

**GARGŽDŲ MIESTO CENTRINĖS DALIES
DETALIOJO PLANO KEITIMAS (KEIČIAMAS
T00063098(003553000196))**

KONCEPCIJA

K-VT-55-21-804

TURINYS

1. ĮVADAS.....	3
1.1 Bendrieji duomenys.....	3
1.2 Detaliojo plano keitimo tikslai ir uždaviniai.....	3
1.3 Teritorijų planavimo sąlygos.....	4
1.4 Keičiamas detalusis planas T00063098	4
2. PLANUOJAMA TERITORIJA STRATEGINIŲ PLĖTROS DOKUMENTŲ IR TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ KONTEKSTE.....	5
2.1 Strateginės plėtros planas 2030	5
2.2 Gargždų miesto bendrasis planas T00001162, patvirtintas 2014-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 11-36	6
2.3 Gargždų miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas T00064594	8
2.4 Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas. T00077612	8
3. KONCEPCIJOS SPRENDINIAI.....	9
3.1 Urbanistinės analizės išvados (šaltinis MB „Pupa“ parengta urbanistinė analizė)	9
3.2 Teorinis pagrindas	10
3.2.1 lentelė. Tvarus Gargždų miestas	10
3.2.2 Gyvybingo miesto vystymo principai Gargžduose	10
3.3 Principiniai vystymo sprendiniai.....	11
3.3.1 Užstatomų teritorijų išdėstymas. Kvartalai.....	11
3.3.2 Gatvelės.....	11
3.3.3 Turgaus aikštė	11
3.3.4 Garažų teritorijos konversija – visuomeninių funkcijų kvartalas	11
3.3.5 Kvartaluose funkcijų įvairovė. Vyrauja Gyvenamoji funkcija	12
3.3.6 Viešosios erdvės	12
3.3.7 Teritorijos naudojimo tipai.....	12
3.3.8 Žemės naudojimo būdai.....	13
3.3.9 Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis	13
4. SUSISIEKIMO SISTEMA	13
5. TERITORIJOS APŽELDINIMAS	14

1. ĮVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-55-21-804.

Dokumento pavadinimas: Gargždų miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimas (keičiamas T00063098 (00355000196)).

Dokumento rengiamo pagrindas: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-12-27 įsakymas Nr. AV-3645 „Dėl Gargždų miesto centrinės dalies detaliojo plano keitimo“ (dokumento registracijos numeris TPDRIS-e REG205041 2021-12-27).

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: apie 8,6561 ha (teritorija tarp Klaipėdos, P. Cvirkos, J. Janonio, J. Basanavičiaus, Kvietinių gatvių).

Planavimo organizatorius: Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos g. 2, Gargždai, Klaipėdos r. sav., tel. (8 46) 473060, el. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt, interneto tinklalapis www.klaipedos-r.lt.

Plano rengėjas: UAB „Plentprojektas“, Gedimino pr. 41/2-1, Vilnius, tel. (8 5) 2 61 75 81, 8 614 60903, faksas (8 5) 212 7941; el. paštas bendras@plentprojektas.lt. Projekto vadovė Gailutė Zimnickienė, tel. (8 688)56966, el. paštas gailute@zimnickas.eu.

1.2 Detaliojo plano keitimo tikslai ir uždaviniai

- pakeisti Gargždų miesto centrinės dalies detalųjį planą (T00063098 (003553000196.)), parengiant teritorijos vystymo koncepciją;
- detalizuoti Gargždų miesto bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- nustatyti užstatytų ir numatomų užstatyti teritorijų naudojimo reglamentus;
- suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacinių koridorių tinklą;
- numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai;
- numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- nustatyti prioritетinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus. kompleksiskai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius uždavinius;

- sukurti sveiką, saugią, darnią aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas miesto centrinės dalies naudotojams ir verslo vystytojams;
- sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę;
- suderinti fizinių ir juridinių asmenų interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo sąlygų. išnagrinėti ir pateikti siūlymus dėl garažų masyvo teritorijos konversijos.

1.3 Teritorijų planavimo sąlygos

- 2021-12-27 Nr. REG205179 AB „Energijos skirstymo operatorius“;
- 2022-01-03 Nr. REG205192 Klaipėdos rajono savivaldybės administracija;
- 2021-12-31 Nr. REG205782 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos;
- 2022-01-04 Nr. REG206245 Telia Lietuva. AB;
- 2022-01-06 Nr. REG206537 VĮ Lietuvos automobilių kelių direkcija.
- 2022-01-10 Nr. REG206783 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos.
- 2022-01-07 Nr. REG206869 AB „Klaipėdos vanduo“.
- 2022-01-07 Nr. REG206922 Lietuvos geologijos tarnyba prie aplinkos ministerijos.;
- 2022-01-10 Nr. REG207145 nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos.

1.4 Keičiamas detalusis planas T00063098

Gargždų miesto centrinės dalies detalusis planas T00063098 buvo patvirtintas 2000-09-07 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 104. Dėl pasikeitusių teisės aktų, reglamentuojančių teritorijų planavimo dokumentų rengimą, šis TPD nebeatitinka šiandienos reikalavimų, yra sunkiai pritaikomas, sprendžiant teritorijų užstatymo klausimus. Urbanistiniu požiūriu jo sprendiniuose teritorija nėra tinkamai integruota į miesto struktūrą, nesuformuotas miesto centrams būdingas tankaus užstatymo charakteris. Spręstinas turgaus teritorijos pertvarkymas ir integravimas į miesto urbanistinį audinį. Neišnaudotos garažų masyvo teritorijos pertvarkymo galimybės. Spręstinos automobilių stovėjimo, bemotorio transporto judėjimo miesto centrinėje dalyje problemos.



1.4 pav. Keičiamas detalusis planas T00063098

2. PLANUOJAMA TERITORIJA STRATEGINIŲ PLĖTROS DOKUMENTŲ IR TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ KONTEKSTE

2.1 Strateginės plėtros planas 2030

Strateginiuose plėtros dokumentuose numatyta visuomeninių funkcijų plėtra. Šių objektų vystymas miesto centrinėje dalyje turėtų teigiamos įtakos miesto centro atsinaujinimui, skatintų jo vystymąsi, pritrauktų lankytojų, funkcijų. Objektai numatyti strateginiame plėtros plane: biblioteka/ muziejus, muzikos mokykla, jaunimo centras/vaikų neformaliojo užimtumo centras, funkcijos verslumo skatinimui - verslo centras (inkubatorius, turizmo ir verslo centras, erdvės ir t. t.

2.2 Gargždų miesto bendrasis planas T00001162, patvirtintas 2014-01-30 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 11-36



- 1.1 Teritorijos reglamentų riba ir numeris
- Miesto centras

2.2.1 pav. Planuojama teritorija Gargždų miesto bendrojo plano T00001162 pagrindinio brėžinio kontekste

Planuojama teritorija patenka į miesto centro funkcinę zoną. Šios funkcinės zonos charakteristika – teritorija skirta centrinių funkcijų - administravimo, paslaugų, kultūrinių, savivaldos ir kitų valdymo institucijų koncentravimui kartu su gyvenamąja funkcija miesto centre. Galimi žemės naudojimo būdai šioje teritorijoje: gyvenamosios teritorijos G, visuomeninės paskirties teritorijos V, komercinės paskirties objektų teritorijos K, inžinerinės infrastruktūros teritorijos I, atskirųjų želdynų teritorijos E, bendro naudojimo teritorijos B. Bendrojo plano sprendiniuose reglamentuojamas užstatymo intensyvumas ir aukštis: planuojamoje teritorijoje maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas 2,0, maksimalus užstatymo aukštis 15 m. Pagrindiniai teritorijų vystymo režimai planuojamoje teritorijoje: atnaujinimas, modernizavimas, konversija, nauja plėtra. Miesto centro teritorijai keliami ypatingi pastatų architektūros ir viešųjų erdvių kokybės reikalavimai. Esant poreikiai, reikia numatyti triukšmo ir taršos mažinimo priemones.

Planuojamai teritorijai galioja šie bendrojo plano tekstiniai reglamentai:

2. Reglamentuojami teritorijų užstatymo rodikliai (maksimalus užstatymo intensyvumas ir maksimalus užstatymo aukštingumas) yra taikomi naujai statomiems pastatams. Rekonstruojamų pastatų užstatymo rodiklius galima didinti tiek, kad būtų užtikrintas tinkamas pastatų naudojimas. Užstatymo rodikliai gali būti viršijami motyvuotai pagrįstai urbanistinei situacijai ar aiškiai

išreikštam viešajam interesui, išskyrus sodų bendrijų konvertavimo į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas.

3. Bendrojo plano sprendiniai nepanaikina SP ir DP sprendinių. Rengiant naujus TDP, privaloma vadovautis BP sprendiniais. Nekilnojamojo turto savininkams, kurių turto esama naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis prieštarauja Gargždų miesto BP sprendiniams, paliekama teisė naudotis nekilnojamoju turto be apribojimų, kaip jis buvo naudojamas iki sprendinių patvirtinimo datos, nekeičiant jo žemės naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio. Keičiant minėtų sklypų žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, pastarieji keičiami, tikslinami ir papildomi, vadovaujantis Gargždų miesto bendrojo plano sprendiniais.

4. Gatvių raudonosios linijos turi būti nustatomos žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais (SP ir DP) pagal bendrojo plano susisiekiimo komunikacijų brėžinyje nurodytas gatvių kategorijas. Įvertinus eismo intensyvumą, gatvės gali būti plėtojamos etapais, iš pradžių įrengiant žemesnės kategorijos gatves ir paliekant reikalingą teritorijos plotą ateityje numatomi gatvių juostai tarp raudonųjų linijų įrengti.

7. Verslo, gamybos, pramonės bet kokia esama ar planuojama ūkinė veikla privalo atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greta esančiai ar planuojamai gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinėse, kelių, geležinkelių, inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama gyvenamųjų ir visuomeninių teritorijų plėtra. Kelių apsauginėse zonose, vadovaujantis LR triukšmo valdymo įstatymo nuostatomis, turi būti įrengiamos inžinerinės triukšmo ir taršos mažinimo priemonės. Gargždų mieste veikiančios įmonės ir kiti objektai, kuriems turi būti nustatytos sanitarinės apsaugos zonos, tačiau to dar nėra įregistravę teritorijų planavimo dokumentų ir nekilnojamojo turto registruose, privalo nustatyti ir įregistruoti sanitarines apsaugos zonas, prieš toliau plėtojant ūkinę veiklą.



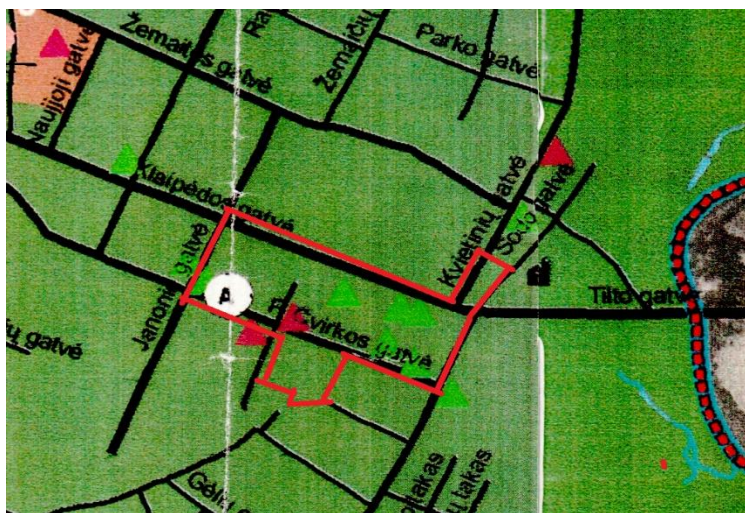
2.2.2 pav. Planuojama teritorija Bendrojo plano architektūrinės erdvinės kompozicijos formavimo brėžinio kontekste

Planuojamoje teritorijoje numatoma atnaujinti pastatų fasadus, tankinti išklotines, planuojant naują užstatymą, želdynus. Klaipėdos gatvės, P. Cvirkos gatvės išklotinėms teikiamas prioritetas, siekiant gerinti miesto estetinį vaizdą.

2.3 Gargždų miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialusis planas T00064594

TPD patvirtintas 2006-08-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-240. Pagal specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į A zoną, kurioje apribojama didžiųjų prekybos centrų plėtra, joje gali būti statomos naujos tik iki 1000 m² bendrojo ploto universalios ir specializuotos prekybos įmonės.

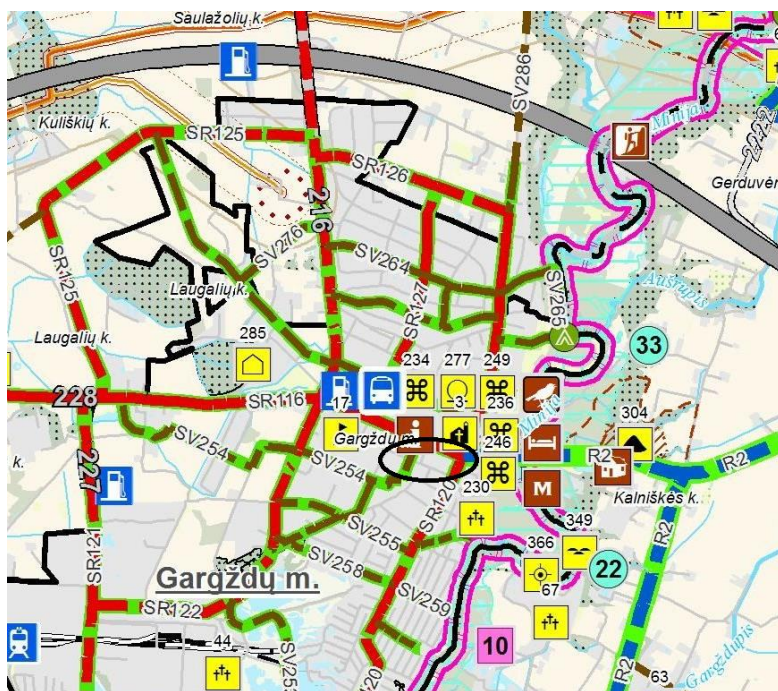
Zonos reglamentas									
	Zonos indeksas	1a iki 1000	1b iki 1000	2a 1000 - 5000	2b 1000 - 3000	3a 5000 - 20 000	3b 3000 - 10 000	4a daugiau 20 000	4b daugiau 10 000
	A	+	+	-	-	-	-	-	-



2.2 pav. Planuojama teritorija specialiojo plano T00064594 kontekste

2.4 Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas. T00077612

Klaipėdos rajono dviračių trasų specialusis planas. T00077612 patvirtintas 2018-11-26 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T11-369. Susisiekimo, rekreacijos ir turizmo ryšių užtikrinimas Gargždų mieste laikomas prioritetine užduotimi, kadangi čia koncentruojasi didžioji dalis savivaldybės gyventojų. Specialiuoju planu dviračių trasų tinklas suformuotas taip, kad paminėti ryšiai būtų užtikrinti tiek miesto viduje tiek išorėje. Šie susisiekimo su Klaipėdos miesto savivaldybe poreikiai galės būti realizuoti rajoninės reikšmės trasomis SR116 ir SR120, kurios praeina šalia planuojamos teritorijos. Susisiekimas su Priekulės miestu maršrutu susidedančiu iš regioninės reikšmės trasos R2 ir rajoninės reikšmės trasos SR103. Susisiekimas su Vėžaičių miesteliu trasa R2. Numatoma vietinė trasa planuojamoje teritorijoje – Kastyčio gatvėje.



2.4 pav. Planuojama teritorija specialiojo plano T00077612 kontekste

3. KONCEPCIJOS SPRENDINIAI

Rengiant koncepcijos sprendinius, vadovautasi esamos padėties analizės išvadomis, MB „Pupa“ parengta urbanistine koncepcija, Klaipėdos regiono architektūros tarybos (RAT) ekspertų išvadomis ir rekomendacijomis, anketinės gyventojų apklausos, diskusijų su suinteresuota visuomene (teritorijoje esančių verslo įmonių, kultūros įstaigų vadovais, aplinkinių kvartalų gyventojais) išvadomis. Sprendiniai konkretizavimo etape bus detalizuojami, nustatomi konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai.

3.1 Urbanistinės analizės išvados (šaltinis MB „Pupa“ parengta urbanistinė analizė)

1.	Teritorijoje yra miestų centrams būdinga funkcijų įvairovė. Tačiau vyrauja labai mažas pastatų aukštis, daug tuščių erdvių, mažai gyvenamosios funkcijos. Nesuformuotas miesto centras būdingas tankaus užstatymo charakteris.
2.	Klaipėdos gatvė gyvybinga, šalia jos daug viešųjų erdvių, įėjimų į pastatus. P. Cvirkos gatvė nesuformuota, mažai pėsčiųjų takų.
3.	Teritorijoje daug asfalto ir automobilių infrastruktūros, tačiau tarp gyventojų vyrauja nuomonė, kad trūksta automobilių stovėjimo vietų. Parkavimas turi būti organizuojamas aiškiai, tam numatomos vietos, tačiau prioritetas turi būti teikiamas tvariam judėjimui.
4.	Intensyvus pėsčiųjų judėjimas vyksta kvartalo viduje, tačiau ten trūksta takų, ypač jungtyje tarp Klaipėdos gatvės, turgaus ir Vingio gatvės.
5.	Klaipėdos gatvė yra gyvybinga, joje daug viešųjų erdvių, įėjimų į pastatus. P. Cvirkos gatvė yra nesuformuota, joje trūksta gyvybingumo, pėsčiųjų takų.

6.	Turgus yra vienas svarbiausių traukos objektų miesto centre, tačiau neatitinka šiuolaikinių prekyautojų ir pirkėjų poreikių. Todėl turėtų keistis. Jo atsinaujinimas turės didelės įtakos miesto erdvių ir funkcijų persiformavimui.
7.	Garažai nepatraukli teritorija, tačiau potenciali erdvė plėtrai.

3.2 Teorinis pagrindas

Gargždų centro urbanistinė koncepcija siekiama skatinti tokį miesto vystymąsi, kuris prisidėtų prie aukštesnių nacionalinių bei tarptautinių urbanistinių tikslų įgyvendinimo, atsižvelgtų į Jungtinių Tautų priimtus Darnaus vystymosi tikslus ir miesto plėtra skatintų mažesnį neigiamą poveikį aplinkai.

Urbanistinė koncepcija siekiama kurti miestą, kuris būtų gyvybingas ir patogus žmonėms. Siekiama sutelkti tarpusavyje derančias funkcijas. Orientuojamasi į kokybinę vidinę plėtrą, kuriama aplinka, kurioje būtų galima gyventi, dirbti, linksintis ir apsipirkti vienu metu. Tai į pėsčiuosius orientuota aplinka. Remiamasi urbanistinio vystymosi principais, kuriuos sukūrė ir plėtoja urbanistikos teoretikai ir praktikai Jane Jacobs bei Jan Gehl.

3.2.1 lentelė. Tvarus Gargždų miestas

1.	Gargždų centro plėtra gali prisidėti prie darnaus vystymosi tikslų pasiekimo ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekio mažinimo.
2.	„Vidinė“ miesto plėtra - nauji objektai ir statyba vykdomi jau urbanizuotose teritorijose, vengiant plėtros į užmiestį ir kelionių automobiliu į užmiestį.
3.	Konversija – naujos funkcijos, statyba ir panaudojimas vyksta, išnaudojant nevertingus objektus mieste (garažų, turgaus konversija).
4.	Kompaktiškas miestas. Esamų ir gerai pasiekiamų teritorijų tankinimas, intensyvumo ir funkcijų įvairovės didinimas mieste kuria sąlygas mažinti kelionių skaičių, kuria galimybes visas paslaugas pasiekti vienu metu.
5.	Visuomeninių funkcijų vystymas miesto centre svarbus tiek lygybės ir socialinės gerovės kūrimo (viešųjų paslaugų prieinamumas), tiek dėl darnaus judėjimo skatinimo – paslaugos yra pasiekiamos pėsčiomis, nereikia toli važiuoti automobiliu.
6.	Darnaus judėjimo skatinimas. Gargždų centro koncepcija teikia prioritetą darniam judėjimui – pėsčiomis, dviračiu, paspirtuku – tam kuriam patogi infrastruktūra – takai, praėjimai. Daugiau darnaus judėjimo padeda pasiekti kelis tikslus – mažinama oro tarša bei skatinamas sveikesnis gyvenimo būdas.
7.	Želdynų kiekio didinimas. Numatomos naujos viešosios erdvės bei gatvių apželdinimas. Tai prisidės tiek prie švaresnio oro, patrauklesnės aplinkos, tiek prie bio įvairovės mieste skatinimo.

3.2.2 Gyvybingo miesto vystymo principai Gargžduose

1.	Įvairovės didinimas mieste. Tai funkcijų įvairovė (gyvenamoji, komercija, viešoji, pastatų amžiaus, charakterio, dydžio ir mastelio įvairovė (seni, nauji, modernūs, daugiabučiai, prekybos centrai ir mažos parduotuvės). Tai kuria visų socialinių grupių skirtingu paros metu naudojamą miestą.
2.	Vietinės ekonomikos skatinimas ir tankumo didinimas mieste.

3.	Gyvenimo tarp pastatų, gatvėse, viešosiose erdvėse kūrimas.
4.	Miesto kaita, vykstanti pamažu, kad miestiečiai galėtų prisitaikyti.
5.	Nuolat vaikštomi šaligatviai ir pastatų langai ir įėjimai nukreipti į gatves. Jie kuria saugią aplinką.
6.	Bendruomenės įtraukimas į miesto planavimą.
7.	Kvartalų dydžiai ir daugiav funkciškumas. Praeinamų žmogiško mastelio kvartalų kūrimas, viešųjų ir privačių erdvių atskyrimas.

3.3 Principiniai vystymo sprendiniai

3.3.1 Užstatomų teritorijų išdėstymas. Kvartalai

Planuojamoje teritorijoje siekiama formuoti kvartalus, būdingus miestų centrams. Ši struktūra nėra svetima Gargždams – kvartalai seka senąją gatvių ir sklypų struktūrą, buvusią iki 1945 metų gaisro. Siūlomas perimetris užstatymo tipas, padedantis formuoti kvartalus. Kvartalų formavimas leidžia atskirti viešąsias erdves nuo privačių (kvartalo viduje). Kvartalo viduje privačios erdvės, tarnaujančios kvartalo gyventojų poilsiui ir pan. Planuojama suintensyvinti ir sutankinti planuojamos teritorijos užstatymą. Konceptijos sprendiniuose pateikiami preliminarūs sklypų užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai, kurie bus tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

3.3.2 Gatvelės

Gatvelės ir praėjimai formuojami gana tankiai, siekiant didinti miesto centro praeinamumą, gerinti jungtis su gretimais kvartalais ir gatvėmis. Gatvelių struktūrą atkartoja istorinė, bet mažai išlikusią gargždų centro struktūrą. Prie gatvelių siekiama kurti jaukias gyvybingas, su daug komercinių funkcijų ir daug įėjimų pastatų pirmųjų aukštų erdves.

3.3.3 Turgaus aikštė

Gargždų centro atsinaujinimo ašis yra naujoji turgaus aikštė ir naujasis turgus prie P. Cvirkos gatvės. Aikštė formuojama dabartinės automobilių parkavimo aikštelės vietoje (numatant automobilių parkavimą po aikštę). Turgaus aikštę rytuose formuoja būsimas turgaus halės pastatas su įėjimais iš aikštės ir požeminiu parkingu. Vakaruose aikštės perimetrą formuoja būsimas prekybos centro „Maxima“ priestatas. Šiauriniame aikštės perimetre taip pat planuojamas naujas perimetris užstatymas. Turgaus halės ir aplinkinių aikštę formuojančių pastatų architektūra turėtų būti sprendžiama architektūrinių konkursų būdu, siekiant aukštesnės užstatymo kokybės.

3.3.4 Garažų teritorijos konversija – visuomeninių funkcijų kvartalas

Garažų teritoriją siūloma konvertuoti į mišraus naudojimo teritoriją, kurioje vyrauja kultūrinė veikla, joje vystomos visuomeninės funkcijos. Tai pagrindinių kultūrinių institucijų rajonas miesto centre: biblioteka, muziejus, inovacijų klasteris, jaunimo centras, muzikos mokykla ir. Kiti panašūs objektai. Čia vystoma kultūrinė veikla yra ekonominio gyvenimo pagrindas ir traukos miesto mastu

generatorius. Pastatai turėtų būti išskirtinės architektūros, architektūra sprendžiama architektūrinių konkursų būdu. Šie objektai skatintų miesto centro atsinaujinimą, pritrauktų lankytojų srautus, gerintų bendrą miestiečių gyvenimo kokybę.

3.3.5 Kvartaluose funkcijų įvairovė. Vyrauja Gyvenamoji funkcija

Gyvybingą ir tvarų miestą kuria funkcijų įvairovė. Gyvenamoji funkcija vyrauja vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje. Arčiau turgaus aikštės ir knygyno skvero vyrauja komercinė funkcija. Visų gyvenamųjų pastatų pirmuosiuose aukštuose siūloma vystyti komerciją, o komercinių pastatų viršutinius aukštus pritaikyti gyvenamajai funkcijai.

3.3.6 Viešosios erdvės

Esamos viešosios erdvės – savivaldybės aikštė, knygyno skveras, kultūros centro aikštė, Klaipėdos gatvė (kaip linijinė rekreacinė erdvė). Planuojamos naujos viešosios erdvės - turgaus aikštė, mokslo skveras prie visuomeninių pastatų buvusioje garažų teritorijoje. Viešosios erdvės jungiamos tarpusavyje gatvelėmis ir praėjimais- tai irgi naujos viešosios erdvės. Kiekviena iš viešųjų erdvių gali turėti savo funkciją ir įvaidį. Turgaus aikštės pagrindinė funkcija – komercija, ten bus organizuojamos mugės ir pan. Knygyno skveras – žalias skveras, pritaikytas poilsiui, kavinių lauko terasoms. Savivaldybės aikštėje turi derėti kelios funkcijos: susisiekimo, rekreacinė ir reprezentacinė.

3.3.7 Teritorijos naudojimo tipai

GC - Vyraujantis teritorijos naudojimo tipas - mišri centro teritorija (kitos paskirties žemė). Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės;

GV - Vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (kitos paskirties žemė). Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.

SI - socialinės infrastruktūros teritorija (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams.

TK - inžinerinės infrastruktūros koridorius (kitos paskirties žemė). Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams.

AI - aikštė (kitos paskirties žemė). Neužstatyta ir neapželdinta medžiais (atvira) viešoji erdvė - urbanistinės struktūros funkcinis ir erdvinis centras.

3.3.8 Žemės naudojimo būdai

- G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
- G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- K - komercinės paskirties objektų teritorijos.
- V - visuomeninės paskirties teritorijos.
- B - bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos.
- I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
- Daugumai planuojamų žemės sklypų siūlomi du galimi naudojimo būdai.

3.3.9 Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis

Kaip pagrindinis užstatymo tipas beveik visose teritorijose siūlomas perimetris: „reguliaraus uždaro“, „reguliaraus atviro“, „centro“ tipų.

Galimas užstatymas turi atsižvelgti į greta esančių pastatų mastelį, istorinius užstatymo principus, taip pat galimą įtaką miesto panoramoms. Pagal bendrojo plano sprendinius maksimalus leistinas pastatų aukštis planuojamoje teritorijoje gali būti iki 15 metrų, kas atitinka 5 aukštus. Toks aukštis atitinka žmogišką mastelį. Siūlomas planuojamos teritorijos aukštingumas „pulsuojantis“, be ryškių vertikalų ar urbanistinių kalvų. Naujas užstatymas neturi dominuoti miesto kontekste.

Šalia pietrytinių planuojamos teritorijos ribų mažaaukštis ekstensyvus sodybinis užstatymas, kuriame vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai su priklausiniais. Toks užstatymo tipas būdingas ir pietrytinei planuojamos teritorijos daliai, kurioje dabar yra vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai.

4. SUSISIEKIMO SISTEMA

Siekiama, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai darytų teigiamą įtaką susisiekimui ir prisidėtų prie darnaus judumo vystymo planuojamoje teritorijoje ir visame mieste. Planuojama apie 8,6561 ha ploto teritorija yra Gargždų miesto centrinėje dalyje. Teritoriją riboja Klaipėdos, Kvietinių, J. Basanavičiaus, P. Cvirkos, Smėlio, Vingio, Kąstyčio, J. Janonio gatvės. Pagrindinės miesto gatvės jungia planuojamą teritoriją su kitais miesto rajonais ir išorės keliais.

Šiaurėje planuojamą teritoriją kerta pagrindinė miesto gatvė – Klaipėdos gatvė (krašto kelias Nr. 228 Dauparai – Gargždai - Vėžaičiai). Pagal miesto bendrojo plano sprendinius tai B kategorijos gatvė. Su teritorija besiribojančios J. Janonio gatvė vakaruose, Kvietinių gatvė ir J. Basanavičiaus gatvės rytuose pagal bendrojo plano sprendinius yra aptarnaujančios C kategorijos gatvės. P. Cvirkos gatvė pietuose yra D kategorijos. Kitos kvartalo gatvės yra pagalbinės D kategorijos gatvės. Viešasis transportas važiuoja Klaipėdos, J. Basanavičiaus, Kvietinių gatve. Artimiausia eksploatuojama visuomeninio transporto stotelė įrengta Klaipėdos gatvėje ties planuojama teritorija.

Planuojamą teritoriją supa daugiabučiai gyvenamieji rajonai, pietrytinėje dalyje vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalai. Taigi 15 minučių pasiekiamumo pėsčiomis spinduliu gyvena apie 11700 gyventojų. Apie 200 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos yra Minijos upės slėnis – bendro naudojimo teritorijos, želdynai. Gargždų miesto dydis ir struktūra palanki susisiekimui pėsčiomis. Centrinėje miesto dalyje – planuojamoje teritorijoje išsidėstę traukos objektai palyginti greitai ir patogiai pasiekiami pėsčiomis arba dviračiu, paspirtuku. Skersinių gatvių tinklas ir kuriamas tam, kad pagerinti pėsčiųjų ir dviratininkų susisiekimo galimybes su miesto centro traukos objektais. Esamas dviračių takas yra šalia Klaipėdos gatvės. Bendrojo plano sprendiniuose numatyta nauja dviračių trasa prie Kąstyčio gatvės. Ji turėtų sujungti planuojamą teritoriją su pietinėmis miesto teritorijomis.

Rekomenduojama vengti tiesios eismo linijos P. Cvirkos gatvėje ir taikyti sprendinius, kurie lėtintų automobilių srautą, taip siekiant gatvę daryti patrauklesne ir saugesne pėstiesiems ir bemotoriam transportui. Vienas iš galimų sprendinių - eismo linijos iškreivinimas siekiant sulėtinti eismą.

Numatyti pėsčiųjų eismą skatinančias priemones (pavyzdžiui, vieno lygio šaligatvius su gatvėmis, siekiant sulėtinti eismą).

Antžeminius automobilių stovėjimo vietas minimalizuoti, išnaudojant šią erdvę kitoms, teritoriją įveiklinančioms funkcijoms.

Neformuojamos papildomos skersinės automobilių eismo jungtys tarp P. Cvirkos ir Klaipėdos gatvių. Tokios jungtys nepagerintų bendros eismo situacijos. Skersinės gatvelės – lėto eismo gatvelės pėstiesiems ir dviratininkams bei privažiavimui prie teritorijoje esančių pastatų.

Planuojamos automobilių parkavimo vietos šalia gatvės įrengtose zonose. P. Cvirkos gatvėje lygiagretus gatvei parkavimas. Parkavimo aikštelių apželdinimas transporto taršos poveikiui atspariais želdiniais.

Kadangi planuojamą teritoriją riboja B ir C kategorijos gatvės, dauguma įvažiavimų į planuojamoje teritorijoje esančius žemės sklypus yra iš D kategorijos P. Cvirkos gatvės.

Prioritetas požeminiam automobilių parkavimui planuojamoje teritorijoje.

Tarptautinės eismo reguliavimo studijos ir tyrimai rodo, jog palikus mažiau parkavimo vietų planuojamoje teritorijoje, gyventojai dažniau renkasi keliauti viešuoju transportu arba pėsčiomis. Bendrojo plano sprendiniuose yra išskirtos trys miesto zonos bendro automobilių stovėjimo vietų poreikio nustatymui. 1 zonoje planuojamos miesto centrinei daliai reikalingos automobilių aikštelės ar automobilių stovėjimo vietos prie atskirų traukos objektų. Šiai zonai nustatomas 0,5 automobilių stovėjimo vietų perskaičiavimo koeficientas. Pietinė planuojamos teritorijos dalis, kur yra pertvarkoma garažų teritorija, patenka į 2-ąją 0,75 dydžio automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficiento zoną.

5. TERITORIJOS APŽELDINIMAS

Artimiausi vietiniai rekreacinės paskirties želdynai yra maždaug už 100 m į pietvakarius nuo planuojamos teritorijos J. Janonio ir Vingio gatvių sankirtoje. Atskirasis želdynas Minijos upės slėnis yra 150-200 m atstumu į pietryčius nuo planuojamos teritorijos. Nauji atskirieji želdynai teritorijoje

neplanuojami. Tačiau esamos ir planuojamos viešosios erdvės bus intensyviai apželdintos – skveras ties knygynu, mokslo skveras pietinėje teritorijos dalyje šalia būsimų visuomeninių pastatų. Šie skverai skirti trumpalaikiam gyventojų ir miesto centro lankytojų poilsiui.

Priklausomųjų želdynų dalys formuojamuose sklypuose pasitarnaus teritorijos gyventojų poilsiui. Prioritetiniu laikomas paviršinių nuotekų sulaikymo ir infiltravimo metodai, o ne išleidimas į nuotakyną. Rekomenduojamas šalia gatvių įrengiamų automobilių stovėjimo aikštelių apželdinimas transporto taršai atspariais želdiniais, priklausomųjų želdinių gausa padidins šios teritorijos ekologinį kompensacinį potencialą, sumažins oro taršą, triukšmo lygį.