

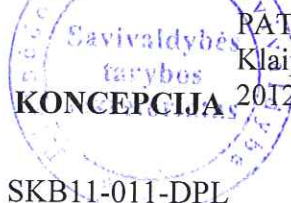
UŽSAKOVAS

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

OBJEKTAS

**APIE 47 HA TERITORIJOS TARP BALTHJOS PR., MINIJOS G., DUBYSOS G. IR
ŠILUTĖS PL. DETALUSIS PLANAS**

DALIS



RĀTVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos

2012 m. lapkričio 29 d. sprendimu Nr. T2 - 273

ŽYMUO

SKB11-011-DPL

RENGĖJAS

UAB „TAEM projektų valdymas“

DIREKTORIUS

DONATAS MISIŪNAS

PROJEKTO VADOVĖ

VITA SALAPĖTIENĖ, At. Nr. 23337

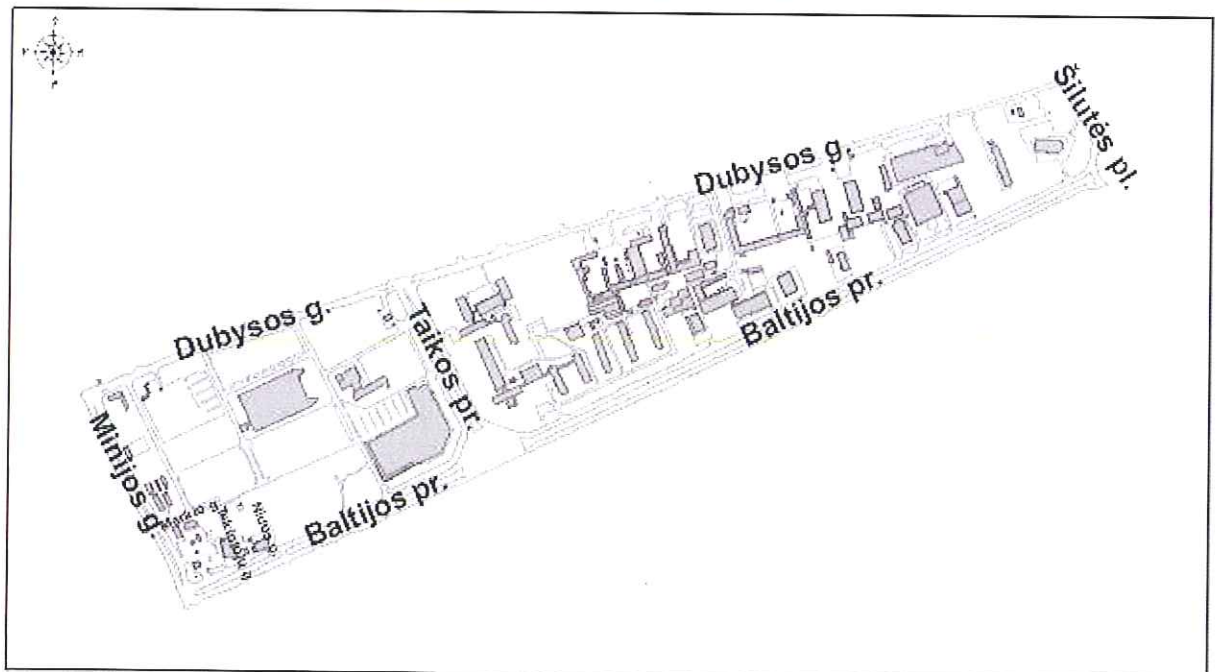


MOKSLAS • EKONOMIKA • SĄSILAUDA



EUROPOS SĄJUNGA
EUROPEAN UNION

Kuriame Lietuvos ateitį



VILNIUS, 2012

UAB „TAEM projektų valdymas“

Uždaroji akcinė bendrovė. Smolensko g. 10, LT-03201 Vilnius, Tel. (8-5) 2788753, faksas (8-5) 2784434, e-paštas: info@skb.lt
a/s LT467300010086892022 AB bankas "Swedbank" b/k 73000,

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 300006426, PVM kodas LT100001344312
[registravimo data 2004-02-26 VĮ Registrų centro Vilniaus filialas

Rengėjų sąrašas:

Atliktos funkcijos projekte	Vardas, pavardė
Projekto vadovė	Vita Salapėtienė (at. Nr. 23337)
PDV (architektas)	Jurgis Zagorskas (at. Nr. A 1251)
Inžinierė	Audronė Miniotaitė
GIS inžinierė	Elena Romanovska
GIS inžinierius	Vaidas Ulenskas

TURINYS

1. Konceptijos rengimo tikslai, uždaviniai ir teisinis pagrindas.....	4
2. Teritorijos plėtros galimybės.....	5
3. Konceptijos formavimo principai.....	10
4. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys bei tvarkymo prioritetai.....	12
5. Konceptijos principiniai sprendiniai.....	14
5.1. Susisiekimo sistemos organizavimas.....	16
5.2. Planuojama želdynų ir bendro naudojimo erdvių sistema.....	18

1. Konceptijos rengimo tikslai, uždaviniai ir teisinis pagrindas

„Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl. detalusis planas“ rengiamas vadovaujantis: Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis; Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. birželio 15 d. įsakymu „Dėl detaliųjų planų rengimo“ Nr. AD1-1110; Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. rugpjūčio 22 d. įsakymu Nr. AD1-1706 patvirtinta „Planavimo programa apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl. detaliajam planui rengti“; Planavimo užduotimi, patvirtinta Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. AD1-2362; 2011 m. liepos 27 d. paslaugos teikimo sutartimi Nr. J12-252 ir 2010 m. rugsėjo 9 d. planavimo sąlygų sąvadu detalią planavimo dokumentui rengti Nr. AR10-43 (žr. Esamos būklės analizės aiškinamojo rašto skyriaus „Įvadas. Bendri duomenys“, 8 punktą).

Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai:

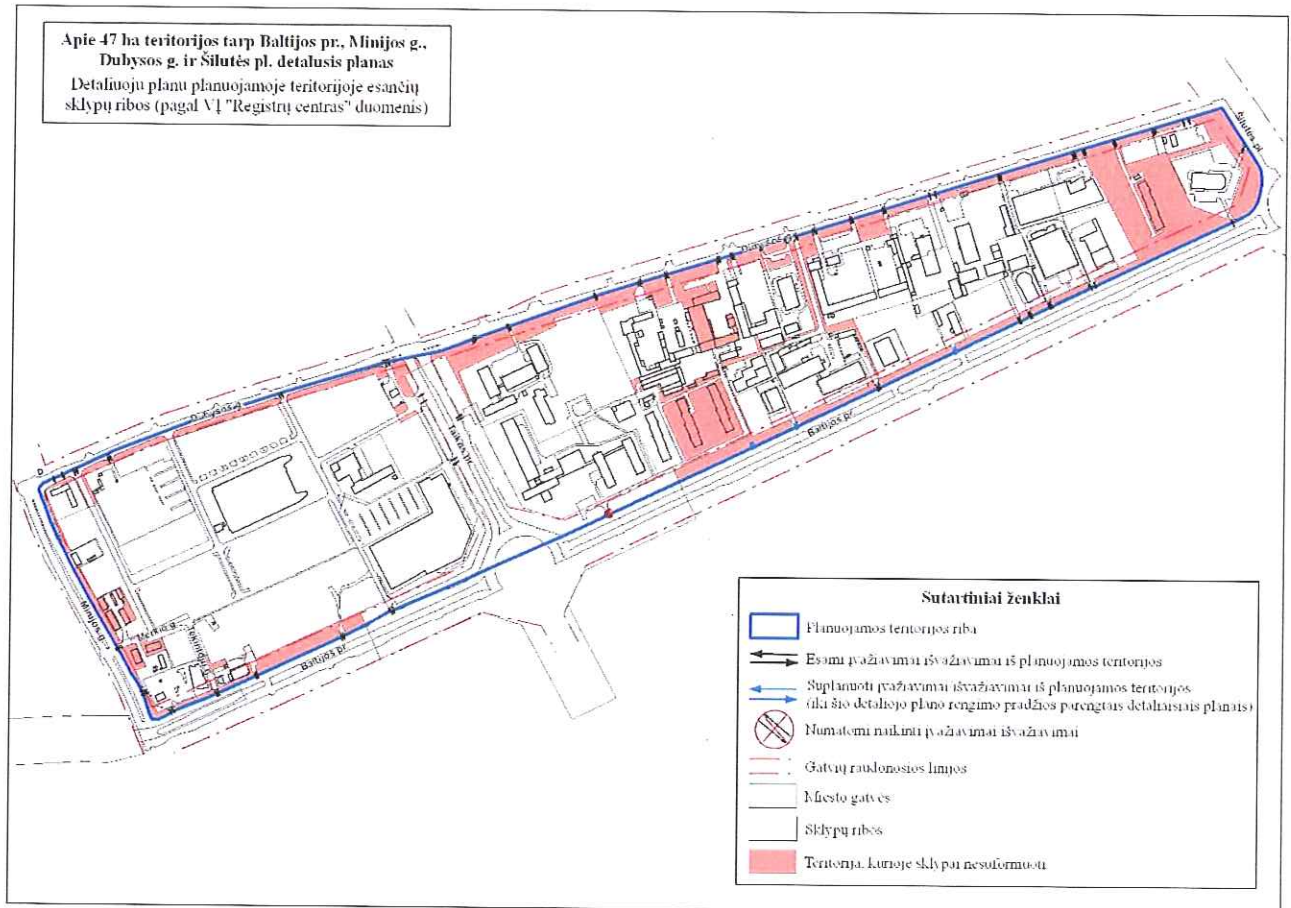
- suformuoti žemės sklypus visuomeninės paskirties, bendro naudojimo, infrastruktūros ir rekreacinėms teritorijoms,
- nustatyti reglamentus ir naudojimo sąlygas,
- planuoti naujus pėsčiųjų bei dviračių takus, apželdinimą.

Pagal Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. AD1-2362 patvirtintą planavimo užduotį „Apie 47 ha teritorijos tarp Baltijos pr., Minijos g., Dubysos g. ir Šilutės pl. detaliajam planui rengti“ - **konceptijos nustatymo stadijoje numatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys, eismo organizavimas ir naujų socialinių objektų dydis bei išdėstymas.**

Detalusis planas rengiamas UAB „Geometra“ parengtos ir suderintos skaitmeninės toponuotraukos (M1:500) pagrindu. Koordinatų sistema LKS094. Aukščių sistema-Baltijos.

2. Teritorijos plėtros galimybės

Didžiojoje teritorijos dalyje yra suformuoti ir įregistruoti valstybiniai žemės sklypai, kurie nuomojami žemės naudotojams. Sklypai neįteisinti prie kelių daugiabučių gyvenamųjų namų, garažų pastatų.



2.1 pav. Planuojamoje teritorijoje esančių sklypų ribos

Planuojamoje teritorijoje yra įregistruoti šie žemės naudojimo apribojimai:

- Ryšių linijų apsaugos zonos (I skyrius): ryšių linijų apsaugos zona, žemės juosta, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;
- Elektros linijų apsaugos zonos (VI skyrius): požeminės elektros kabelio apsaugos zona 1 m nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų;
- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX skyrius): vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 m nuo vamzdynų ašies;
- Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (XLVIII skyrius): šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų;
- Dujotiekių apsaugos zonos (VII skyrius): 2 m– abipus skirstomojo (mažiau nei 16 bar) dujotiekio vamzdyno ašies;
- Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos (XIV skyrius): žemės plotas tarp šių objektų ir gyvenamųjų pastatų.

Konkrečių žemės sklypų specialiosios naudojimo sąlygos bei servitutai bus tikslinami ar naujai nustatomi detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Klaipėdos miesto bendrasis planas planuojamai teritorijai numato arba daigiafunkcinę paskirtį, su galimybe keisti paskirtį į visuomeninės, komercinės, gyvenamosios paskirties teritorijas (~75% planuojamos teritorijos), arba nustato teritorijos naudojimo būdus ir pobūdžius (Komercinių objektų teritorijos ir Visuomeninių objektų teritorijos ~12%, Gyvenamosios teritorijos ~10%). Teritorijos tipai bendruoju planu nenustatyti.

Pagrindinė (ekviline) žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis	Ū KODAS 6.2	INDEK- SAS 9.2
KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ			
Gyvenamosios teritorijos			
	Madaukštinių gyvenamųjų namų statybos	Ū6	G1
	Daugiaaukštinių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos	Ū6	G2
Visuomeninės paskirties teritorijos			
	Administracinių pastatų statybos	Ū7	V1
	Religiniai bendruomenių pastatų statybos	Ū7	V2
	Mokymo, mokymų, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos	Ū7	V3
Komercinės paskirties objektų teritorijos			
	Prekybos, paslaugų ir pramoninių objektų statybos	Ū9	K
	Laikymo patalpų statinių statybos	Ū9	K1
	Regalinių ir automobilių statinių statybos	Ū9	K2
DAUGIAFUNKCINĖ TERITORIJA			



2.2 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių brėžinio

Aukštybinių pastatų išdėstymo Klaipėdos mieste specialiojo plano sprendiniuose planuojama teritorija pažymėta kaip esanti už Klaipėdos istorinės miesto dalies vizualinio identiteto ribų ir todėl joje (išskyrus kai kuriuos visuomeninės ir gyvenamosios paskirties statinius užstatytus žemės sklypus ir stadioną) leista statyti aukštybinius iki 100 m aukščio pastatus. Planuojamoje teritorijoje numatyta formuoti „urbanistinę kalvą“.



2.3 pav. Ištrauka iš Aukštybinių pastatų išdėstymo Klaipėdos mieste specialiojo plano

Urbanistinė aplinka

- 1) Planuojama teritorija yra patrauklioje investicijoms ir gyvenamosioms teritorijoms vystyti vietoje. Ją supa gyvenamieji rajonai su išvystyta socialine infrastruktūra, želdynais, inžinerine infrastruktūra.
- 2) Planuojama teritorija yra svarbi Klaipėdos miestovaizdžiui. Šiuo metu miestovaizdyje iš planuojamos teritorijos pastatų ryškiausiai dominuoja sporto arenos pastatas.
- 3) Planuojamoje teritorijoje vyrauja laisvo planavimo užstatymas ir stichiškas pramonės ir kitų ūkinių pastatų užstatymas.
- 4) Teritorijoje vyrauja užstatymo aukštis nuo 4 iki 27 m (1-9 aukštai), vyraujantys žemės naudojimo būdai – komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirties, inžinerinės infrastruktūros objektų teritorijos, visuomeninės paskirties objektų teritorijos, gyvenamosios teritorijos.
- 5) Taikos pr.-Dubysos g.-Šilutės pl.-Baltijos per. kvartalo šiaurinėje dalyje palei Dubysos g. ir kvartalo viduryje didelę dalį užima garažų teritorijos, palei Baltijos pr. išsidėstę pastarąjį dešimtmetį statyti komerciniai pastatai, senesniais laikais statyti daugiabučiai gyvenamieji 5 aukštų pastatai. Prie Taikos pr. yra aukštesniųjų profesinių mokyklų statiniai. Dominuoja laisvo užstatymo morfotipas ir 10-15m aukščio pastatai.
- 6) Taikos pr.-Dubysos g.-Minijos g.-Baltijos pr. kvartale dominuoja stambūs komerciniai pastatai – sporto arena ir prekybos centras, atskirai stovinčių pastatų užstatymo morfotipas. Yra dvi degalinės, autoservisų statiniai, viešbutis. Prie Minijos gatvę yra išlikę istoriniai dviejų aukštų gyvenamieji pastatai, kurie yra vertingi kaip Klaipėdos miesto istorinis architektūrinis paveldas ir turėtų būti išsaugoti.
- 7) Planuojama teritorija turi pakankamą mokymo įstaigų ir prekybos centrų pasiekiamumą. Šių įstaigų tinklo plėtoti ir tankinti planuojamoje teritorijoje nėra tikslinga.
- 8) Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra įteisintų atskirųjų želdynų ir bendro naudojimo teritorijų. Tokiomis teritorijomis būtų galima laikyti prie Statybininkų mokyklos esantį stadioną ir prie Šilutės pl. ir Baltijos pr. žiedo esančius želdynus, palei Baltijos pr. ir Taikos pr. susodintas medžių alėjas. Želdinių ir bendro naudojimo teritorijų sistemą planuojamoje teritorijoje reikėtų plėtoti, formuoti atskirus sklypus su atitinkamais žemės naudojimo būdais ir pobūdžiais arba vieningai išskirti priklausomųjų želdinių teritorijas kitų žemės naudojimo būdų sklypuose. Siekiant nustatyti vertingus saugotinus želdinius, esamos būklės rengimo

stadijoje buvo atlikti natūriniai tyrimai. Pagrindinė problema, nustatyta vertinant želdinių būklę ir galimą potencialą – teritorijoje esantys želdiniai auga per tankiai, juos reikia retinti ir prižiūrėti. Daugiausia probleminių želdinių auga palei gatves. Rengiant detalųjį planą ir/ar techninius projektus, reikia atsižvelgti į esamų želdinių būklę, numatant jų tvarkymo priemones. Iškelimo atveju, kai želdinio būklė prasta ir/arba kai tai būtina įgyvendinant sprendinius būtina numatyti naujų želdinių pasodinimą kitoje sklypo vietoje, taip kompensuojant naikinamus želdinius. Sutvarkius esamus želdinius, padidėtų jų patrauklumas ir potencialas tapti viešomis erdvėmis – atskiraisiais želdynais. Rajoninių atskirųjų želdynų pasiekiamumas iš planuojamos teritorijos pagal galiojančius normatyvus šiuo metu yra šimtaprocentinis.

Susisiekimo komunikacijos

- 1) Klaipėdos miestas pasižymi mažesniu nei šalies vidurkis individualių lengvųjų automobilių skaičiaus augimu.
- 2) atlikus Klaipėdos miesto automobilizacijos lygio ir gyventojų skaičiaus pokyčio palyginamąją analizę buvo padaryta išvada, kad gyventojų skaičiui mažėjant, automobilizacijos lygis turi augimo tendencijas.
- 3) Šiuo metu detaliuoju planu planuojamą teritoriją riboja aukštos kategorijos, didelio eismo intensyvumo gatvės: pietuose - Baltijos pr., vakaruose – Minijos g., šiaurėje – Dubysos g., rytuose – Šilutės pl. Planuojamą teritoriją kerta Taikos pr. Taip pat yra trys žemesnės kategorijos gatvės -Merkio g., Tekintojų g., Nidos g. Likusioje teritorijos dalyje įrengti privažiavimai prie objektų.
- 4) Planuojamos teritorijos susisiekimo sistemos analizė parodė, kad gatvėse ir sankryžose dominuoja lengvųjų automobilių (87,8%) ir mikroautobusų eismas (7,2%), krovinių automobilių ir lengvųjų furgonų dalis transporto sraute siekia 3,5 %, autobusų –1,3 %, dviračiai nesudaro net vieno procento srauto–0,2%
- 5) Planuojama teritorija yra supama didelio apkrovimo gatvių. Pagal atliktus natūrinius transporto srautų tyrimus nustatyta, kad labiausiai apkrautos besiribojančios su planuojama teritorija yra Taikos pr. atkarpa tarp Dubysos g. ir Baltijos pr., Minijos g., Šilutės pl., Baltijos pr. atkarpa tarp Taikos pr. ir Šilutės pl.
- 6) Vadovaujantis atliktais transporto srautų tyrimais nustatyta, kad visose sankryžose valandinis srautas yra >3000 aut., todėl galima teigti, kad jos yra labai didelio apkrovimo.
- 7) Labiausiai apkrautos sankryžos yra Šilutės pl. – Baltijos pr., Dubysos g. – Šilutės pl. ir Baltijos pr. - Taikos pr. sankryžos. Šilutės pl. – Baltijos pr. ir Baltijos pr. – Taikos pr. sankryžose įrengtos žiedinės vieno lygio sankirtos. Analizuojant srautų pasiskirstymą atskirose sankryžų atšakose, pastebimas jų netolygumas, todėl žiedinės sankryžos tinkamai nebeatlieka savo funkcijos, jos nebėra efektyvios esamiems eismo srautams.
- 8) Detaliuoju planu yra numatyta Baltijos pr. ir Šilutės pl. bei Baltijos pr. ir Taikos pr. sankryžų rekonstrukcija į dviejų lygių sankryžas. Taip pat numatyta dviejų lygių sankryža su Minijos g., Baltijos pr. tęsinyje ateityje išvystant tarptautinę jūrų perkėlą. Per Baltijos pr. suplanuoti trys pėsčiųjų ir dviračių viadukai. Šie sprendiniai pagerintų esamą susisiekimo būklę, padidintų sankryžų pralaidumą, todėl planuojamoje teritorijoje būtų palanku intensyvinti veiklą.
- 9) Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ normatyvais ir esamais srautų rodikliais nustatyta, kad dabartinis gatvių pralaidumas yra ne tik pakankamas, bet ir turi rezervą (žr. Esamos būklės aiškinamojo rašto 2.6.3 lentelę).
- 10) Didžiąją dalį planuojamos teritorijos užstatymo sudaro komercinės paskirties objektai. Teritorijoje prie negyvenamosios paskirties pastatų normų nustatyto dydžio aikšteles yra įsirengę pastato savininkai savo pastato sklypo ribose. Todėl didžiojoje teritorijos dalyje, kurioje vykdoma komercinė veikla, automobilių stovėjimo vietų problemų nenustatyta.

- Probleminės situacijos susidaro prie senosios statybos daugiabučių gyvenamųjų namų - automobiliai dažnai pastatomi ant žalių vejų bei šaligatvių.
- 11) Planuojamą teritoriją aptarnauja net 19 viešojo transporto maršrutų. Įvertinus stotelių pasiekiamumo spindulį (pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“) galima teigti, kad viešojo transporto pasiekiamumas yra pakankamas iš visos planuojamos teritorijos.
 - 12) Atlikta transporto struktūros analizė rodo, kad su planuojama teritorija besiribojančiose gatvėse ir sankryžose dviračių eismas nesudaro net vieno procento bendro srauto–0,2%. Esamas pėsčiųjų srautas taip pat minimalus, kiek didesnis ties didžiaisiais prekybos centrais ir ugdymo įstaigomis (Taikos pr. ir Dubysos g. sankryža, bei Baltijos pr. ir Taikos pr. sankryža).
 - 13) Šiuo metu planuojamoje teritorijoje naudotis dviračių ir pėsčiųjų takais yra sudėtinga, nes dviračių/pėsčiųjų takai yra labai nerišlūs – nutiesti viena su kita nesijungiančiomis atkarpomis. Nors vientisos takų sistemos teritorijoje nėra, tačiau matoma teigiama tendencija-ties naujai įrengtais objektais yra įrengtos geros dangos, tinkamai nužymėtos pėsčiųjų ir dviračių takų atkarpos, kurios palaipsniui gali būti sujungtos į vientisus takus. Planuojamoje teritorijoje nėra vieningų dviračių-pėsčiųjų takų techninių parametrų, dviračių ir pėsčiųjų eismas dažniausiai organizuojamas bendrame take (pažymint vertikaliu ir/ar horizontaliu žymėjimu), takų pločiai atskirose atkarpose kinta nuo 2,5 iki 4,5 metrų. Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ minimalus dviračio tako eismo juostos plotis 1,0 m, didžiausias -1,5 m, o pėsčiųjų vienos eismo juostos šaligatvio plotis – 0,75 m. Taigi pagrindiniam pėsčiųjų ir dviračių eismo takui esant dvipusiam dviračių takui ir dvipusiam pėsčiųjų takui reikalingas plotas- 4-4,5 m. Pagalbiniam pėsčiųjų ir dviračių eismo takui esant dvipusiam dviračių takui ir dvipusiam pėsčiųjų takui reikalingas plotas -3,5 m. Esant vienpusiam eismui takų plotis mažinamas (pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.
 - 14) Vertinti teritorijoje esančių pėsčiųjų ir dviračių takų techninių parametrų atitikimą techniniams parametrų pagal STR 2.06.01:1999 (žr. 2.6.9 lentelę) sudėtinga, nes šiuo metu teritorijoje nėra dokumento, numatančio kokių parametrų dviračių takai turi būti projektuojami, ar jie turi būti vienpusiai ar dvipusiai. Pagal Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schemą per analizuojamą teritoriją suplanuota dviračių magistralė, o planuojamą teritoriją supančiomis gatvėmis suplanuoti antraeiliai dviračių takai.
 - 15) Pėsčiųjų eismo gatvių, šaligatvių ir takų plotis apskaičiuojamas įvertinus eismo intensyvumą. Vienos pėsčiųjų eismo juostos plotis - 0,75 m (pagal STR 2.06.01:1999), eismo laidumas - 800-900 pėsčiųjų per valandą viena kryptimi. Rekomenduojama nerengti šaligatvių, siauresnių nei 1,5 m, išskyrus ekstensyviais pavienių pėsčiųjų eismo teritorijas, - 1,0 m. Dviračių takų plotis apskaičiuojamas įvertinus eismo intensyvumą. Vienos dviračių eismo juostos plotis - 1,5 m (ankštų vietų -1,25 m), laidumas - 300 dviratininkų per valandą viena kryptimi. Esamų dviračių ir pėsčiųjų takų pralaidumas esant dabartiniam teritorijos užstatymui yra pakankamas ir turi didelį rezervą jei ateityje pėsčiųjų ir dviratininkų srautai didėtų.

Inžinerinių tinklų išvystymas

- 1) Detaliojo plano sprendiniuose inžineriniai tinklai neplanuojami, nurodomi tik komunikacijų koridoriai.
- 2) Planuojama teritorija aprūpinta geriamojo vandens tiekimu. Magistraliniai vandentiekio tinklai planuojamoje teritorijoje ir šalia jos yra pakloti išilgai Minijos g. atkarpos, Taikos g. atkarpos ir dalyje Baltijos pr. Ties Baltijos pr. – Taikos pr. žiedu tinklai pakloti su rezervu (didesnio diametro nei gretimose teritorijose). Atsižvelgiant į tai, kad ne visoje teritorijoje

- magistraliniai tinklai išsidėstę netolygiai, jiems turi būti suformuoti komunikaciniai koridoriai teritoriją supančių gatvių raudonųjų linijų ribose.
- 3) Planuojamoje teritorijoje yra pakankamai gerai išvystyti buitinių ir lietaus nuotekų magistraliniai tinklai. Dauguma jų išdėstyti išilgai teritoriją supančių gatvių. Magistraliniai lietaus tinklai taip pat išsidėstę teritorijos viduje, prie didžiųjų automobilių aikštelių, apie pastatus, tačiau jie tarpusavyje nesijungia ir yra skirti momentiniam lietaus vandens surinkimui nuo teritorijų. Mažesnių diametrų tinklai vaizduojami esamos būklės susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinyje.
 - 4) Planuojamoje teritorijoje yra pakankamai gerai išvystyti aukštos įtampos elektros tinklai. Visos elektros linijos yra kabelinės. Naujų transformatorių įrengti nerekomenduojama (turėtų būti rekonstruojamos esamos). Dauguma atvejų aukštos įtampos linijos yra užžiedintos.
 - 5) Planuojamoje teritorijoje yra išvystyti šilumos tiekimo tinklai. Pagrindiniai šilumos tiekimo tinklai išsidėstę išilgai teritorijoje esančių gatvių, kiti tinklai pakloti iki pagrindinių teritorijoje esančių pastatų (daugiabučių, prekybos centrų, administracinių ir komercinių pastatų).
 - 6) Planuojamoje teritorijoje yra išvystyti dujotiekio tinklai. Pagrindiniai dujotiekio tinklai išsidėstę išilgai teritorijoje esančių gatvių, atskirais atvejais jie kerta planuojamą teritoriją išilgai sklypų ribų. Kiti tinklai pakloti iki pagrindinių teritorijoje esančių pastatų (daugiabučių, prekybos centrų, administracinių ir komercinių pastatų).

3. Konceptijos formavimo principai

Teritorijos padėtis Klaipėdos mieste ir artimiausia aplinka

Planuojama teritorija yra ribojama pagrindinių Klaipėdos miesto gatvių – Šilutės plento, Minijos gatvės ir Baltijos prospekto. Taip pat ją kerta viena iš svarbiausių Klaipėdos miesto gatvių - Taikos prospektas. Nors planuojama teritorija yra atokiau nuo istorinio Klaipėdos centro, pro ją eina pagrindiniai miesto ir tranzitinio transporto srautai, pro šią teritoriją į miestą iš automagistralės A1 ir kitų kelių nuo Jakų žiedo patenka didžioji miesto svečių dalis. Todėl ši vieta su savo pastatais ir urbanistinėmis erdvėmis formuoja Klaipėdos miesto įvaizdį ir galėtų atlikti reprezentacinę, „miesto vartų“ funkciją jeigu būtų atitinkamai sutvarkyta.

Teritoriją nuo pagrindinių Klaipėdos verslo teritorijų (pramonės ir sandėliavimo bei komercinių objektų) skiria Šilutės plentas ir Dubysos gatvė. Toliau į vakarus iš pietinės pusės Baltijos prospekto atkarpos nuo Šilutės plento iki Taikos pr. gatvės erdvė yra formuojama eilėmis susodintais želdiniais, pastatai šioje atkarpoje statyti pagal laisvą užstatymą ir orientuoti priešingai Baltijos pr. kryptčiai. Nauji pastatai šios Baltijos pr. atkarpos viduryje yra atitraukti nuo gatvės, dažniausiai už automobilių stovėjimo aikštelės. Tai užkerta galimybę naujais pastatais suformuoti gatvės koridorių šioje atkarpoje.

Likusioje Baltijos prospekto dalyje (tarp Taikos pr. ir Minijos g.) gatvės koridorius yra iš dalies suformuotas pietinėje prospekto pusėje daugiabučių 2-12 aukštų namų linija. Erdvėje dominuoja ši pastatų formuojama „siena“ ir kitoje pusėje matomas sporto arenos pastatas.

Dubysos gatvės koridorius nėra suformuotas, bet didesnėje dalyje besiribojančios su šia gatve teritorijos yra galimybė jį formuoti. Minijos g. yra 2 a. pastatų perimetrinio užstatymo fragmentų, Taikos pr. ir Šilutės plento atkarpos planuojamoje teritorijoje neturi suformuotų gatvių koridorių.

Šiuo metu miestovaizdyje iš planuojamos teritorijos pastatų ryškiausiai dominuoja sporto arenos pastatas.



3.1 pav. Urbanistinė miesto struktūra (■ suformuotų gatvės koridorių fragmentai, ■ statmenai gatvės kryptčiai pastatyti pastatai, ■ verslo teritorijos, ■ erdvėje dominuojantis pastatas)

Tolimos perspektyvos ir apžvalgos panoramos

Klaipėda yra linijinis miestas su neišraiškingu (pasyviu) reljefu. Klaipėdos miestovaizdyje tikslinga būtų išdėstyti vertikalias dominantes semantizuojant miesto urbanistinę struktūrą, išryškinant centines gatves ir kompozicinius branduolius. Nors centrinės gatvės planuojamoje teritorijoje – Baltijos prospekto, išryškinti linijinėmis koncentruotomis vertikaliomis dominantėmis nėra galimybių dėl esamo užstatymo, „urbanistinei kalvai“ formuoti palei Dubysos gatvę potencialiose teritorijose galimybės yra. Planuojama teritorija yra gerai matoma iš trijų pagrindinių masinės apžvalgos vietų:

1. Vietos prie pagrindinio įvažiavimo į miestą, prie Baltijos pr. ir Šilutės plento sankirtos.
2. Iš II-os perkėlos Smiltynėje, kaip miesto panoramos nuo Kartono fabriko kaminų iki VI „Registrų centras“ pastato.
3. Nuo Hageno kalno Smiltynėje miesto panoramoje nuo Kartono fabriko kaminų iki tarptautinės jūrų perkėlos.

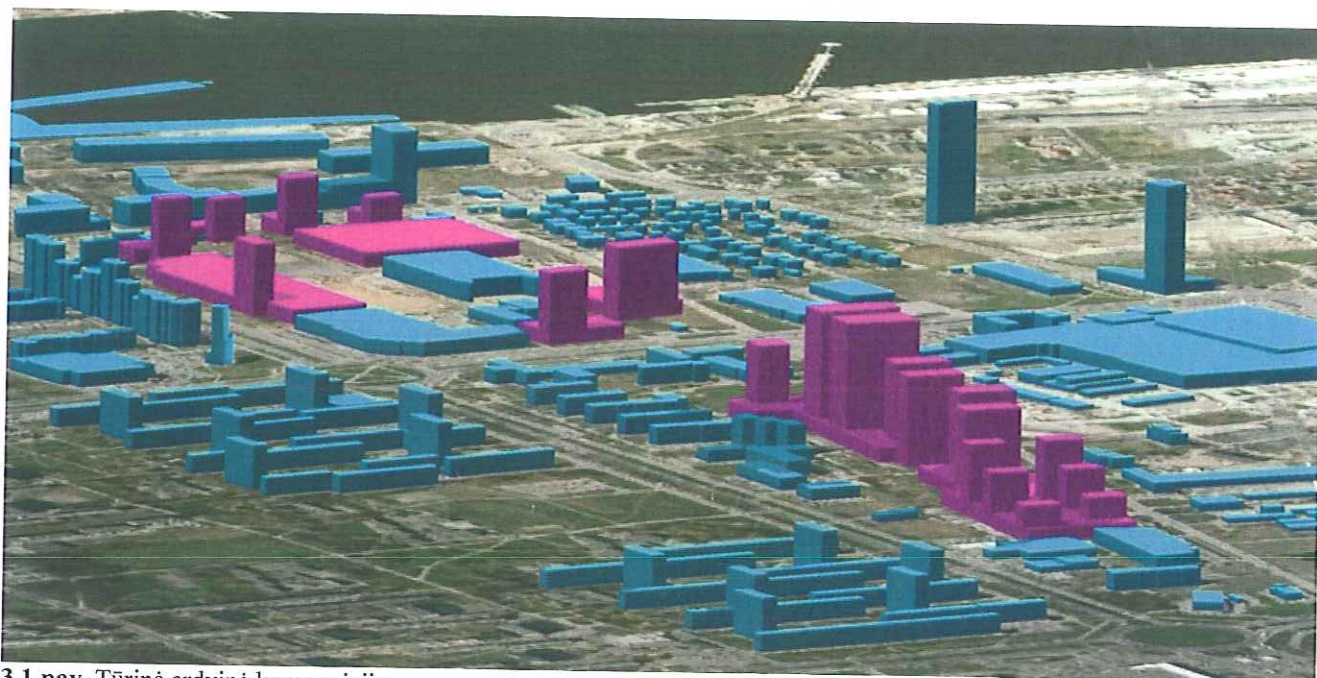
Iš tolimų perspektyvų palei Dubysos gatvę suformuota „urbanistinė kalva“ pabrėžtų ir Baltijos prospekto ašį ir suformuotų naują miesto kompozicinį branduolį.

Tūrinės erdvinės kompozicijos formavimo priemonės

Nagrinėjama teritorija pasižymi dominuojančiu laisvo tipo užstatymu ir aiškių užstatymo principų neturinčiomis užstatytomis pramonės, sandėliavimo ir garažų bendrijų teritorijomis. Toks užstatymas nėra paremtas žemės nuosavybės teisės diktuojama sklypo logika ir neidentifikuoja miesto struktūrai būdingų gatvės, aikštės, skvero ar kiemo erdvių. Tiksliai palei Minijos gatvę ir Baltijos prospekto vakarinėje dalyje, prie Minijos g. ir Baltijos pr. sankirtos yra perimetrinio užstatymo fragmentų.

Palei Minijos gatvę ir Baltijos prospekto vakarinėje pusėje esančios plėtrai tinkamos teritorijos, jas užstatant gatvių perimetru, yra galimybė suformuoti nebaigtus formuoti gatvių koridorius. Šią galimybę siūloma užtikrinti numatant užstatymo linijas, sutampančias su gatvių raudonosiomis linijomis, taikant perimetrinį reguliarų ar perimetrinį centro užstatymo morfotipą.

Plėtos teritorijoje prie Taikos ir Dubysos gatvių sankirtos į vakarus nuo šios sankirtos, numatoma visuomeninio/komercinio objekto statyba (šioje teritorijoje bus statomas baseinas su sporto kompleksu, planuojamas bendras pastato plotas 7500 m², užstatymo plotas 4000 m²). Didžiausia ir intensyviausia plėtra numatoma konversinėse teritorijose prie Dubysos gatvės, čia numatoma formuoti „urbanistinę kalvą“ iš aukštybinių pastatų.



3.1 pav. Tūrinė erdvinė kompozicija

4. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys bei tvarkymo prioritetai

Siūlomi teritorijos naudojimo tipai, užstatymo reglamentai

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje beveik nėra laisvų žemės plotų, didžioji dalis suformuotų sklypų yra nuomojami iš valstybės. Didžioji dalis teritorijos yra užstatyta arba suplanuota detaliaisiais planais, tai tiesiogiai įtakoja teritorijos išplanavimo galimybes. Siekiant išvengti galimo nepasitenkinimo ar teisių pažeidimo, numatant teritorijų naudojimo būdus ir pobūdžius pagrindinis dėmesys buvo skiriamas Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniams. Atskirose teritorijose numatyti teritorijos tipai, leidžiantys kelis naudojimo būdus.

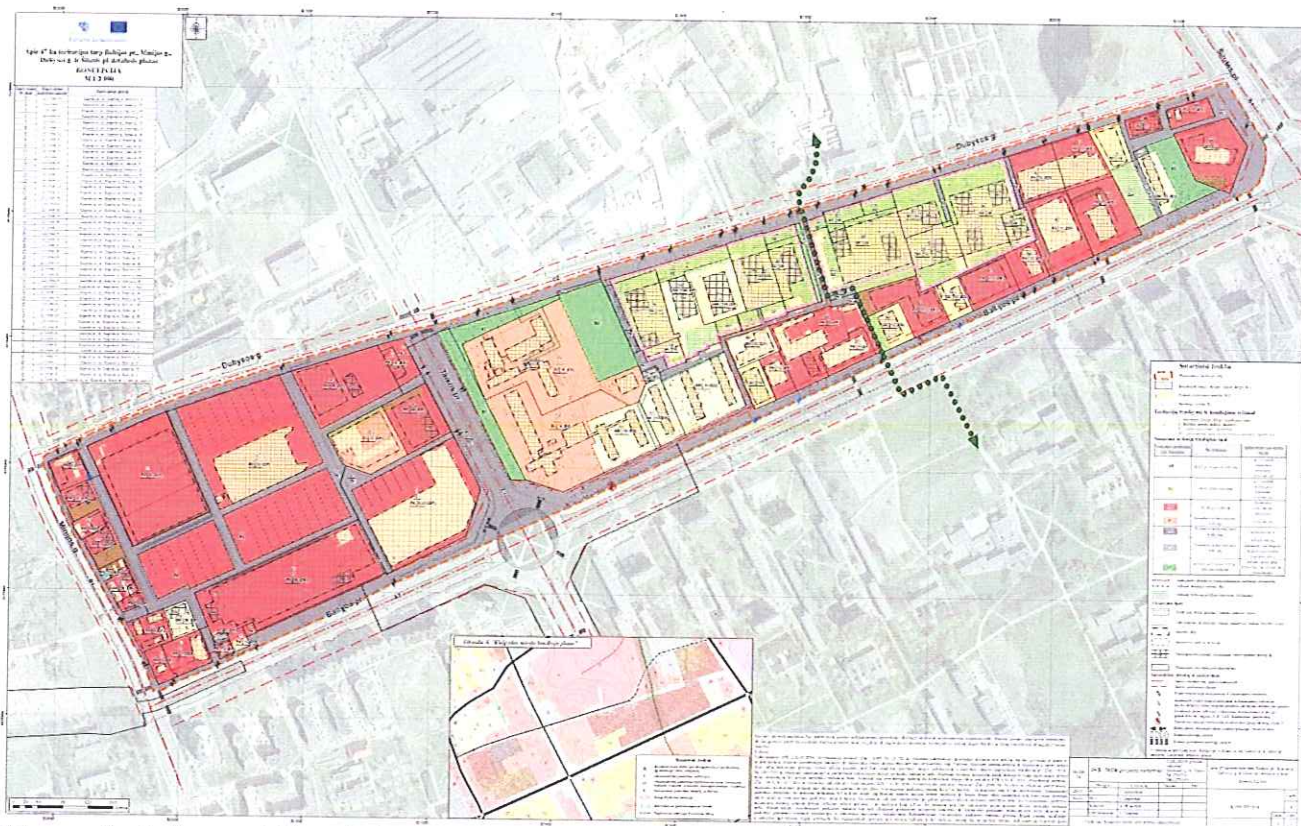
Planuojamos teritorijos dalims kur yra esamas vertingas ir nekeistinas užstatymas (gyvenamosios teritorijos, komercinių objektų teritorijos, visuomeninių objektų teritorijos) teritorijos naudojimo tipas nustatytas pagal esamą faktinį teritorijos ir pastatų naudojimą. Garažų bendrijų, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms nustatytas „mišrios centro teritorijos“ tipas, kuris leidžia pačią didžiausią teritorijos naudojimo būdų pasirinkimo galimybę. Naujai įsisavinamoms teritorijoms Taikos pr.-Dubysos g.-Minijos g.-Baltijos pr. kvartale numatyta ir „mišrios centro teritorijos“ ir „paslaugų teritorijos“ tipai, todėl, kad šalia sporto arenos būtų tikslinga koncentruoti kitus stambius paslaugų objektus. Visi siūlomi teritorijos naudojimo tipai yra nurodyti 4.1 lentelėje.

4.1 lentelė. Teritorijos naudojimo tipai

Teritorijos naudojimo tipo pavadinimas	Žymėjimas	Galimi žemės naudojimo būdai	Galimi užstatymo morfotipai
Mišri centro teritorija	GC	Gyvenamoji, komercinė, rekreacinė, visuomeninė	Perimetrinis centro, Perimetrinis-posesijinis atviras, Perimetrinis reguliarus, Atskirai stovinčių pastatų, Aukštybinis

Teritorijos naudojimo tipo pavadinimas	Žymėjimas	Galimi žemės naudojimo būdai	Galimi užstatymo morfotipai
Mišri gyvenamoji teritorija	GM	Gyvenamoji, komercinė, rekreacinė, visuomeninė	Laisvas (tik tuo atveju kai paliekamas esamas užstatymas), Perimetrinis-posesijinis atviras, Perimetrinis reguliarus
Paslaugų teritorija	PA	Komercinė, rekreacinė, visuomeninė	Perimetrinis centro, Atskirai stovinčių pastatų, Aukštybinis
Socialinės infrastruktūros teritorija	SI	Visuomeninė	Laisvas (esamas)
Techninės infrastruktūros teritorija	TI	Infrastruktūros, pramonės naudingųjų iškasenų teritorijos (vandenvietės)	Pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas
Techninės infrastruktūros koridoriai	TK	Infrastruktūros	---
Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	BŽ	Bendro naudojimo rekreacinė (be užstatymo), visuomeninė	---

Naujų socialinių objektų poreikio planuojamoje teritorijoje nėra, todėl išskyrus 7500 m² bendrojo ploto baseiną ir sporto bei pramogų kompleksą Prie Dubysos g. ir Taikos pr. sankirtos, daugiau naujų socialinių objektų nenumatoma.



4.1. pav. Teritorijos naudojimo tipai

Planuojamai teritorijai koncepcijos stadijoje numatomi teritorijos tipo ir leistino maksimalaus pastatų aukščio reglamentai, nurodant ribines siūlomas reikšmes (žr. 4.2 lentelę). Detalizuojant sprendinius reglamentas bus tikslinamas pagal detaliųjų planų rengimo taisyklių reikalavimus.

4.2 lentelė Privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai

teritorijos tipas	PA	15	leistinas pastatų aukštis (metrais)
-------------------	----	----	-------------------------------------

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin., 2004, Nr. 23-721 su vėlesniais pakeitimais), minimalus atstumas nuo atskirai statomo gyvenamojo namo ir jo priklausinių (išskyrus nesudėtingus statinius) iki kaimyninio žemės sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3 metrai. Mažinant pastatų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos arba blokuojant gretimų žemės sklypų pastatus, turi būti išlaikomi gaisrinės saugos reikalavimai („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (Žin., 2010, Nr. 146-7510 su vėlesniais pakeitimais)) ir gautas kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimas raštu. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu. Atstumai nuo nesudėtingų statinių iki kaimyninio sklypo ribos nurodyti STR 1.01.07:2010 „Nesudėtingi statiniai“ (Žin., 2010, Nr. 115-5903 su vėlesniais pakeitimais). Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ (Žin., 2004, Nr. 54-1851 su vėlesniais pakeitimais), nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos: visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m, aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui (atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies). Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti. Šie reglamentuoti atstumai nuo statinių taikomi ir bet kurioms pastatų bei inžinerinių statinių išsikišančioms konstrukcijoms.

5. Konceptijos principiniai sprendiniai

Detaliojo plano konceptualūs sprendiniai formuojami remiantis patvirtintomis planavimo sąlygomis detaliojam planui rengti bei planuojamoje teritorijoje galiojančiais planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais, esama žemėnaudos struktūra ir užstatymu, kita surinkta medžiaga. Konceptijos sprendiniai bus detalizuojami ir tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Konceptijos sprendiniais siekiama vieningos urbanistinės vizijos – numatoma formuoti, kur tai įmanoma, gatvių koridorius, „urbanistinę kalvą“ konversinėje teritorijoje prie Dubysos gatvės ir kitus miesto suvokimui ir įvaizdžiui svarbius elementus.

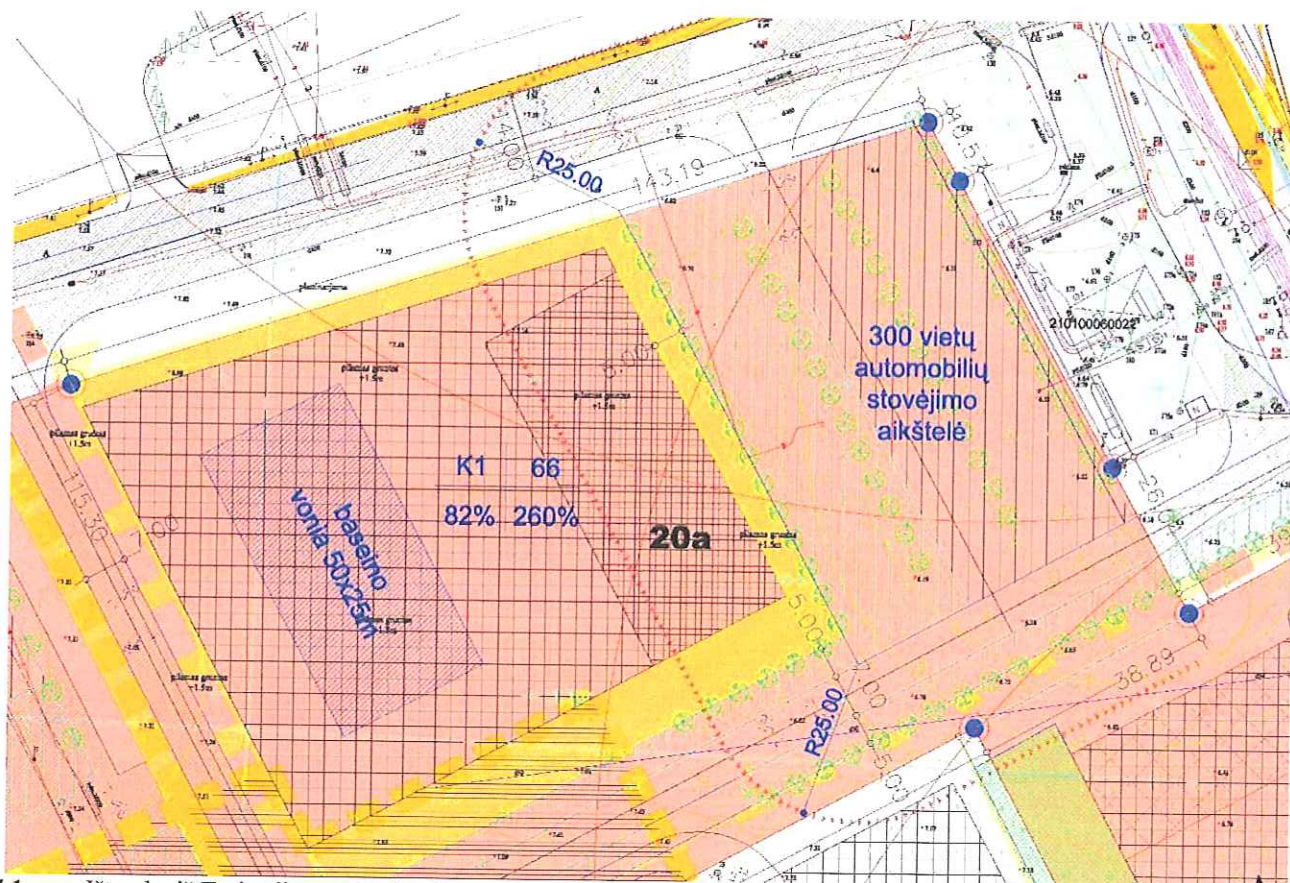
Konceptijoje atkartojami daugumos teritorijai rengtų detaliųjų planų sprendiniai, nekeičiant jokių detaliuosiuose planuose numatytų teritorijos tvarkymo reglamentų.

Konceptijoje siūloma iš dalies keisti vieno planuojamai teritorijai galiojančio detaliojo plano sprendinius – detaliojo plano, kuriuo planuojama Taikos prospekto ir Dubysos gatvės sankryža ir gretima teritorija, sprendiniai keičiami tiek, kad jame numatytas užstatymas prie Statybininkų Kolegijos, valstybinės žemės sklype, siūlomas naikinti, nes teritorijos konfigūracija apsunkina pastato ir automobilių stovėjimo aikštelių įrengimą joje (būtų labai siauras sklypas – iki 20 m pločio), ten auga vertingi želdiniai, dabar ši teritorija natūraliai įsilieja į bendrą kvartalo želdynų sistemą.

Baltijos pr. 8b ir 8d sklypo detaliojo plano sprendiniai keičiami pagal žemės sklypo naudotojų pageidavimą, taip pat, pagal žemės naudotojų pageidavimą, siūlomi užstatymo zonos pakeitimai žemės sklypams Baltijos pr. 10a, Šilutės pl. 32.

Vienas iš svarbiausių sprendinių yra pastatų aukščio reglamentas siūlomas šia alternatyva – aukštybiniam 35-100 m pastatams skiriama konversinė teritorija prie Dubysos g., tokiu būdu siekiant suformuoti vientisą „urbanistinę kalvą“ kaip buvo numatyta bendroje miesto vizijoje Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo specialiajame plane. Formuojama „urbanistinė kalva“ būtų visos teritorijos vizualinė dominantė, atliktų „miesto vartų“ vizualinę funkciją ir pagyvintų Klaipėdos miesto panoraminį vaizdą.

Kitos aukštybiniam pastatams skirtos vietos yra prie Taikos pr. ir Dubysos g. sankryžos. Aukštybiniai pastatai šioje vietoje pratęstų Taikos pr. aukštybinių pastatų kompozicinę liniją, galutinai suformuotų Taikos pr. gatvės išklotinę.



5.1 pav. Ištrauka iš Teritorijos tarp Minijos g., Dubysos g., Taikos pr. ir Baltijos pr., Klaipėdoje detaliojo plano

Teritorijai Taikos prospekto ir Dubysos gatvės sankryžos pietvakarinėje pusėje už esamos degalinės šiuo metu galiojančio detaliojo plano sprendiniai nekeičiami (5.1 pav.). Detaliajame plane numatyti du pastatai – baseinas su sporto kompleksu ir aukštybinis pastatas (4000 m² užstatymo ploto, 7500 m² bendrojo ploto iki 14 m aukščio pastatas su iki 66 m aukščio ir iki 4500 m² ploto aukštybine dalimi). Baseinui su sporto kompleksu numatoma 120 automobilių stovėjimo vietų pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 10 lentelę – uždariems baseinams – viena automobilių stovėjimo vieta dešimties vietų rūbinei (planuojama apie 200 vietų rūbinė, t.y. baseinui reikės 20 automobilių stovėjimo vietų) ir žaidimų ir sporto salės su žiūrovų vietomis (planuojama iki 4000 m² ploto) – 1 vieta 60 m² salės ploto, arba 67 automobilių stovėjimo vietos. Administracinėms ir pagalbinėms baseino ir sporto komplekso patalpoms skiriama iki 1000 m² ploto, joms skaičiuojama 1 automobilių stovėjimo vieta 25 m² ploto, arba 40 automobilių stovėjimo vietų. Automobilių stovėjimo vietų skaičiui nustatyti imama, kad aukštybinis pastatas bus administracinės paskirties (tačiau esant poreikiui, gali būti pasirinkta kita ar mišri paskirtis) iki 4500 m² ploto, todėl šiam pastatui numatoma 180 automobilių stovėjimo vietų – 1 automobilių stovėjimo vieta 25 m² ploto.

Baseino ir sporto komplekso pastatas detaliuoju planu planuojamas su aukštybiniu pastatu. Šios teritorijos užstatymo projektą siūloma rengti ir sprendinius detalizuoti architektūrinio konkurso būdu.

Baseino ir sporto komplekso pastato bei aukštybinio pastato konkursai, projektavimas, statyba ir pripažinimas tinkamais naudoti atliekamas atskirai.

Sprendinių konkretizavimo stadijoje numatoma nagrinėti galimybę baseinui ir aukštybiniam pastatui išskirti atskirus sklypus, nustatant, kad baseino pastato statyba yra prioritetas, aukštybinio pastato statyba, projektavimas yra galimi tik pagrindus jo ekonominį tikslumą ir niekaip negali stabdyti ar kitaip komplikuoti (branginti) baseino statybos.

Nuo 300 vietų automobilių stovėjimo aikštelės turi būti išlaikytas 25 m atstumas iki visuomeninių pastatų langų (pagal STR2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ 11 lentelę). Nuo rytų pusės aukštybinėje pastato dalyje ir ne aukštybinėje planuojamo pastato dalyje, esančioje arčiau nei per 25 m nuo planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės bus galima įrengti tik stiklines atitvaras, be galimybės įrengti varstomus langus. Pastato ventiliacija šioje dalyje turės būti užtikrinta mechaninėmis priemonėmis.

Pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą (Žin., 2007, Nr. 137-5624 su vėlesniais pakeitimais), visuomeninės paskirties teritorijoms, kuriose yra numatomos sporto pastatų statybos, taikoma 25 proc. priklausomųjų želdynų norma. Pagal Želdynų įstatymą (Žin., su vėlesniais pakeitimais), Priklausomasis želdynas – želdynas, esantis kito objekto žemės sklype, želdynas – ne mažesnis kaip 0,05 hektaro želdinių žemės sklypas, kuriame gali būti mažųjų kraštovaizdžio architektūros, inžinerinių ir laikinų statinių, želdiniai – žmogaus pasėti ar pasodinti medžiai (tarp jų ir pasodinti pavieniai ar natūraliai išaugę), krūmai, krūmokšniai, puskrūmiai, lianos ir žoliniai augalai. Atsižvelgiant į anksčiau tekste išdėstytas nuostatas, numatoma, kad formuojamame sklype turės būti įkurti želdiniai ne mažesnėje kaip 25 proc. sklypo ploto dalyje (įterpiant ar neįterpiant juos į automobilių aikštelę).

Atsižvelgiant į baseino vonios dydį (25x50 m), keisti baseino pastato konfigūracijos nėra galimybės (žr. Pav. 5.1).

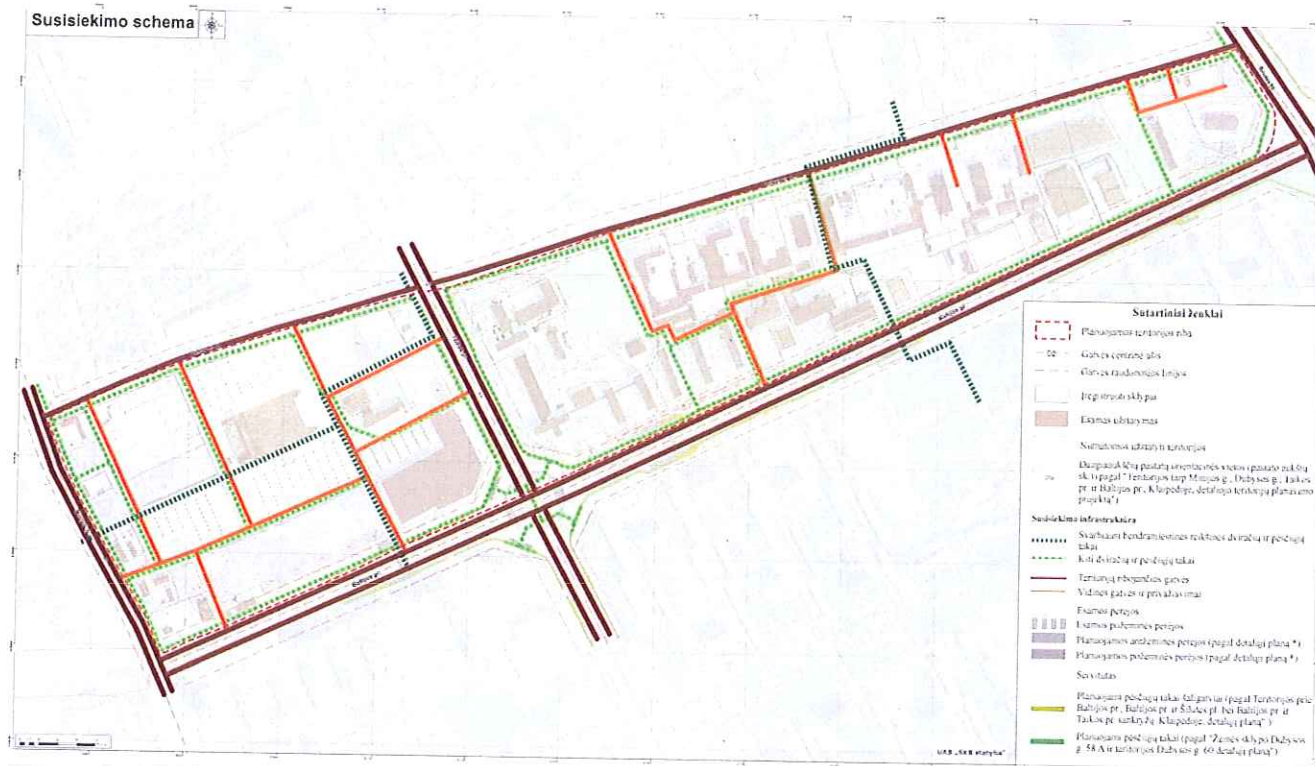
5.1. Susisiekimo sistemos organizavimas

Šiuo metu detaliuoju planu planuojamą teritoriją riboja aukštos kategorijos, didelio eismo intensyvumo gatvės: pietuose - Baltijos pr., vakaruose – Minijos g., šiaurėje – Dubysos g., rytuose – Šilutės pl. Planuojamą teritoriją kerta Taikos pr. Taip pat yra trys žemesnės kategorijos gatvės -Merkio g., Tekintojų g., Nidos g. Likusioje teritorijos dalyje įrengti privažiavimai prie objektų. Pagal atliktus natūrinius transporto srautų tyrimus nustatyta, kad labiausiai apkrautos gatvės teritorijoje yra Taikos pr. (atkarpa tarp Dubysos g. ir Baltijos pr.), Minijos g. (atkarpa tarp Dubysos g. ir Baltijos pr.), Šilutės pl. (atkarpa tarp Dubysos g. ir Baltijos pr.), Baltijos pr. (atkarpa tarp Taikos pr. ir Šilutės pl.).

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ normatyvais ir esamais srautų rodikliais nustatyta, kad esamų gatvių pralaidumas yra ne tik pakankamas, bet ir turi rezervą (žr. Esamos būklės aiškinamojo rašto 2.6.3 lentelę).

Didžiosios dalies sklypų pasiekiamumas jau šiuo metu yra įrengtas arba numatytas iš teritoriją ribojančių gatvių. Detaliuoju planu nauji išvažiavimai/įvažiavimai iš/į planuojamos teritorijos bus planuojami siekiant maksimaliai išnaudoti esamus išvažiavimus/įvažiavimus (neplanuoti naujų įvažiavimų/išvažiavimų iš aukštos kategorijos gatvių).

Susisiekimui planuojamoje teritorijoje užtikrinti siūloma principinė esamų kvartalų skaidymo vidinėmis D2-2 kategorijos gatvėmis schema.



5.2 pav. Susisiekimo schema

Kvartalas tarp Minijos g., Baltijos pr., Taikos pr. ir Dubysos g. skaidomas esamomis, šiuo metu pastatytomis gatvėmis, siūloma jas įteisinti suformuojant atskirus žemės sklypus inžinerinės infrastruktūros koridoriams, o per sporto arenos automobilių stovėjimo aikštelę praeinančias gatves, kur atskirų sklypų suformuoti neįmanoma, įregistruoti kaip servitutus pravažiavimams.

Kvartale tarp Šilutės pl., Baltijos pr., Taikos pr. ir Dubysos g. nėra išvystyta vidinių gatvelių sistema, todėl siūloma ją suformuoti atskiriant žemės sklypą inžinerinei infrastruktūrai nuo esamų sklypų kvartalo viduryje ir prie stadiono teritorijos. Esamų nuomojamų žemės sklypų ribas siūloma koreguoti, nekeičiant žemės sklypų ploto, pridėdant žemės plotą, kuri atskiriama privažiavimo gatvei į kitoje sklypo pusėje prie Dubysos gatvės. Žemės sklypų ribų koregavimas detaliai sprendžiamas bus sprendinių konkretizavimo stadijoje. Atsiradus šioms vidinėms kvartalo gatvėms būtų galimybė intensyviau ir efektyviau išnaudoti kvartalo vidinę dalį.

Sprendinių konkretizavimo stadijoje numatoma nagrinėti galimybę rekonstruoti esamus įvažiavimus į sklypus iš Baltijos prospekto taip, kad vienas įvažiavimas tarnautų keliems sklypams. Sprendiniai rekonstruoti tokius įvažiavimus bus nagrinėjami ir pagal galimybes įtraukiami tik gavus gretimų sklypų sutikimus, kuriuos turi gauti suinteresuoti sklypų savininkai ar naudotojai.

Teritorijos tarp Baltijos prospekto, Baltijos pr. ir Šilutės pl. bei Baltijos pr. ir Taikos pr. sankryžų, Klaipėdoje detalioju planu yra numatyta per Baltijos pr. suplanuoti tris pėsčiųjų ir dviračių antžemines perėjas-viadukus ir vieną pėsčiųjų ir dviračių antžeminę perėją-viaduką per Taikos pr.

Teritorijos tarp Minijos g., Dubysos g., Taikos pr. ir Baltijos pr., Klaipėdoje, detaliojo planavimo projekte numatytos trys perėjos antrame lygyje – per Minijos g., Dubysos g. ir Baltijos pr.

Didžiąją dalį planuojamos teritorijos užstatymo sudaro komercinės paskirties objektai, kuriuose nemažesnio nei normų nustatyto dydžio automobilių stovėjimo aikštelę įsirengia pastato savininkas pastato sklypo ribose. Todėl didžiojoje teritorijos dalyje, kurioje vykdoma komercinė veikla, automobilių stovėjimo vietų problemų nenustatyta. Detalioju planu numatoma ir toliau automobilių statymą spręsti pastato sklypo ribose. Problematinės situacijos matomos prie senosios statybos daugiabučių gyvenamųjų namų - automobiliai dažnai pastatomi ant žalių vejų bei šaligatvių.

Automobilių stovėjimas turės būti organizuojamas šiems namams detaliuoju planu suformuotų sklypų ribose.

Inžinerinė infrastruktūra (vandentiekis, buitinio ir lietaus vandens nuotekynė, elektros, šilumos ir dujų) detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra pilnai išvystyta ir prieinama visiems sklypams. Sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatytos šių tinklų naudojimo sąlygos.

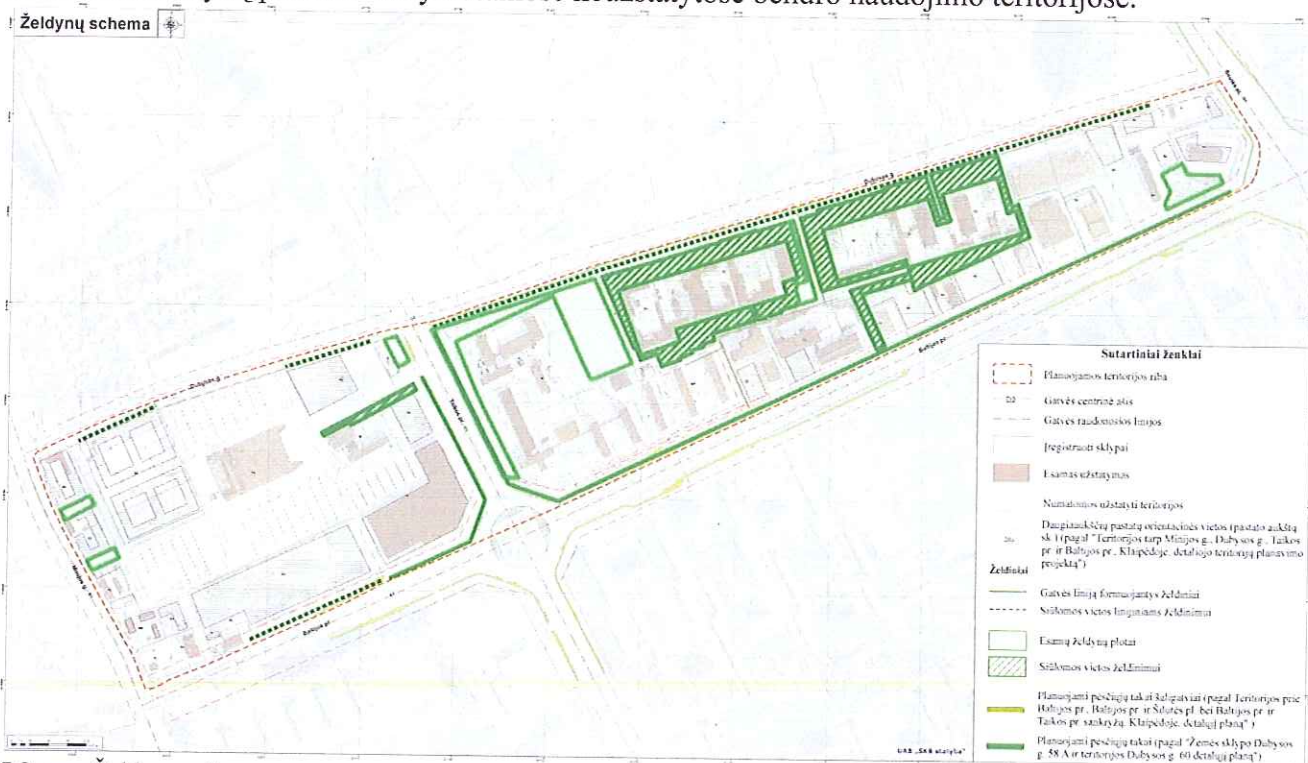
5.2. Planuojama želdynų ir bendro naudojimo erdvių sistema

Esama želdynų būklė planuojamoje teritorijoje yra patenkinama. Nėra suformuotos vieningos želdynų ir bendro naudojimo erdvių sistemos planuojamuose kvartaluose. Pėsčiųjų takų ir dviračių takų tinklas šiuo metu yra fragmentiškas, nepakankamai išvystytas.

Koncepcijoje siūloma formuoti želdinių juostas palei dalį Baltijos prospekto ir beveik visą Dubysos gatvę, taip suformuojant gatvių koridorius.

Želdynų sistemą siūloma papildyti ne tik atskiraisiais želdynais, bet ir nustatant vieningą priklausomųjų želdinių teritorijų išskyrimą žemės sklypų grupėse.

Siūloma įrengti linijinius želdynus palei gatves, pėsčiųjų ir dviračių takus, vidines gatveles. Stambesni želdynų plotai numatyti esamose neužstatytose bendro naudojimo teritorijose.



5.3 pav. Želdynų schema

Reikalavimai pastatų architektūrinei išraiškai

Pastatų architektūrinei išraiškai siūloma taikyti reikalavimus dėl pastato tūrio ir proporcijų, tose dalyse, kur numatoma aukštybinių pastatų statyba. Siūloma pastato gabaritus plane (plotį ir ilgį) apriboti taip, kad aukštybinio pastato proporcija būtų estetiškai priimtina. Tuo siekiama sustiprinti aukštybinių pastatų įvaizdžio suvokimą, nustatant proporcijas pagal kurias galima būtų projektuoti „laibus“ pastatus.

lentelė 5.1. Reikalavimai aukštybinių pastatų proporcijoms

Leistinas didžiausias pastato aukštis, m	Leistinas didžiausias plotis, m	Leistinas didžiausias pastato ilgis, m
40	10	25
65	12	30
80	16	40

Perimetrinio užstatymo kvartaluose prie Minijos gatvės numatomas didžiausio leistino pastato ilgio (palei pagrindinę gatvę) ir pločio apribojimas.

Vietose, kur siūloma formuoti gatvių koridorius – numatoma užstatymo linija ir procentinė sklypo kraštinės, einančios palei gatvę dalis, kuri turi būti užstatyta pastatais.