinius tinklus.

**Pasataba: sprendinių įgyvendinimo darbo grupei susitarus su investuotojais, visi ar dalis infrastruktūros koridoriuje „B1“ numatyti infrastruktūros elementai gali būti įrengti kooperuojant privačių statytojų lėšas.**

2. Nuosekliai užstatoma “Vakarinė teritorija”. Pirmiausia užstatomi daugiabučiams gyvenamiems namams skirti sklypai.

Jų užsatymo eiliškumas nenustatomas, tačiau turi būti laikomasi nuostatos, kad, kiekvienas daugiabučiams gyvenamiems namams statyti skirtas sklypas-kvartalas negali būti projektuojamas ir užstatomas be išsamios tam kvartalui parengtos bendros vystymo vizijos ir programos.

**Pastabos: a) savivaldybė su kiekvienu daugiabučių gyvenamųjų namų statybai skirtu sklypo-kvartalo (išskyrus sklypo G2-5, suformuoto prie esamų pastatų) vystytoju sudaro sutartis dėl lėšų, reikalingų įrengti bendro naudojimo teritorijos B1 (žiūr. Pav. Nr. 2), kurios plotas 38794 m<sup>2</sup>, dalį, proporcingą tame kvartale leidžiamam pastatyti bendram plotui, kooperavimo:**

Užstatomo daugiabučiais namais sklypo (kvartalo) Nr.	Plotas m <sup>2</sup>	Intensyvumas	Užstatomo daugiabučiais namais sklype (kvartale) didžiausias leidžiamas įrengti bendras plotas m <sup>2</sup>	Bendro naudojimo sklypo (B1) dalis, kurios įrengimui skiriamos lėšos užstatomo daugiabučiais namais sklypo (kvartalo) vystytojo % ( m <sup>2</sup> )
G 2 - 6	9800	1,1	10780	6 ( 2330 )
G 2 - 7	17873	1,1	19660	11 ( 4270 )
G 2 - 8	19495	1,1	21445	12 ( 4654 )

**b) atskirų kvartalų vystytojai minimaliai sutvarko bendros teritorijos B1 dalį tarp kvartalo ir pėsčiųjų “bulvaro” ir ją prižiūri iki bus suprojektuota ir įrengta visa teritorija B1 (žiūr. pav. Nr. 2).**

3. Užstatoma vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiems namams skirta teritorija.

Pabaigus detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo antrąjį etapą (užstačius “Vakarinę teritoriją”), čia galės būti pastatyta iki 86086 m<sup>2</sup> bendrojo ploto. Tame tarpe:

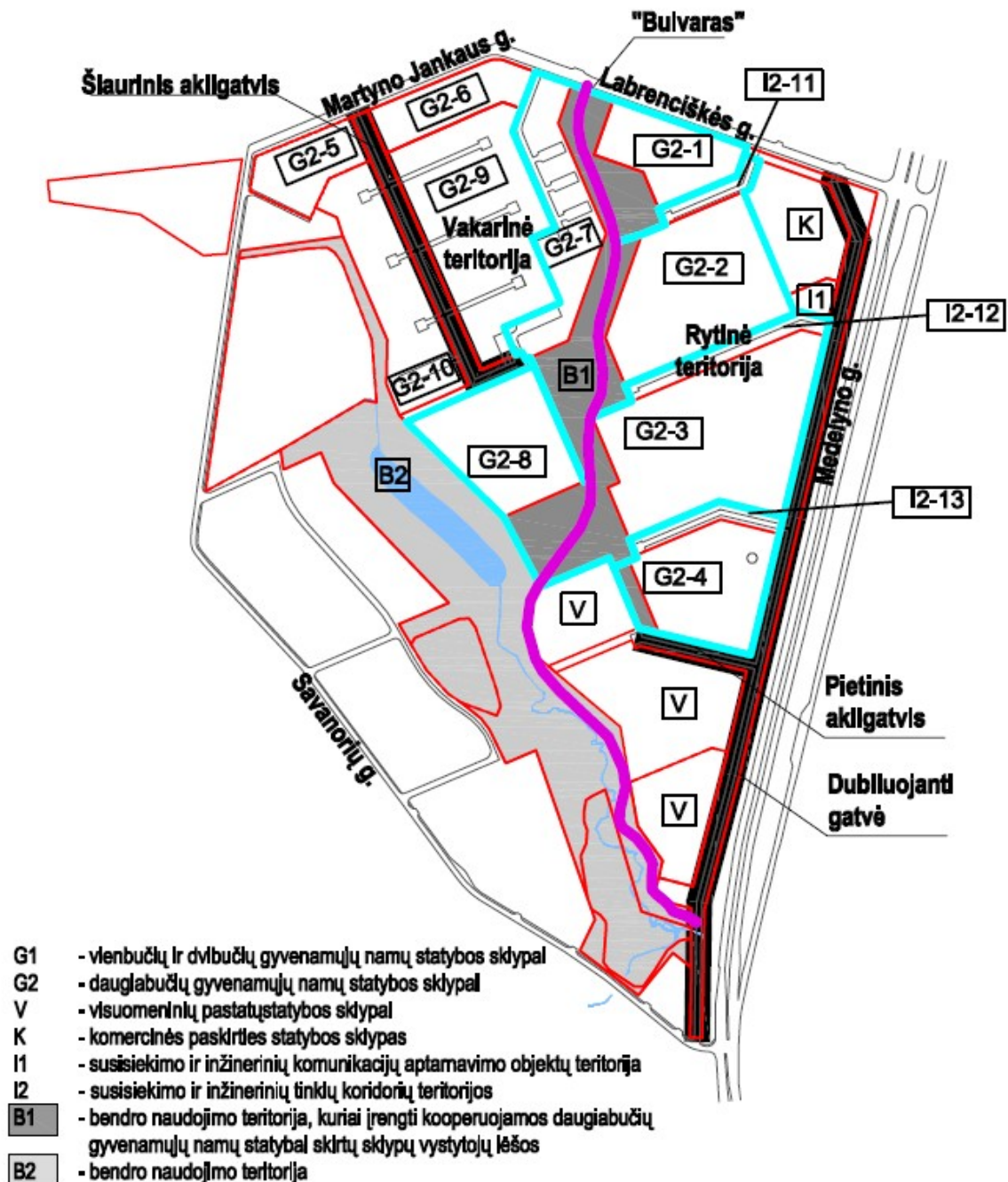
- daugiabučių gyvenamųjų namų statybos sklypuose – iki 61431 m<sup>2</sup>
- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai skirtuose sklypuose – iki 24655 m<sup>2</sup>

4. Kooperuotomis lėšomis savivaldybė įrengia bendro naudojimo teritoriją **B1** (žiūr. pav. Nr.1) prie pėsčiųjų bulvaro.

5. Savivaldybė sutvarko rekreacinę teritoriją **B2** (žiūr. pav. Nr. 1) abipus upelio, įrengdama takus, poilsio ir sporto aikšteles bei kitus infrastruktūros elementus.



PAV. NR. 2. DAUGIABUČIŲ NAMŲ SKLYPŲ - KVARTALŲ  
[GYVENDINIMO DARBŲ RIBOS



### DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

#### 1. Poveikis teritorijos vystymui darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai.

Šio detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas bus svarbus indėlis urbanizuojant ir apstatant gana didelę ir apleistą miesto teritoriją.

Medelino gatvės rekonstrukcija, pastatant dvi šviesoforines sankryžas su Labrenčiškės ir Savanorių gatvėmis ir įrengiant pėsčiųjų perėjas leis žymiai padidinti jos pralaidumą, pagerinti eismo sąlygas ne tik patogumo, bet – ir tai svarbiausia- visų eismo dalyvių saugumo požiūriu. Pastačius geros kokybės pastatus, bus pradėta formuoti šios labai svarbios Medelino gatvės dalies išsklotinė ir

duotas impulsas tolesnei ne tik planuojamos teritorijos, bet ir gretimybių plėtrai, ypač architektūrinio apstatymo ir sutvarkymo prasme.

Įvertinus aukščiau išdėstyta, galima prognozuoti iš esmės teigiamą ir ilgalaikį detaliojo plano sprendinių poveikio efektą, kadangi tokie faktoriai kaip statybos darbų sukelti įvairūs laikini nepatogumai yra trumpalaikiai ir neišvengiami ir negali būti rimtais argumentais „prieš“.

Be minėtų teigiamų aspektų, kuriuos galima vadinti tiesioginiu detaliojo plano sprendinių poveikio rezultatu, tų sprendinių įgyvendinimas turės ir netiesioginių teigiamą poveikį – bus tam tikras indėlis ne tik į planuojamo sklypo, bet ir į tos miesto dalies aplinkos gerinimą.

## 2. Poveikis ekonominei aplinkai

Turint omenyje tai, kad planuojama teritorija ir joje numatomas veiklos pobūdis nėra susijęs su gamyba, galima teigti, kad detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas kokios nors apčiuopiamos įtakos miesto ar, juo labiau, regiono ekonominei aplinkai, neturės.

## 3. Poveikis socialinei aplinkai

Dėl planuojamos veiklos pobūdžio ir jos apimties, šio detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas tiesioginio didelio poveikio socialinei aplinkai, turint omenyje atskirų regionų ar rajonų bendrąją socialinę būklę, gyventojų užimtumą, o juo labiau – savivaldos ir bendruomenės raidą, švietimą, kultūrą, sveikatos apsaugą ir pan. – neturės. Tačiau geros gyvenamos aplinkos sukūrimas, palankių poilsio sąlygų ne tik planuojamos, bet ir gretimų teritorijų gyventojams sudarymas, taip pat tokių objektų kaip mokykla, vaikų darželiai, įvairių paslaugų įstaigų ir pan. atsiradimas, o tai reiškia didesnio ar mažesnio naujų darbo vietų kiekio sukūrimą, be jokios abejonės bus teigiamas indėlis gerinant bendrą situaciją mieste minėtais aspektais.

## 4. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Įvertinant planuojamos ūkinės veiklos pobūdį, galima daryti išvadą, kad tos veiklos poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui įvairiais aspektais bus:

a) oro kokybei	Kadangi numatoma ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje nesusijusi su pavojinga aplinkos tarša, tai ir neigiama įtaka oro kokybei neprognozuojama.
b) paviršinio ir požeminio vandens kokybei	Kadangi būsimi pastatai bus prijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio, nuotekų tinklų, o lietaus nuotekos nuo technogeninių dangų bus apvalomos vietiniuose valymo įrenginiuose, tai nei paviršinio, nei požeminio vandens kokybei neigiama įtaka dėl planuojamos ūkinės veiklos neprognozuojama.
c) dirvožemio ištekliams ir žemės ūkio naudmenoms	Planuojama ūkinė veikla nepavojinga, dirvožemio tarša neprognozuojama.
d) ekosistemai ir biologinei įvairovei, gamtinei rekreacinei aplinkai ir kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai	Planuojamas sklypas yra šalia intensyvaus eismo miesto gatvės, šalia palyginti didelio gyvenamųjų namų rajono. Ir nors dėl savo geografinės padėties ši teritorija yra gana patogioje vietoje, tačiau dėl jos uždarmo ryšium su anksčiau vykdyta ūkine veikla, o pastaruosius keletą metų dėl visiško tam nepritaikymo, išskyrus čia esančio vandens telkinio pačią pakrantę nebuvo ir nėra naudojama rekreaciniams tikslams. Visas sklypas yra tankiai apaugęs medžiais ir krūmais. Tačiau tai yra dirbtinai sukurtas ūkinis-komercinis darinys, kuriame taip ir nesusiklostė didelė

	ekosistemos ar biologinė įvairovė. Kaip tik dėl tos ūkinės-komercinės paskirties netenka kalbėti apie ypatingą teritorijos kraštovaizdžio vertę, todėl jos apstatymas ir planuojama veikla neturės neigiamos įtakos minėtais aspektais. Priešingai – tinkamai panaudojus visą esamą teritorijos potencialą, bus sukurtas naujas gana didelis urbanistinis vienetas su išskirtine kokybe tiek kraštovaizdžio, tiek rekreacinės aplinkos kokybės požiūriu. O suteikus čia esančiam vandens telkiniui ir jo pakrantėms atitinkamą statusą, bus sukurtos prielaidos tik pagerinti situaciją ekosistemos ir biologinės įvairovės bei kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros prasme.
e) saugomoms gamtos vertybėms	Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų gamtos vertybių sąraše įrašytų objektų. Tačiau šalia yra upelio vaga ir nemažas vandens telkinys, kurio pakrantės, jas sutvarkius ir pritaikius, gali tapti gana populiaros ir panaudojamos gyventojų poilsio tikslais. Panašiai yra ir su planuojamos teritorijos apželdinimu: rengiant pastatų projektus ir tinkamai įvertinus esamų medžių būklę bei išnaudojus situaciją, yra visos galimybės sukurti patrauklią gyvenamąją aplinką ir su jau suaugusiais medžiais tuoj po statybos.
f) kraštovaizdžio estetinei kokybei	Įgyvendinus numatomus detaliojo plano sprendinius, esamas kraštovaizdis pasikeis iš esmės. Nebenaudojamo, gana apleisto buvusio medelyno vaizdas taps būdingas urbanizuotai teritorijai. Kuo geresnės architektūrinės kokybės pastatai čia bus pastatyti ir kuo greičiau bus kompleksiskai sutvarkyta teritorija, tuo aukštesnė bus kraštovaizdžio estetinė kokybė.
g) kultūros paveldo objektams	Jokių kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra, todėl ir poveikio joms nebus.

### TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE

1.	<b>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius</b> – Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.
2.	<b>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas</b> – UAB „Projus“
3.	<b>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas</b> – Medelyno gyvenamojo rajono, Klaipėdoje, detalusis planas.
4.	<b>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais</b> - - Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr.T2-110, registro Nr. 07-22; - Teritorijos prie Labrenčiškių ir medelyno detalusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-12-22 sprendimu Nr. T2-417, registro Nr. 05-56; - Teritorijos prie Savanorių g., Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-02-26 įsakymu Nr.AD1-494, registro Nr.13-20 (gretimybė).
5.	<b>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</b> - Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15; - Klaipėdos miesto šiaurinės dalies transporto schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 1998-10-22 sprendimu Nr. 173, registro Nr. 98-41; - Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema (specialusis planas), patvirtinta Savivaldybės tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30. - Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32; - Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas,

	<p>patvirtintas Klaipėdos m. savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr.T2-9, registro Nr.09-9;</p> <p>- Energijos rūšies pasirinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;</p> <p>- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas Savivaldybės tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74, registro Nr. 05-7.</p>
6.	<p><b>Status quo situacija</b> – Planuojama teritorija yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje. Teritorijos plotas – apie 50 ha. Ties vakarine, šiaurine ir rytine kraštinėmis yra atitinkamai Savanorių, M. Jankaus ir Labrenčiškės bei Medelyno gatvės. Pietvakarinė teritorijos dalis ribojasi su visuomeninės ir gyvenamosios paskirties valstybinės žemės sklypais, panaudos sutarties pagrindu naudojamais Klaipėdos Šv. Pranciškaus Asyžiečio vienuolyno. Ties pietine ir šiaurės vakarine dalimi yra nedideli gyvenamosios paskirties žemės sklypai.</p> <p>Visa planuojama teritorija sąlyginai dalinama šiaurės – pietų kryptimi tekančio mažo upelio vagos, atskiriančios siaurą žemės juostą, kurios beveik visą plotą užima trys įvairaus dydžio apiešti valstybinio miško plotai. Du iš jų patenka į toje teritorijos dalyje 2013-02-26 Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-494 patvirtintu detaliuoju planu suformuotą rekreacinės paskirties žemės sklypą.</p> <p>Didžioji – į rytus nuo minėto upelio - teritorijos dalis tankiai apaugusi įvairiais medžiais ir krūmais, likusiais po to, kai prieš daugelį metų buvo nutraukta čia buvusio medelyno veikla.</p> <p>Medelynui aptarnauti suformuotas ir įrengtas vidaus privažiavimo kelių su gruntine danga tinklas beveik visiškai sunykęs.</p> <p>Kitoje tiek Medelyno (Palangos – Klaipėdos), tiek Labrenčiškės gatvių pusėje yra dideli mažaaukščių (individualių) gyvenamųjų namų kvartalai.</p> <p>Planuojama teritorija yra labai patogioje įvairiais požiūriais vietoje. Nedideli atstumai nuo miesto centro ir pajūrio, patogus susisiekimas ir pramonės įmonių nebuvimas daro sklypą labai patrauklų.</p> <p>Inžineriniu požiūriu teritorija nėra gerai parengta, tačiau sąlygos inžinerinės infrastruktūros plėtrai čia yra labai geros.</p> <p>Keliolika pastarųjų metų planuojamoje teritorijoje jokia ūkinė veikla iš esmės nėra vykdoma.</p>
7.	<p><b>Tikslas kuriuo siekiama įgyvendinti teritorijų planavimo sprendinius</b></p> <p>Suformuoti žemės sklypus statinių statybai, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti; suformuoti žemės juostas komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms įrengti, inžinerinės ir miesto infrastruktūros plėtrai; nustatyti ar pakeisti užstatymo, erdvių, socialinės infrastruktūros išdėstymo principus ir teritorijų naudojimo tipus.</p>
8.	<p><b>Galimo sprendinių poveikio vertinimas</b> (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) – Įgyvendinus rengiamo detaliojo plano sprendinius, planuojamos vietovės vaizdas pasikeis: iš šiuo metu nenaudojamos ir gana apieistos taps sutvarkyta urbanizuota teritorija. Pastacius gyvenamuosius namus ir įrengus nemažą kiekį butų, bus dalinai pagerinta situacija, sprendžiant Klaipėdos miesto gyventojų aprūpinimo būstu klausimą, o numatyti visuomeninės, komercinės paskirties pastatai ir juose įsikuriančių įstaigų ir įmonių teikiamos paslaugos leis žymiai pagerinti ir šalia esančių gyvenamųjų kvartalų gyventojų aptarnavimo sąlygas.</p> <p>Galima daryti išvadą, kad šio detaliojo plano sprendinių, iš esmės atitinkančių miesto bendrojo plano sprendinius šioje miesto dalyje įgyvendinimas, nežiūrint trumpalaikių nepatogumų (statybos metu) turės teigiamą poveikį ne tik planuojamai, bet ir aplinkinei teritorijai ir joje gyvenantiems žmonėms.</p>

9.	<b>Vertinimo aspektai</b>	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
	Sprendinio poveikis:		
	Teritorijos vystymo ir planuojamai veiklos sričiai	Teigiamas ilgalaikis	Neigiamas trumpalaikis
	Ekonominei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	-
	Socialinei aplinkai	Teigiamas ilgalaikis	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	Teigiamas ilgalaikis	-
10.	<b>Siūlomos alternatyvos poveikis</b>		
	Teritorijos vystymo ir planuojamai veiklos sričiai	-	-
	Ekonominei aplinkai	-	-
	Socialinei aplinkai	-	-
	Gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	-

Projekto vadovas

Algirdas Sviderskas