Konkurso sąlygų
5 priedas

TAURALAUKIO RAJONO TERITORIJOS, PAGAL KLAIPĖDOS MIESTO BENDROJO PLANO SPRENDINIUS PATENKANČIOS Į 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8 IR 9.9 NAGRINĖJAMUS RAJONUS, URBANISTINĖS IDĖJOS ATVIRAS PROJEKTO KONKURSAS

Techninė specifikacija

1 pav. *Projekto konkurso teritorijos nuotrauka (šaltinis: perkančioji organizacija)*

Techninės specifikacijos rengėjai:

1) Architektas-urbanistas Mindaugas Pakalnis (kvalifikacijos atestato Nr. A 830),
2) Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros departamento Urbanistikos skyrius

Klaipėda, 2026

TURINYS

0. SĄVOKOS 4
I. PROJEKTO KONKURSO POREIKIS, OBJEKTAS IR LOKACIJA 5
1.1. PROJEKTO KONKURSO POREIKIS 5
1.2. PROJEKTO KONKURSO PAVADINIMAS IR TIKSLAS 5
1.3. PROJEKTO KONKURSO LOKACIJA 6
II. ESAMOS PADĖTIES ĮVERTINIMAS 7
2.1. KLAIPĖDOS MIESTO CHARAKTERISTIKA, MIESTO ERDVINIS MODELIS 7
2.2. PROJEKTO KONKURSO TERITORIJOS APŽVALGA, TECHNINIAI DUOMENYS 8
2.3. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS STRATEGINIŲ PLANŲ TIKSLAI 14
III. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IR KITŲ DOKUMENTŲ APŽVALGA 15
3.1. BENDRASIS PLANAS 15
3.1.1. DAUGULIŲ NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR 9.1. 16
3.1.2. ŠAULIŲ DVARO NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.2. 17
3.1.3. LANKIŠKIŲ NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.3. 20
3.1.4. LUIZĖS ĄŽUOLO I NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.4. 23
3.1.5. VIRKUČIŲ III NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.8. 25
3.1.6. SLENGIŲ NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.9. 27
3.1.7. IŠTRAUKOS IŠ BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ GRAFINĖS DALIES 29
3.1.8. GYVENTOJŲ SKAIČIAUS PROGNOZĖS 47
3.2. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO SPECIALUSIS PLANAS 48
3.3. KITI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI 54
3.3.1. SPECIALIEJI PLANAI 54
3.3.2. DETALIEJI PLANAI 60
3.1.2. RENGIAMI DETALIEJI PLANAI 69
IV. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TRŪKUMAI IR STIPRYBĖS 76
2.1. TRŪKUMAI 76
4.2. STIPRYBĖS 77
V. PROJEKTAVIMO UŽDUOTIS 78
5.1 REKOMENDACINIAI SPRENDINIAI 78
5.1.1 REKOMENDACIJOS TERITORIJOS URBANISTINEI STRUKTŪRAI FORMUOTI 78
5.1.2 TERITORIJOS UŽSTATYMO PRINCIPAI IR RODIKLIAI 79

5.1.3 FUNKCIJA 79
5.1.4 SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA 79
5.1.5 GATVIŲ IR VIEŠOJO TRANSPORTO TINKLAS 80
5.1.6 ŽELDYNAI 80
5.1.7 INŽINERINIAI TINKLAI 80
5.2. PRIVALOMIEJI SPRENDINIAI 81
VI. TECHNINĖS SPECIFIKACIJOS PRIEDŲ SĄRAŠAS 82

0. SĄVOKOS

TPD – kitaip dar **teritorijų planavimo dokumentas**. Tai yra teritorijų planavimo proceso metu parengtas ir nustatyta tvarka patvirtintas dokumentas, kuriame nustatomi teritorijos vystymo, naudojimo, tvarkymo ir apsaugos sprendiniai. TPD apima bendruosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, detaliuosius planus ir kitus TPĮ numatytus planavimo dokumentus (toliau – TPD).

TPDR – tai **Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registras**, kuriame registruojami: teritorijų planavimo dokumentai (TPD); teisės aktai, kuriais šie dokumentai tvirtinami; patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai (toliau – TPDR).

TPDRIS – tai **Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema**. Ji skirta elektroniniu būdu organizuoti, vykdyti ir prižiūrėti visą teritorijų planavimo procesą nuo sprendimo pradėti rengti teritorijų planavimo dokumentą iki jo pateikimo registruoti TPDR (toliau – TPDRIS).

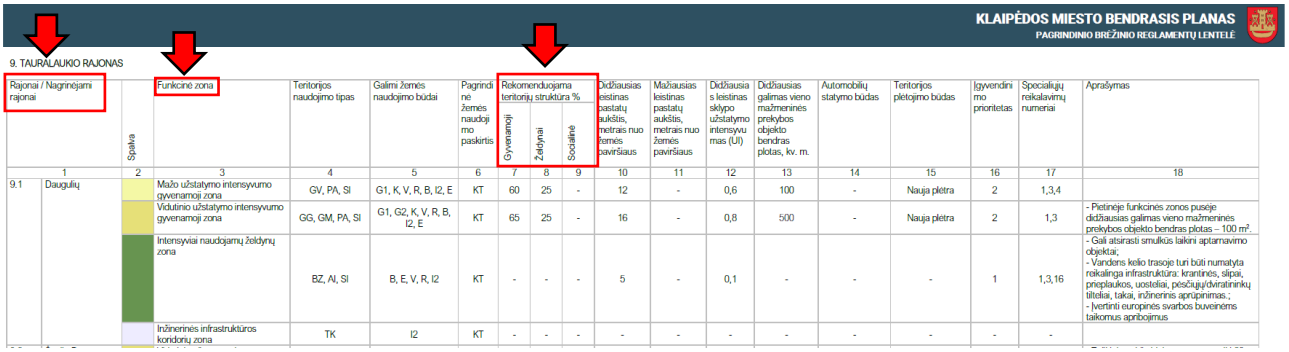
Bendrasis planas – Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ patvirtintas naujas Klaipėdos miesto bendrasis planas (toliau – Bendrasis planas),

Planuojama teritorija – Tauralaukio rajono teritorija, Teritorija tarp Danės upės, Liepų g., kelio A13 ir Tauralaukio rajono urbanizuotų teritorijų šalia Pajūrio g. Ši teritorija pagal Bendrojo plano sprendinius patenkanti į 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8, 9.9 nagrinėjamus rajonus bei apimanti prieigas – Liepų g. ir Danės upę (žr. pav. 2) (toliau – *Planuojama teritorija*). Skaitmeninės ribos pateiktos techninės specifikacijos priede Nr. 1.3. „Skaitmeniniai failai“ – „1.3.1. Konkurso teritorijos riba”.

Nagrinėjamas rajonas – miesto urbanistinės erdvinės sistemos fragmentas. *Nagrinėjamų rajonų* ribos *Bendrajame plane* pažymėtos juoda linija, turi unikalius numerius ir pavadinimus, į *Planuojamą teritoriją* patenka 9.1 Daugulių, 9.2 Šiaulių Dvaro, 9.3 Lankiškių, 9.4 Luizės Ąžuolo, 9.8 Virkučių III ir 9.9 Slengių nagrinėjami rajonai (toliau – *Nagrinėjami rajonai/ Nagrinėjamas rajonas*). *Nagrinėjami rajonai* plačiau aprašyti *Bendrojo plano* sprendinių aiškinamojo rašto poskyryje 4.5 „Teritorijų naudojimo reglamentai“ ir *Bendrojo plano* pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Funkcinė zona – Bendrojo plano reglamentas, kuriuo nustatoma vyraujanti teritorijos funkcija, naudojimo pobūdis ir teritorijos vystymo kryptys. Funkcinei zonai taikomi konkretūs bendrojo plano reglamentai, kurie yra pagrindas rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir įgyvendinant bendrojo plano sprendinius.

Rekomenduojama teritorijų struktūra – *Bendrojo plano* reglamentas, kuriuo kiekvienai *Nagrinėjamo rajono* funkcinei zonai nustatomi rekomenduojami skirtingų teritorijų naudojimo tipų (gyvenamoji, socialinė, želdynai) procentiniai santykiai ir teritorijos erdvinio vystymo principai, į kuriuos turi būti atsižvelgiama rengiant žemesnio lygmens TPD bei įgyvendinant *Bendrojo plano* sprendinius.



KLAIPĖDOS MIESTO BENDRASIS PLANAS
PAGRINDINIO BRĖŽINIO REGLAMENTŲ LENTELĖ

9. TAURALAUKIO RAJONAS

Rajonai / Nagrinėjami rajonai		Spalva	Funkcinė zona	Teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės naudojimo būdai	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Rekomenduojama teritorijų struktūra %			Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Mažiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (Už)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.	Automobilių statymo būdas	Teritorijos plėtojimo būdas	Įgyvendinimo prioritetas	Specialiųjų reikalavimų numeriai	Aprašymas
							Gyvenamoji	Žaliųjų	Socialinė									
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
9.1	Daugulių		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV, PA, SI	G1, K, V, R, B, I2, E	KT	60	25	-	12	-	0,6	100	-	Nauja plėtra	2	1,3,4	
			Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GG, GM, PA, SI	G1, G2, K, V, R, B, I2, E	KT	65	25	-	16	-	0,8	500	-	Nauja plėtra	2	1,3	- Pietinėje funkcinės zonos pusėje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 m².
			Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ, AI, SI	B, E, V, R, I2	KT	-	-	-	5	-	0,1	-	-	-	1	1,3,16	- Gali atsirasti smulkūs laikini aptarnavimo objektai; - Vandens kelio trasoje turi būti numatyta reikalinga infrastruktūra: krantinės, slipai, prieplaukos, uosteliai, pėsčiųjų/dviratininkų tiltelai, takai, inžinerinis aprūpinimas.; - Įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus
			Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	I2	KT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

pav. 1 Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomosios lentelės ištrauka

I. PROJEKTO KONKURSO POREIKIS, OBJEKTAS IR LOKACIJA

1.1. PROJEKTO KONKURSO POREIKIS

Šiuo metu pagrindinė plėtra Klaipėdos regione vykta priemiestinėse Klaipėdos miesto teritorijose. Klaipėdos miesto savivaldybės tarybai 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ patvirtinus naują Klaipėdos miesto bendrąjį planą (toliau – *Bendrasis planas*), sulaukiame didelio susidomėjimo dėl Tauralaukio neurbanizuotų teritorijų, kurios *Bendrajame plane* numatytos kaip naujos plėtros teritorijos.

Didžioji dalis teritorijos šiuo metu nėra užstatyta, yra pastatų ir jų grupių, vyrauja privačios nuosavybės, didelio ploto, neracionalios konfigūracijos žemės sklypai ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės plotai. Dalis teritorijos yra suplanuota ar planuojama individualių sklypų savininkų iniciatyva. Šių urbanizuojamų teritorijų plėtra vyksta chaotiškai, pagal individualių sklypų savininkų norus, neatsižvelgiat į ilgalaikius besiformuojančių kvartalų socialinius, inžinerinius ir kitus poreikius, o tai ilgalaikėje perspektyvoje neigiamai atsilieps žmonių gyvenimo kokybei šiose kvartaluose ir miesto ekonomikai.

Siekiant kokybiškai išvystyti šią teritoriją buvo parengtas Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. T2-40 „Dėl Klaipėdos miesto rytinės B dalies teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano patvirtinimo“ (toliau – *Specialusis planas*), kuriame suplanuota susisiekimo ir komunikacijų infrastruktūra. Todėl siekiant tęsti teritorijos nuoseklų vystymąsi, **tikslinga šioje teritorijoje numatyti teritorijas socialinės infrastruktūros plėtrai, želdynų įveisimui, pateikti rekomendacijas teritorijos urbanistinei ir erdvinei struktūrai ir ją formuojantiems užstatymo sprendiniams**.

Įgyvendinant šį tikslą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 13 straipsnio 1 dalies reikalavimais, organizuojame Tauralaukio rajono teritorijai, pagal *Bendrojo plano* sprendinius patenkančiai į 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8 ir 9.9 *Nagrinėjamus rajonus*, projekto konkursą geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti, nes *Planuojama teritorija* urbanistiniu ir viešojo intereso požiūriu yra reikšminga.

1.2. PROJEKTO KONKURSO PAVADINIMAS IR TIKSLAS

Projekto konkurso pavadinimas – Tauralaukio rajono teritorijos pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius patenkančios į 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8 ir 9.9 nagrinėjamus rajonus, atviras projekto konkursas, geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti *(toliau – Projekto konkursas)*.

***Projekto konkurso* tikslas**: išrinkti geriausiai urbanistinius, architektūros ir funkcinius aspektus bei kitus reikalavimus, išvardintus konkurso sąlygose, atitinkančią Tauralaukio rajono teritorijos, pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius patenkančios į 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8 ir 9.9 nagrinėjamus rajonus, urbanistinės idėjos projektą, kurio pagrindu ateityje bus rengiami teritorijų planavimo dokumentai ir vystoma ši Tauralaukio rajono teritorija.

***Projekto konkurso* uždaviniai:**

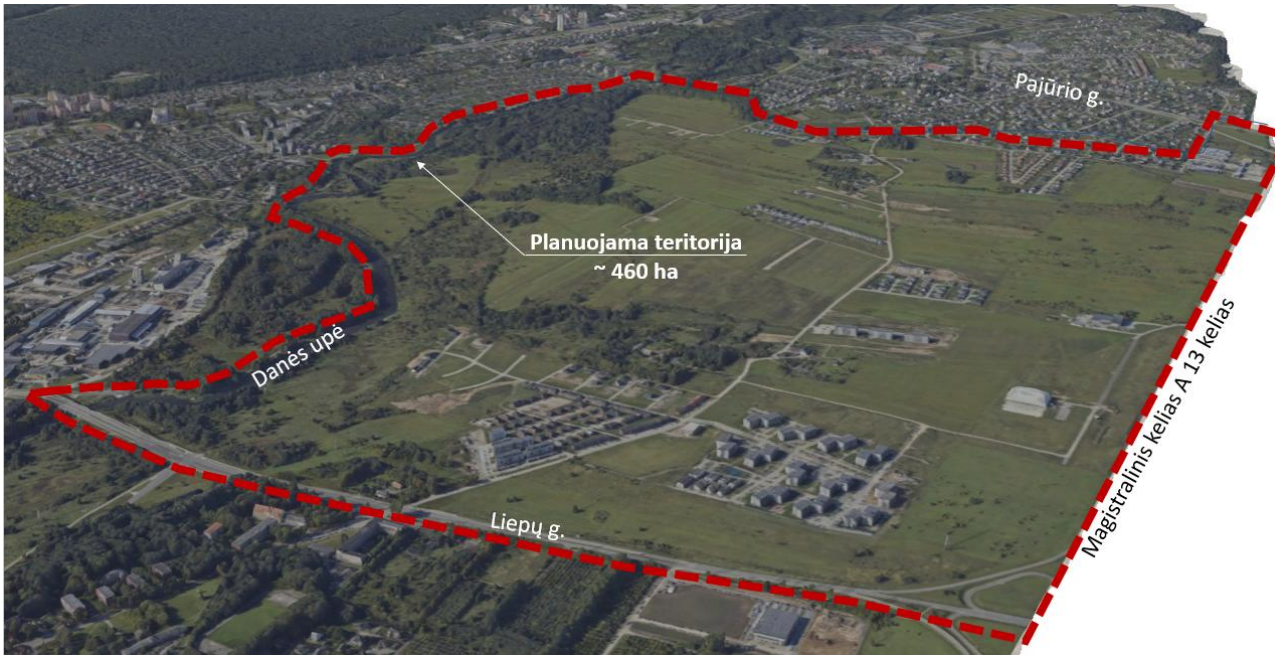
- urbanistinės idėjos projektas turi atitikti šio dokumento V skyriuje pateiktą projektavimo užduotį;
- Konkurso dalyvių pateikiamuose pasiūlymuose turi būti išpildyti privalomieji Konkurso reikalavimai.

1.3. PROJEKTO KONKURSO LOKACIJA

Projekto konkurso teritorija yra Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, naujos plėtros pietinėje Tauralaukio rajono teritorijoje.

Projekto konkurso teritorija šiaurinėje dalyje ribojasi su *Bendrojo plano Nagrinėjamo rajono* 9.7. Virkučių II urbanizuota teritorija, kurioje vyrauja vienbučių, dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos, rytinėje pusėje – su magistraliniu keliu A13 Klaipėda-Palanga, pietinėje – su Liepų g., vakarinėje pusėje – su Danės upe. Projekto konkurso teritorija sutampa su *Bendrojo plano Nagrinėjamų rajonų* 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8 ir 9.9 ribomis.

Projekto konkurso riba skaitmeniniu formatu yra pateikta priede Nr. 5.3. „Skaitmeniniai failai“ – „5.3.1. Konkurso teritorijos riba”. Ji pateikiama orientaciniu tikslu, jos plotas apie 460 ha, apimant tokias teritorijas kaip nurodyta skaitmenoje ar daugiau gretimų objektų teritorijų: magistralinio kelio A13 Klaipėda-Palanga, Liepų g., Danės upės, tačiau *Planuojamos teritorijos* konfigūracija turi likti vizualiai atpažįstama



pav. 2 Projekto konkurso teritorija (šaltinis: perkančioji organizacija)

Projekto konkurso teritorijos prieigų ir esamos situacijos apžvalgai rekomenduojame naudoti:

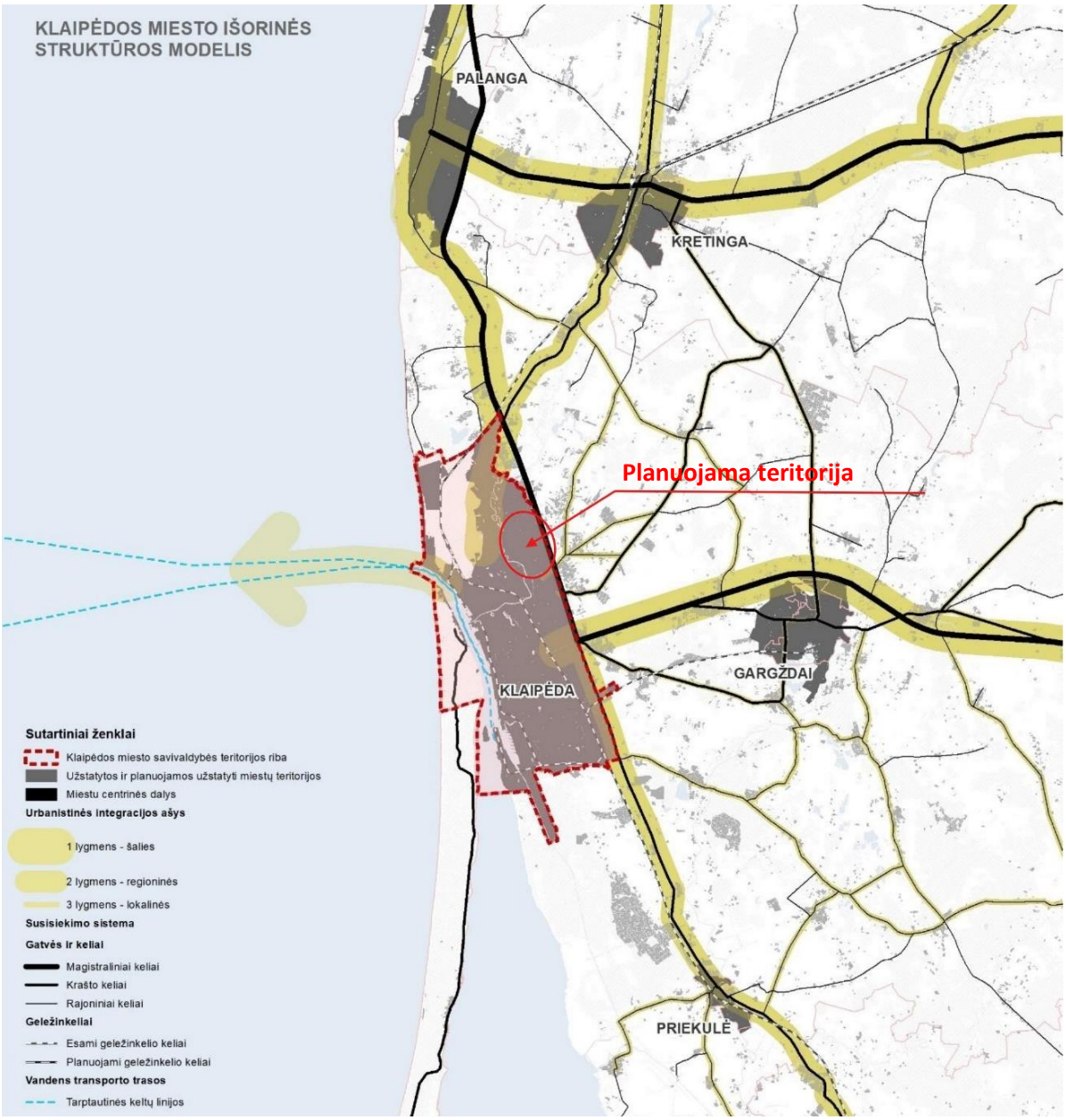
- konkurso teritorijos esamos situacijos apžvalgai rekomenduojama naudoti „3D Klaipėda“ modelį (žr. prieigą per internetą: 3d.klaipeda.lt);
- esamos situacijos nuotraukas, pateiktas techninės specifikacijos priede Nr. 1.1. „Nuotraukos“.

II. ESAMOS PADĖTIES ĮVERTINIMAS

2.1. KLAIPĖDOS MIESTO CHARAKTERISTIKA, MIESTO ERDVINIS MODELIS

Lietuvos kontekste Klaipėda yra vienas iš svarbiausių besivystančių metropolinių centrų, svarbus ekonominis, transporto ir rekreacinis centras.

Klaipėdos miestas yra reikšmingas transporto mazgas, kuriame susikerta jūros, sausumos, ir geležinkelio keliai. Miesto struktūrai, tai daro neigiamą poveikį, nes aukštos kategorijos ir didelių parametrų gatvės, uosto transporto koridoriai ir tranzitinis krovininis geležinkelio srautas per visą miestą, skaido miestą dalimis, mažina urbanistinių struktūrų rišlumą ir diferencijuoja skirtingų miesto rajonų ar jo dalių (kvartalų) patrauklumą.

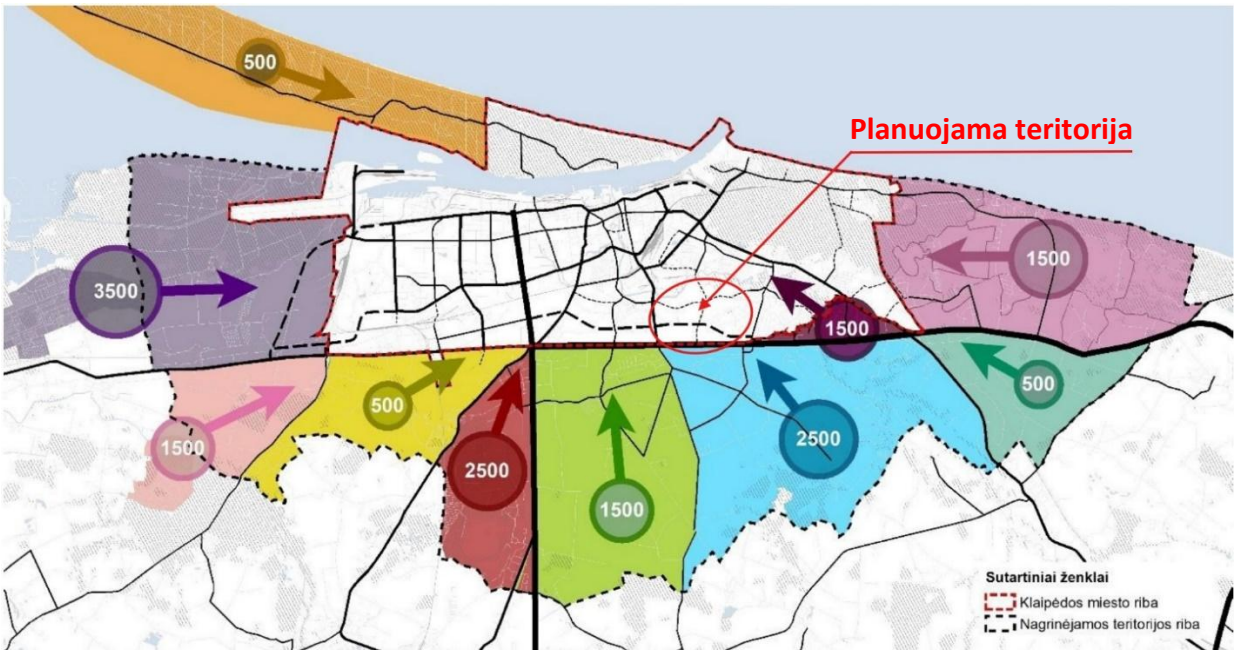


pav. 3 Klaipėdos miesto išorinės struktūros modelis (šaltinis: Bendrasis planas

Klaipėdos mieste yra valstybei svarbus objektas – Klaipėdos uostas, plėtojamos gamybinės teritorijos, logistikos terminalai. Siekiant pritraukti užsienio investicijų įkurta Klaipėdos laisvoji ekonominė zona (KLEZ).

Klaipėda yra miestas prie vandens: Baltijos jūros, Kuršių marių, Danės upės. Miesto teritorijos dalis patenka į Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją. Tačiau nepaisant šių aplinkybių miesto rekreacinis potencialas nėra išnaudojamas, nes daliai teritorijų pritaikymui intensyvios rekreacijos naudojimui yra taikomi saugomoms teritorijoms numatyti apribojimai. Palei Kuršių marias išsidėstęs uostas atriboja miestą nuo didelį rekreacinį potencialą turinčių Kuršių marių ir Kuršių nerijos. Mieste trūksta prieigų prie vandens, nėra išvystytos patrauklios rekreacinės infrastruktūros.

Apibendrinant, susidaro dviprasmiška situacija, kai miestas, turėdamas šalia dideles rekreacines teritorijas, negali pilnavertiškai jomis naudotis ir įtakoti potencialių rekreacinių teritorijų vystymąsi.



pav. 4 Klaipėdos miesto išorinės priemiestinės zonos įtaka (šaltinis: Bendrasis planas

Rengiant *Bendrąjį planą* buvo nustatyta, kad Klaipėdos miesto teritorinei plėtrai didelę įtaką daro masinė plėtra periferinėje zonoje, Klaipėdos rajone, kur formuojasi gana chaotiškos urbanistinės struktūros, kur tų teritorijų gyventojams nėra sukuriama tinkama inžinerinė, socialinė ir kita reikalinga infrastruktūra, skirta patenkinti tų kvartalų gyventojų poreikius. Taip sukuriama drieka miesto plėtra, atsiranda transporto spūstys rytinio ir vakarinio piko metu, oro ir triukšmo tarša, didesni finansiniai poreikiai išlaikyti miesto infrastruktūra ir pan. Tokia plėtra neigiamai veikia miesto ekonomiką ir neigiamai atsiliepia miesto bei priemiestinių teritorijų gyventojų gyvenimo kokybei (3 pav. pateikiama schema iliustruojanti kasdienius priemiestinių teritorijų gyventojų srautus į miestą).

Siekiant suvaldyti šį išorinį veiksnį, rengiant *Bendrąjį planą* Klaipėdos miesto šiaurinėje dalyje, naujos plėtros pietinėje Tauralaukio rajono teritorijoje, būtent *Planuojamoje teritorijoje*, buvo numatyta gyvenamųjų teritorijų naujos plėtros galimybė su jai funkcionuoti reikalinga infrastruktūra.

2.2. PROJEKTO KONKURSO TERITORIJOS APŽVALGA, TECHNINIAI DUOMENYS

Planuojama teritorija ribojasi su reikšmingais transporto koridoriais, tačiau jos jie nekerta. Dėl to ši teritorija yra patraukli naujos plėtros atžvilgiu (2 pav. pateikiama schema, kurioje nurodyti principiniai miesto kontekstualūs ryšiai ir sąveiką su priemiestine zona – „Klaipėdos miesto išorinės struktūros modelis“).

Apie 12 proc. teritorijos yra urbanizuota, likusią teritorijos dalį užima pievos ir želdynai. Pagrindinis užstatymas išsidėstęs pietinėje teritorijos dalyje, kur dominuoja nedidelės daugiabučių gyvenamųjų namų grupės. Liepų gatvėje koncentruojasi komercinės, paslaugų paskirties pastatai, nedidelės daugiabučių gyvenamųjų namų grupės. Esamą užstatymą galima priskirti prie laisvo planavimo tipo, t.y. pastatai statyti pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių.

Planuojamoje teritorijoje nėra gamybinių teritorijų. Čia kuriasi nauji komerciniai objektai šiaurinėje Liepų g. dalyje. Teritorijos šalia Liepų g. ir magistralinio kelio A13 yra patrauklios naujų didelių komercinės paskirties objektų plėtrai.

pav. 5 Planuojamos teritorijos apžvalgos taškai (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 6 Apžvalgos taškas Nr. 1 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 7 Apžvalgos taškas Nr. 2 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 8 Apžvalgos taškas Nr. 3 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 9 Apžvalgos taškas Nr. 4 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 10 Apžvalgos taškas Nr. 5 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 11 Apžvalgos taškas Nr. 6 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 12 Apžvalgos taškas Nr. 7 (šaltinis: perkančioji organizacija)

pav. 13 Apžvalgos taškas Nr. 8 (šaltinis: perkančioji organizacija)

Didžiausias hidrografinis objektas *Planuojamos teritorijos* ribose yra Danės upė, upė teka plačiu slėniu, juosiama aukštų raguvotų šlaitų. Vandens kelias Danės upe iki Tauralaukio suteikia galimybę praplaukti laivams su 1,2 m grimzle. Dėl krantų erozijos intensyvi laivyba aukščiau tilto (Liepų g.) nerekomenduojama. Tokio tipo teritorijos turi didelį rekreacinį potencialą, todėl turi būti pritaikytos kasdienio naudojimo intensyviai ir ekstensyviai rekreacijai. Upės slėniai patenka į didelės tikimybės potvynių teritorijas

Vertingiausi želdynai glūdi vakarinėje teritorijos dalyje, Dangės upės slėnyje. Galima išskirti ir želdynais pasidengusias rėvas bei Virkučių kapinaites. Pagal *Bendrojo plano* sprendinius, Danės upė pakrantės želdynai yra priskiriami intensyviai naudojamų želdynų *Funkcinei zonai*, kurioje gali atsirasti smulkūs laikini aptarnavimo objektai, vandens keliui reikalinga infrastruktūra, prieplaukos, pėsčiųjų/dviračių tilteliai, takai, inžinerinė infrastruktūra. Pagal *Bendrojo plano* kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo sprendinius, Danės upės pakrantės želdynai formuojami, kaip atskirieji rekreacinės paskirties želdynai, yra valstybinio miško žemės. Taip pat teritorijoje yra įrengta keletas dirbtinių vandens telkinių, kurie pagrinde atlieka priešgaisrinių rezervuarų vaidmenį.

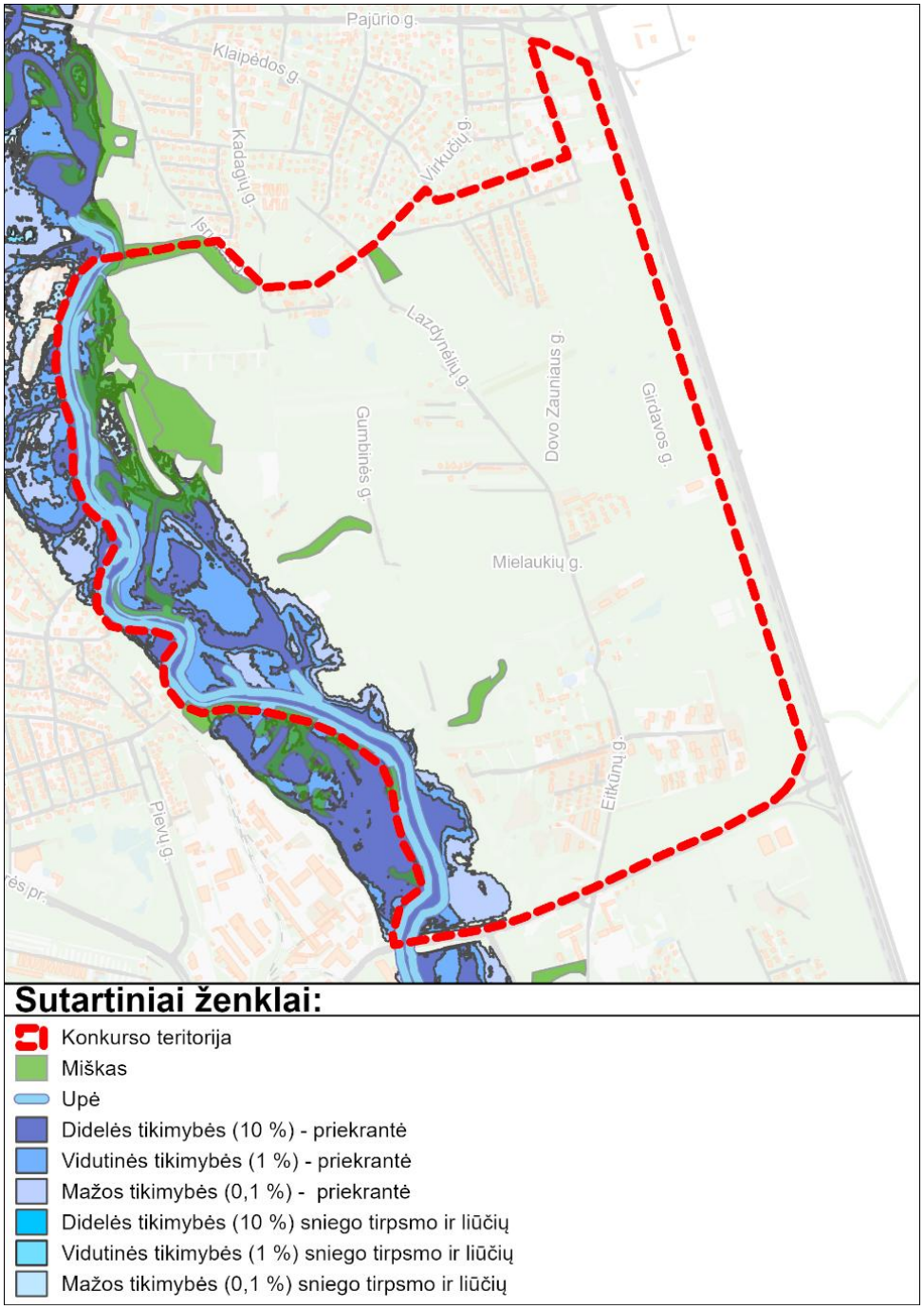
Planuojamoje teritorijoje yra įregistruoti 5 kultūros paveldo objektai/teritorijos. Įsteigtų saugomų teritorijų nėra.

Planuojamos teritorijos susisiekimo tinklas yra silpnai išvystytas ir monofunkciškas (orientuotas tik į automobilių eismą). Gatvių dangų struktūroje dominuoja žvyro danga (apie 51 proc. gatvių turi žvyro dangą). Pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra išvystyta silpnai, t.y. tik apie 20 proc. gatvių turi įrengtus šaligatvius iš abiejų pusių, 14 proc. iš vienos pusės, o apie 66 proc. neturi šaligatvių apskritai. Didžioji dalis bemotorio transporto infrastruktūros neatitinka statybos techninių reglamentų, nepritaikyta žmonių su negalia judėjimui.

Pagrindiniai transporto srautai formuojasi *Planuojamos teritorijos* perimetru, t. y. kelyje A13, Liepų gatvėje. *Planuojamos teritorijos* vidinės gatvės neturi tranzitinio eismo pobūdžio, t.y. jų eismas susijęs tik su aptarnaujama teritorija, kuri šiuo metu yra menkai urbanizuota, todėl eismo intensyvumas juose yra itin žemas ir siekia vos 30 – 215 aut./h.

Aplinkos oro tarša *Planuojamoje teritorijoje* vertinama nevienareikšmiškai. CO, NO2 ir SO2 koncentracijos nėra viršijamos, tačiau KD10 ir BaP koncentracija viršijama šiaurės vakarinėje dalyje (į kurią patenka ir dalis gyvenamųjų teritorijų) bei rytinėje dalyje ties magistraliniu keliu A13. Pagrindiniai taršos šaliniai: kietojo kuro deginimas individualių namų šildymui, automobilių transportas bei pramoniniai objektai.

Triukšmo lygis *Planuojamoje teritorijoje* yra išskirtinai susijęs su automobilių transporto eismu. Didžiausias triukšmo lygis yra magistraliniame kelyje A13, Liepų, Klaipėdos ir Pajūrio gatvėse. Šių kelių buferinėse zonose yra viršijamos ribinės triukšmo vertės. *Planuojamos teritorijos* vidaus gatvių aplinkoje triukšmo lygis neviršija leistinų normų.



pav. 14 Užliejamos teritorijos, miško žemė (šaltinis: perkančioji organizacija)

Pagrindinė inžinerinė infrastruktūra išvystyta teritorijos pakraščiuose, likusioje teritorijoje infrastruktūros išvystymo lygis žemas. Inžinerinė infrastruktūra vystoma vadovaujantis *Bendrojo plano* bei inžinerinės infrastruktūros vystymo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais bei kitais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Siekiant įvertinti esamą susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros būklę, rekomenduojama susipažinti su priedo Nr. 5.2 „Galiojantys TPD“ aplanke „5.2.2. Susisiekimo specialusis planas B dalis“ esančia „Esamos būklės“ dokumentacija. Joje pateikiama detali informacija apie 2021-2023 m. *Planuojamoje teritorijoje* buvusių inžinerinių tinklų ir susisiekimo infrastruktūros būklę, kiekius ir pan. Naujausi duomenys apie inžinerinius tinklus skelbiami Lietuvos erdvinės informacijos portale „Geoportal“. Daugiau apie būsimus susisiekimo infrastruktūros projektus kitame poskyryje.

2.3. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS STRATEGINIŲ PLANŲ TIKSLAI

Planuojamos teritorijos plėtra strateginiuose savivaldybės planuose, šiuo metu apima priemones susijusias su infrastruktūros plėtra.

2026-2028 m. metų strateginiame veiklos plane (toliau –SVP) *Planuojamoje teritorijoje* yra numatytas žemės paėmimo visuomenės poreikiams dokumentų parengimas ir kompensacijų išmokėjimas už visuomenės poreikiams paimtą turtą ir turto įsigijimas infrastruktūros plėtrai (SVP 001 Miesto urbanistinio planavimo programa, priemonės: 001-01-02-02 Žemės paėmimo visuomenės poreikiams dokumentų parengimas; 001-01-02-03 Kompensacijų išmokėjimas už visuomenės poreikiams paimtą turtą ir turto įsigijimas infrastruktūros plėtrai.).

Planuojamoje teritorijoje **numatoma tęsti pradėtas ir pradėti rengti naujas žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūras ir išmokėti kompensacijas už paimamą turtą:**

1) Teritorija, reikalinga naujai **Dovo Zauniaus C kategorijos gatvei tiesti nuo Liepų g. iki Karaliaučiaus g.,** apima apie 5,2 ha. Įgyvendinant Klaipėdos miesto rytinės B dalies (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo ir infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinių I ir II vystymo etapus, tęsiama numatyta priemonė. 2023 m. buvo nupirkta sąnaudų ir naudos analizės atlikimo paslauga. 2025 m. pateiktas prašymas Nacionalinei žemės tarnybai dėl procedūros pradžios. 2027 m. planuojama atlikti paimamo turto vertinimą, pertvarkyti 20 privačios žemės sklypų, atidalinti visuomenės poreikiams paimamus sklypus ir išmokėti kompensacijas už paimamą žemę.

2) Teritorija, reikalinga naujai **Gumbinės g.** tiesti, apima apie 3,2 ha. Įgyvendinant Klaipėdos miesto rytinės B dalies (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo ir infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinių I ir II vystymo etapus, numatyta nauja priemonė. 2025 m. buvo atlikta sąnaudų ir naudos analizė. 2026 m. planuojama atlikti paimamo turto vertinimą, pertvarkyti 34 privačius žemės sklypus, atidalinti paimamus visuomenės poreikiams sklypus. 2027 m. numatoma išmokėti kompensaciją už paimamą žemę.

3) Teritorija, reikalinga **C kategorijos Karaliaučiaus g.** (buvusios Girdavos g.) tiesti ir rekonstrukcijai, apima apie 5,1 ha. Numatoma pradėti žemės, reikalingos Karaliaučiaus g. rekonstrukcijai ir jos tęsiniui tiesti (nuo sankryžos su Dovo Zauniaus g. iki krašto kelio), paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą. Esama Karaliaučiaus g. yra 3,5 m pločio. Pagal Klaipėdos miesto rytinės B dalies (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo ir infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendinius, numatyta ją rekonstruoti į C kategorijos gatvę. 2027 m. numatoma išmokėti kompensaciją už paimamą žemę.

4) Teritorija, reikalinga **Dovo Zauniaus g. C kategorijos gatvei tiesti nuo Karaliaučiaus g. iki Pajūrio g.**, apima apie 3,7 ha. Planuojama pradėti naujai C kategorijos gatvės tęsiniui tiesti reikalingos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą. 2025 m. buvo atlikta paimamų sklypų sąnaudų ir naudos analizė, 2027–2028 m. numatoma atlikti paimamo turto vertinimą, pertvarkyti 38 privačios žemės sklypus, atidalinti paimamus visuomenės poreikiams sklypus, 2028 m. išmokėti kompensaciją už paimamą žemę.

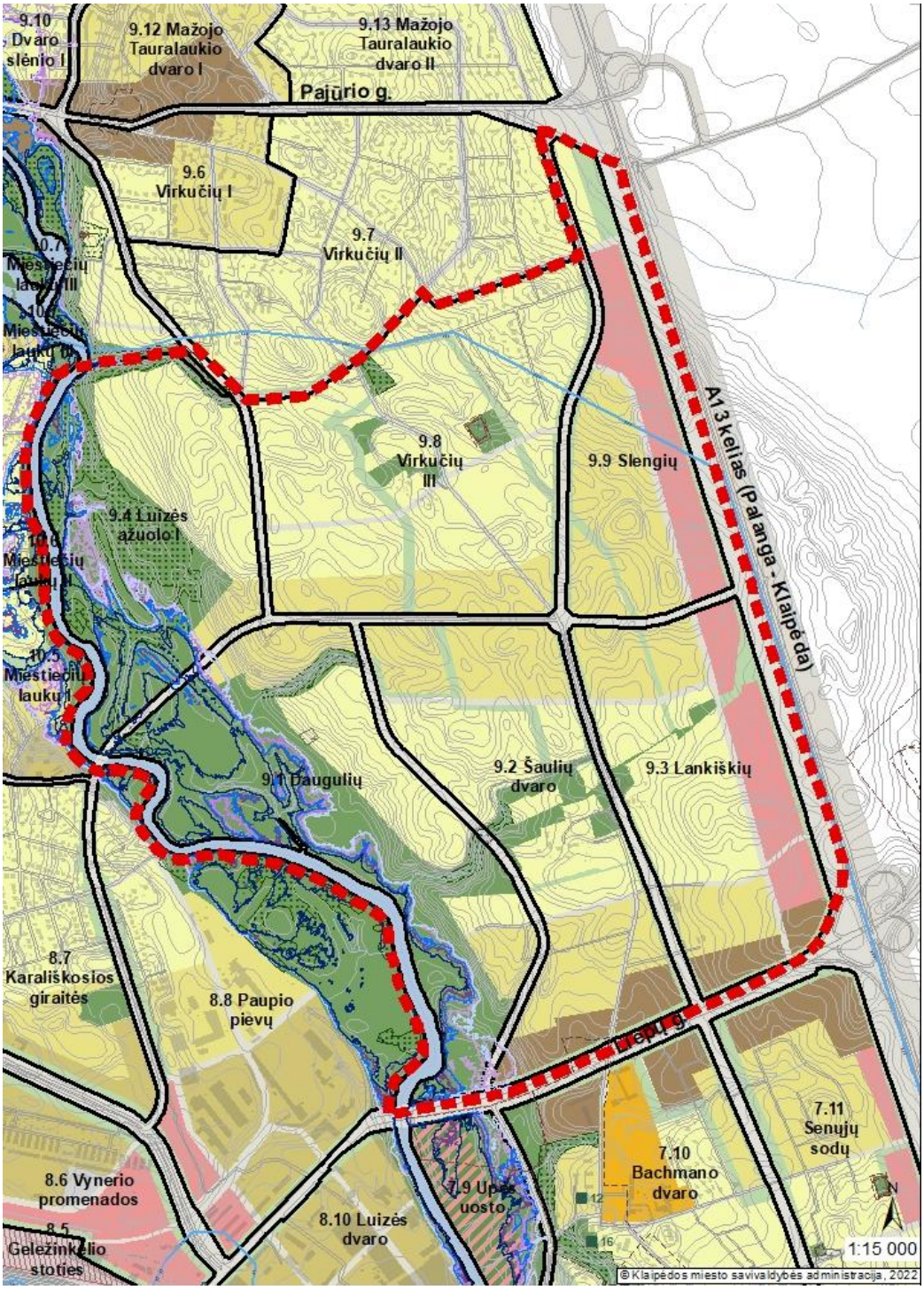
Taip pat įgyvendinus minėtas priemones, numatoma *Planuojamoje teritorijoje* **parengti 3 techninius darbo projektus šiems ruožams: Karaliaučiaus g. nuo Pievų g. iki A13 kelio Klaipėda–Liepoja (įskaitant tiltą per Danės upę), Dovo Zauniaus g. nuo Karaliaučiaus g. iki Liepų g., taip pat pėsčiųjų ir dviračių tako nuo Baltijos 6-osios g. iki Įsruties g.** (įskaitant pėsčiųjų tiltą per Danės upę) (SVP 006 Susisiekimo sistemos priežiūros ir plėtros programa, priemonė 006-01-01-25 Šiaurinės miesto dalies eismo pralaidumo ir darnaus judumo sprendinių parengimas ir įgyvendinimas). Preliminarus terminas 2027-2030 m.

Šios priemonės yra svarbus žingsnis aplinkinių teritorijų plėtrai ir planuojamų investicijų Klaipėdos miesto teritorijoje įgyvendinimui.

III. GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ IR KITŲ DOKUMENTŲ APŽVALGA

3.1. BENDRASIS PLANAS

Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojama teritorija* patenka į *Nagrinėjamus rajonus* 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.8 ir 9.9. Detaliau susipažinti su *Bendrojo plano* sprendiniais galima: Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimas | Klaipėdos miesto savivaldybė.



pav. 15 Klaipėdos miesto Bendrasis planas (šaltinis: Bendrasis planas)

3.1.1. DAUGULIŲ NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR 9.1.

Daugulių nagrinėjamas rajonas patenką į keturias *Funkcines zonas*: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, intensyviai naudojamų želdynų zoną, inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji - 60%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 12 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,6.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 4. Įvertinti teritorijoje esančias kapines.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Gyvenamoji teritorija (GG), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 65%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 500.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- **Aprašymas/pastabos:** pietinėje *Funkcinės zonos* pusėje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 kv.m.

<u>Intensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 5 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,1.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** pirmas (1).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo,
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus,
  - 16. Teritorijoje numatyti vietinę (kvartalinę/ rajonine)paviršinių nuotekų kaupyklą.
- **Aprašymas/pastabos:** gali atsirasti smulkūs laikini aptarnavimo objektai; vandens kelio trasoje turi būti numatyta reikalinga infrastruktūra: krantinės, slipai, prieplaukos, uosteliai, pėsčiųjų/ dviratininkų tilteliai, takai, inžinerinis aprūpinimas; įvertinti europinės svarbos buveinėms taikomus apribojimus.

<u>Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** -.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - .
- **Įgyvendinimo prioritetas:** - .
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai: - .**
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

3.1.2. ŠAULIŲ DVARO NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.2.

Šaulių dvaro nagrinėjamas rajonas patenką į šešias *Funkcines zonas*: vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, miesto dalies centro zoną, ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, intensyviai naudojamų želdynų zoną, inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

<u>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Gyvenamoji teritorija (GG), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).

- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 65%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 500.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 13. Atlikti aukštybinių pastatų galimybės urbanistinę, erdvinę bei morfologinę analizę. Pateikti kontekstualius kompozicinius erdvinius pasiūlymus, išskyrus 6.2, 6.3, 6,4 *Nagrinėjamus rajonus*.
- **Aprašymas/pastabos:** taškinių aukštybinių pastatų zona iki 20 m.; pietinėje *Funkcinės zonos* pusėje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 kv.m.

<u>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji - 55%; Želdynai – 25%; socialinė - 5%.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 12 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,6.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo;
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 10. Teritorijoje numatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą, kurios sklypui negalioja Reglamentų lentelėje nurodyti bendrieji *Nagrinėjamo rajono* užstatymo aukščio, intensyvumo ir tankumo rodikliai
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

Miesto dalies centro zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Mišri centro zona (GC), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 30%; Želdynai – 20%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 20 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 1,2.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 2000.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo;
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 7. Įvertinti transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Projektuojant gyvenamuosius, viešbučių, poilsio, gydymo, mokslo paskirties pastatus šalia intensyvių susisiekimo koridorių ar pramonės teritorijų būtina išnagrinėti esamą situaciją ekologiniu/ higieniniu požiūriu ir atitinkamai parinkti ar keisti pastatų paskirtis ir, esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

Ekstensyviai naudojamų želdynų zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus,
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Intensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 5 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,1.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** pirmas (1).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus,
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** -.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - .
- **Įgyvendinimo prioritetas:** - .
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai: - .**
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

3.1.3. LANKIŠKIŲ NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.3.

Lankiškių nagrinėjamas rajonas patenką į septynias *Funkcines zonas*: vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, paslaugų zoną, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, miesto dalies centro zoną, ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, intensyviai naudojamų želdynų zoną, inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

<u>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Gyvenamoji teritorija (GG), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).

- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 65%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 500.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:** nėra.
- **Aprašymas/pastabos:** pietinėje *Funkcinės zonos* pusėje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 kv.m.

<u>Paslaugų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Paslaugų teritorija (PA).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji – nenormuojama; Želdynai – 10%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 8000.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais.
- **Aprašymas/pastabos:** numatytas 2KKP (kompleksinių kelionių punktas).

<u>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji - 60%; Želdynai – 25%; socialinė – nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 12 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,6.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).

- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Miesto dalies centro zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Mišri centro zona (GC), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 30%; Želdynai – 20%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 20 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 1,2.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 2000.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** pirmas (1).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 7. Įvertinti transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Projektuojant gyvenamuosius, viešbučių, poilsio, gydymo, mokslo paskirties pastatus šalia intensyvių susisiekimo koridorių ar pramonės teritorijų būtina išnagrinėti esamą situaciją ekologiniu/ higieniniu požiūriu ir atitinkamai parinkti ar keisti pastatų paskirtis ir, esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Ekstensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

Intensyviai naudojamų želdynų zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** - .
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** pirmas (1).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:** -;
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** -.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - .
- **Įgyvendinimo prioritetas:** - .
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai: - .**
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

3.1.4. LUIZĖS ĄŽUOLO I NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.4.

Luizės Ąžuolo I nagrinėjamas rajonas patenką į tris *Funkcines zonas*: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, intensyviai naudojamų želdynų zoną.

Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji - 60%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.

- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 12 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,6.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 16. Teritorijoje numatyti vietinę (kvartalinę/ rajoninę) paviršinių (lietaus) nuotekų kaupyklą.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Gyvenamoji teritorija (GG), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 60%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Intensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 5 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,1.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** pirmas (1).

- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 1. Atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvinimo,
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus,
- **Aprašymas/pastabos:** gali atsirasti smulkūs laikini aptarnavimo objektai; vandens kelio trasoje turi būti numatyta reikalinga infrastruktūra: krantinės, slipai, prieplaukos, uosteliai, pėsčiųjų/ dviratininkų tilteliai, takai, inžinerinis aprūpinimas.

3.1.5. VIRKUČIŲ III NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.8.

Virkučių III nagrinėjamas rajonas patenką į penkias *Funkcines zonas*: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, intensyviai naudojamų želdynų zoną, ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

<u>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji - 50%; Želdynai – 20%; socialinė - 10%.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 12 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,6.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 4. Įvertinti teritorijoje esančias kapines;
  - 9. Teritorijoje numatyti bendro lavinimo mokyklą, kurios sklypui negalioja Reglamentų lentelėje nurodyti bendrieji *Nagrinėjamo rajono* užstatymo aukščio, intensyvumo ir tankumo rodikliai;
  - 10. Teritorijoje numatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą, kurios sklypui negalioja Reglamentų lentelėje nurodyti bendrieji *Nagrinėjamo rajono* užstatymo aukščio, intensyvumo ir tankumo rodikliai
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Gyvenamoji teritorija (GG), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).

- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 65%; Želdynai – 20%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 500.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- **Aprašymas/pastabos:** taškinių aukštybinių pastatų zona iki 20 m.; pietinėje *Funkcinės zonos* pusėje didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 100 kv.m.

<u>Intensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Kultūros paveldo objektų žemės sklypai (C2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** pirmas (1).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 4. Įvertinti teritorijoje esančias kapines.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Ekstensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** nenormuojama.

- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 2. Įvertinti ir vadovautis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, Saugomų teritorijų įstatymu, kultūros vertybių registru, parengtais specialiaisiais paveldosaugos ir tvarkymo planais;
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus;
  - 4. Įvertinti teritorijoje esančias kapines.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** -.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - .
- **Įgyvendinimo prioritetas:** - .
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai: - .**
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

3.1.6. SLENGIŲ NAGRINĖJAMAS RAJONAS NR. 9.9.

Slengių nagrinėjamas rajonas patenką į penkias *Funkcines zonas*: vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, paslaugų zoną, ekstensyviai naudojamų želdynų zoną, inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

<u>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Gyvenamoji teritorija (GG), Mišri gyvenamoji teritorija (GM), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, **%:** Gyvenamoji - 60%; Želdynai – 25%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.

- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV), Paslaugų teritorija (PA), Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji - 60%; Želdynai – 25%; socialinė – nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 12 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,6.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 100.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 7. Įvertinti transporto priemonių poveikį visuomenės sveikatai ir gyvenamajai aplinkai. Projektuojant gyvenamuosius, viešbučių, poilsio, gydymo, mokslo paskirties pastatus šalia intensyvių susisiekimo koridorių ar pramonės teritorijų būtina išnagrinėti esamą situaciją ekologiniu/ higieniniu požiūriu ir atitinkamai parinkti ar keisti pastatų paskirtis ir, esant poreikiui, numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Paslaugų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Paslaugų teritorija (PA).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), Visuomeninės paskirties teritorijos (V), Rekreacinės teritorijos (R), Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, %: Gyvenamoji – nenormuojama; Želdynai – 10%; socialinė - nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** 16 m.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** 0,8.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** 8000.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** nauja plėtra.
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Ekstensyviai naudojamų želdynų zona:</u>

- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ), Aikštė (AI).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), Atskirųjų želdynų teritorijos (E), Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra %.:** nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** - ;
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - ;
- **Įgyvendinimo prioritetas:** antras (2).
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai:**
  - 3. Įvertinti vandenviečių apsaugos juostų reikalavimus.
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

<u>Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona:</u>

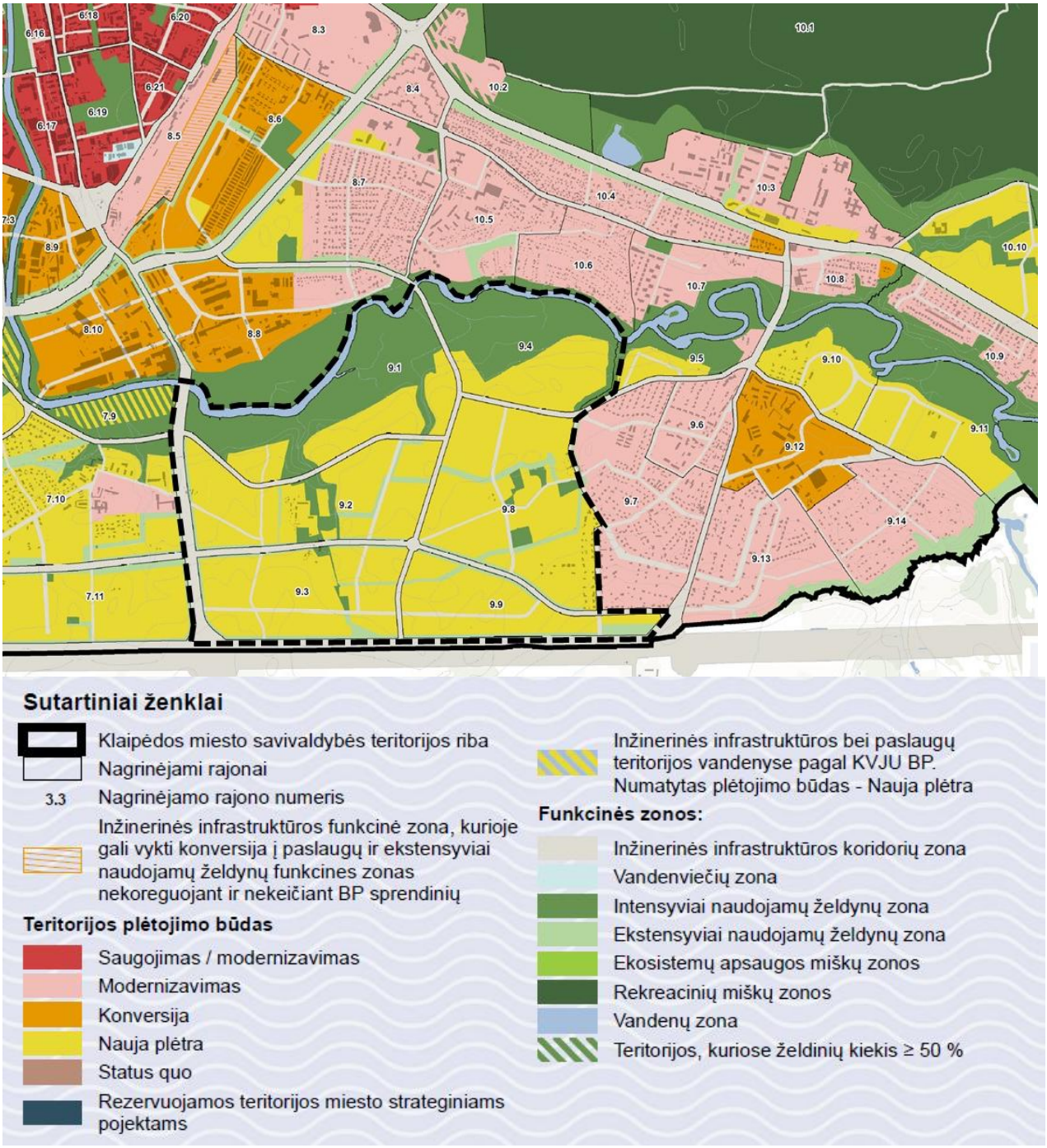
- **Galimi teritorijos naudojimo tipai:** Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).
- **Galimi žemės naudojimo būdai:** Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).
- **Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė (KT).
- **Rekomenduojama teritorijų struktūra**, nenormuojama.
- **Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus:** -.
- **Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI):** -.
- **Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv. m.:** -.
- **Teritorijos plėtojimo būdas:** - .
- **Įgyvendinimo prioritetas:** - .
- **Specialiųjų reikalavimų numeriai: - .**
- **Aprašymas/pastabos:** nėra.

3.1.7. IŠTRAUKOS IŠ BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ GRAFINĖS DALIES

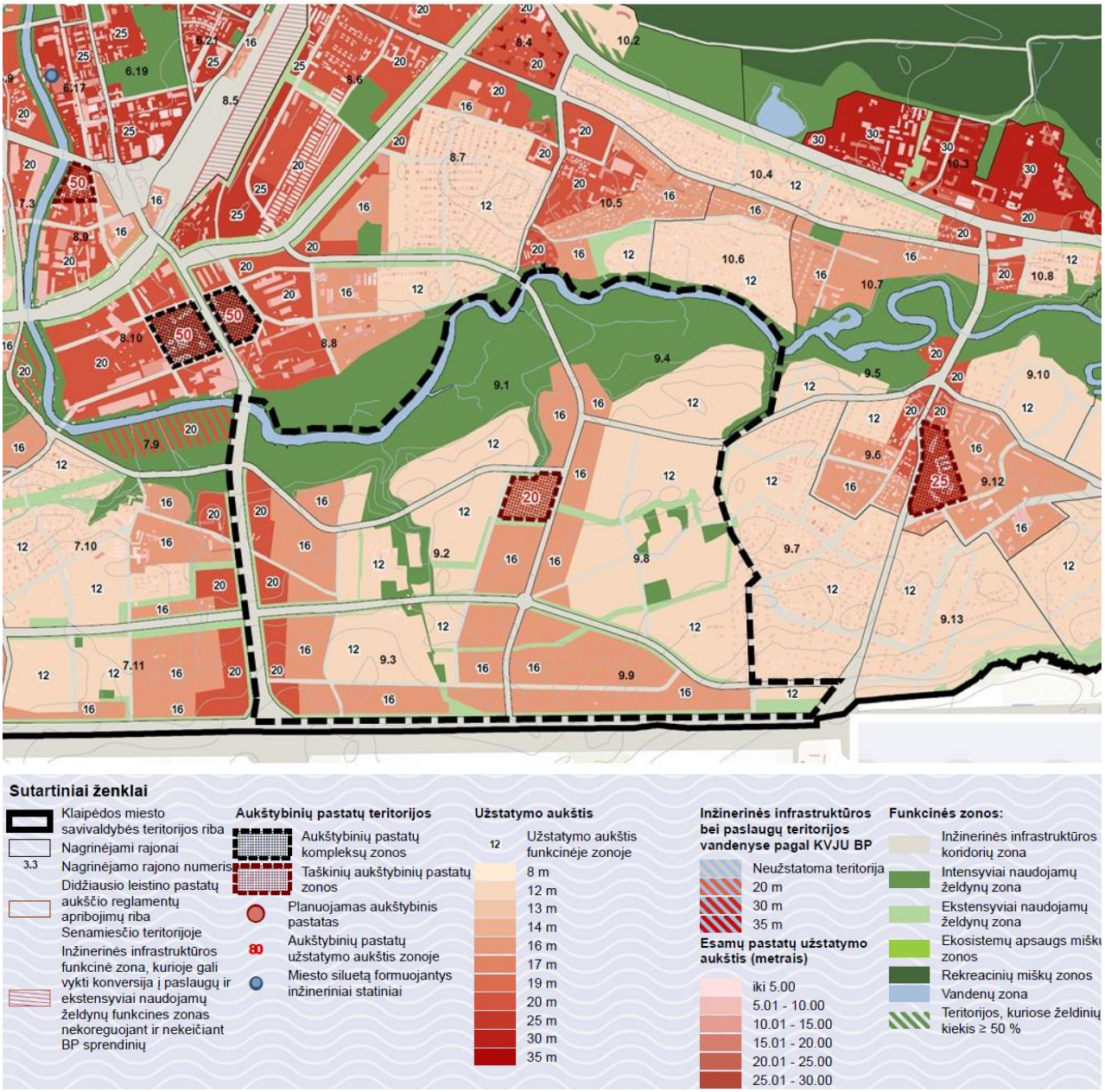
Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* yra numatytas teritorijos plėtojimo būdas – nauja plėtra. Tai neužstatytų teritorijų urbanizavimas. Naujos plėtros teritorijos padeda tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas mieste, sukuria sąlygas aplinkos, užstatymo, susisiekimo sistemos ir inžinerinės įrangos atnaujinimui užstatytoje miesto teritorijoje.

Plėtojant naujus gyvenamųjų namų kvartalus, kompleksiškai plėtojamos visuomeninės, komercinės paskirties teritorijos.

Miesto funkcijų plėtra vyksta etapais, atsižvelgiant į teritorijų poreikį ir konkrečiu plėtros momentu teisės aktais nustatytus veiklos apribojimus.



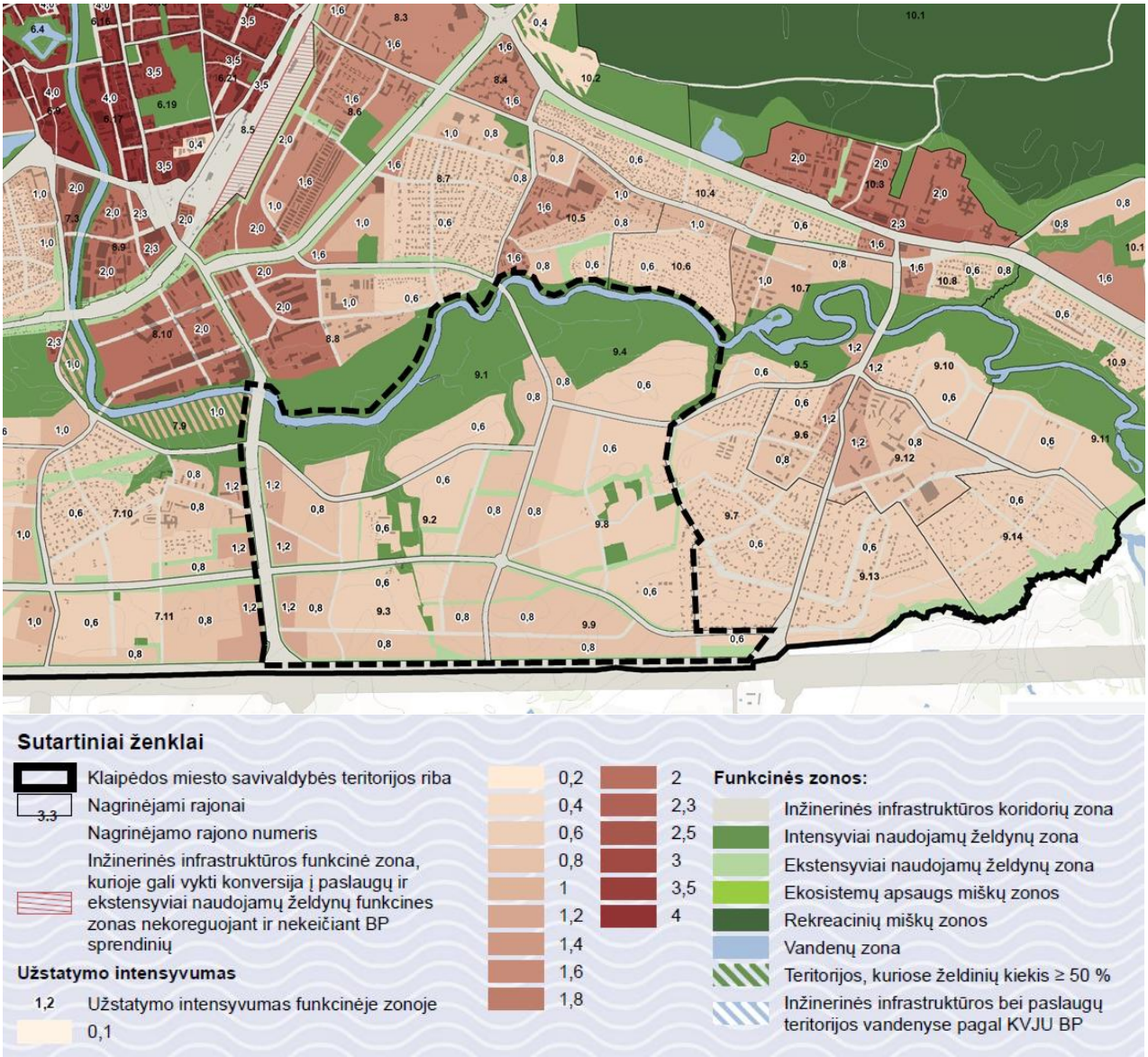
pav. 16 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano teritorijos plėtojimo būdų schemos



pav. 17 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo aukščio schemos

Bendrajame plane užstatymo erdvinis planavimo principas grindžiamas urbanistinės struktūros išlaikymu, kraštovaizdžio apsauga ir miesto identiteto stiprinimu. *Bendrojo plano* sprendiniuose yra nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais nuo žemės paviršiaus), didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas. Išimtis taikoma bendro lavinimo mokyklų ir ikimokyklinio ugdymo įstaigų žemės sklypams (*Nagrinėjamo rajono* užstatymo aukščio, intensyvumo ir tankumo rodikliai).

Planuojamoje teritorijoje didžiausias leistinas pastatų aukštingumas ir intensyvumas yra numatytas palei Liepų g., Karaliaučiaus g. ir magistralinį kelią A13.



pav. 18 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano užstatymo intensyvumo schemos

Mokyklų ir darželių projektavimo principas *Bendrojo plano* sprendiniuose, 9.1–9.4, 9.8 ir 9.9 rajonuose, grindžiamas decentralizuotu paslaugų prieinamumu, saugiu pasiekiamumu ir integracija į gyvenamąją aplinką. Mokyklos ir darželiai planuojami taip, kad būtų pasiekiami pėsčiomis iš gyvenamųjų kvartalų. Kiekviename rajone numatytos zonos švietimo įstaigoms, atsižvelgiant į prognozuojamą gyventojų skaičių ir amžiaus struktūrą (gyventojų).

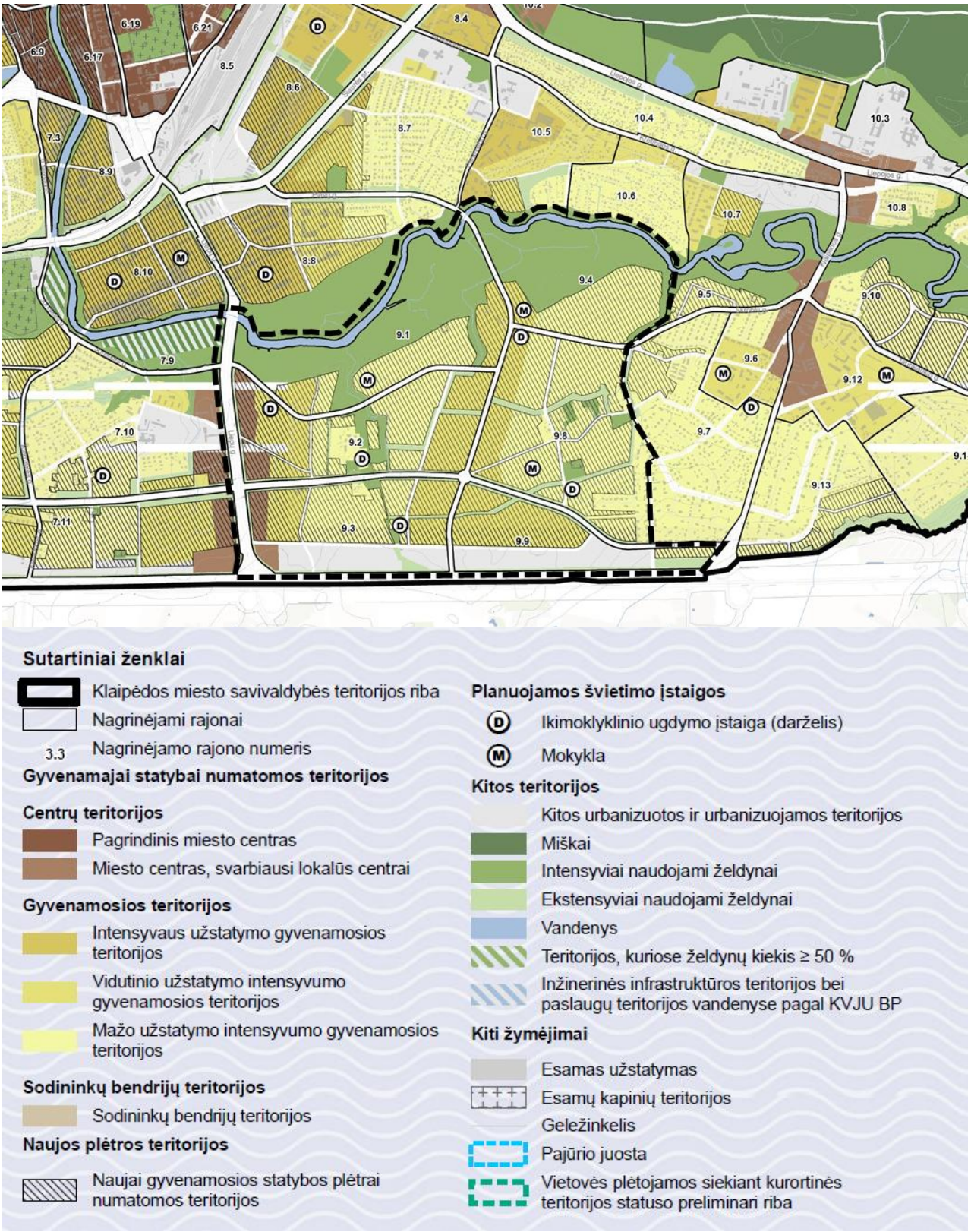
Projektuojant švietimo įstaigas, prioritetas teikiamas saugiems pėsčiųjų ir dviračių takams, atskirtiems nuo intensyvaus transporto srautų. Darželiai ir mokyklos derinami su rekreacinėmis zonomis, želdynais ir viešosiomis erdvėmis, kad būtų kuriama palanki aplinka vaikų ugdymui ir bendruomenės veikloms.

Bendrojo plano sprendiniuose yra numatyta, kad miesto mokyklų aptarnavimo zonos yra 1 km spinduliu aplink mokyklą.

Bendrojo plano sprendiniuose švietimo objektų ir reikiamų jiems teritorijų poreikis skaičiuojamas atsižvelgiant į analogus:

- 1000 – čiui gyventojų – 140 vietų bendrojo lavinimo mokyklose. Bendruoju atveju, Klaipėdai optimali mokykla būtų iki 900 vietų, jos sklypo dydis 3,6 ha (40 m²/1 vaikui).

- 1000 - čiui gyventojų – 65-70 vietų ikimokyklinio bendro ugdymo įstaigose. Optimalus vienos įstaigos dydis būtų apie 90 vietų, jos sklypo dydis 0,45 ha (50 m²/1 vaikui).



pav. 19 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano gyvenamųjų teritorijų brėžinio

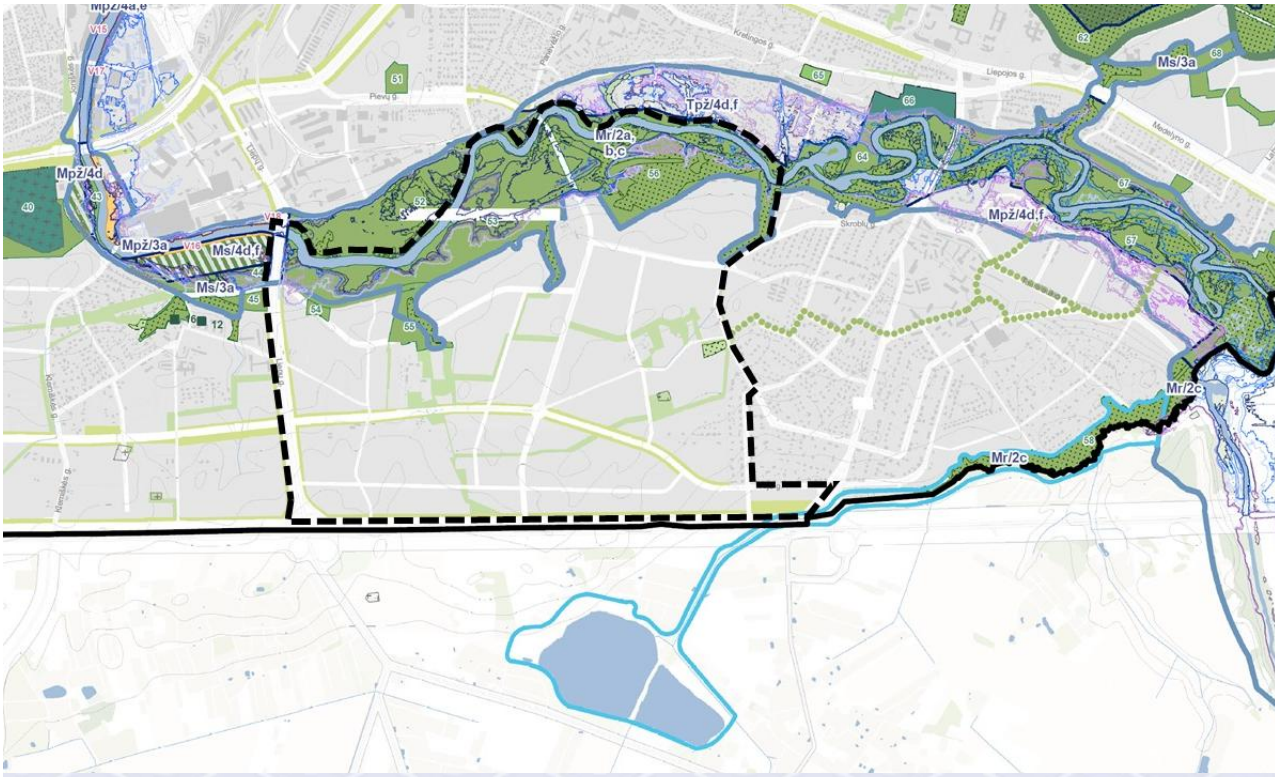
Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* yra planuojami šie atskirieji želdynai ir viešosios urbanistinės erdvės: planuojami atskirieji rekreacinės paskirties

želdynai (centriniai, rajoniniai), planuojami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai (vietiniai), planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai (žr. pav. 20).

Planuojamoje teritorijoje yra regioninės svarbos Akmenos – Danės migracinis koridorius (Mr2a, b, c).

Planuojamoje teritorijoje yra suplanuoti atskirieji želdynai Nr. 53, Nr. 54, Nr. 55, Nr. 56. Į planuojamą teritoriją taip pat patenka valstybinės reikšmės miškų plotų.

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinio potencialo lygio vertinimas yra – ribotas (r). Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo ir apsaugos kryptys – palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas (2). Gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo tipai: naujo želdyno įrengimas (a), esamo želdyno įrengimo lygio ir būklės gerinimas (b), esamo želdyno įrengimo lygio ir būklės palaikymas (c).



1 Atskirųjų želdynų eksplikacija

Nr.	Želdyno pavadinimas	Želdyno tipas	Želdyno svarba	BP Nagrinėjamas rajonas
53.	Planuojamas atskirasis rekreacinės paskirties želdynas	-	Centrinis	9.1
54.	Planuojamas atskirasis rekreacinės paskirties želdynas	-	Rajoninis	9.2
55.	Planuojamas atskirasis rekreacinės paskirties želdynas	-	Rajoninis	9.2
56.	Planuojamas atskirasis rekreacinės paskirties želdynas	-	Centrinis	9.4 9.5

Sutartiniai ženklai

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos riba

Miškai

II miškų grupė. Specialiosios paskirties miškai, A. Ekosistemų apsaugos miškai

II miškų grupė. Specialiosios paskirties miškai, B. Rekreaciniai miškai

Kitos teritorijos

Užstatytos ir užstatomos teritorijos

Inžinerinės infrastruktūros koridoriai

Vandenvietė

Atskirieji želdynai ir viešosios urbanistinės erdvės

Esama viešoji urbanistinė erdvė

Planuojama viešoji urbanistinė erdvė

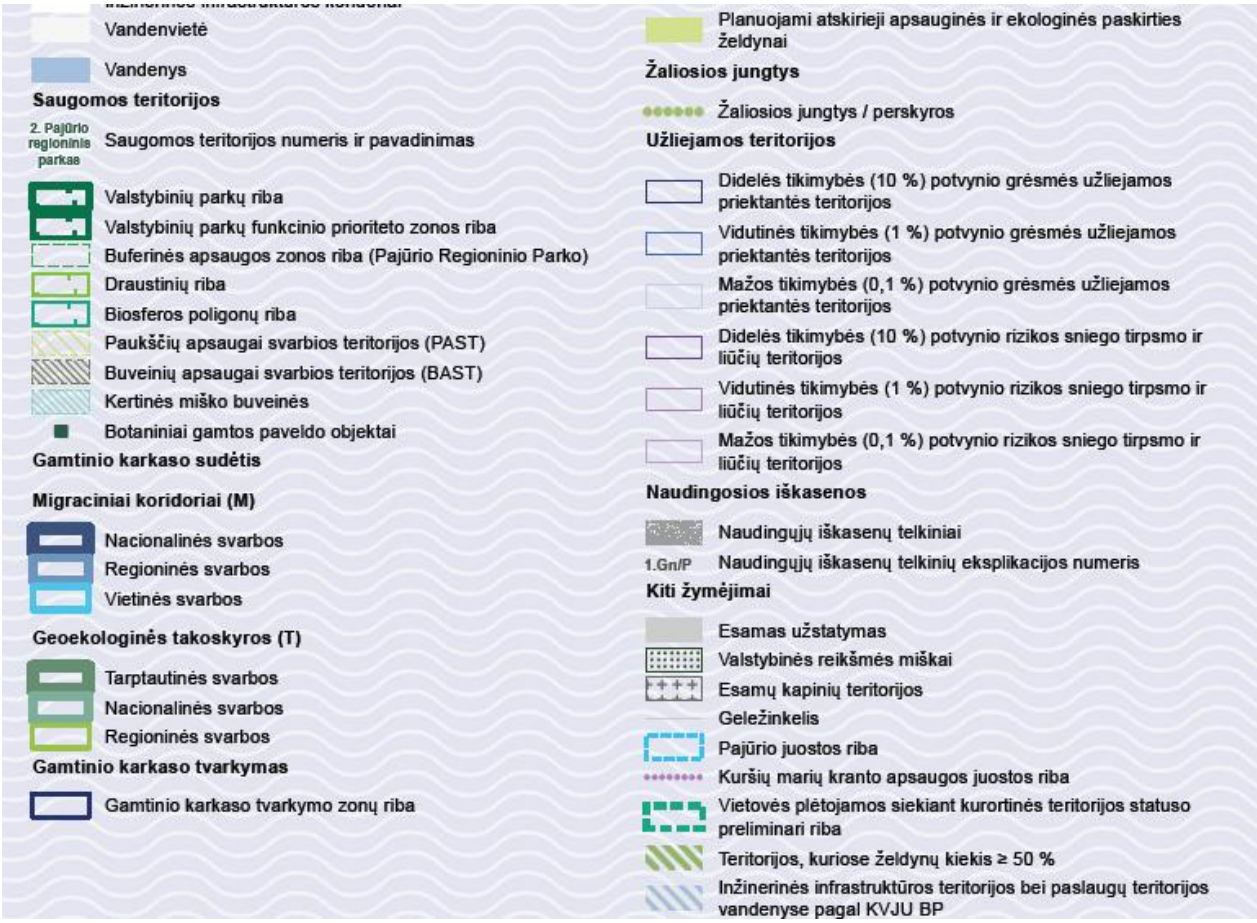
Esami atskirieji mokslinės, kultūrinės ir memorialinės paskirties želdynai

Esami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai

Planuojami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai (centriniai, rajoniniai)

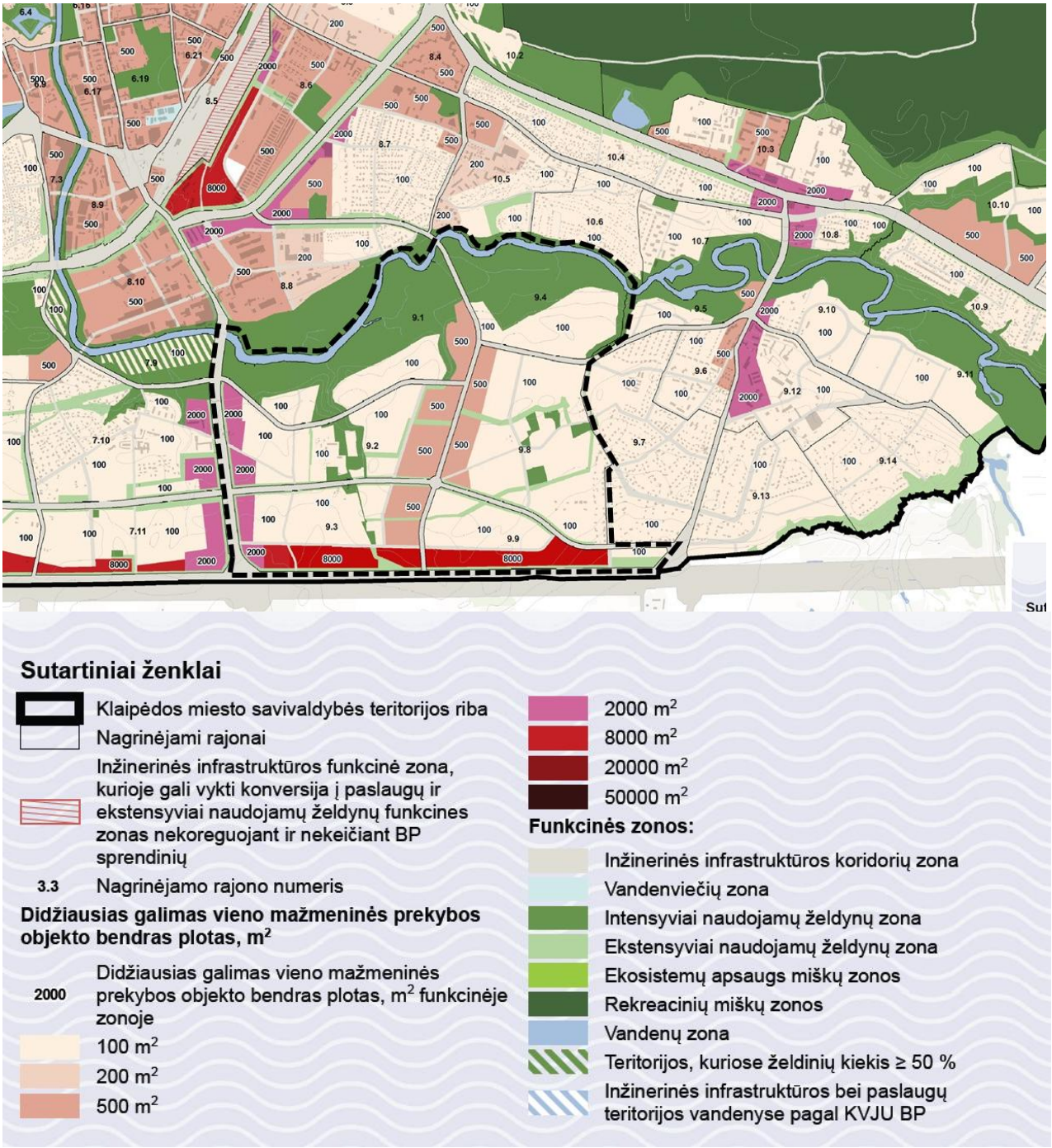
Planuojami atskirieji rekreacinės paskirties želdynai (vietiniai)

Planuojami atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai



pav. 20 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo brėžinio

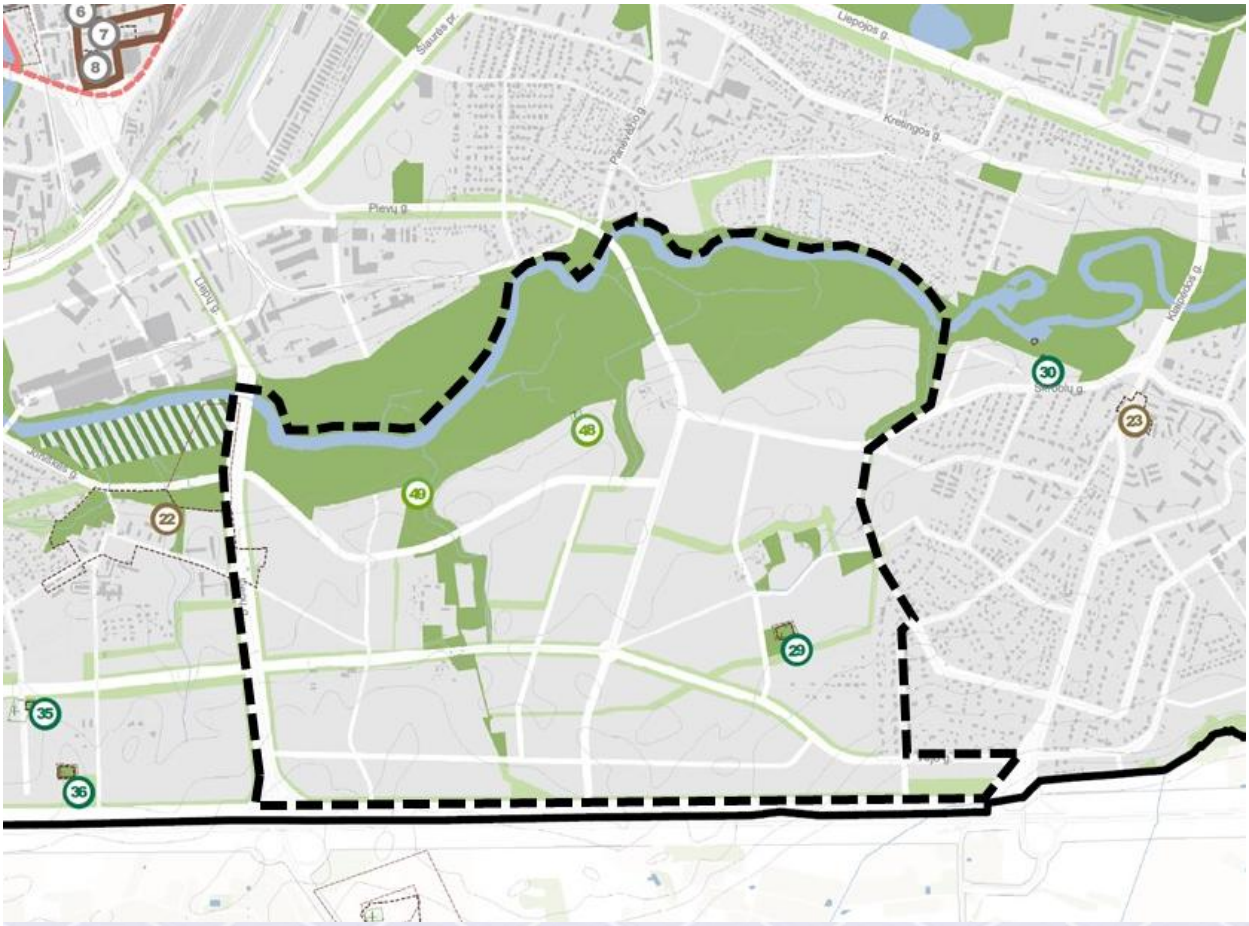
Bendrojo plano sprendiniuose yra pateikiama principinė didžiausio galimo vieno mažmeninės prekybos objekto bendro ploto principinė sklaida visoje miesto teritorijoje. Didelio prekybos ploto prekybos objektai galimi tik pakankamai didelėse teritorinėse paslaugų zonose, specializuotų kompleksų, darbo vietų teritorijose, turinčiose rišlų ir tinkamai kategorizuotą susisiekimo sistemos pagrindą. *Planuojamoje teritorijoje* didžiausio ploto prekybos objektai yra numatyti palei Liepų g., Karaliaučiaus g. ir magistralinį kelią A13 (žr. pav. 21).



pav. 21 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano prekybos objektų sklaidos schemos

Į *Planuojamą teritoriją* patenka nekilnojamojo kultūros paveldo objektai: Virkučių kaimo senosios kapinės, kodas 22061, statusas – valstybės saugomas, objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis; dalis Paupio dvaro sodybos ir ligoninės pastato komplekso vad. Bachmano dvaru, kodas – 244, statusas – valstybės saugomas, objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis.

Taip pat į *Planuojamos teritorijos* ribas patenka kapinės, neįrašytos į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, kurių vietai nustatyti (riboms patikslinti) privalomi archeologiniai tyrimai: Daugalių kaimo senosios kapinės (*Bendrojo plano* Kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinyje pažymėta Nr. 48), Šaulių kaimo senosios kapinės (*Bendrojo plano* Kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinyje pažymėta Nr. 49) (žr. pav. 22).



Sutartiniai ženklai

- Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos riba

Saugotinos kutlūros paveldo vietovės

- Klaipėdos senamiestis (u.k. 16075)
- Klaipėdos miesto istorinė, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22012)
- Smiltynės gyvenvietė (u.k. 21809)
- Klaipėdos senojo miesto vieta su priemiesčiais (u.k. 27077)
- Vizualinės apsaugos pozonis
- Saugotinos vertingos autentiškos urbanistinės struktūros teritorijos, užstatymo tipologija
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijos
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorijų apsaugos zonos
- Klaipėdos miesto bastioninių įtvirtinimų ribos

Kitos teritorijos

- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos
- Miškai
- Intensyviai naudojami želdynai
- Ekstensyviai naudojami želdynai
- Vandenys

Kiti žymėjimai

- Esamas užstatymas
- Esamų kapinių teritorijos
- Geležinkelis
- Teritorijos, kuriose želdynų kiekis ≥ 50 %
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos bei paslaugų teritorijos vandenyse pagal KVJU BP
- Vietovės plėtojamos siekiant kurortinės teritorijos statuso preliminari riba

27 Registruotos kapinės, kapinynai

29	22061	Virkučių kaimo senosios kapinės	Klaipėdos m., Arimų g.	Valstybės saugomas	Regioninis

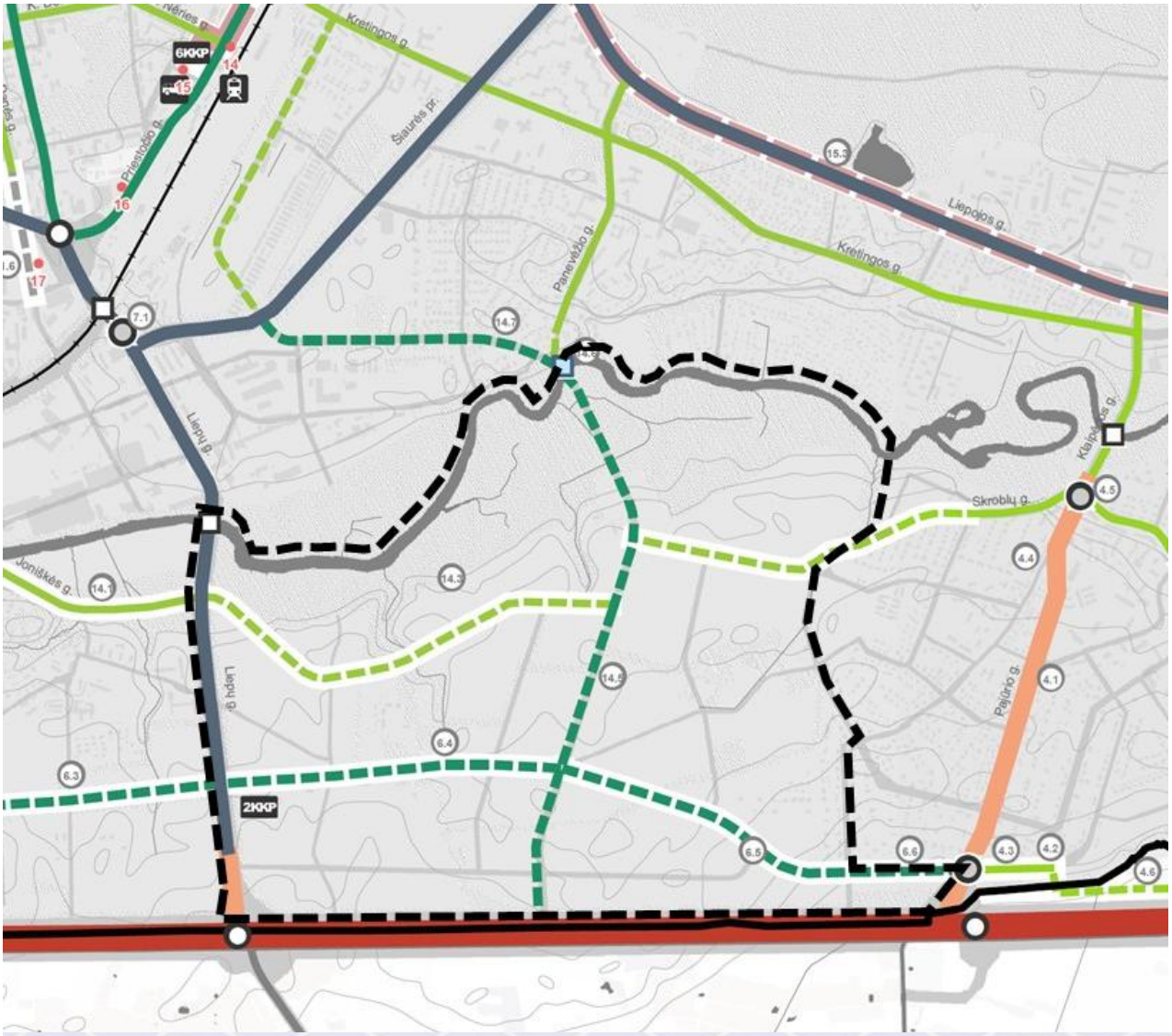
47 Kapinės, palaidojimų vietos, senkapiai, neįrašyti į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, kurių vietai nustatyti (riboms patikslinti) privalomi archeologiniai tyrimai

48	Daugalių kaimo senosios kapinės	Klaipėdos m.
49	Šaulių kaimo senosios kapinės	Klaipėdos m.

pav. 22 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano Kultūros paveldo tvarkymo ir apsaugos brėžinio

Planuojama teritorija ribojasi su esama B kategorijos Liepų g., vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* yra numatytos šios C kategorijos gatvės: Karaliaučiaus g., Gumbinės g., Įsruties g., Eitkūnų g., Dovo Zauniaus g., Lazdynėlių g. Taip pat numatytas vienas kompleksinių kelionių punktas prie Liepų g.

Minėtų objektų įgyvendinimo prioritetai nustatyti *Specialiajame plane*. Be to, dalies objektų įgyvendinimas jau yra numatytas strateginiuose planavimo dokumentuose (žr. 2.3 skyrių „Klaipėdos miesto savivaldybės strateginių planų tikslai“).



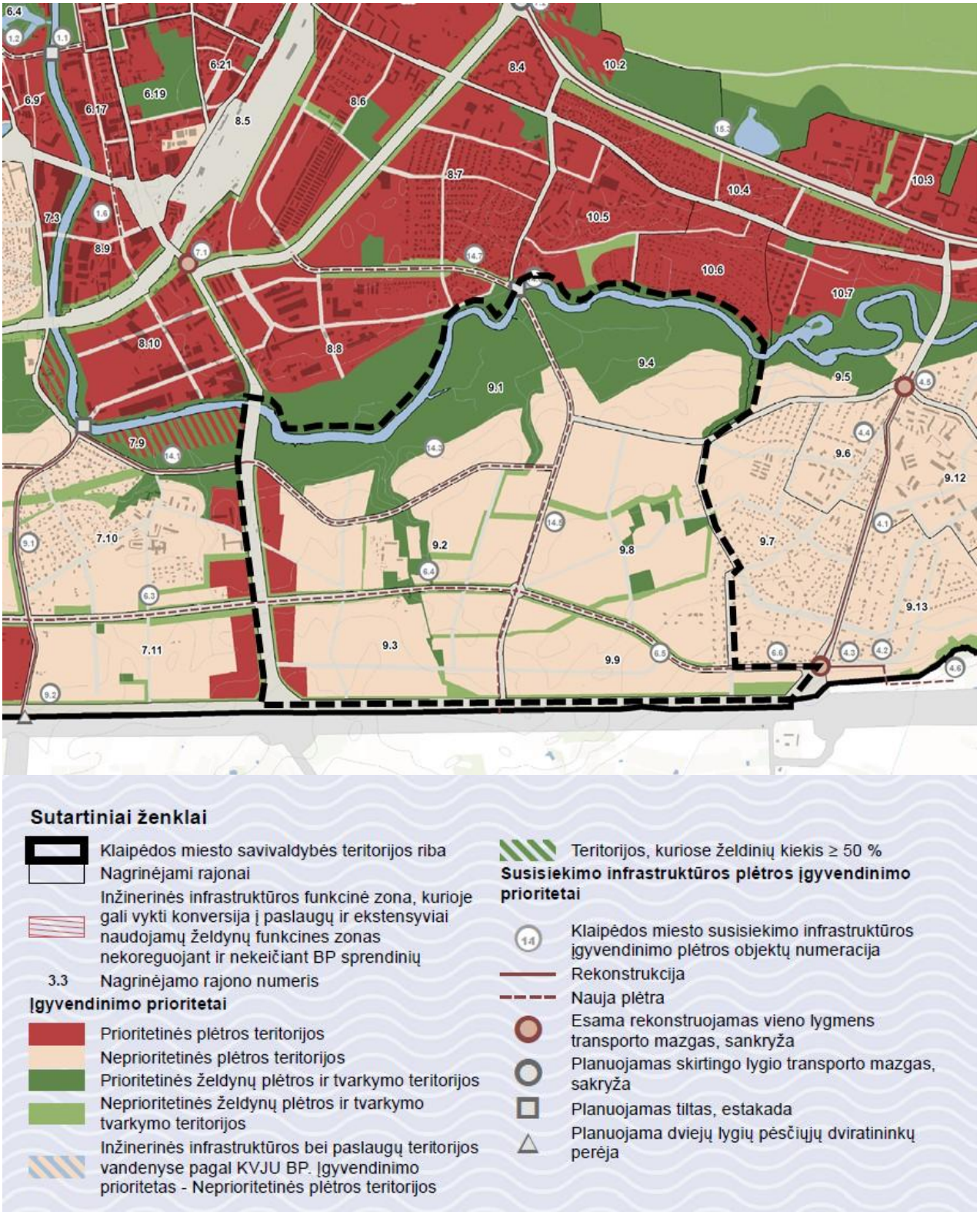
Klaipėdos miesto susisiekimo infrastruktūros plėtros suvestinė

Eil. Nr.	Gatvė, gatvės atkarpa , sankryža	Orientac. ilgis-km
6.	**Rytinio transporto koridoriaus suformavimas padubliuojant ir apsaugant magistralinį kelią A13 ir krašto kelią 141 nuo vietinių pasijungimų:**	
	6.1 Pramonės g. tęsinys iki Tilžės g. ir sankryža su Tilžės gatve;	1,05
	6.2 Nauja gatvė tarp Tilžės ir Klemiškės gatvių;	1,60
	6.3 Nauja gatvė tarp Klemiškės ir Liepų g. ;	1,18
	6.4 Nauja gatvė tarp Liepų ir Panevėžio g. tęsinio;	1,30
	6.5 Nauja gatvė tarp Panevėžio g. tęsinio iki Vėjo gatvės;	1,07
	6.6 Vėjo g. tarp Slengių ir Pajūrio g. rekonstrukcija	0,57

14.	**Rytinių rajonų aptarnaujančios gatvės su viešuoju transportu:**	
	14.1 Joniškės g. rekonstrukcija su dviračiu taku;	0,95
	14.2 Nauja gatvė tarp Tilžės ir Klemiškės gatvės su dviračių taku;	1,30
	14.3 Joniškės g. tęsinys iki Skroblų gatvės su dviračių taku;	3,05
	14.4 Tauralaukio g. tęsinys iki Danės upės;	1,10
	14.5. Panevėžio gatvės tęsinys iki kelio A13 su dviračių taku;	2,45
	14.6 Transporto tiltas per Danę Panevėžio g. trasoje;	
	14.7 Pievų gatvės tęsinys iki Panevėžio gatvės	0,35

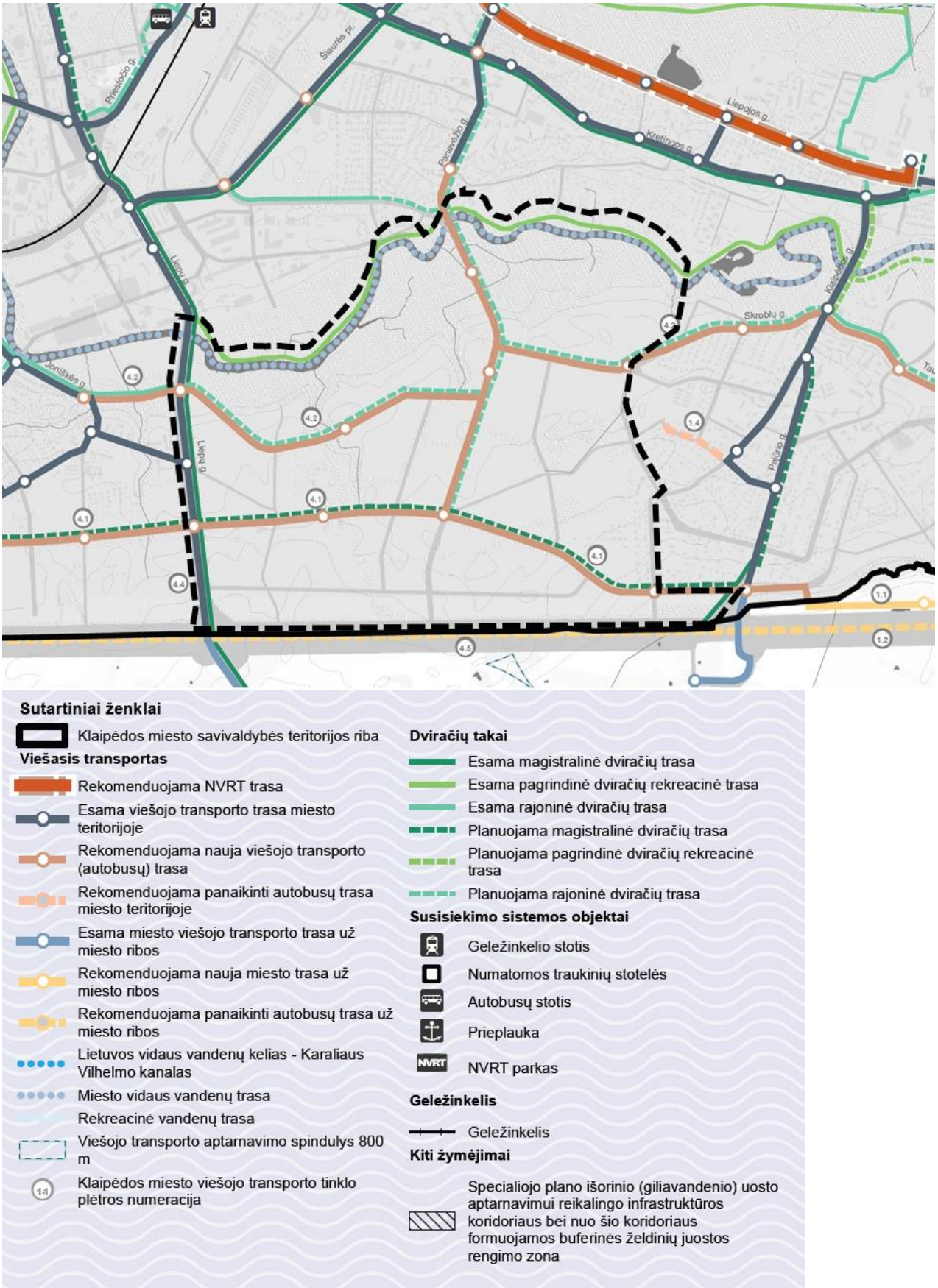
pav. 23 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano gatvių tinklo ir kategorijų bei infrastruktūros plėtros brėžinio

Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais didžioji dalis *Planuojamos teritorijos* patenka į neprioritetinės plėtros teritorijas. Teritorija palei Liepų g. patenka į prioritetinės plėtros teritorijas ir Danės upės slėnis patenka į prioritetinės želdynų plėtros ir tvarkymo teritorijas.



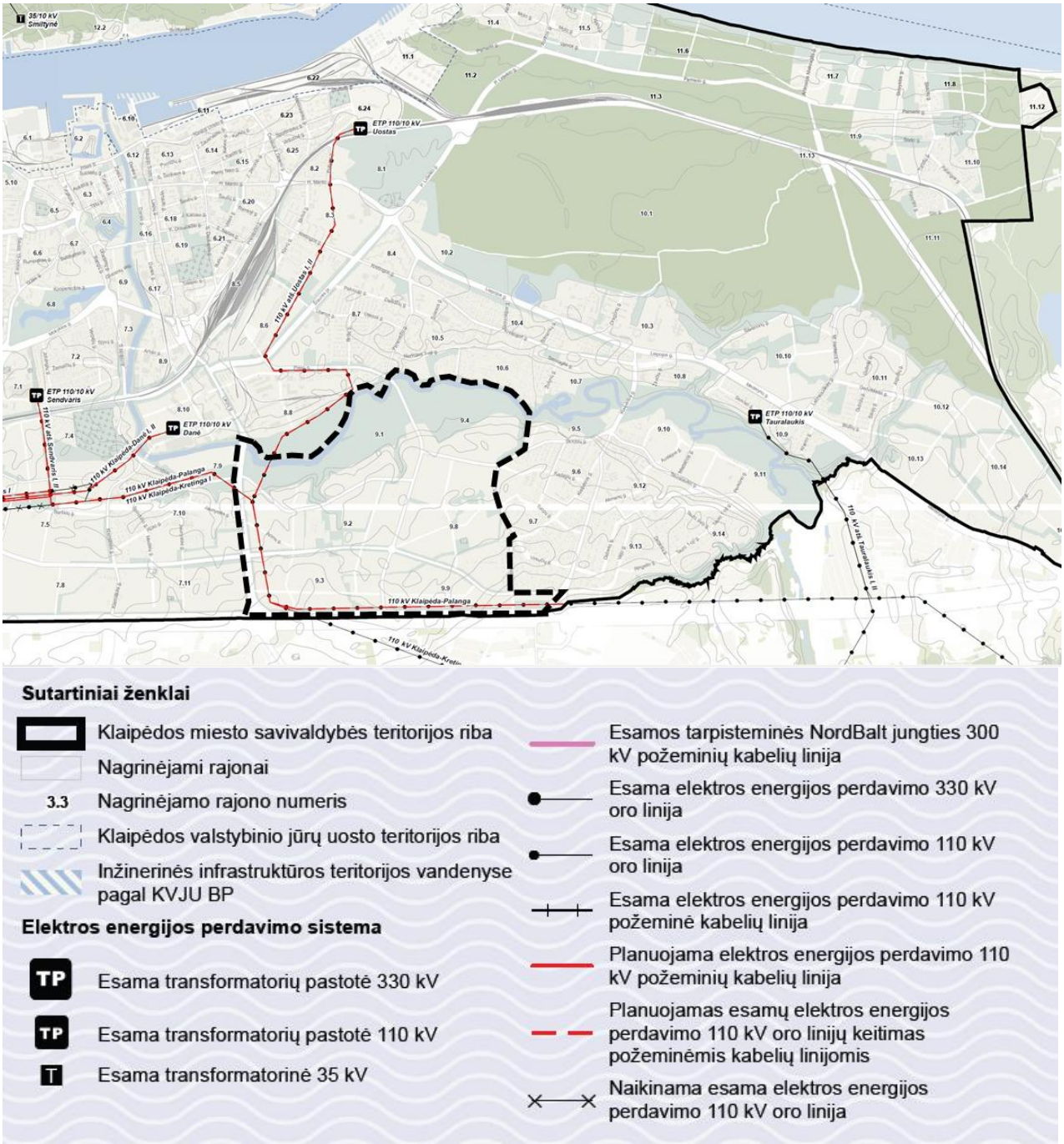
pav. 24 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano įgyvendinimo prioritetų schemos

Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* yra planuojamos naujos magistralinės ir rajoninės dviračių trasos bei naujos viešojo transporto trasos (autobusų) (žr. pav. 25).



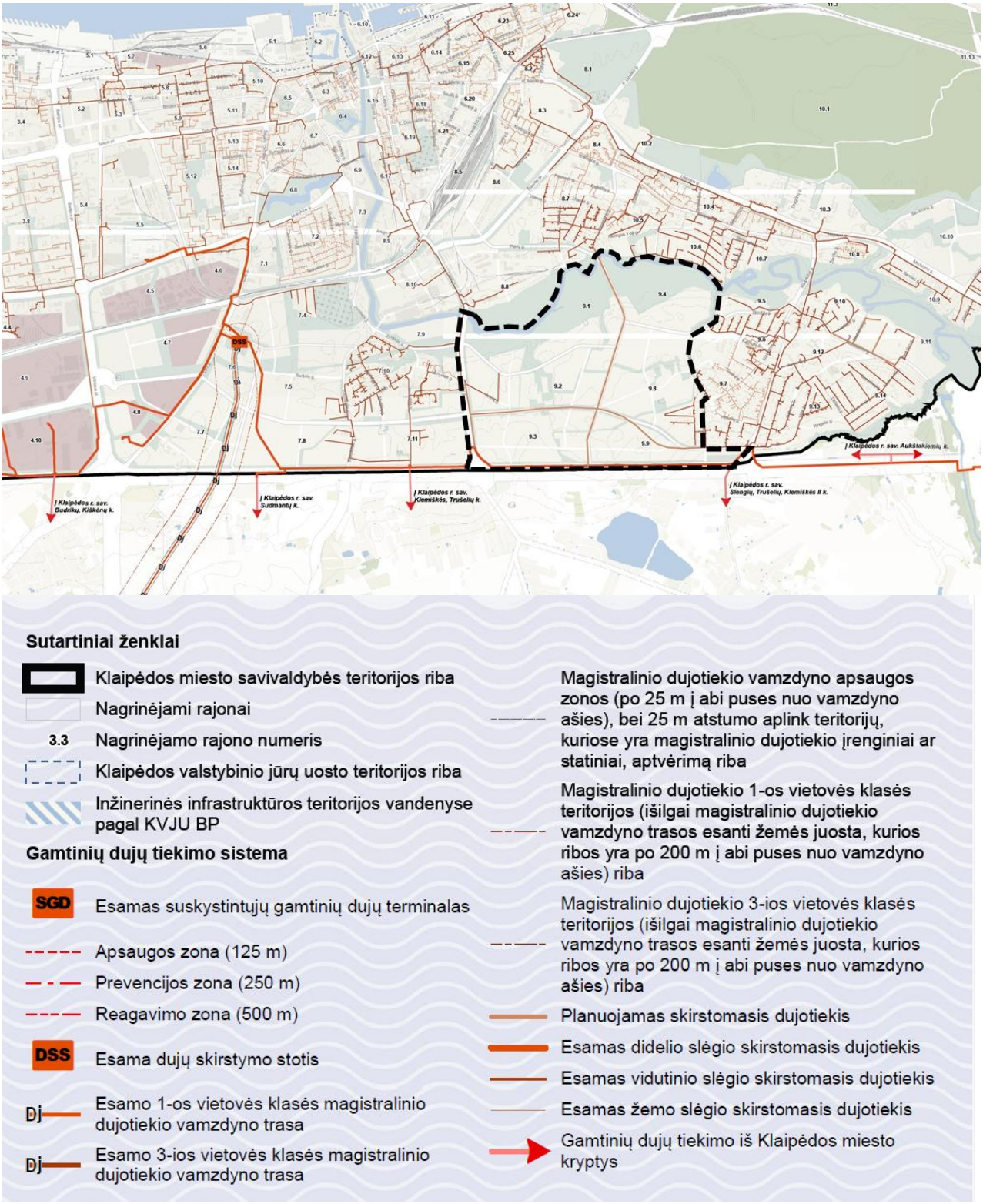
pav. 25 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano viešojo transporto maršruto tinklo ir dviračių trasų brėžinio

Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* yra planuojama sukabeliuoti esamą elektros energijos antžeminę 110 kV oro liniją (žr. pav. 26, žymima kaip planuojama 110 kV požeminių kabelių linija).

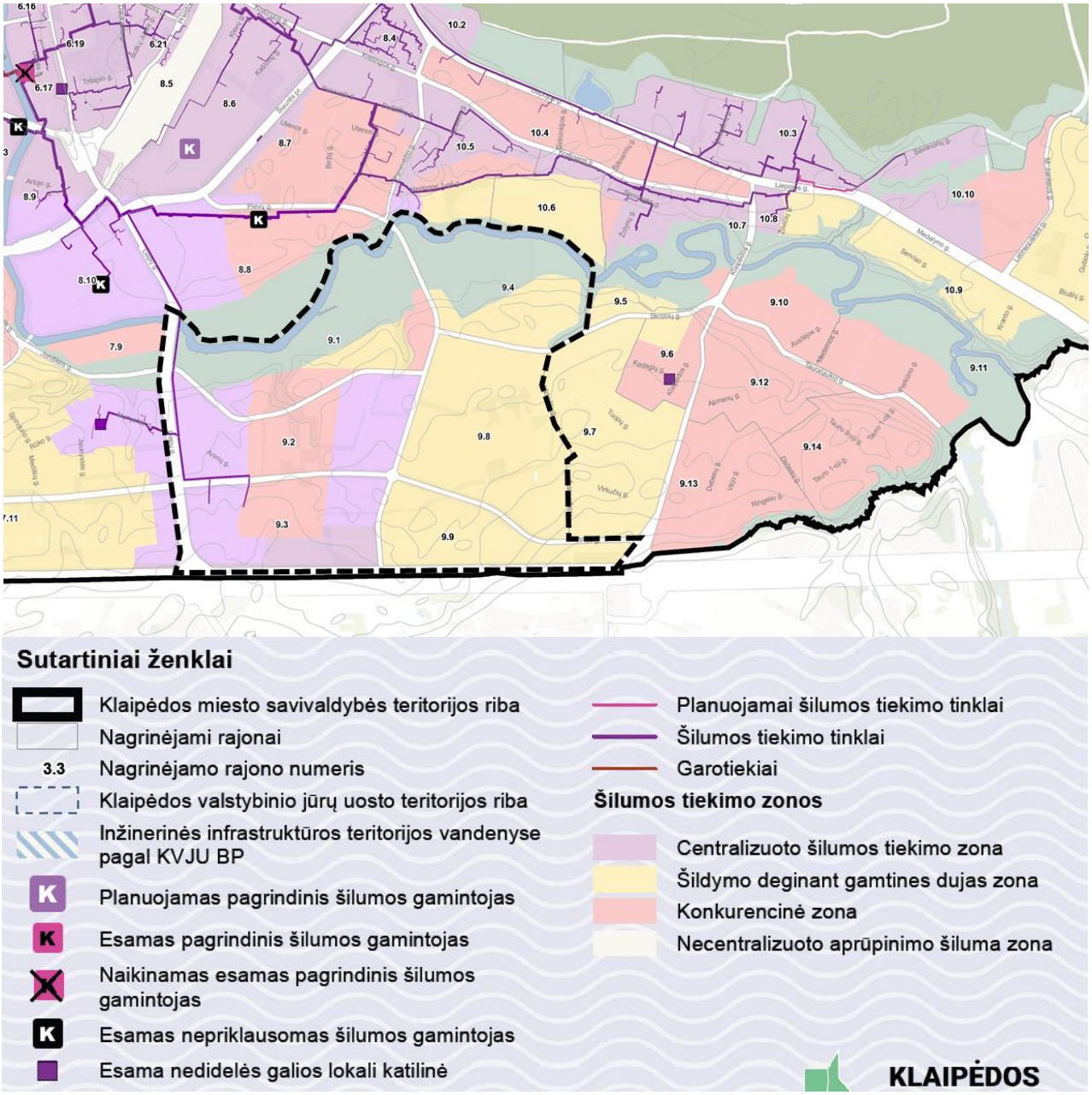


pav. 26 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano elektros tiekimo sistemos brėžinio

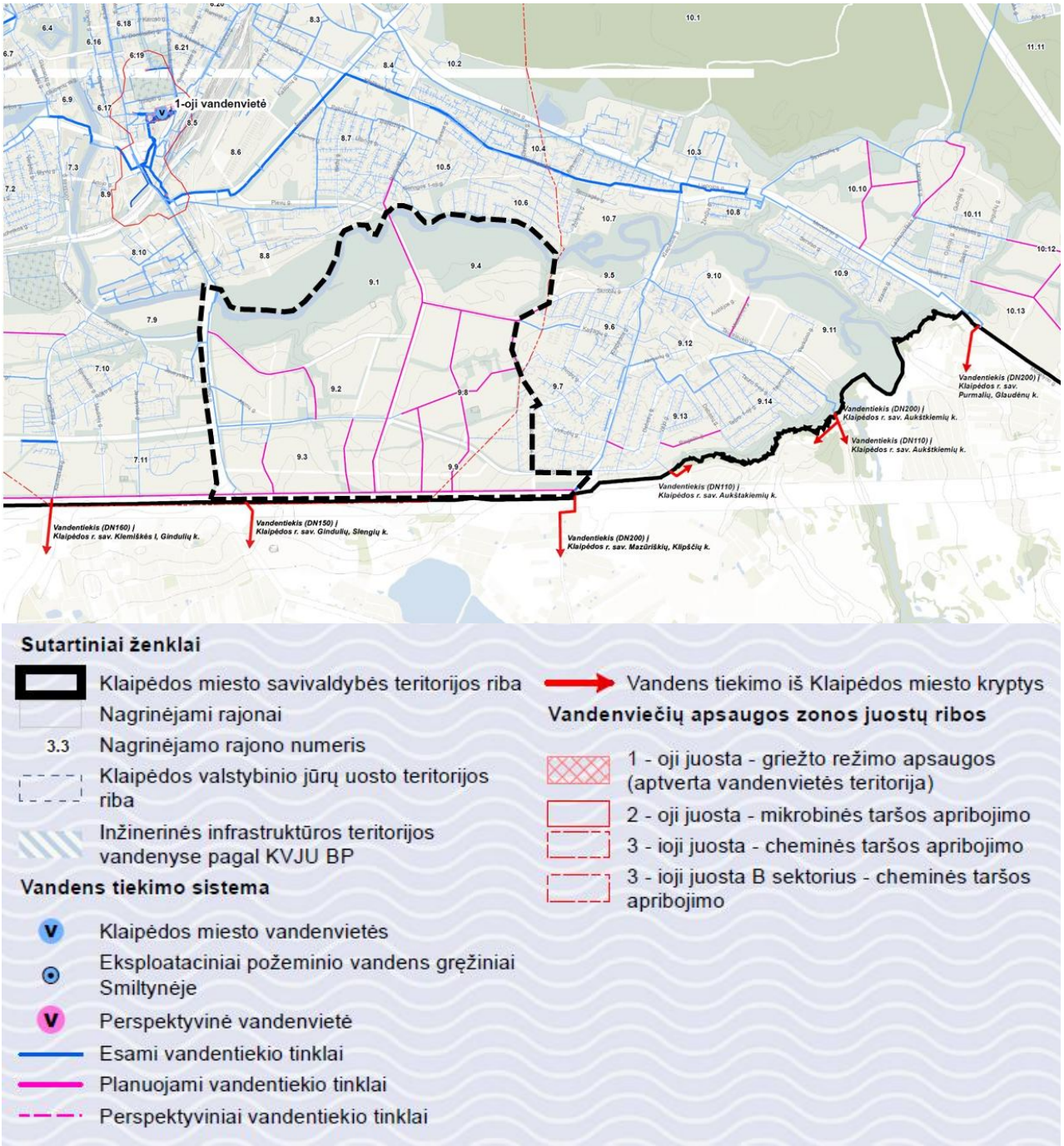
Vadovaujantis *Bendrojo plano* sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* yra planuojamas skirstomasis dujotiekis (žr. pav. 27), planuojami šilumos tiekimo tinklai (žr. pav. 28), vandentiekio tinklai (žr. pav. 29), nuotekų tinklai (žr. pav. 30) bei paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo tinklų (žr. pav. 31).



pav. 27 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano dujų tiekimo sistemos brėžinio

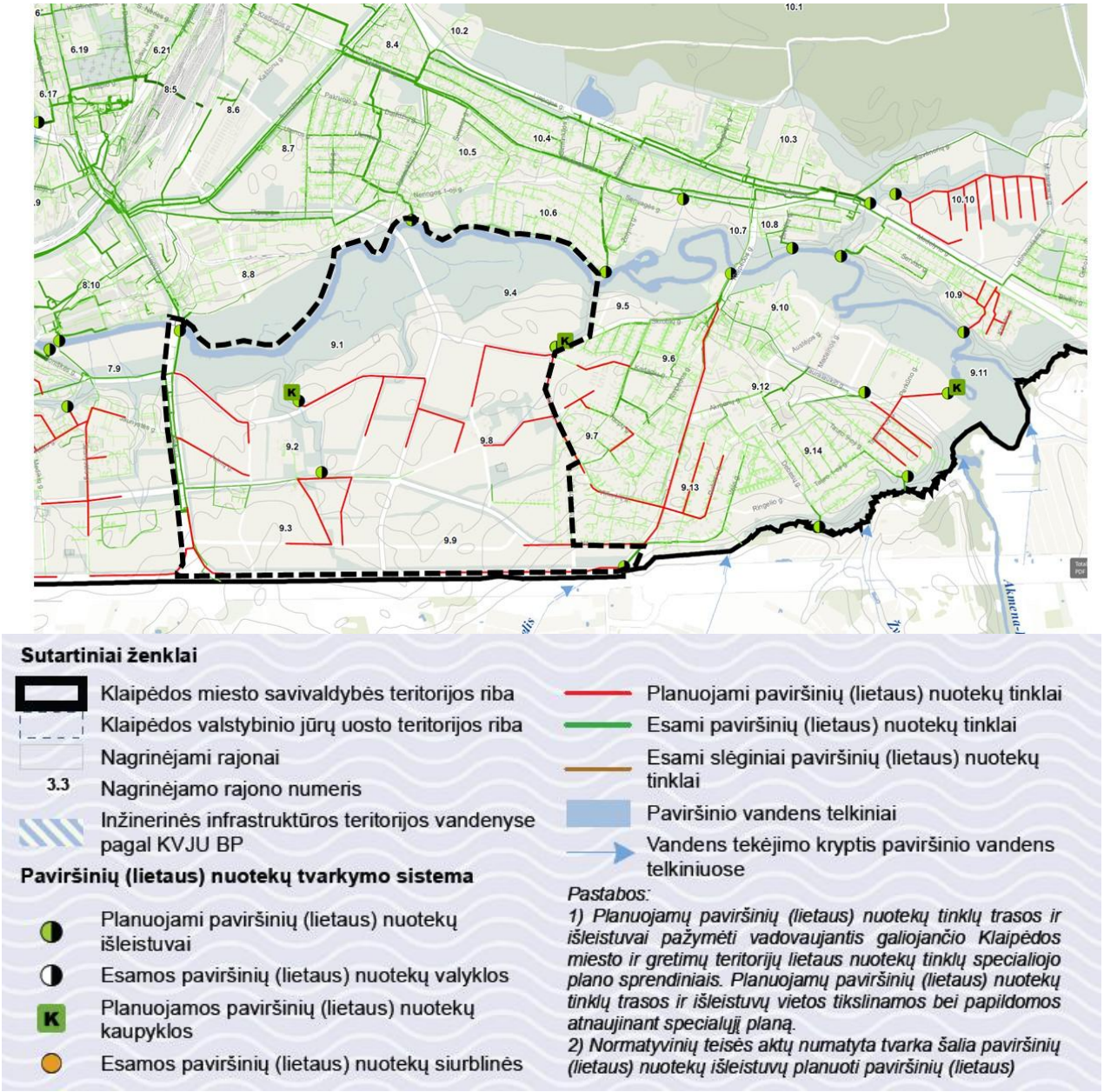


pav. 28 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano šilumos tiekimo sistemos brėžinio



pav. 29 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano vandens tiekimo sistemos brėžinio

pav. 30 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano nuotekų tvarkymo sistemos brėžinio



pav. 31 Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo brėžinio

!!! Dėl išsamesnės informacijos apie *Nagrinėjamų rajonų Funkcinių zonų* reglamentus ir kitus *Bendrojo plano* sprendinius, žiūrėti *Bendrajame plane*, dokumentacija pateikta priede Nr. 5.2 „Galiojantys TPD“ aplanke „5.2.1 BP“ arba savivaldybės tinklapyje: Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimas | Klaipėdos miesto savivaldybė.

3.1.8. GYVENTOJŲ SKAIČIAUS PROGNOZĖS

Bendrajame plane užstatymo intensyvumo rodikliai naudojami kaip priemonė išsaugoti skirtingų miesto teritorijų urbanistinį identitetą ir morfologinį savitumą. Miesto plėtra grindžiama optimistine demografine prognoze, numatančia iki 2030 m. išlaikyti ir nežymiai didinti gyventojų skaičių, kartu gerinant gyvenimo kokybę. Pagal *Bendrajame plane* skaičiuojamą gyventi galimų teritorijų imlumą, fiziškai galimas miesto gyventojų skaičius būtų apie 210 tūkstančių.

Bendrojo plano sprendiniuose yra prognozuojamas orientacinis gyventojų skaičius pasiskirstymas 2030 m. *Planuojamos teritorijos Nagrinėjamuose rajonuose* (žr. 1 lentelę), viso *Planuojamoje teritorijoje* yra numatoma 9300 gyventojų

1 lentelė. Orientacinis gyventojų skaičiaus pasiskirstymas Nagrinėjamuose rajonuose

Nr.	Nagrinėjamo rajono pavadinimas	Prognozuojamas gyventojų skaičius	Plotas, Ha
9.1.	Daugulių	700	15,7
9.2.	Šaulių dvaro	2500	66,9
9.3.	Lankiškių	1700	35,4
9.4.	Luizės ąžuolo I	900	23,5
9.8.	Virkučių III	2600	76,7
9.9.	Slengių	900	15,6
Viso: 9300			

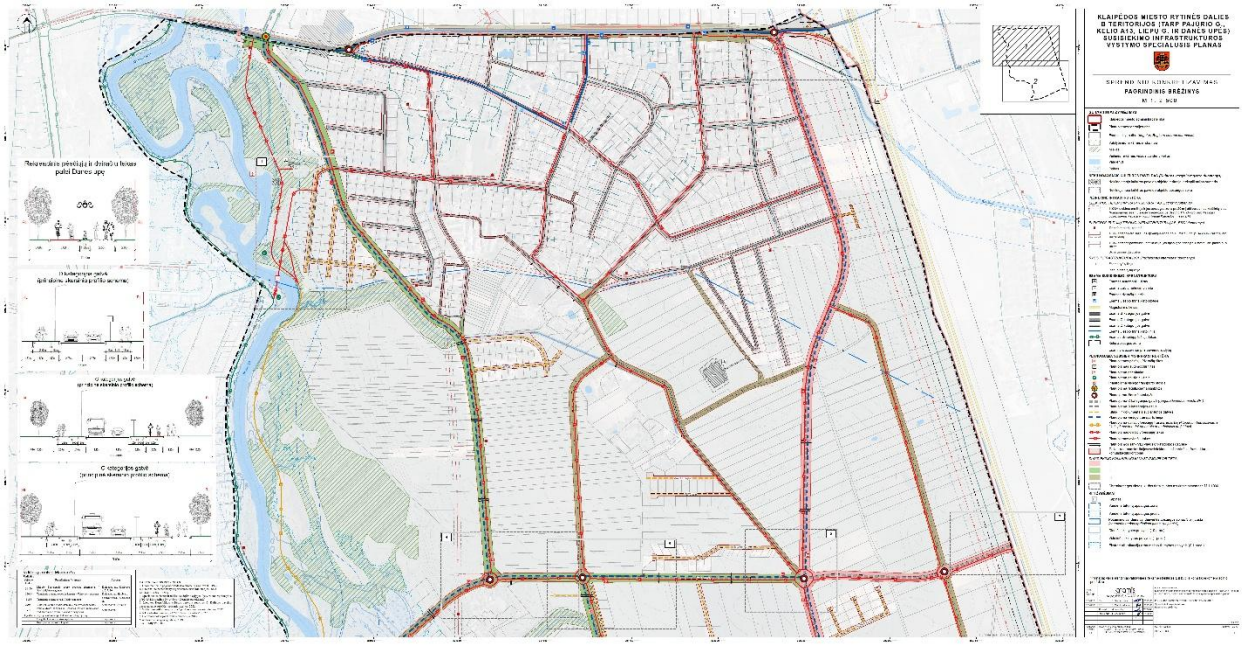
Skaičiuojami gyventojų talpumo rodikliai *Nagrinėjamuose rajonuose* yra optimalūs. Konkurso metu rengiant urbanistinės idėjos projektą, o vėliau urbanistinę koncepciją prognozuojamas gyventojų skaičius turėtų būti perskaičiuojamas pagal konkretų urbanistinės idėjos projektą. O rengiant *Planuojamoje teritorijoje* esančių kvartalų detaliuosius planus, turi būti nustatyta detali teritorijos sandara: tikslios sklypų ribos, žemės naudojimo būdai, sklypų formavimo principai bei kiti teritorijų naudojimo ir užstatymo parametrai (pastatų aukštis, leistinas užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas ir kt.). Taip pat, įvertinant ir taikant 15% tikimybinę paklaidą didėjimo ar mažėjimo tvarka, galima nežymi gyvenamojo fondo talpumo transformacija.

Gyventojų ir būsto skaičiaus prognozes detaliau yra aprašyta *Bendrojo plano* sprendinių aiškinamojo rašto 17 skyriuje „Gyventojų skaičiaus ir būsto prognozės“.

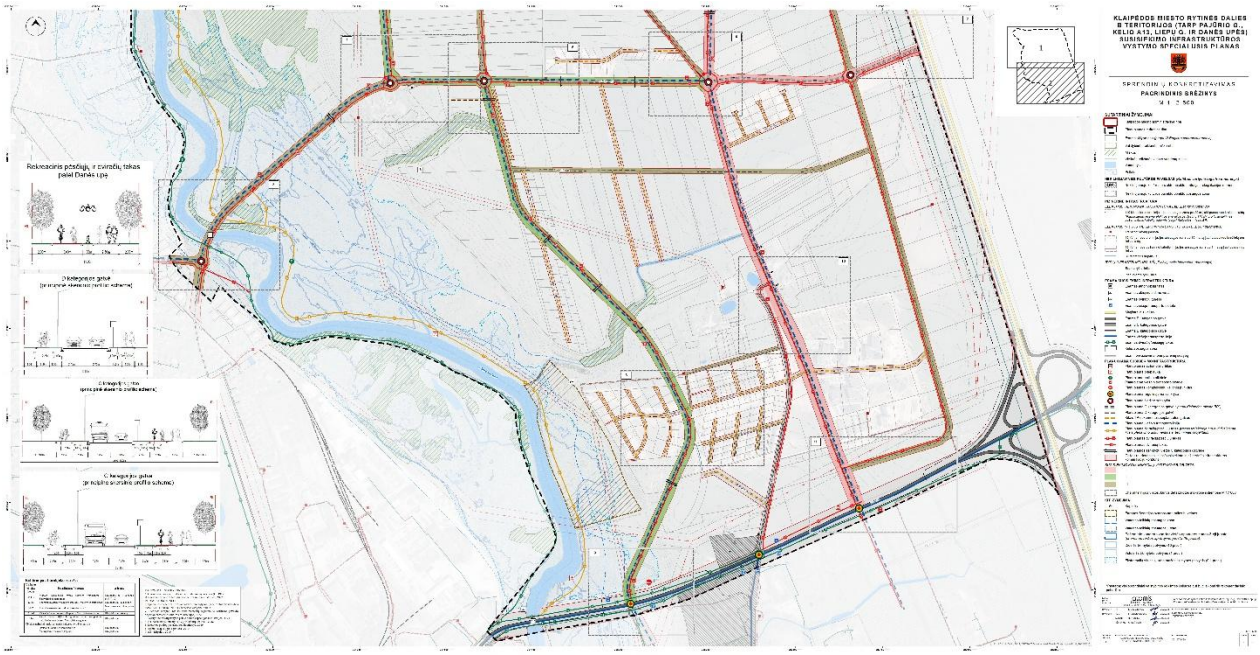
3.2. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO SPECIALUSIS PLANAS

Siekiant kokybiškai išvystyti šią teritoriją buvo parengtas Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. T2-40 „Dėl Klaipėdos miesto rytinės B dalies teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano patvirtinimo“, kuriame suplanuota susisiekimo infrastruktūra.

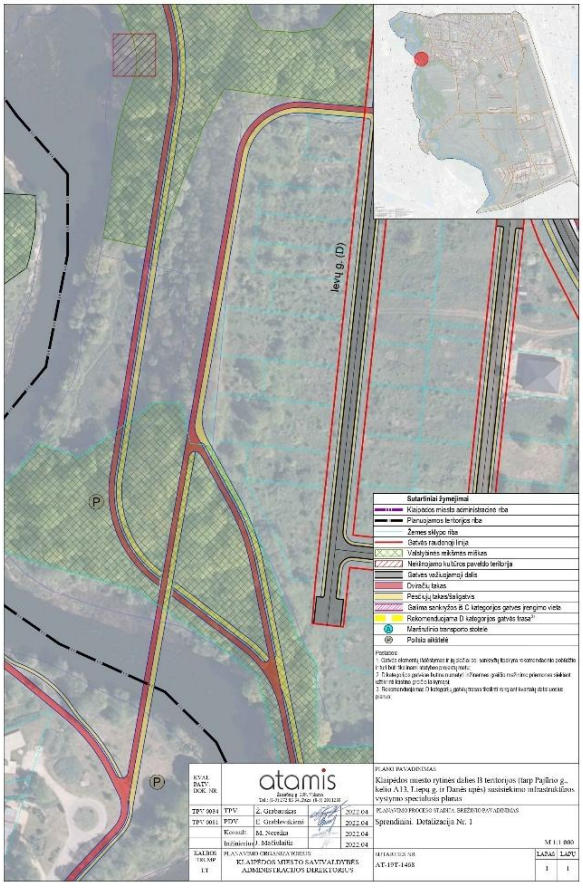
Specialiajame plane buvo konkretizuoti ir detalizuoti *Bendrojo plano* sprendiniai, užtikrinta darni susisiekimo komunikacijų infrastruktūros plėtra, nustatytos plėtros kryptys ir jungtys su gretimybėmis, numatytos plėtrai reikalingos teritorijos, sudarytos kokybiškos gyventojų susisiekimo, krovinių vežimo ir specialiosios paskirties transporto priemonių eismo sąlygas, vadovaujantis saugaus eismo reikalavimais.

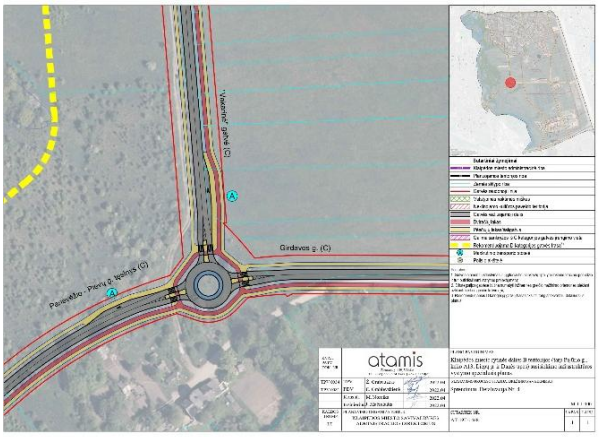


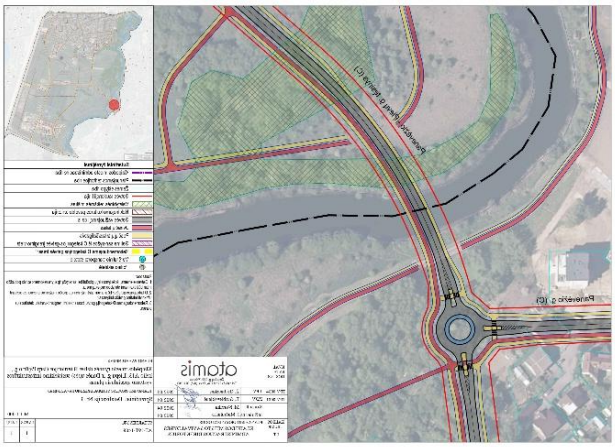
pav. 32 Ištrauka iš Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano pagrindinio brėžinio I dalies (šaltinis: Specialusis planas)

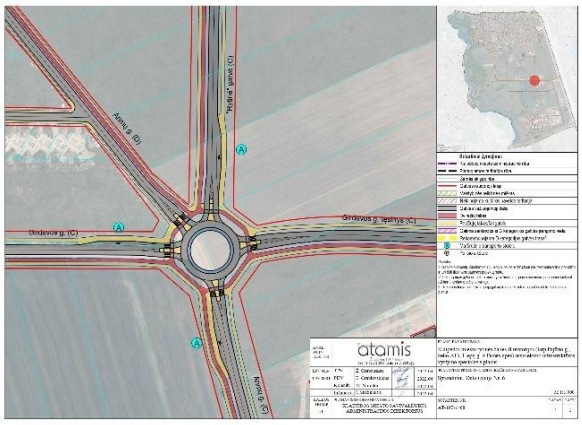


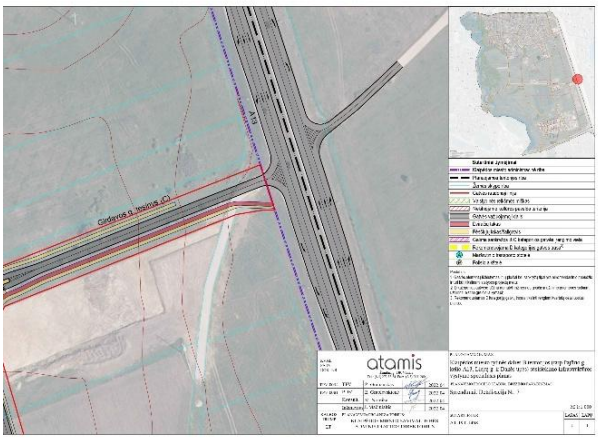
pav. 33 Ištrauka iš Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano pagrindinio brėžinio II dalies (šaltinis: Specialusis planas)

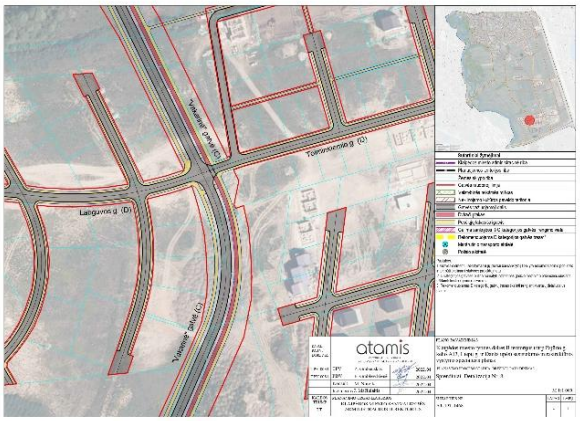

Ievų g. (D)
Sutartiniai ženklinimai
Kaipėdos miesto administracinė riba
Planuojamos teritorijos riba
Žemės sklypo riba
Gatvės raudonoji linija
Viešojoms reikšmės miškams
Neišnaujinamo kultūros paveldo teritorija
Gatvės važiuojamoji dalis
Dviračių takas
Pėsčiųjų takas/šaligatvis
Galima sankryžos iš C kategorijos gatvės įrengimo vieta
Rekomenduojama D kategorijos gatvės trasa
Marštrutinio transporto stotelė
Policijos aikštelė
atamis
KVAL. PATV. DOK. NR.
TPV 0004
TPV 0001
TPV
PDV
Z. Grebenčikas
C. Grebenčikienė
M. Norušis
J. Mickelaitis
2022.04
LAIKIOS TIKLIMP
LT
PLANAVIMO ORGANIZACIJOS VEDĖJAS
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
PLANO PAVADINIMAS
Klaipėdos miesto vytinės dalies B teritorijos (tarp Pylimo g., kelio A13, I eigos g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros sysvymo specialusis planas
PLANAVIMO PROCESO STADIJA: BRĖŽINIŲ PAVADINIMAS
Sprendiniai. Detalizacija Nr. 1
M 1:1 000
ATASKAITOS NR.
AT-PT-1468
LAPAS
LAPŲ
1
1

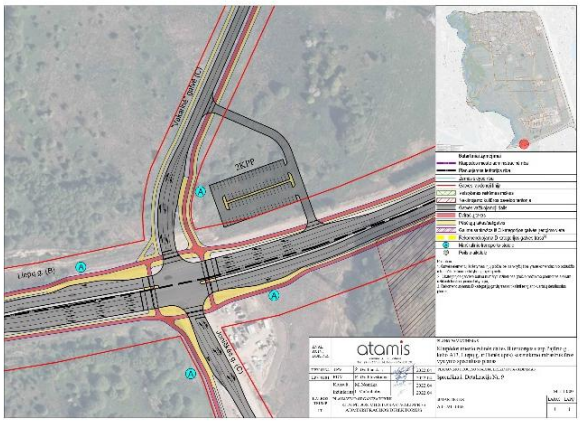

Girdavos g. (C)
Pasiuntės - Pilies g. kelmas (C)
atamis

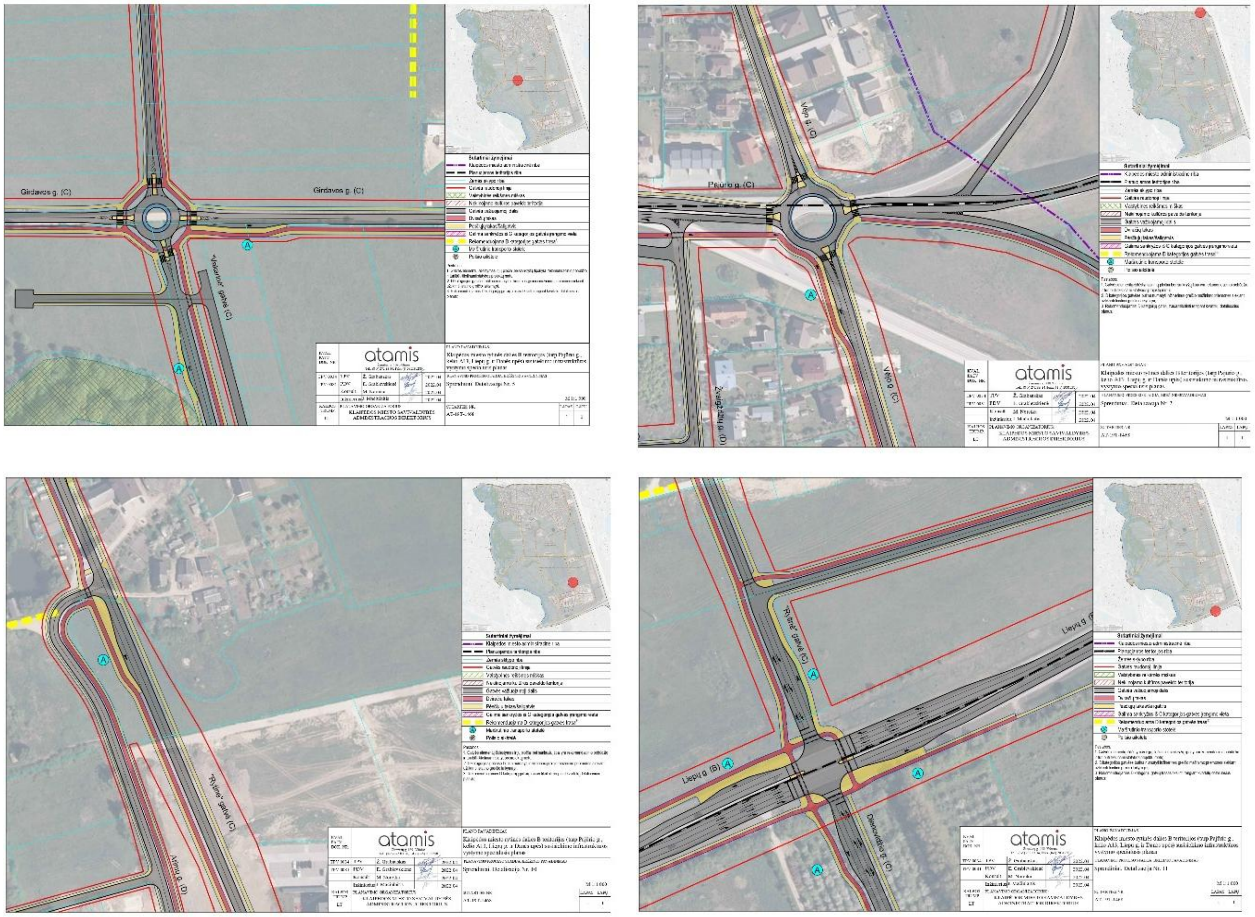

atamis


Ievų g. (D)
"Vytinės" gatvė (C)
Girdavos g. kelmas (C)
atamis


Girdavos g. kelmas (C)
atamis


Tomkaičio g. (D)
Laigavos g. (D)
"Vytinės" gatvė (C)
atamis


Vytinės gatvė (C)
ŽKTP
Liepų g. (B)
atamis

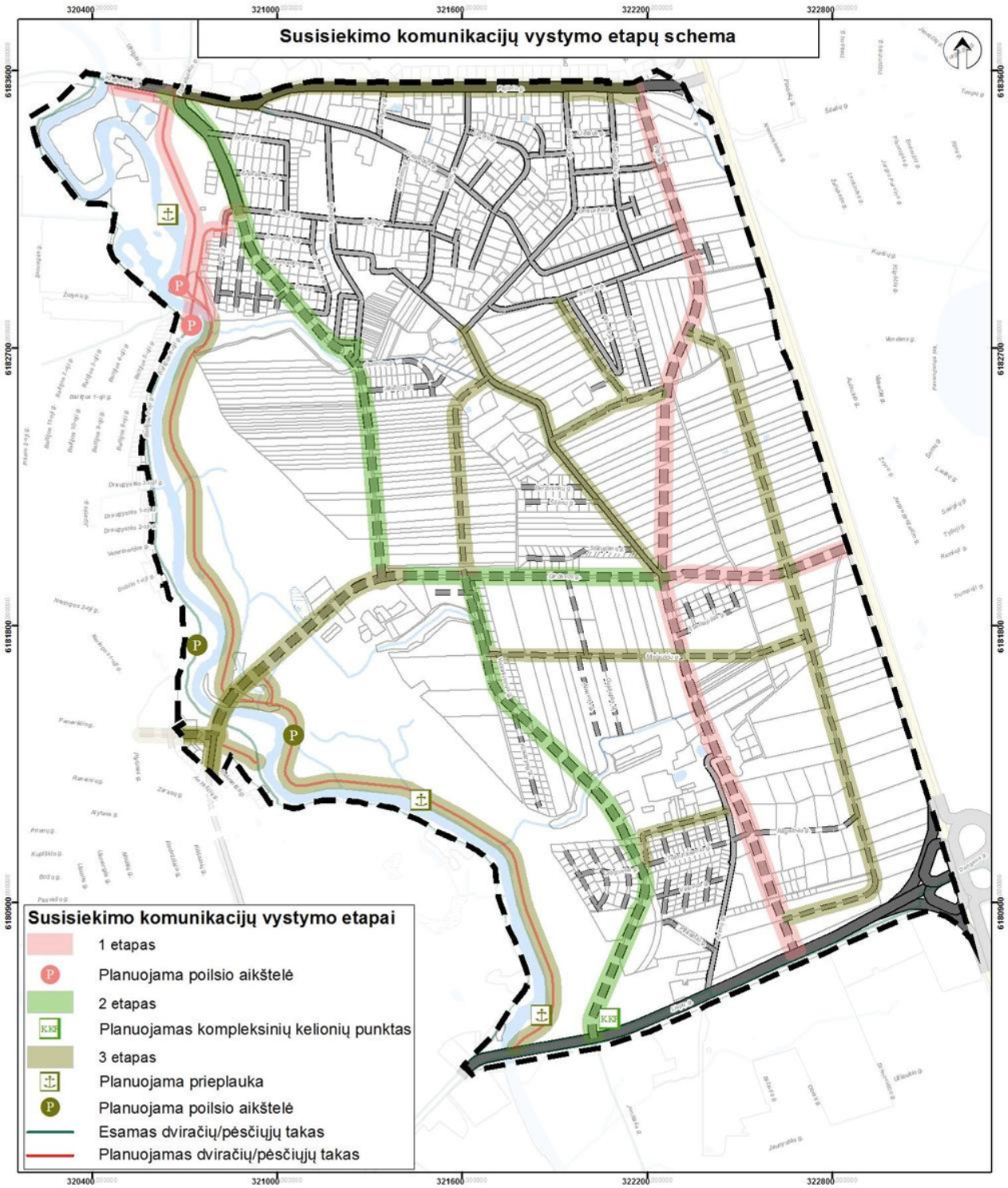


pav. 34 Ištraukos iš Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano detalizacijų (šaltinis: Specialusis planas)

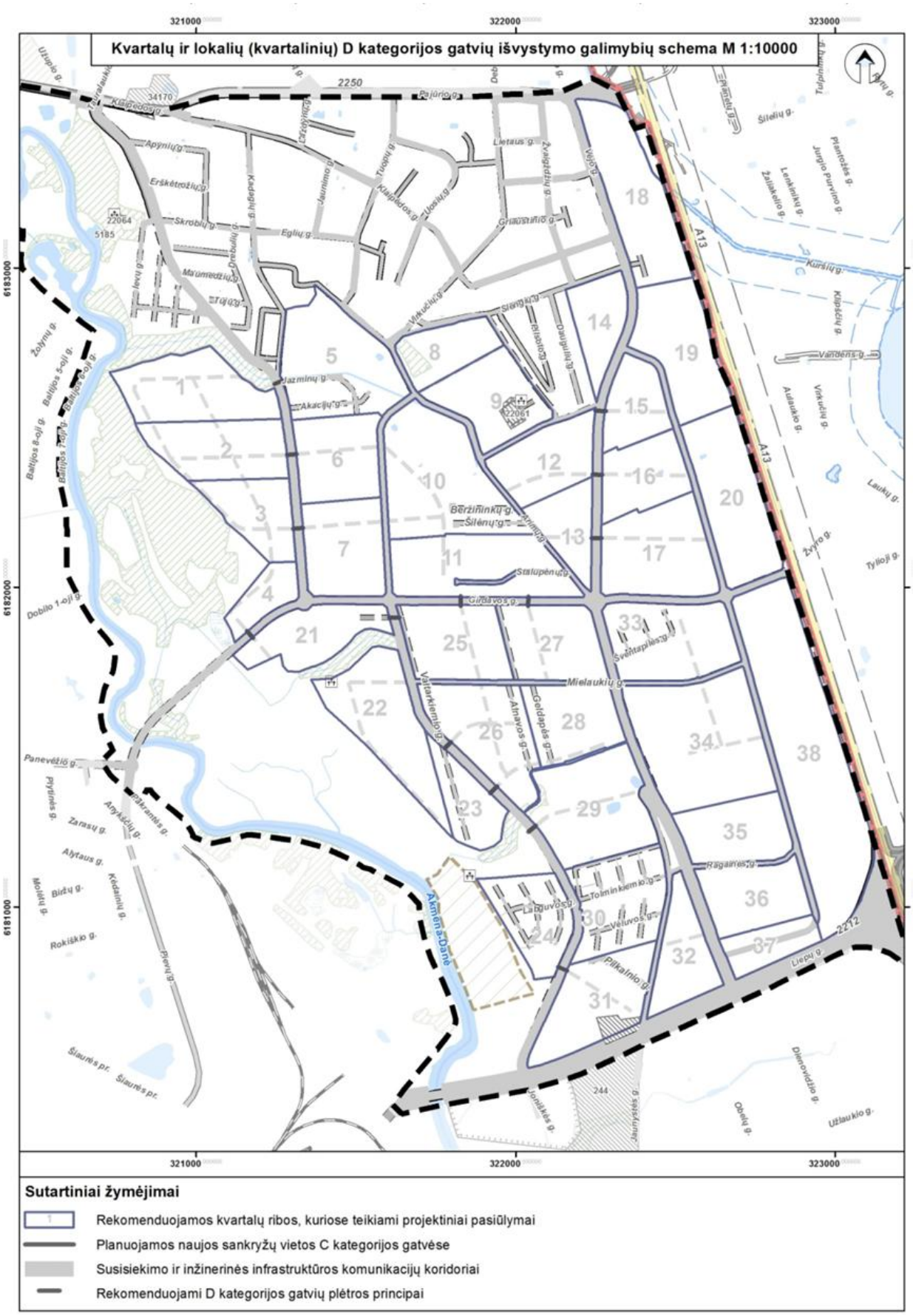
Specialiuoju planu rezervuotos teritorijos susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniai infrastruktūrai, suformuojant žemės sklypų ribas ir numatant žemės sklypus (ar jų dalis), kurias numatoma paimti visuomenės poreikiams. Taip pat pateiktos sprendinių detalizacijos: gatvės elementų išsidėstymas, jų pločiai, sankryžų tipai, numatytos rekomendacijos dėl susisiekimo komunikacijų vystymo etapų (žr. pav. 35) ir pateiktos rekomenduojamų kvartalų ribos, kuriose turi būti teikiami pasiūlymai visam kvartalui rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, pateiktos rekomendacijos dėl D kategorijos gatvių plėtros principų (žr. pav.36) bei numatytas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis.

!!! Išsamesnė informacija apie suplanuotą susisiekimo infrastruktūrą yra *Specialiojo plano* sprendiniuose, žiūrėti priede Nr. 5.2. „Galiojantys TPD“ aplanke „5.2.2. Susisiekimo specialusis planas B dalis“ arba savivaldybės tinklapyje: Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialusis planas | Klaipėdos miesto savivaldybė.

Taip pat priede Nr. 5.3. „Skaitmeniniai failai“ aplanke „5.3.4. Susisiekimo specialusis planas B dalis“ pateikiami skaitmeniniai failai, Specialiuoju planu suplanuotų gatvių koridoriai, gatvių važiuojamosios dalys.



pav. 35 Specialiajame plane siūlomi sprendinių įgyvendinimo etapai (šaltinis: Specialusis planas)



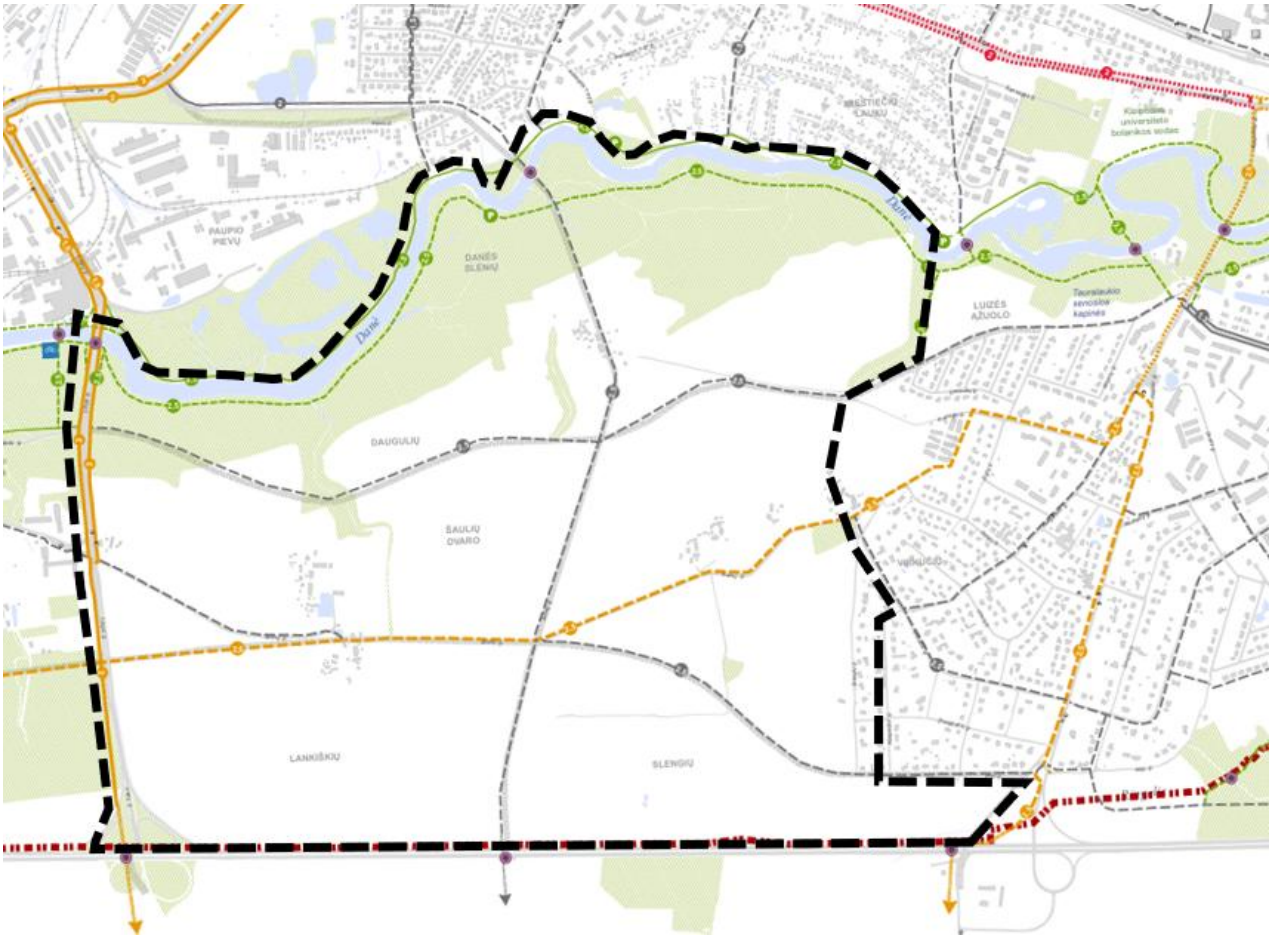
pav. 36 Specialiajame plane siūlomi kvartalų ir lokalių (kvartalinių) D kategorijos gatvių išvystymo galimybių schema (šaltinis: Specialusis planas)

3.3. KITI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

3.3.1. SPECIALIEJI PLANAI

3.3.1.2. DVIRAČIŲ SPECIALUSIS PLANAS

Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 24 d. sprendimu Nr. T2-247 "Dėl Klaipėdos miesto dviračių infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo" (toliau – Dviračių specialusis planas). Dviračių specialiajame plane suplanuotas rišlus dviračių tinklas, išskirtos magistralinės, rajoninės, vietinės trasos bei pagrindinės ir vietinės rekreacinės trasos. Taip pat numatyti sprendinių įgyvendinimo etapai.



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės administracijos riba
- Miškas, parkas, želdynai
- Klaipėdos Valstybinio jūrų uosto rezervinės teritorijos

Susisiekimo infrastruktūros elementai

- Autobusų stotis
- Traukinių stotis
- Perkėla
- Esamos automobilių stovėjimo aikštelės
- Viešojo transporto stotelės

Miesto bendrajame plane numatomos perspektyvinės gatvės:

- B kat.
- C kat.
- D kat.
- Esamos ir planuojamos dviejų lygių sankirtos

Dviračių takų tinklas

Esamos trasos

- Magistralinės trasos

Rekonstruojamos trasos

- Magistralinės trasos
- Rajoninės trasos
- Vietinės trasos
- Pagrindinės rekreacinės trasos
- Vietinės rekreacinės trasos

Trasų tąsa už miesto ribų

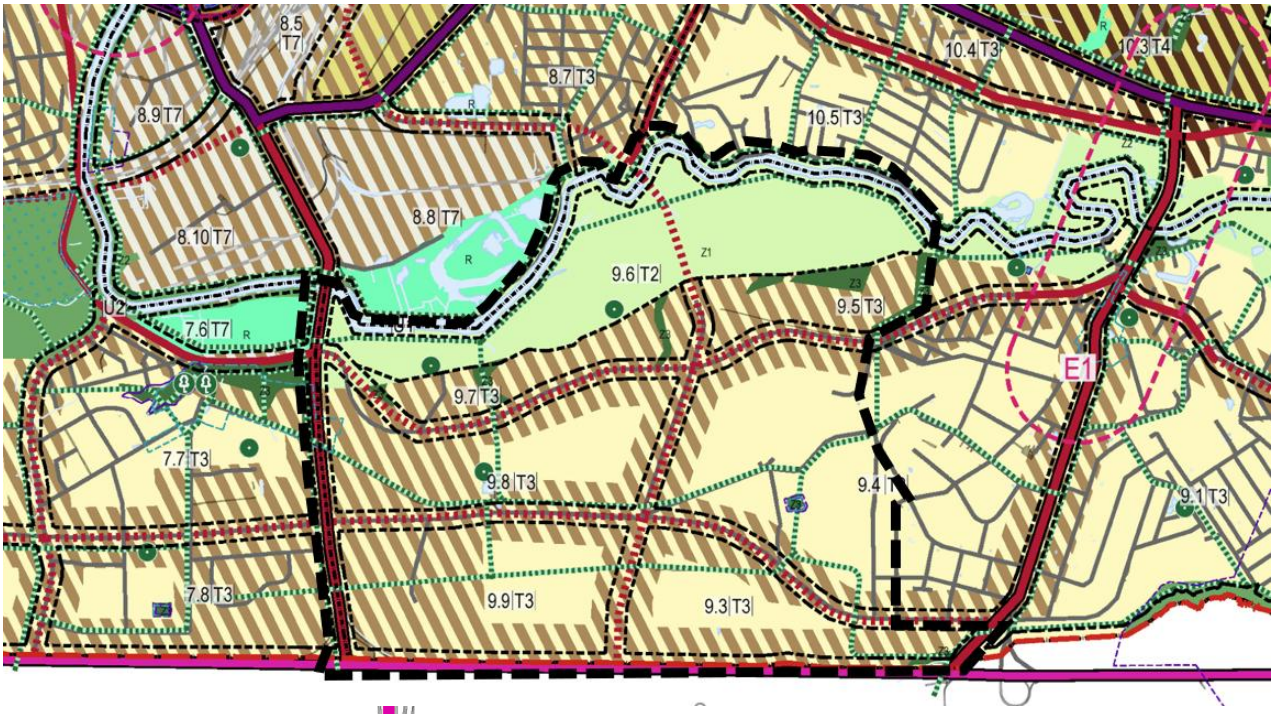
- Rajoninės trasos
- Vietinės trasos
- Pagrindinės rekreacinės trasos

pav. 37 Ištrauka iš Dviračių specialiojo plano sprendinių brėžinio (šaltinis: Dviračių specialusis planas)

Išsamiau su Dviračių specialiojo plano sprendiniais galima susipažinti TPDR dokumento Nr. T00077194.

3.3.1.3. KRAŠTOVAIZDŽIO SPECIALUSIS PLANAS

Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. AD1-3561 „Dėl Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialiojo plano patvirtinimo" (toliau – Kraštovaizdžio specialusis planas). Kraštovaizdžio specialiajame plane plėtojama hierarchinė želdynų sistema, kurią sudaro vietiniai, rajoniniai, centriniai želdynai, želdynų jungtys – linijinių želdynų juostos infrastruktūros koridoriuose, takai, aikštės ar kitos nemotorizuotam eismui skirtos erdvės, kur reikšmingą dalį sudarytų bet kokie želdiniai. Rekreacinės teritorijos prijungtos prie bendro žaliųjų plotų tinklo.



ZONAVIMAS 1

Kraštovaizdžio tvarkymo zonos miesto struktūrinių vienetų (mikrorajonų) pagrindu
(kraštovaizdžio kokybės etalono apibūdinimas)

- **T1 – neurbanizuota** (gamtinės, neurbanizuojamos teritorijos)
- **T2 – didesne dalimi neurbanizuojama** (galimi pavieniai statiniai neurbanizuotose teritorijose)
- **T3 – neintensyviai urbanizuojama** (ekstensyvaus ir mažo užstatymo intensyvumo zona) — T3/T4 — intensyviai urbanizuojami fragmentai neintensyviai urbanizuojamose zonose [4]
- **T4 – intensyviai urbanizuojama** (vidutinio intensyvumo, vyraujančio miesto užstatymo zona)
- **T5 – labai intensyviai urbanizuojama** (intensyvaus, miesto centrų ir pocentrių užstatymo zona) — T3/T5, T4/T5, T7/T5 — labai intensyviai urbanizuojami fragmentai neintensyviai / intensyviai / specializuotai urbanizuojamose zonose [4]
- **T6C – intensyviausiai urbanizuojama istorinio centro zona** (Istorinio centro zona)
- **T6 – intensyviausiai urbanizuojama** (intensyviausiai užstatomo pagrindinio urbanizacijos centro (šerdies) zona) — T4/T6, T5/T6, T7/T6 — intensyviausiai urbanizuojami fragmentai intensyviai / labai intensyviai / specializuotai urbanizuojamose zonose [4]
- **T7 – specializuotai urbanizuojama** (specializuotų kompleksų, inžinerinės infrastruktūros objektų zona)
- 1.1 T1 — Kvartalų grupės žymuo | Tvarkymo zonos žymuo; Tvarkymo zonos ribos (šutampa su kvartalų grupių ribomis); Rajonų ribos

TVARKYMAS 1

Formuojamas zonos erdvių charakteris		Siektinos zonų erdvėse dominuojančios elementų* savybės: Forma ar konfigūracija	Sąrangos kompozicija	Medžiagiškumas	Orientaciniai elementų* charakterio tipo dominavimo skirtingo charakterio erdvėse proporcijos: Gamtiško charakterio elementai	Mišriai gamtiško charakterio e.	Mišriai miestiško charakterio e.	Miestiško charakterio elementai
Gamtiško charakterio erdvės		Plastiška	Nesimetriška	Natūralu	> 55 %	< 20 %	< 10 %	> 5 %
Mišriai gamtiško charakterio erdvės	var. 1	Plastiška	Nesimetriška	Dirbtina	> 25 %	> 55 %	< 15 %	> 15 %
	var. 2	Plastiška	Simetriška	Natūralu				
	var. 3	Geometrizuota	Nesimetriška	Natūralu				
Mišriai miestiško charakterio erdvės	var. 1	Plastiška	Simetriška	Dirbtina	> 15 %	< 15 %	> 55 %	> 25 %
	var. 2	Geometrizuota	Nesimetriška	Dirbtina				
	var. 3	Geometrizuota	Simetriška	Natūralu				
Miestiško charakterio erdvės		Geometrizuota	Simetriška**	Dirbtina	> 5 %	< 10 %	< 20 %	> 55 %

** Simetrija - objekto dalių, pusių atitikimas pastebimo centro ar ašies atžvilgiu

ZONAVIMAS 2

Susisiekimo ir upių koridorių tvarkymo zonos
(kraštovaizdžio kokybės etalono apibūdinimas)

- **M4 – miesto miškų kelių zona** (Natūralaus, gamtiško aplinkos įvaizdžio saugojimo, želdiniais formuojamų alėjų, susisiekimo koridorių erdvės teritorijos) — esama / suplanuota
- **M3 – gyvenamųjų ir kitų vietinių gatvių zona** (Natūralaus, gamtiško aplinkos įvaizdžio saugojimo, želdiniais formuojamų alėjų, susisiekimo koridorių erdvės teritorijos)
- **M2 – mišraus naudojimo centrinių miesto gatvių zona** (Infrastruktūros susisiekimui motorizuotai ir nemotorizuotai lygiaverčio integravimo, daugiafunkcinio erdvės naudojimo teritorijos) — esama / suplanuota
- **M1 – miesto greito eismo magistralių zona** (Miesto transporto infrastruktūros greitam susisiekimui plėtros teritorijos) — esama / suplanuota
- **M0 – užmiesčio greito eismo magistralių zona** (Užmiesčio greito susisiekimo infrastruktūros plėtros teritorijos) — esama / suplanuota
- U1 — **U1 - neurbanizuojamos aplinkos upių zona** (Natūralaus, gamtiško aplinkos įvaizdžio saugojimo, želdiniais formuojamų upės koridorių erdvės teritorijos)
- U2 — **U2 - urbanizuojamos aplinkos upių zona** (Intensyvaus naudojimo ir pritaikymo urbanizuotai aplinkai upės koridorių teritorijos)

TVARKYMAS 2

Formuojamas zonos erdvių charakteris*
Gamtiško charakterio erdvės
Mišriai gamtiško charakterio erdvės
Mišriai miestiško charakterio erdvės
Miestiško charakterio erdvės

* Siektinos erdvių elementų savybės - kaip tvarkyme 1

ZONAVIMAS 3

Specialiais reglamentais saugomo kraštovaizdžio zonos
(reikalavimai kraštovaizdžio kokybei nustatyti jų planavimo dokumentuose[5])

- Kuršių Nerijos nacionalinio parko teritorija
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, įregistruotos kultūros vertybių registre
- Kultūros vertybių - Klaipėdos miesto istorinės dalies (22012) ir Klaipėdos senamiesčio (16075) ribos, jose kitų paveldo objektų teritorijos neatvaizduotos
- Kultūros paveldo apsaugos zonų ribos, įregistruotos kultūros vertybių registre

Pastaba: Atskirų kultūros paveldo objektų ribos kultūros vertybėse - Klaipėdos miesto istorinėje dalyje ir Klaipėdos senamiestyje nepažymėtos - žiūrėti paveldo apsaugos srities planuose.

TVARKYMAS 3 - ŽALIASISTEMĖ

Formuojama želdynus ir kitas rekreacinės bei pažintinės vertės turinčias teritorijas bei objektus[1] įvairiais ryšiais apjungianti sistema - žaliasistemė*

- Z1 atskirieji želdynai, priskiriami centriniams miesto želdynams[1,4]*
- Z2 atskirieji želdynai, priskiriami rajoniniams miesto želdynams [1,4]
- Z3 atskirieji želdynai, priskiriami vietiniams miesto želdynams [1,4]
- R Rekreacinės teritorijos [1,4]
- Vandens telkiniai
- Objektai, turintys kultūros paveldo požymius ir gamtos paminklai [1]
- Planuojamas paženklinti senamiesčio gynybinių pylimų žiedas
- Planuojamos svarbiausios želdynų jungtys – "Žaliasis tinklas"

* Planuojama pagrindinė centrinių miesto želdynų jungtis – "Žaliasis kanalas" (atvaizduota schemoje a)

TVARKYMAS 4

Kryptingai formuojamas patrauklus miesto įvaizdžio vientisumas [3]

- Svarbiausios, stiprinamo bendramiestinio įvaizdžio susisiekimo trasos
- Svarbiausi, stiprinamo bendramiestinio įvaizdžio mazgai - reprezentacinės erdvės
- A — Miesto centrų ir pocentrių potencialą turinčios zonos, kuriose pirmiausia kryptingai plėtojama viešų, pėstiesiems pritaikytų erdvių sistema, plečiamos ir tobulinamos viešos prieigos prie vandens telkinių, siekiama ansambliškumo, vieningos meninės tvarkymo koncepcijos.

KITI ŽYMĖJIMAI

- Klaipėdos miesto administracinė riba
- Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos riba
- Geležinkelis

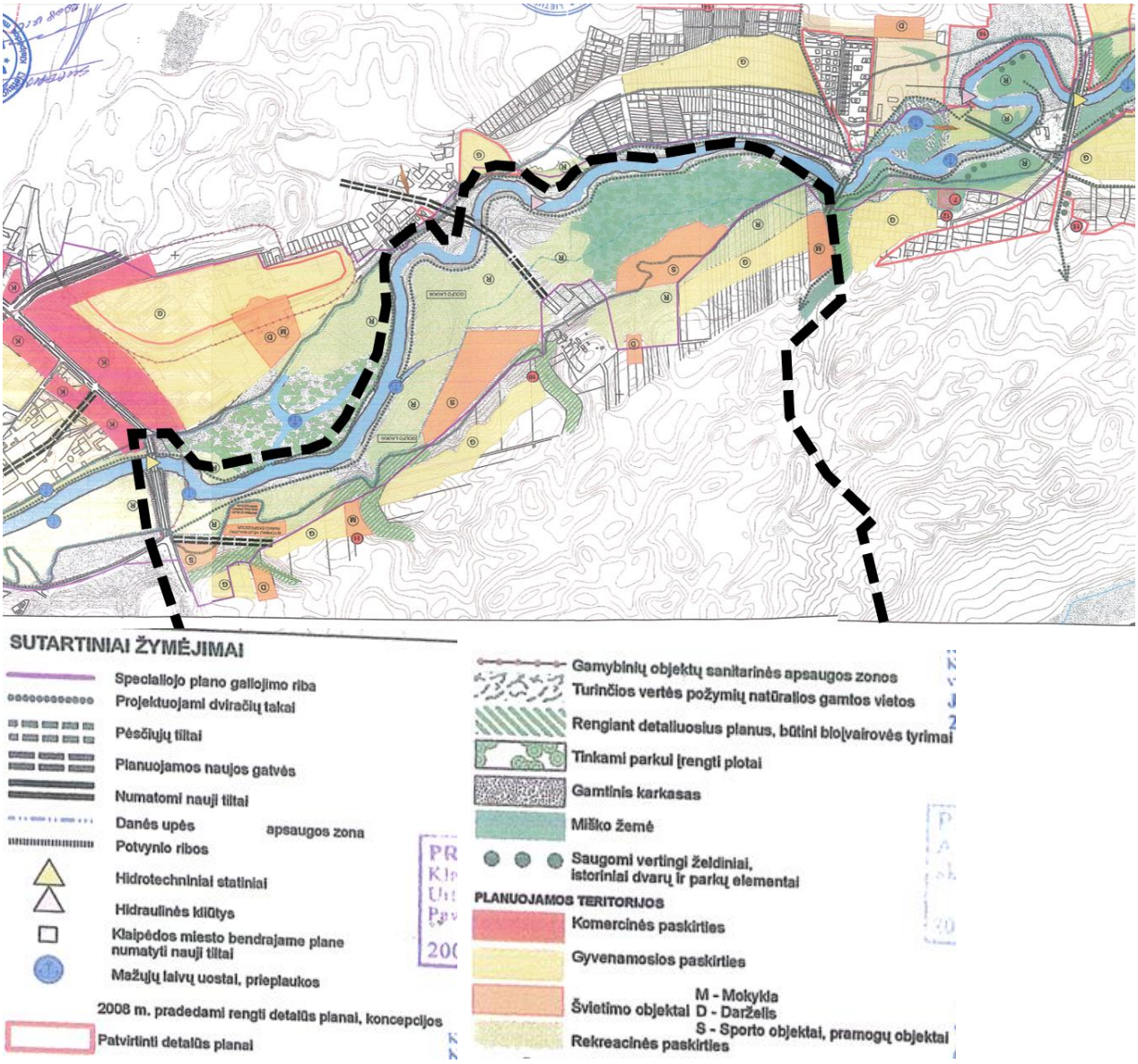
pav. 38 Ištrauka iš Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinių brėžinio (šaltinis: Kraštovaizdžio specialusis planas)

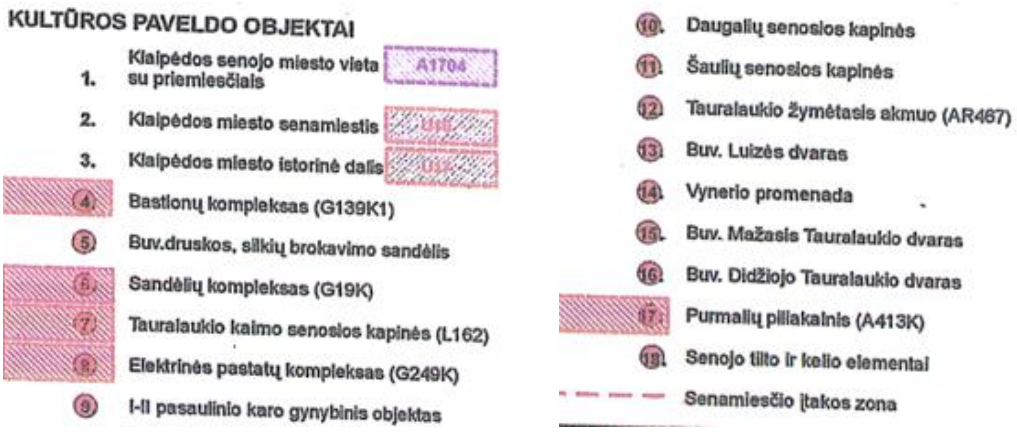
Kraštovaizdžio specialiajame plane identifikuotos urbanizuojamos ir gamtinio kraštovaizdžio zonos, nustatyti tvarkymo rėžimai. *Planuojamoje teritorijoje* šalia esamų ir planuojamų pagrindinių miesto gatvių yra siūlomas intensyvesnis užstatymas, planuojamos želdynų jungtys tarp skirtingų *Nagrinėjamų rajonų*, kurios susijungia su Danės upės žaliuoju slėniu. Danės upės slėnis formuojamas kaip centrinis želdynas.

Išsamiau su Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniais galima susipažinti TPDR dokumento Nr. T00077710.

3.3.1.4. DANĖS UPĖS SLĖNIO SPECIALUSIS PLANAS

Danės upės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. spalio 22 d. sprendimu Nr. AD1-1872 „Dėl Danės upės slėnio teritorijos nuo biržos tilto iki Palangos kelio (Klaipėdos miesto ribose) specialiojo plano patvirtinimo“ (toliau – Danės upės slėnio specialusis planas). Danės upės specialiuoju planu nustatyti kraštovaizdžio apsaugos ir teritorijų tvarkymo reikalavimai.



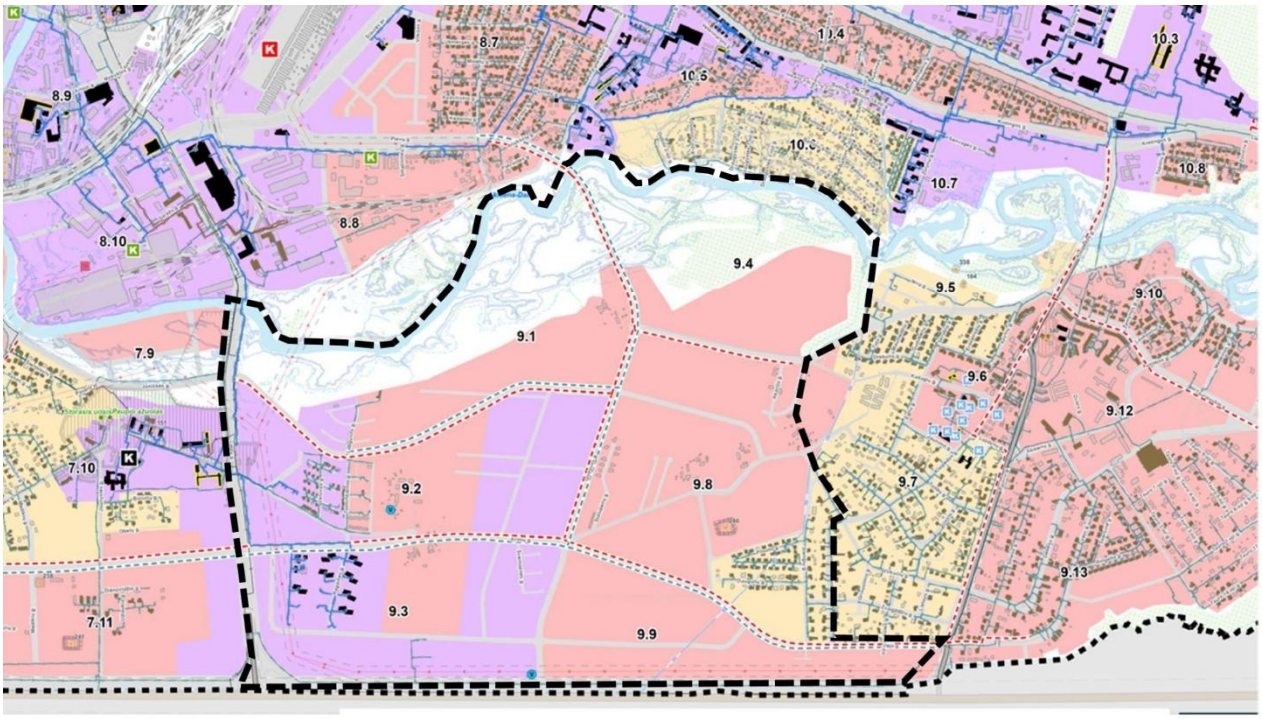


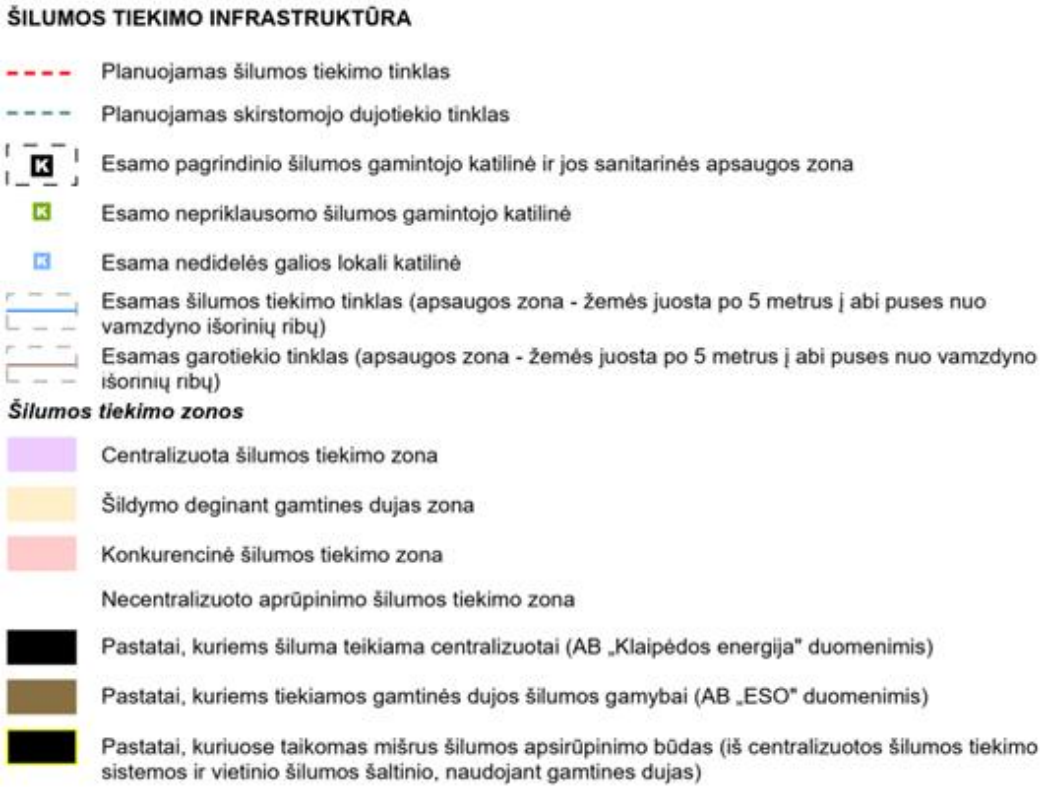
pav. 39 Ištrauka iš Danės upės slėnio specialiojo plano sprendinių brėžinio (šaltinis: Danės upės slėnio specialusis planas)

Išsamiau su Danės upės slėnio specialiojo plano sprendiniais galima susipažinti TPDR dokumento Nr. T00027692.

3.3.1.5. KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ŠILUMOS ŪKIO SPECIALUSIS PLANAS

Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 21 d. sprendimu Nr. T2-339 "Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano patvirtinimo" (toliau – Šilumos ūkio specialusis planas). Šilumos ūkio specialiajame plane buvo detalizuoti *Bendrojo plano* sprendiniai, suplanuotos šilumos tiekimo tinklai, skirstomojo dujotiekio tinklai, nustatytos šilumos tiekimo zonos: centralizuota šilumos tiekimo zona, šildymo gamtinėmis dujomis zona, konkurencinė šilumos tiekimo zona ir kiti sprendiniai (žr. pav. 40). *Planuojama teritorija* patenka į visas tris šilumos tiekimo zonas.





pav. 40 Specialiajame plane siūlomi sprendinių įgyvendinimo etapai (šaltinis: Šilumos ūkio specialusis planas)

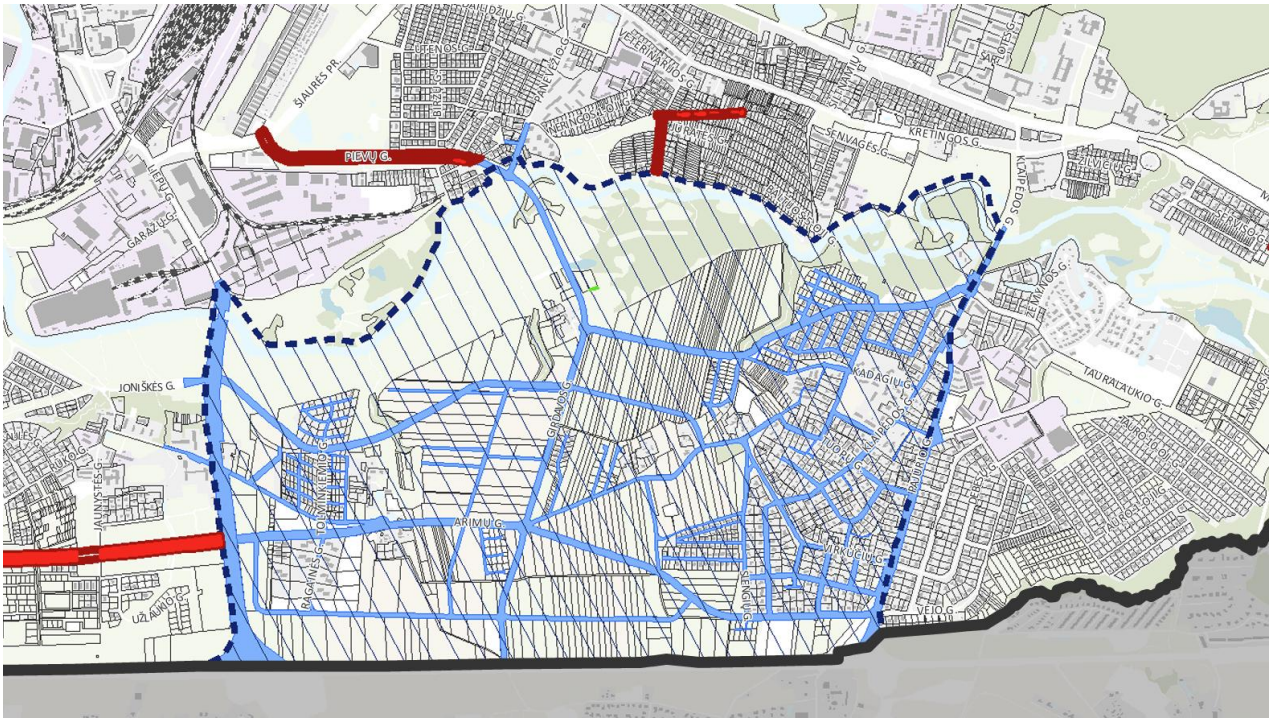
Išsamiau su Šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais galima susipažinti TPDR dokumento Nr. T00090332.

3.3.1.6. VANDENS INFRASTRUKTŪROS SPECIALUSIS PLANAS

Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2026 m. kovo 30 d. sprendimas Nr. T2-93 „Dėl Klaipėdos miesto savivaldybės teritorijos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano patvirtinimo“ (toliau – Vandens infrastruktūros specialusis planas).

Vandens infrastruktūros specialiajame plane yra konkretizuoti *Bendrojo plano* sprendiniai, nustatytos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros kryptis, nustatyti infrastruktūros plėtros įgyvendinimo etapai.

Išsamiau su Vandens infrastruktūros specialiojo plano sprendiniais galima susipažinti TPDR dokumento Nr. T00097012.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Klaipėdos miesto savivaldybės administracinės ribos
- Žemės sklypų ribos
- Klaipėdos miesto bendruoju planu suformuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai, kuriuose numatoma vandentvarkos infrastruktūra
- Žemės sklypų dalys, patenkančios į Klaipėdos miesto bendruoju planu suformuotus inžinerinės infrastruktūros koridorius, kuriuose numatoma vandentvarkos infrastruktūra
- Siūlomi servitutai
- Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano galiojimo riba
- Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiuoju planu suformuoti inžinerinės infrastruktūros koridoriai

Žemėnauda

- Užstatytos ir urbanizuotos gamybinės teritorijos
- Kitos užstatytos ir urbanizuotos teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos (dirbama žemė, ganyklos, pievos)
- Miškai
- Žalieji plotai (želdynai, pievos, sporto aikštynai)
- Vandenys
- Pelkės

Kiti žymėjimai

- Pastatai
- Esami geležinkeliai

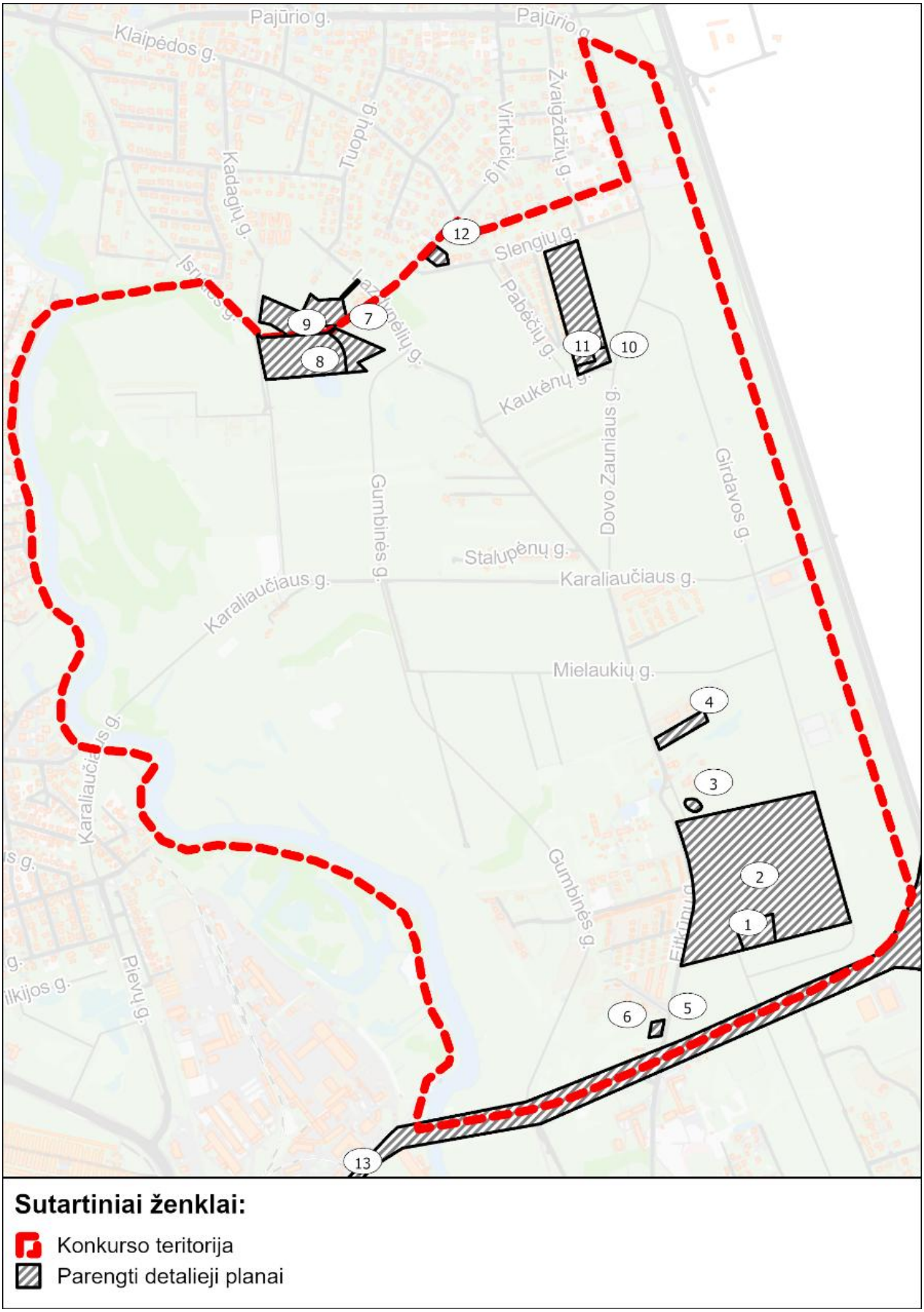
pav. 41 Ištrauka iš Vandens infrastruktūros specialiojo plano rezervuojamų teritorijų schemos (šaltinis: Vandens infrastruktūros specialusis planas)

3.3.2. DETALIEJI PLANAI

3.3.2.1. PARENGTI DETALIEJI PLANAI

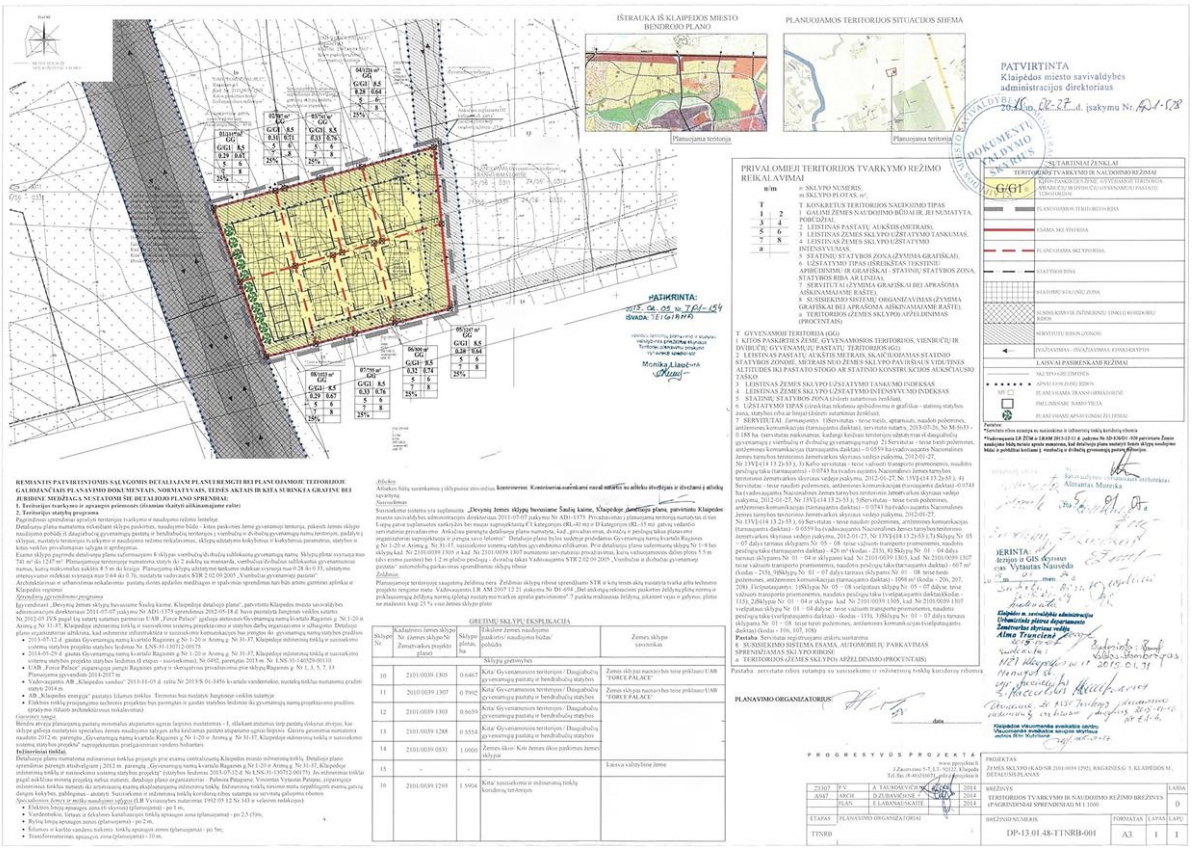
Planuojamoje teritorijoje yra 13 parengtų detalių planų (žr. pav. 42), žemiau pateiktos šių detaliųjų planų ištraukos:

1) Žemės sklypo Ragainės g. 5, (kad. Nr.2101/0039:1292), Klaipėdos mieste detalusis planas (T00075145);
2) Devynių žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00065181);
3) Žemės sklypo Liepų g. 99 detalusis planas (T00028144);
4) Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0039:795), buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00065103);

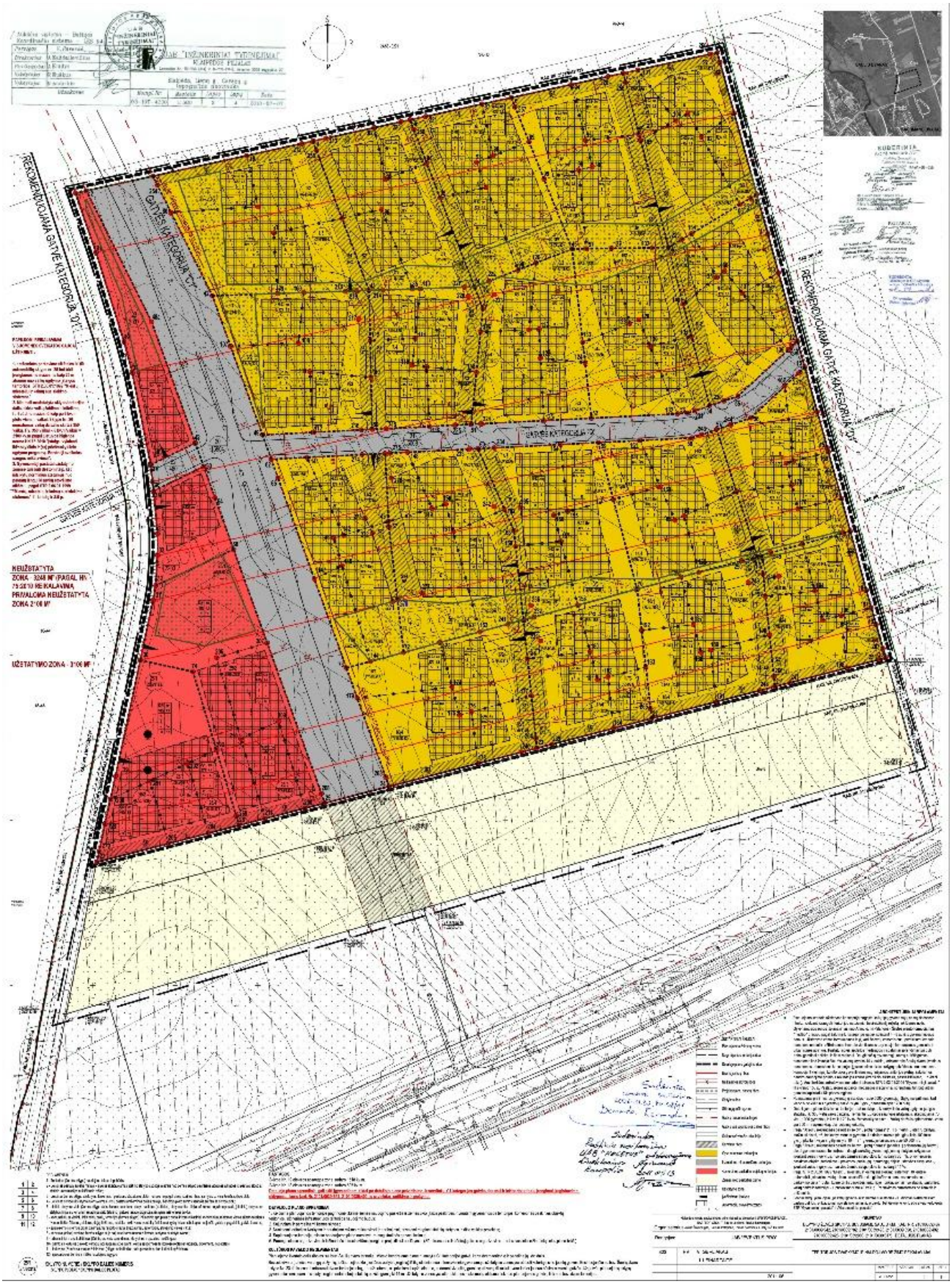


pav. 42 Planuojamoje teritorijoje galiojantys detalieji planai (šaltinis: perkančioji organizacija)

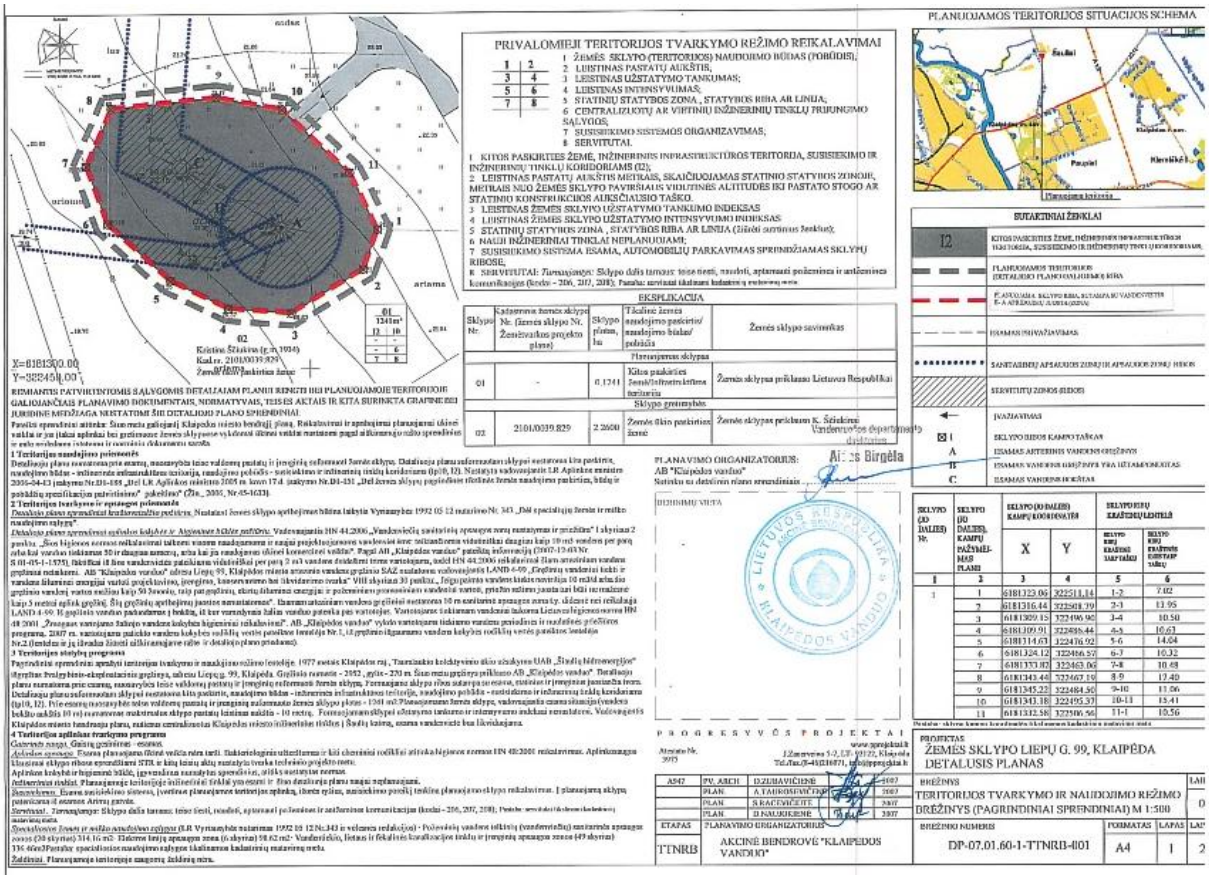
5) Žemės sklypo buvusiame Šaulių kaime, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:414, Klaipėdoje, detalusis planas (T00028793);
6) Žemės sklypo buvusiame Šaulių kaime, kurio kadastrinis adresas 2101/0039:414 (dabartinis adresas: Arimų g. 78), detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. AD1-2083 „Dėl žemės sklypo buvusiame Šaulių kaime, kurio kadastrinis adresas 2101/0039:414, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra (T00096859);
7) Žemės sklypų buvusiame Virkučių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00027688);
8) Žemės sklypų buvusiame Virkučių kaime (kadastro Nr. 2101/0039:749, Nr. 2101/0039:754, Nr. 2101/0039:685, Nr. 2101/0039:497, Nr. 2101/0039:435, Nr. 2101/0039:762 ir Nr. 2101/0039:930), Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1772, korektūra (T00083921);
9) Žemės sklypo Nr.537-1 buv. Virkučių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00027688);
10) Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216. (T00095039);
11) Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr.2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buv.Virkučių kaime detalusis planas (T00089804);
12) Žemės sklypo Nr.77 Tauralaukyje detalusis planas (T00027675);
13) Liepų g. nuo Artojų g. iki krašto kelio Palanga-Šilutė detalusis planas (T00028377).



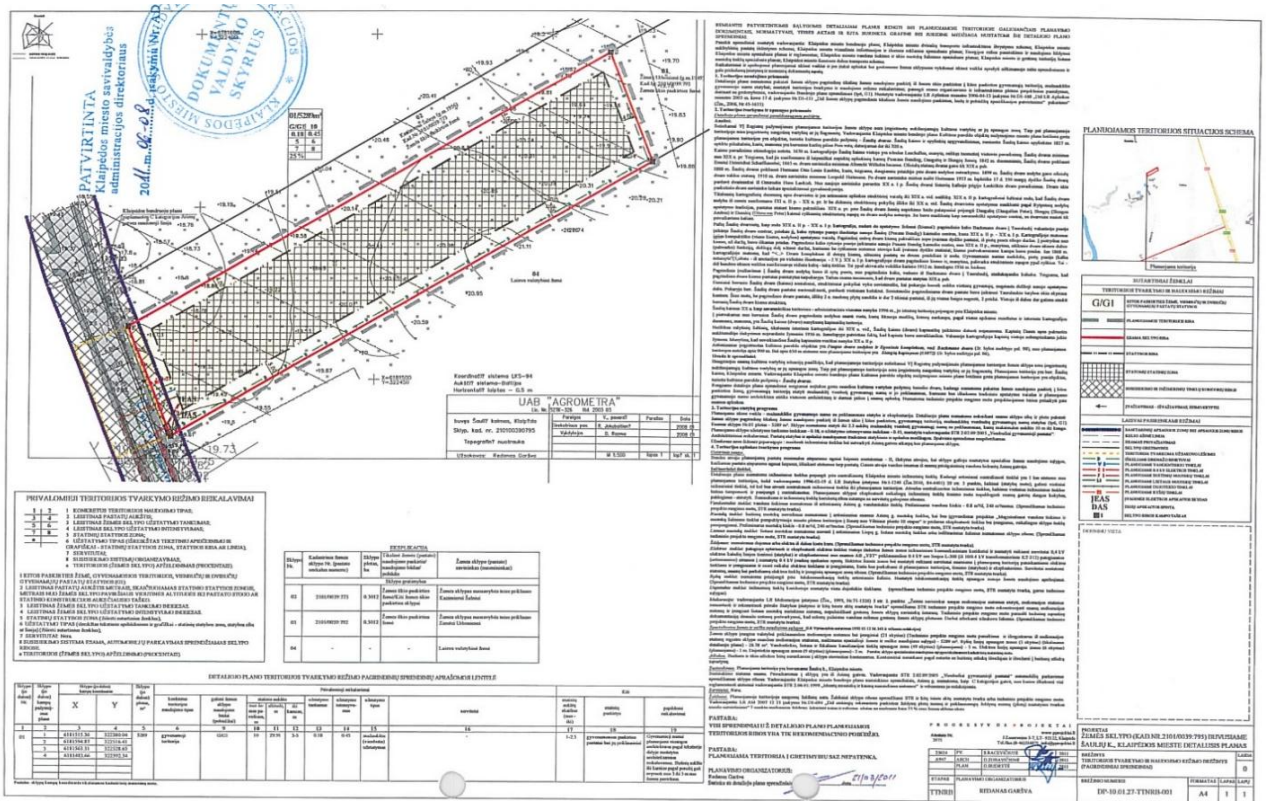
pav. 43 Žemės sklypo Ragainės g. 5, (kad. Nr.2101/0039:1292), Klaipėdos mieste detalusis planas (T00075145).



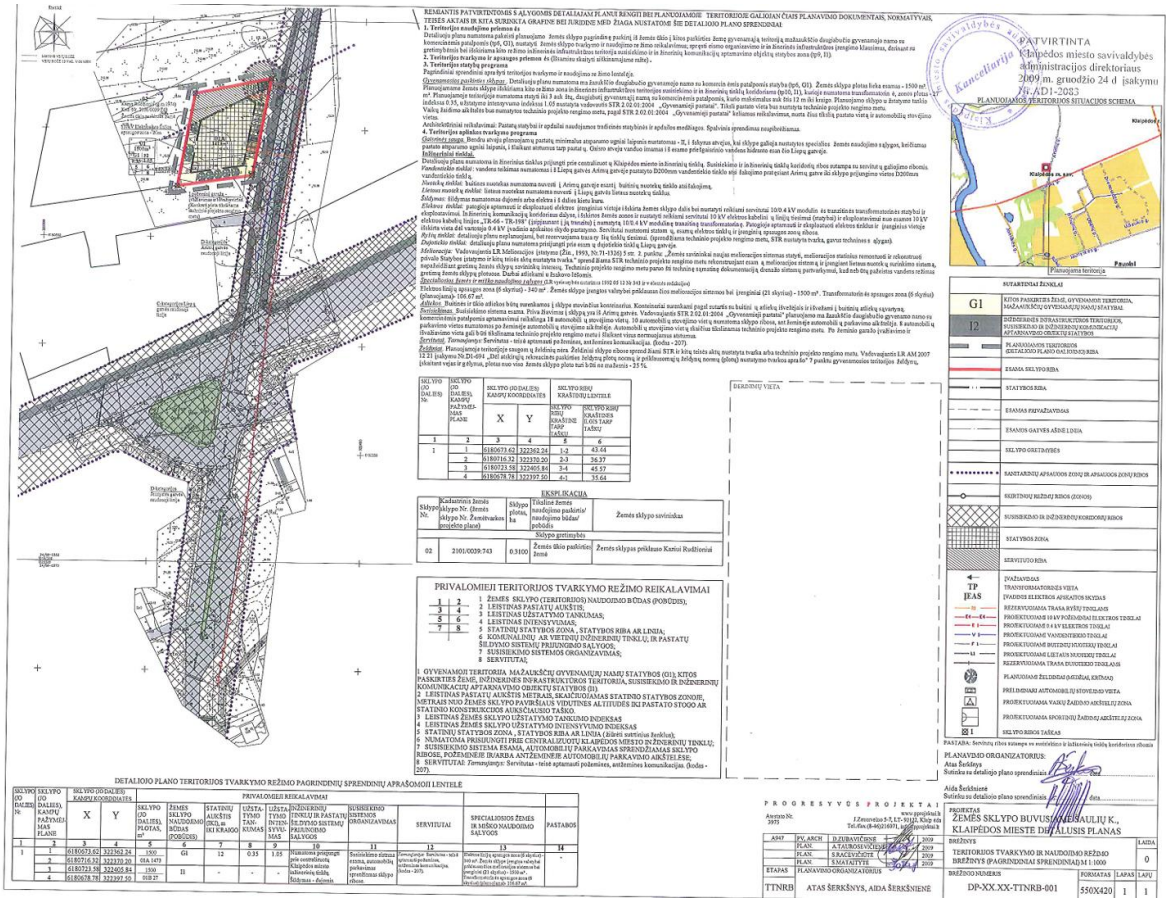
pav. 44 Devynių žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00065181)



pav. 45 Žemės sklypo Liepų g. 99 detalusis planas (T00028144)

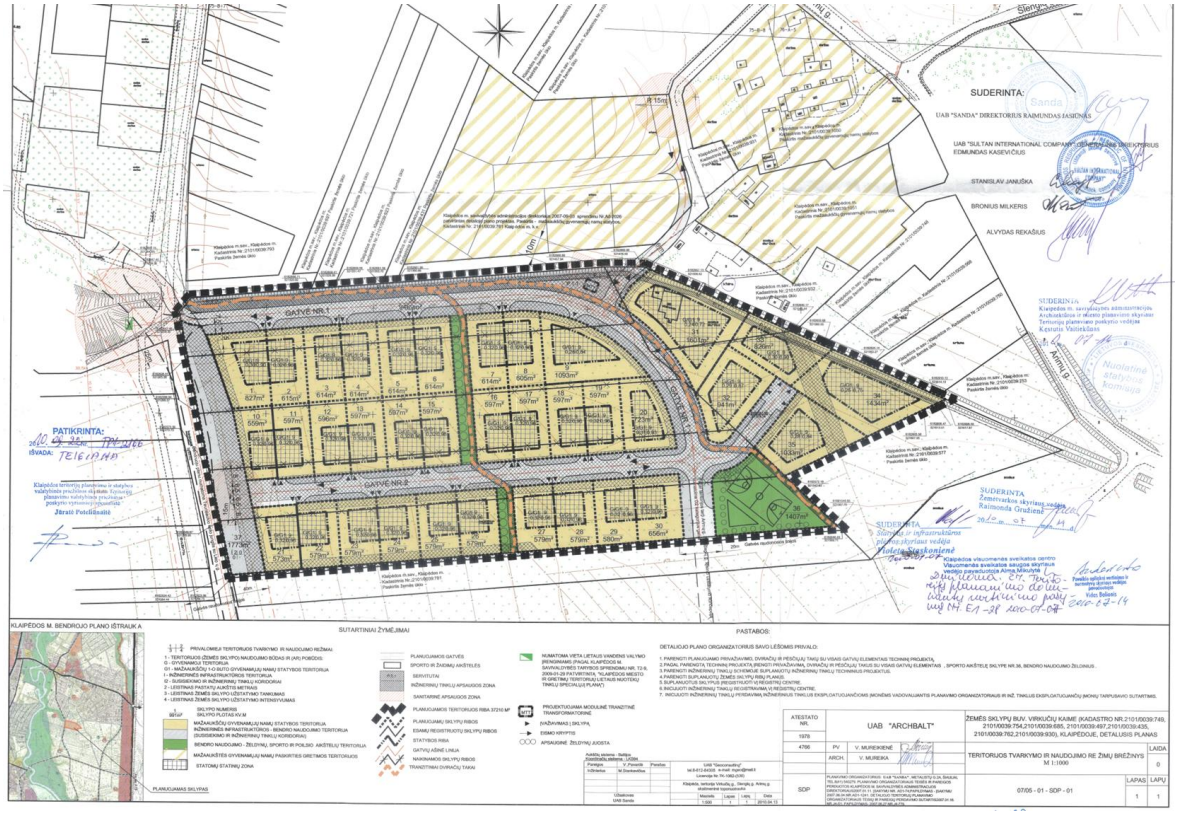


pav. 46 Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0039:795), buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00065103)



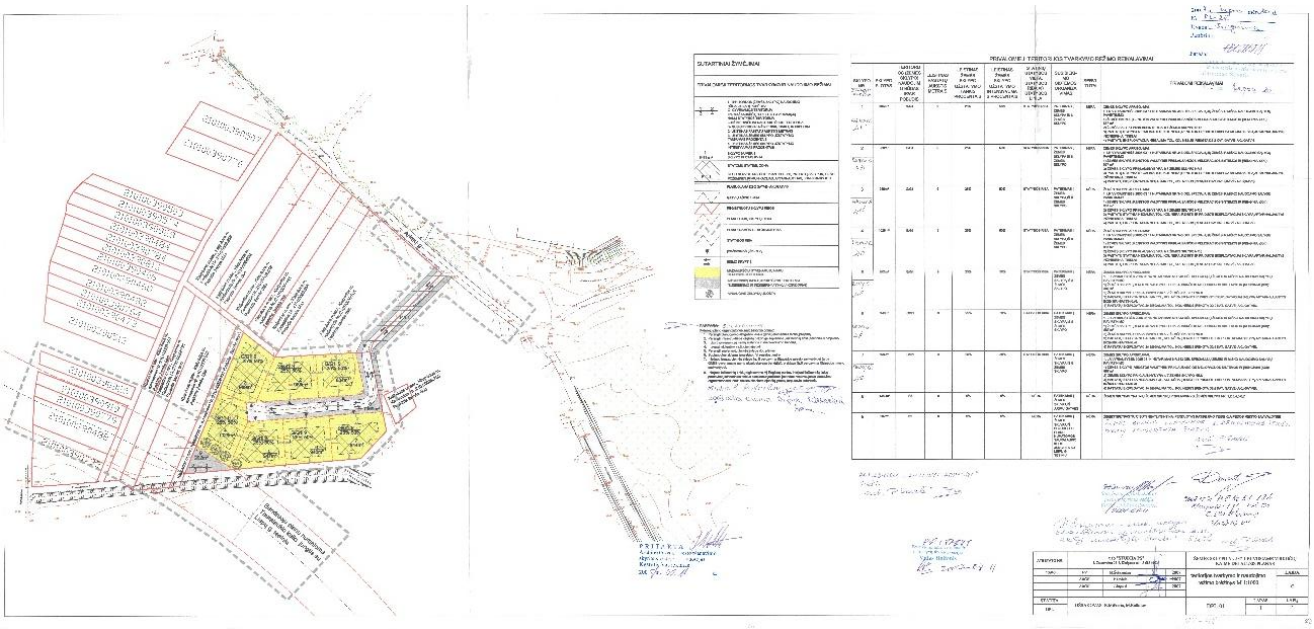
pav. 47 Žemės sklypo buvusiame Šaulių kaime, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:414, Klaipėdoje, detalusis planas (T00028793)

pav. 48 Žemės sklypo buvusiame Šaulių kaime, kurio kadastrinis adresas 2101/0039:414 (dabartinis adresas: Arimų g. 78), detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. AD1-2083 „Dėl žemės sklypo buvusiame Šaulių kaime, kurio kadastrinis adresas 2101/0039:414, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo", korektūra (T00096859)

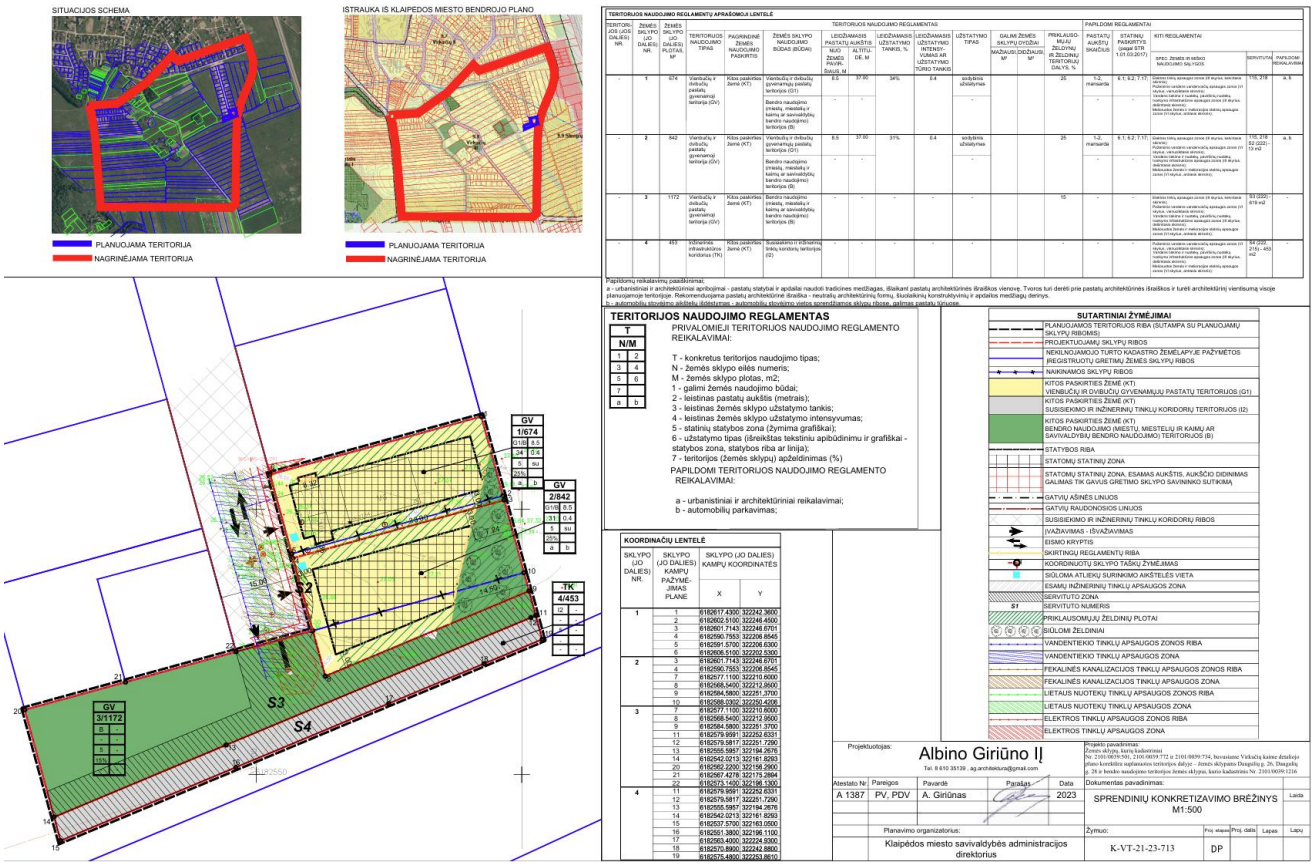


pav. 49 Žemės sklypų buvusiame Virkučių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00027688)

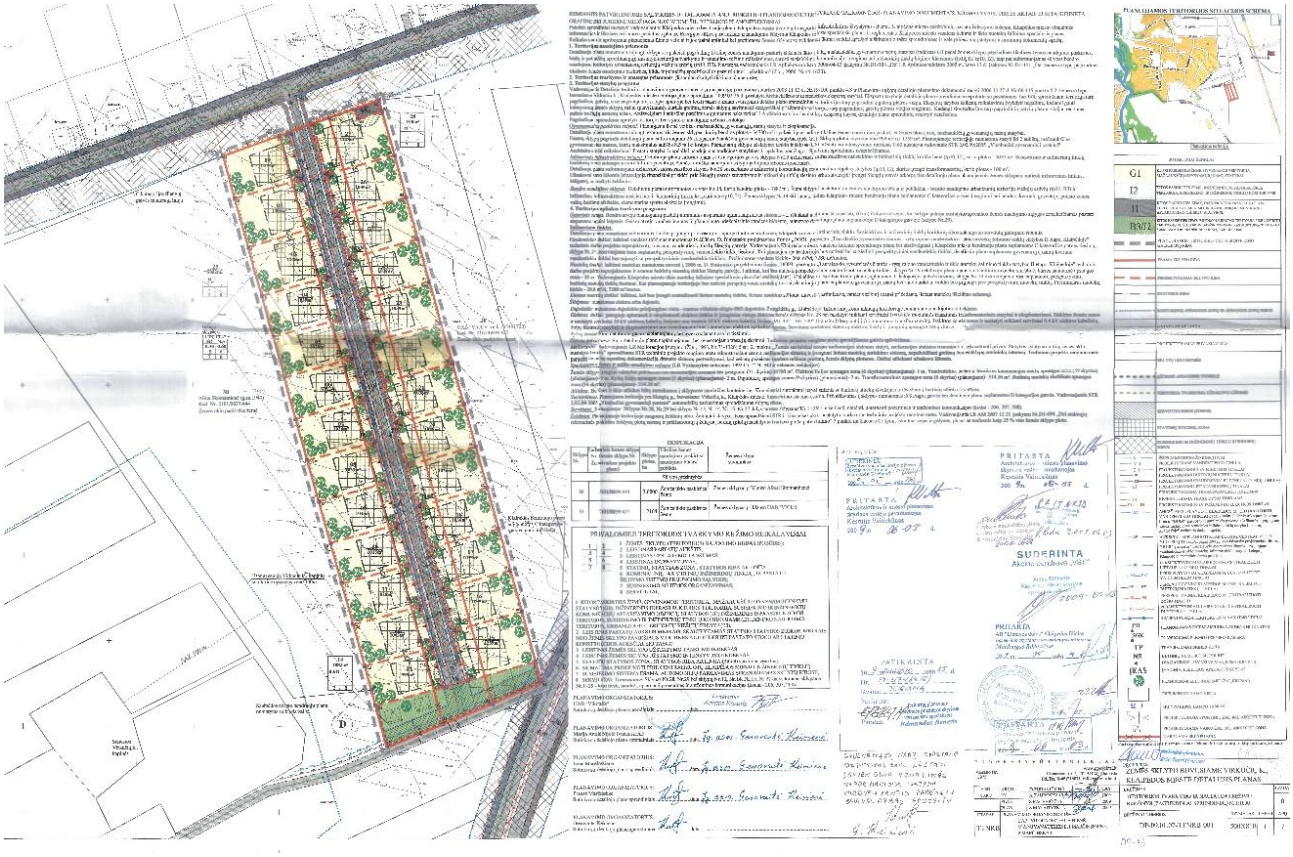
pav. 50 Žemės sklypų buvusiame Virkučių kaime (kadastro Nr. 2101/0039:749, Nr. 2101/0039:754, Nr. 2101/0039:685, Nr. 2101/0039:497, Nr. 2101/0039:435, Nr. 2101/0039:762 ir Nr. 2101/0039:930), Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1772, korektūra (T00083921)



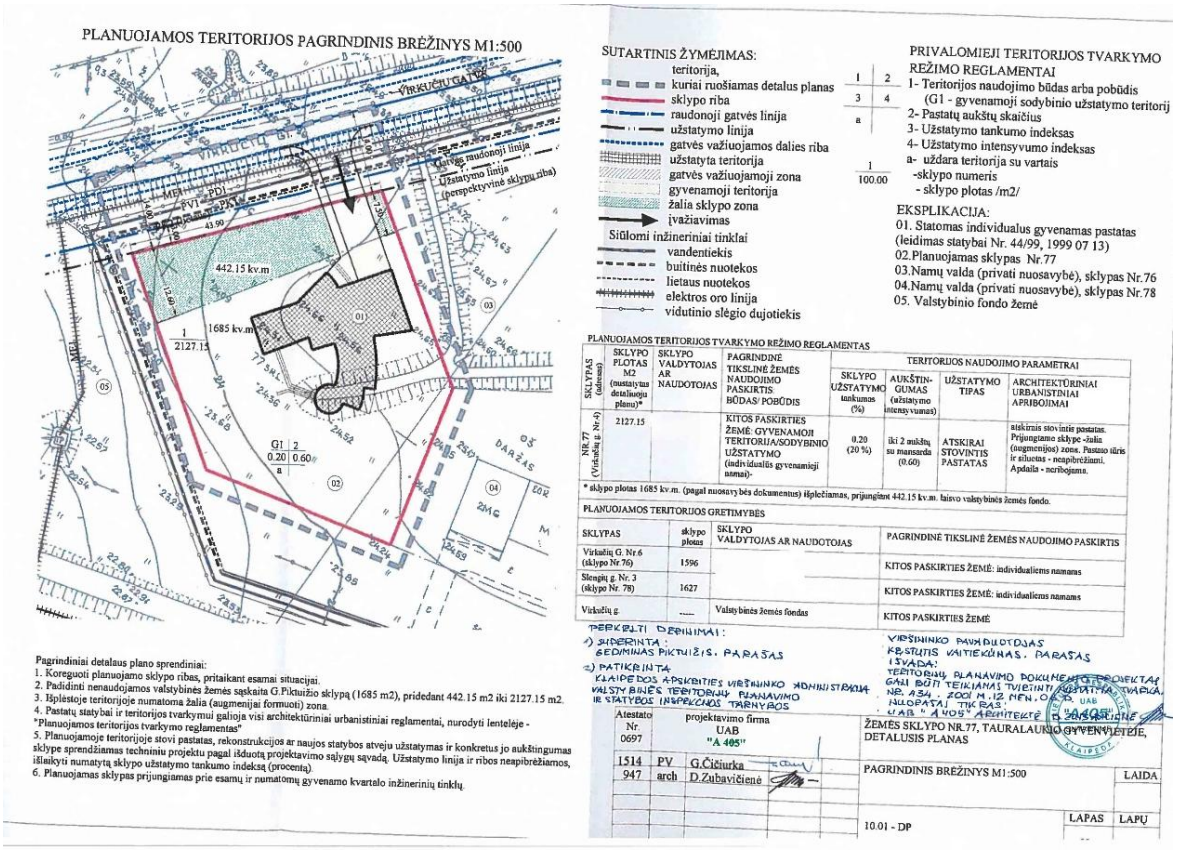
pav. 51 Žemės sklypo Nr.537-1 buv. Virkučių kaime, Klaipėdoje, detalusis planas (T00027688)



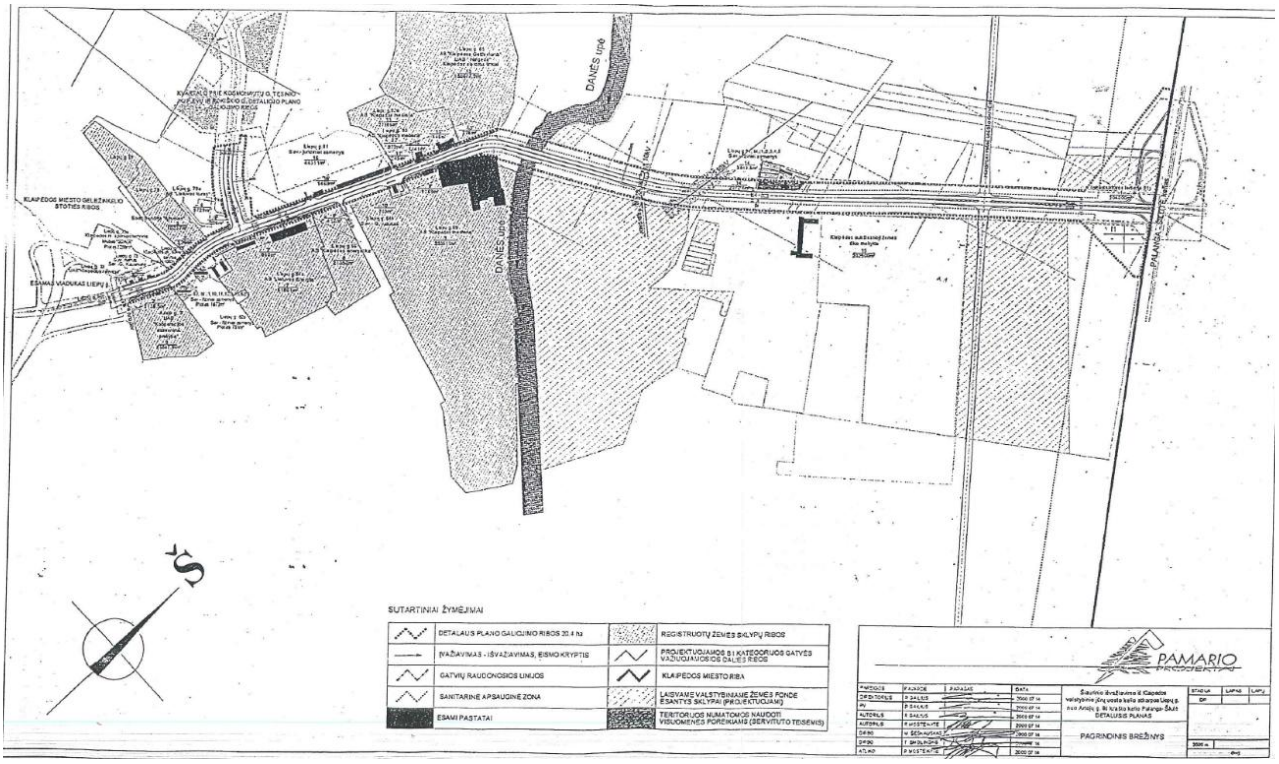
pav. 52 Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 7 d. įsakymu Nr. AD1-1620 „Dėl žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buvusiame Virkučių kaime detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Daugulių g. 26, Daugulių g. 28 ir bendro naudojimo teritorijos žemės sklypui, kurio kadastrinis Nr. 2101/0039:1216. (T00095039)



pav. 53 Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr.2101/0039:501, 2101/0039:772 ir 2101/0039:734, buv.Virkučių kaime detalusis planas (T00089804)



pav. 54 Žemės sklypo Nr.77 Tauralaukyje detalusis planas (T00027675)

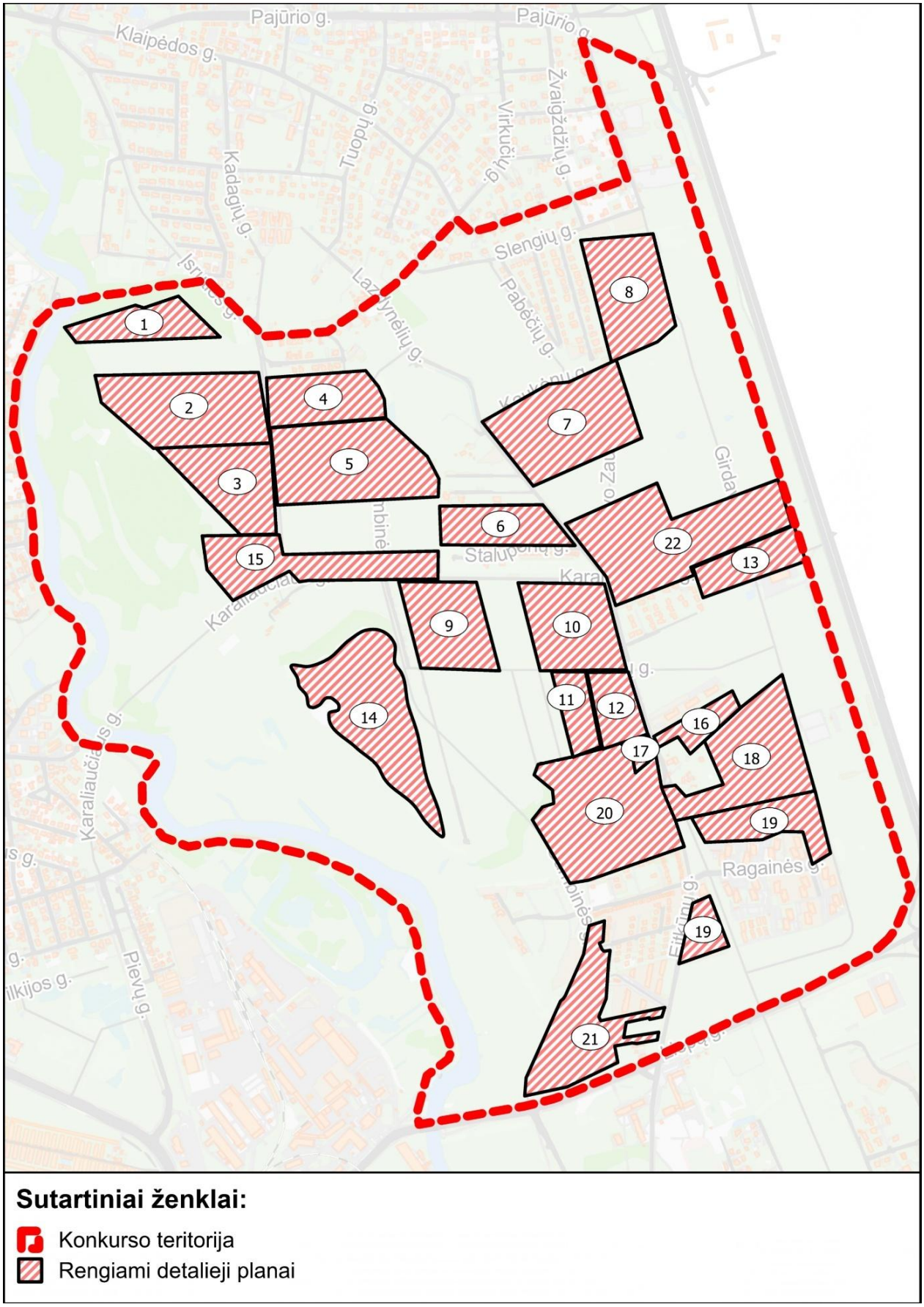


pav. 55 Liepų g. nuo Artojų g. iki krašto kelio Palanga-Šilutė detalusis planas (T00028377)

Išsamiau su detaliųjų planų sprendiniais galima susipažinti TPDR arba priede Nr. 5.2. aplanke „1.2.3. Detalieji planai“, pasirenkant aplanką „Galiojantys detalieji planai“.

3.1.2. RENGIAMI DETALIEJI PLANAI

Planuojamoje teritorijoje yra pradėti rengti 22 detalieji planai, iš jų aktyviai rengiamų yra mažiau nei pusė (žr. pav. 56 ir 2 lentelę). Išsamiau su detaliųjų planų procesais ir dokumentacija galima susipažinti TPDRIS arba priede Nr. 5.2. aplanke „1.2.3. Detalieji planai“, pasirenkant aplanką „Rengiami detalieji planai“.



pav. 56 Projekto konkurso teritorijoje rengiami detalieji planai (šaltinis: perkančioji organizacija)

2 Lentelė. Informacija apie rengiamus detaliuosius planus

Eil. Nr.	TPD Nr.	Pavadinimas	Etapas
1.	K-VT-21-22-764	Teritorijos, apimančios žemės sklypus, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:445 ir 2101/0039:411, detalusis planas	**Rengimo etapas**, vyr. architektas pritarė bendrųjų sprendinių formavimo (koncepcijos) stadijos dokumentacijai.
2.	K-VT-21-22-685	Teritorijos, apimančios žemės sklypus, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:575, 2101/0039:765, 2101/0039:786, 2101/0039:921, 2101/0039:462, 2101/0039:954, 2101/0039:471, 2101/0039:768, 2101/0039:522, 2101/0039: 695, 2101/0039:485, 2101/0039:783, 2101/0039:499, 2101/0039:458, 2101/0039:505, ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės ploto detalusis planas	**Baigiamasis etapas**, vyksta derinimo procedūros.
3.	K-VT-21-23-222	Teritorijos, apimančios žemės sklypus Kadagių g. 66, Kadagių g. 66A, Kadagių g. 66B, kadastrinis Nr. 2101/0039:678 bei 2101/0039:1232 ir Kadagių g. 66E, detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2023 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
4.	K-VT-21-23-772	Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:781, 2101/0039:698, 2101/0039:901, 2101/0039:740, 2101/0039:745 (Kadagių g. 61), 2101/0039:504 (Kadagių g. 61A), 2101/0039:771 (Kadagių g. 61B), 2101/0039:564 ir 2101/0039:571, detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, TPD procesas sustabdytas. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
5.	K-VT-21-25-797	Žemės sklypų kad. Nr. 2101/0039:511, kad. Nr. 2101/0039:720, kad. Nr. 2101/0039:429, kad. Nr. 2101/0039:436, kad. Nr. 2101/0039:443. Kad. Nr. 2101/0039:450, kad. Nr. 2101/0039:455, kad. Nr. 2101/0039:775, kad. Nr. 2101/0039:451, kad. Nr. 2101/0039:439 ir kad. Nr. 2101/0039:432 detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2025 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*

6.	K-VT-21-23-1006	Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:950, 2101/0039:839, 2101/0039:533, 2101/0039:517 ir 2101/0039:908, detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2023 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis, išduotos teritorijos planavimo sąlygos. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
7.	K-VT-21-24-1252	Žemės sklypų, kad. Nr. 2101/0039:808, kad. Nr. 2101/0039:802, kad. Nr. 2101/0039:840, kad. Nr. 2101/0039:827, kad. Nr. 2101/0039:524, kad. Nr. 2101/0039:843, kad. Nr. 2101/0039:557 ir kad. Nr. 2101/0039:834, detalusis planas	**Rengimo etapas**, parengta teritorijos esamos būklės įvertinimo dokumentacija, rengiamos koncepcijos alternatyvos.
8.	K-VT-21-22-917	Teritorijos, apimančios žemės sklypus, kurių kadastriniai Nr. Nr. 2101/0039:427, 2101/0039:469, 2101/0039:732, 2101/0039:736, 2101/0039:413 ir 2101/0039:36, detalusis planas	**Rengimo etapas**, pritarta bendrųjų sprendinių formavimo (koncepcijos) stadijos dokumentacijai.
9.	K-VT-21-23-613	Apie 5,38 ha teritorijos tarp Girdavos ir Mielaukių gatvių detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2023 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis, išduotos teritorijos planavimo sąlygos. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
10.	K-VT-21-22-684	Teritorijos, apimančios žemės sklypus, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:296, 2101/0039:528, 2101/0039:519, 2101/0039:297 ir 2101/0039:405, detalusis planas	**Rengimo etapas**, pritarta bendrųjų sprendinių formavimo (koncepcijos) stadijos dokumentacijai.
11.	K-VT-21-23-588	Apie 1,87 ha teritorijos prie Mielaukių gatvės detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2023 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta

			planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
12.	K-VT-21-25-1177	Teritorijos tarp D. Zauniaus, Mielaukių gatvių ir laisvos valstybinės žemės, Klaipėdoje, detalusis planas	**Rengimo etapas**, parengta teritorijos esamos būklės įvertinimo dokumentacija, rengiamos koncepcijos alternatyvos.
13.	K-VT-21-23-698	Apie 3,3 ha teritorijos prie magistralinio kelio A13 Klaipėda–Liepoja ir planuojamos Girdavos g. tęsinio detalusis planas	**Baigiamasis etapas**, vyksta derinimo procedūros.
14.	K-VT-21-23-822	Apie 9,47 ha teritorijos Daugulių nagrinėjamame rajone Nr. 9.1 (žemės sklypų kadastriniai Nr. 2101/0039:552, 2101/0039:548, 2101/0039:549 ir 2101/0039:945) detalusis planas	**Baigiamasis etapas**, patvirtintas TPD.
15.	K-VT-21-23-692	Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:680, 2101/0039:933, 2101/0039:470, bei laisvos valstybinės žemės Luizės ąžuolo I nagrinėjamame rajone detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2023 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis, išduotos teritorijos planavimo sąlygos. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
16.	K-VT-21-24-106	Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0039:795) buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. birželio 8 d. įsakymu Nr. AD1-1161 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0039:795) buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas prijungiant žemės sklypą Arimų g. 25D, laisvą valstybinę žemę ir žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 2121/0039:792	**Rengimo etapas**, parengta teritorijos esamos būklės įvertinimo dokumentacija, rengiamos koncepcijos alternatyvos.
17.	K-VT-21-24-105	Žemės sklypų, kurių kadastriniai Nr. 2101/0039:914 ir 2101/0039:821, detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2024 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo

			tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis, išduotos teritorijos planavimo sąlygos. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
18.	K-VT-21-25-1179	Žemės sklypo Liepų g. 99 detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. AD1-1057 „Dėl Žemės sklypo Liepų g. 99 detaliojo plano patvirtinimo“, keitimas apimant žemės sklypą D. Zauniaus g. 21 ir sklypus, kurių kadastro Nr. 2101/0039:822, 2101/0039:824, Klaipėdoje	**Parengiamasis etapas**, 2025 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis, išduotos teritorijos planavimo sąlygos.
19.	K-VT-21-22-514	Devynių žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje (kadastriniai numeriai 2101/0039:487, 2101/0039:942, 2101/0039:782, 2101/0039:498, 2101/0039:398, 2101/0039:492, 2101/0039:426, 2101/0039:903 ir 2101/0039:817), detaliojo plano, patvirtinto Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. liepos 7 d. įsakymu Nr. AD1-1373 „Dėl devynių žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje (kadastriniai numeriai 2101/0039:487, 2101/0039:942, 2101/0039:782, 2101/0039:498, 2101/0039:398, 2101/0039:492, 2101/0039:426, 2101/0039:903 ir 2101/0039:817), detaliojo plano patvirtinimo“, korektūra suplanuotos teritorijos dalyje – žemės sklypams Arimų g. 35 ir 37 bei Ragainės g. 4, 8, 10, 16, 18 ir 20	**Rengimo etapas**, 2023 m. parengta teritorijos esamos būklės įvertinimo dokumentacija. *TPD procesas nėra priskiriamas prie aktyviai rengiamų.*
20.	K-VT-21-24-1254	Klaipėdos miesto bendrojo plano nagrinėjamo rajono 9.2. Šaulių dvaro centrinėje dalyje esančių žemės sklypų ir laisvos valstybinės žemės detalusis planas	**Rengimo etapas**, pritarta bendrųjų sprendinių formavimo (koncepcijos) stadijos dokumentacijai.
21.	K-VT-21-25-199	Žemės sklypų kad. Nr. 2101/0039:1764, kad. Nr. 2101/0039:1767, kad. Nr. 2101/0039:1763, kad. Nr. 2101/0039:1656, kad. Nr.	**Parengiamasis etapas**, 2025 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo

		2101/0039:1661, kad. Nr. 2101/0039:1674, kad. Nr. 2101/0039:1659, kad. Nr. 2101/0039:1662, kad. Nr. 2101/0039:2007, kad. Nr. 2101/0039:2011, kad. Nr. 2101/0039:2012 ir laisvos valstybinės žemės detalusis planas	tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis, išduotos teritorijos planavimo sąlygos.
22.	K-VT-21-26-565	Teritorijos apimančios žemės sklypus, kurių kadastro Nr. 2101/0039:576, 2101/0039:957, 2101/0039:687, 2101/0039:758, 2101/0039:535, 2101/0039:920, 2101/0039:699, 2101/0039:555, 2101/0039:437, 2101/0039:453 ir 2101/0039:440, Klaipėdoje detalusis planas	**Parengiamasis etapas**, 2026 m. priimtas sprendimas dėl rengimo pradžios ir planavimo tikslų, patvirtinta planavimo darbų programa, pasirašyta iniciavimo sutartis.

IV. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TRŪKUMAI IR STIPRYBĖS

2.1. TRŪKUMAI

- **Fragmentuotas ir nekoordinuotas teritorijos vystymas.** Planavimas vyksta pagal individualius sklypų savininkų interesus, neatsižvelgiant į ilgalaikius miesto ekonominius, socialinės ir inžinerinės infrastruktūros poreikius. Nauji kvartalai formuojami naudojant akligatvių sistemą, trūksta gatvių tinklo rišlumo, vystytojai ir žemės savininkai nenori vadovautis *Bendrajame plane* numatyta *Rekomenduojama teritorijos struktūra* bei skirti dalį sklypų gatvių ir želdynų infrastruktūrai. Nėra vieningos teritorijos vystymo koncepcijos.
- **Neracionali žemėnaudos konfigūracija ir fragmentuota nuosavybė**. Žemės sklypai priklauso skirtingiems fiziniams ir juridiniams asmenims, dominuoja ilgi siauri žemės sklypai, kurie nėra tinkami planuoti po vieną, planavimas galimas tik apjungus sklypų grupę į kvartalą. Tačiau planavimas kvartalais yra komplikuotas, nes nėra paliktų laisvos valstybinės žemės plotų ar suformuotų valstybinių žemės sklypų susisiekimo komunikacijų koridoriams, o žemės sklypai gali patekti į skirtingus *Bendruoju planu* ir (ar) *Specialiuoju planu* suplanuotus kvartalus. Taip pat trūksta valstybinės žemės sklypų ar laisvos valstybinės žemės socialiniai infrastruktūrai. Šios priežastys apsunkina kompleksišką teritorijos vystymą, nes susisiekimo ir socialinės infrastruktūros plėtrai būtina numatyti žemės paėmimą visuomenės poreikiams. Susisiekimo infrastruktūrai yra numatyta *Specialiuoju planu* paimti dalį žemės visuomenės poreikiams, tačiau tik magistralinėms C kat. gatvėms ir didesnėms D kat. gatvėms.
- **Neišvystyta susisiekimo infrastruktūra.** Neįgyvendinti *Bendrojo plano* ir *Specialiojo plano* sprendiniai, todėl *Planuojamoje teritorijoje* trūksta funkciškai rišlaus gatvių tinklo, neišplėtotas dviračių ir pėsčiųjų takų tinklas, nėra patogių ir saugių jungčių su aplinkinėmis teritorijomis, miesto centru ir Danės upės slėniu bei kitomis rekreacinėmis teritorijomis. Taip pat nėra viešojo transporto tinklo, artimiausias viešasis transportas važiuoja Liepų g. ir Pajūrio g.
- **Neišvystyti inžineriniai tinklai ir statiniai**. Esami inžineriniai tinklai nepakankamai pritaikyti intensyvesniam teritorijos užstatymui ir didesniam naudotojų skaičiui, reikalingos investicijos į vandentiekio, nuotekų, lietaus nuotekų ir energetikos infrastruktūrą. Nesukabeliuota esama elektros energijos antžeminę 110 kV oro liniją, kuri praeina per naujos plėtros teritorijas lygiagrečiai Liepų g. ir magistralinio kelio A13, dėl to nesivysto šios potencialiai patrauklios miesto centro ir paslaugų teritorijos.
- **Neišvystyta socialinė infrastruktūra**. Teritorijoje ir jos artimoje aplinkoje trūksta ugdymo, sveikatos, kultūros, sporto ir kasdienių paslaugų objektų, kurie būtini formuojant gyvybingą ir socialiai tvarią miesto dalį.
- **Neišnaudotas komercinis ir vizualinis potencialas** palei A13 kelią ir Liepų gatvę – esama užstatymo struktūra ir sklypų naudojimas nesukuria patrauklaus miesto silueto palei gatvių išklotines ir neformuoja aktyvių komercinių zonų.
- **Trūksta kokybiškų viešųjų erdvių ir želdynų**. Nėra įrengtų parkų, skverų ir struktūruotų viešųjų erdvių, taip pat trūksta apsauginių želdinių palei A13 kelią ir Liepų gatvę, kurie mažintų triukšmą ir taršą bei gerintų gyvenamosios aplinkos kokybę. Naujai rengiamuose teritorijų planavimo dokumentuose vystytojai nenori atsižvelgti į *Bendrojo plano* rekomenduojamą *Nagrinėjamų rajonų Funkcinių zonų* struktūrą ir išskirti dalį *Planuojamos teritorijos* želdynams, o rengiant techninius projektus dažniausiai apsiribojama tik žole ar nebrandžiais pavieniais medžiais, kurie dažnu atveju neprigyja.

- **Neišnaudojamas Danės upės slėnio potencialas**. *Planuojamoje teritorijoje* nėra rekreacinių takų, viešųjų prieigų prie vandens, poilsio ir aktyvaus laisvalaikio erdvių, todėl rytinė upės slėnio pusė nefunkcionuoja kaip kasdienė miestiečių rekreacinė ašis.

4.2. STIPRYBĖS

- **Strategiškai gera lokacija miesto struktūroje**. *Planuojama teritorija* yra šalia dviejų intensyvių eismo arterijų – A13 kelio ir Liepų gatvės, todėl sudaromos išskirtinai palankios sąlygos komercinių, paslaugų ir mišrios paskirties teritorijų vystymui. Danės upės slėnis ir centrinis miesto želdynas didina gyvenamosios ir rekreacinės aplinkos patrauklumą, o teritorijos lokalizacija sudaro prielaidas formuoti aukštos vertės miesto dalį, patrauklią tiek gyventojams, tiek investuotojams.
- **Aukštas nekilnojamojo turto likvidumo ir rinkos paklausos potencialas**. *Planuojama teritorija* pasižymi geru pasiekiamumu, vizualiniu matomumu nuo pagrindinių miesto arterijų ir gamtinių vertybių artumu, kas didina tiek gyvenamojo, tiek komercinio nekilnojamojo turto paklausą. Tokios lokacijos projektai rinkoje pasižymi didesniu likvidumu, platesne pirkėjų ir nuomininkų auditorija bei stabilesnėmis vertės augimo perspektyvomis.
- **Ilgalaikis teritorijos vertės augimo potencialas.** Planuojami susisiekimo ir urbanistiniai sprendiniai, kartu su gamtinių teritorijų integracija ir mišrios paskirties užstatymu, sudaro prielaidas ilgalaikiam teritorijos patrauklumui, stabiliai nekilnojamojo turto vertei ir tvariam miesto vystymui.
- **Mažas esamo užstatymo intensyvumas ir galimybė kurti naujos kokybės urbanistines struktūras**. Mažai urbanizuota teritorija leidžia planuoti šiuolaikiškus, multifunkcinius kvartalus su aiškia gatvių struktūra, viešųjų erdvių ir želdynų sistema, integruojant pėsčiųjų ir dviračių ryšius bei viešojo transporto infrastruktūrą.
- **Urbanistinis potencialas formuoti „miesto vartus“ palei magistralinį kelią A13**. Dėl teritorijos lokacijos ir vizualiai atviro fronto palei A13 kelią yra galimybė formuoti reprezentatyvinį užstatymą, kuris kurtų aiškų miesto identitetą ir „miesto vartų“ įvaizdį. Toks urbanistinis sprendimas didintų teritorijos prestižą, vizualinį patrauklumą ir nekilnojamojo turto projektų vertę, kartu formuotų viso miesto įvaizdį.
- **Susisiekimo sistemos plėtros potencialas ir integracija į esamą miesto audinį**. *Bendrajame plane* ir *Specialiajame plane* yra suplanuotas rišlus pagrindinių gatvių tinklas, kuris darniai integruojasi į bendrą miesto audinį. Pradėtas *Specialiajame plane* numatytų pagrindinių C kategorijos magistralinėms gatvėms reikalingų teritorijų paėmimas visuomenės poreikiams, todėl sudaromos prielaidos formuoti rišlų, pralaidų ir patogų gatvių tinklą. Tai užtikrintų gerą teritorijos pasiekiamumą, patogias jungtis su miesto centru, kitais gyvenamaisiais rajonais ir darbo vietomis, bei sudaryti sąlygas efektyviam viešojo transporto maršrutų vystymui.
- **Aiškus ir prognozuojamas planavimo pagrindas** – parengtas miesto *Bendrasis planas* ir susisiekimo infrastruktūros *Specialusis planas,* kuriuose nustatyti pagrindinių gatvių koridoriai, funkcinės zonos ir teritorijos naudojimo reglamentai. Tai suteikia investuotojams aiškumą, teisinį stabilumą ir mažesnę planavimo riziką.
- **Etapinio teritorijos vystymo galimybės**. Didelis *Planuojamos teritorijos* plotas, fragmentuota nuosavybė ir mažas užstatymo intensyvumas leidžia teritoriją vystyti etapais, derinant skirtingas funkcijas (gyvenamąją, komercinę, paslaugų, rekreacinę). Tai sudaro prielaidas mažinti finansinę riziką, lanksčiai reaguoti į rinkos poreikius ir etapais įgyvendinti infrastruktūros sprendinius.

V. PROJEKTAVIMO UŽDUOTIS

Konkurso dalyviai turi pasiūlyti savo urbanistinę idėją *Planuojamai teritorijai*, sukurdami miesto plėtros modelį, detalizuojantį *Bendrojo plano* sprendinius pagal šiame skyriuje nurodytą projektavimo programą. Tikimasi, kad dalyviai pasiūlys kaip diferencijuoti Funkcinių zonų teritorijų naudojimo tipus, galimus žemės naudojimo būdus (pagal *Rekomenduojamą teritorijų struktūrą*), užstatymo erdvinius sprendinius (užstatymo intensyvumą, tankumą, aukštingumą), rekomenduos kaip vystyti jungtis su gretimomis teritorijomis.

Konkurso dalyvių pateikiamuose pasiūlymuose turi būti išpildyti privalomieji Konkurso reikalavimai (žr. 5.2 poskyrį „Privalomieji sprendiniai“).

Planavimo užduotyje nustatytos rekomendacijos (žr. 5.1 poskyrį „Rekomendaciniai sprendiniai“) atspindi principinius užsakovo pageidavimus *Planuojamos teritorijos* išvystymui. Konkurso dalyviai gali rekomendacijomis nesivadovauti pateikę pagrįstą alternatyvų sprendimą ar numatę kompensacines priemones.

5.1 REKOMENDACINIAI SPRENDINIAI

5.1.1 REKOMENDACIJOS TERITORIJOS URBANISTINEI STRUKTŪRAI FORMUOTI

1) Planuojant teritoriją vadovautis galiojančių TPD sprendiniais (pateikti priede Nr. 1.2 „**Galiojantys TPD“**), nuo 2026-05-01 įsigaliojusia teritorijų planavimo normų redakcija (https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/cb52bff0783311e38f91e655960bc309/gSJreumIKg?csrt=13714549670256146467) , geriausiomis Lietuvos ir tarptautinėmis praktikomis, naujojo urbanizmo ir 15 minučių miesto teorijų suformuluotais tvaraus ir gyvybingo miesto plėtojimo principais. Rengiant pasiūlymą siekti kompaktiškumo, mišraus žemės naudojimo, paslaugų, darbo vietų ir būsto suartinimo, savitumo išsaugojimo ir plėtojimo, efektyvaus teritorijos naudojimo. Pastaba: vadovautis rengiamais TPD neprivaloma, informacija apie juos pateikta 3.1.2 poskyryje siekiant supažindinti konkurso dalyvius su vykstančiais procesais. Tačiau, jei konkurso laikotarpiu kuris nors iš šioje techninėje specifikacijoje kaip rengiamas nurodytų TPD bus patvirtintas ar įsigalios, rengiant pasiūlymą rekomenduojama vadovautis jame nustatytais sprendiniais.

2) *Planuojamoje teritorijoje* sukurti atpažįstamą, vietovės dvasią ir tapatumo su teritorija jausmą kuriančią urbanistinę struktūrą. Sukurti rišlų, lengvai atpažįstamą viešųjų erdvių tinklą, suformuoti šių erdvių vizualines ribas formuojančio užstatymo bei gamtinių elementų išdėstymo principus.

3) Formuojant kvartalus, gatvių tinklą, želdynų, viešųjų erdvių ir visuomeninės paskirties teritorijų išdėstymą, įvertinti esamą žemėnaudą. Esant poreikiui, numatyti sklypų apjungimo ar pertvarkymo galimybes. Ten, kur tai būtina susisiekimo tinklo, želdynų ir viešosios infrastruktūros objektų plėtrai, galima numatyti sklypų išpirkimą ar paėmimą visuomenės poreikiams. Siekti, kad visuomenės poreikiams paimamos žemės plotas nebūtų perteklinis.

4) Kvartalų dydis. Bendruoju atveju, kvartalo kraštinė turėtų būti ne trumpesnė nei 60 m ir ne ilgesnė nei 180 m, o kvartalo perimetras neviršyti 550 m. Rekomenduojamas optimalus D kategorijos gatvių tinklo žingsnis – 80-110 m. Akligatvius planuoti tik išskirtiniais atvejais, kai nėra galimybės suformuoti gatvių tinklinės sistemos arba kitaip vystyti ar tvarkyti *Planuojamos teritorijos* dėl konkrečių topografinių ar kitų teritorijos ypatumų. Akligatvių parametrai turi atitikti D kategorijos gatvėms taikomus techninius parametrus. Rekomenduojamas didžiausias akligatvio ilgis – 120 m, aptarnaujamų būstų skaičius – iki 20. Esant didesniam akligatvio ilgiui, ar poreikiui kurti jungtis su gamtinėmis teritorijomis, numatyti skersinių pėsčiųjų/dviratininkų ryšių pro akligatvius galimybes.

5) Vietovės gamtinių elementų, inžinerinių komunikacijų (pavyzdžiui, elektros energijai persiųsti skirtų aukštos įtampos elektros tinklų, geležinkelio ir pan.) tinklai gali sukurti urbanistinio tinklo trūkius. Siekiant atkurti rišlumą ir integruotą veikimą, rekomenduojama tarp atskirų šio tinklo elementų kas 600–800 m sukurti didesnių parametrų jungtis.

5.1.2 TERITORIJOS UŽSTATYMO PRINCIPAI IR RODIKLIAI

1) Užstatymo parametrus numatyti remiantis *Bendro plano* sprendiniais, numatyti užstatymo aukščio parametrus, nustatyti galimus užstatymo tipus.

2) Formuojant užstatymo principus, vengti monotonijos, siekti kompaktiškumo, užstatymo tipų įvairovės.

3) Gatvės koridoriaus erdvę planuojantis užstatymo aukštis turėtų būti nuo 1/3 iki 1 gatvės koridoriaus pločio. Platesniuose gatvių koridoriuose rekomenduotina numatyti koridoriaus erdvę skaidantį apželdinimą.

4) Prognozuojamos žmonių srautų koncentracijos vietose sudaryti sąlygas paslaugų kūrimuisi atskiruose pastatuose bei įvairių paskirčių pastatų pirmuosiuose aukštuose.

5) Užstatymo aukštingumą formuoti vadovaujantis *Bendrajame plane* nustatytais principais. Atkreipti dėmesį į tai, kad *Bendrajame plane* nustatytas *užstatymo aukštis* nėra *"vyraujantis"* pastatų aukštis, kaip apibrėžta LR teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnyje, bet, vadovaujantis *Bendrojo plano* reglamentų lentele - *"didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus"*. Tuo būdu, rengiant pasiūlymą, jo negalima viršyti. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad *Bendro plano* sprendiniuose numatyta didesnio aukštingumo pastatais akcentuoti pagrindinių gatvių trasas (žr. pav. 17).

6) Užstatymo intensyvumą nustatyti vadovaujantis *Bendrojo plano* reikalavimais (žr. pav. 18).

5.1.3 FUNKCIJA

1) *Planuojamos teritorijos* funkcinę struktūrą formuoti remiantis *Bendro plano* sprendiniais.
2) Siekti daugiafunkciškumo, funkcijų įvairovės, darbo vietų, paslaugų ir būstų teritorinės sanglaudos.

5.1.4 SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

1) Peržiūrėti *Bendrajame plane* ir galiojančiuose TPD suplanuotą socialinės infrastruktūros (mokyklų ir darželių) tinklą, atsižvelgiant į prognozuojamą *Planuojamos teritorijos* gyventojų skaičių (žr. 3.1.8 poskyrį) ir siūlomus sprendinius bei patikslintas gyventojų kiekio prognozes (jei tokios teikiamos), teikti pasiūlymus dėl socialinės infrastruktūros poreikio patikslinimo. Pastaba: *Bendrojo plano* sprendiniuose yra apskaičiuotas mokyklų ir darželių poreikis bei pateiktos preliminarios jų vietos (žr. pav. 19 aprašymą).
2) Numatyti teritorijos poreikius užtikrinančią socialinę infrastruktūrą – mokyklų ir darželių tinklą. Turėtų būti siūlomos konkrečios vietos socialinės infrastruktūros objektų išdėstymui *Planuojamoje teritorijoje*, teikiamos rekomendacijos dėl žemės sklypų dydžio, konfigūracijos bei sklypų priklausomųjų elementų (priėjimai, privažiavimai, parkavimas, priklausomieji želdiniai ir kiti sklypų privalomieji elementai ir (ar) zonos).
3) Atstumas nuo būsto iki vaikų darželio turi būti ne didesnis nei 500 m (tiese), pradinės mokyklos – 1000 m (tiese), pagrindinės mokyklos, progimnazijos art gimnazijos, turėtų būti ne didesnis nei 1500m.

5.1.5 GATVIŲ IR VIEŠOJO TRANSPORTO TINKLAS

1) Gatvių tinklą formuoti vadovaujantis *Bendro plano* ir Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniais:
   - numatyti C ir D kategorijos gatvių išdėstymą, dviračių ir pėsčiųjų takus;
   - gatvių koridorių plotis turi būti pakankamas susisiekimo sistemos elementų, inžinerinių tinklų ir želdynų išdėstymui principais, kurie numatyti *Specialiajame plane* pateiktuose gatvių skerspjūviuose;
   - įvertinti *Specialiojo plano* sprendiniuose numatytus dviračių ir pėsčiųjų takus. C kategorijos gatvėse numatyti atskirus dviračių takus. D kategorijos gatvėse, kuriose numatomas viešojo transporto eismas taip pat galima numatyti atskirus dviračių takus, likusiose gatvėse galimas dviračių eismas bendrame nuraminto eismo sraute.
2) Susisiekimo tinklo sprendinius planuoti taip, kad būtų įteisintas pėsčiųjų ir dviratininkų prioritetas autotransporto atžvilgiu, gyvenamojoje aplinkoje taikyti greičio mažinimo, eismo nuraminimo, tranzito ribojimo priemones.
3) Planuojant gatves, numatyti minimalius pagal statybos techninius reglamentus leidžiamus važiuojamosios dalies juostų pločius, vengti perteklinių kietųjų dangų.
4) Numatyti Klaipėdos miesto viešo transporto tinklo tolesnio plėtojimo galimybes, pratęsiant jį į *Planuojamą teritoriją*. Esant poreikiui, viešojo transporto eismą galima numatyti ir D kategorijos gatvėmis.
5) Numatyti viešojo transporto stotelių išdėstymą. Didžiausias atstumas nuo būsto tiese iki viešojo transporto stotelės ne didesnis nei 600m.

5.1.6 ŽELDYNAI

1) Išdėstant želdinius, išnaudoti teritorijos reljefo ypatybes, į želdynų sistemą įjungti išlikusius gamtinius elementus.
2) Siekti želdynų sistemos tinkliškumo, integracijos į aplinkinių teritorijų želdynus.
3) Atskiruosius želdynus išdėstyti taip, kad būtų išlaikymas ne didesnis nei 300m atstumas tiese nuo gyvenamojo kvartalo iki želdyno ribos. Minimalus atskirojo želdyno plotas – 10 arų.
4) Numatyti priklausomųjų želdynų išdėstymo sklypuose principus.
5) Numatyti gatvių želdinimą. Gatvių koridoriuose rekomenduojama planuoti atskiruosius želdynus jungiančias alėjas. Numatyti medžius, krūmus, žolinius augalus.
6) Želdynų teritorijose bei gatvių koridoriuose siektina kurti lietaus sodų sistemą, skirtą lietaus vandens infiltracijai ar bent laikinam sulaikymui prieš patenkant į paviršinių nuotekų tinklus.

5.1.7 INŽINERINIAI TINKLAI

1) Numatyti inžinerinių tinklų, reikalingų *Planuojamos teritorijos* aptarnavimui, išdėstymo principus.
2) Planuojant paviršinių nuotekų tvarkymą, viešosiose erdvėse ir želdynuose svarstyti lietaus sodų įrengimo galimybes, kitas alternatyvias lietaus vandens infiltravimo ir nuvedimo sistemas.
3) Vertinti elektros energijos antžeminę 110 kV oro liniją, kuri praeina per naujos plėtros teritorijas lygiagrečiai Liepų g. ir magistralinio kelio A13.

5.2. PRIVALOMIEJI SPRENDINIAI

1) ***Bendro plano*** **sprendiniuose numatytas teritorijos** ***Funkcinis zonavimas*****, užstatymo aukščio ir intensyvumo rodikliai.**
2) **Klaipėdos miesto rytinės dalies B teritorijos (tarp Pajūrio g., kelio A13, Liepų g. ir Danės upės) susisiekimo infrastruktūros vystymo specialiojo plano sprendiniuose numatyti gatvių koridoriai ir trajektorijos. Pateikiami priede Nr. 5.3 „Skaitmeniniai failai“ aplanke „5.3.4 Susisiekimo specialusis planas B dalis“.**

VI. TECHNINĖS SPECIFIKACIJOS PRIEDŲ SĄRAŠAS

Priedo Nr.	Priedo pavadinimas ir turinys
Nr. 5.1.	**Nuotraukos** (Dėl didelės failų apimties vietoje failų pateikiamos nuorodos: 5.1. NUOTRAUKOS)
Nr. 5.2.	**Galiojantys TPD (**Dėl didelės failų apimties vietoje failų pateikiamos nuorodos: 5.2. Galiojantys TPD**):** ➢ 5.2.1. BP; ➢ 5.2.2. Susisiekimo specialusis planas B dalis; ➢ Esama būklė; ➢ Sprendiniai; ➢ 5.2.3. Detalieji planai: ➢ Galiojantys detalieji planai; ➢ Rengiami detalieji planai.
Nr. 5.3.	**Skaitmeniniai failai (**Dėl didelės failų apimties vietoje failų pateikiamos nuorodos: 5.3. Skaitmeniniai failai**):** ➢ 5.3.1. Konkurso teritorijos riba; ➢ 5.3.2. Ortofotografinis žemėlapis; ➢ 5.3.3. Topografinis žemėlapis (dalinis); ➢ 5.3.4. Susisiekimo specialusis planas B dalis; ➢ 5.3.5. Dviračių specialusis planas; ➢ 5.3.6. Kiti skitmeniniai failai.