

Klaipėdos rajono priemiestinių teritorijų urbanistinis tyrimas

**2 dalis. Vystymo scenarijai
2025**

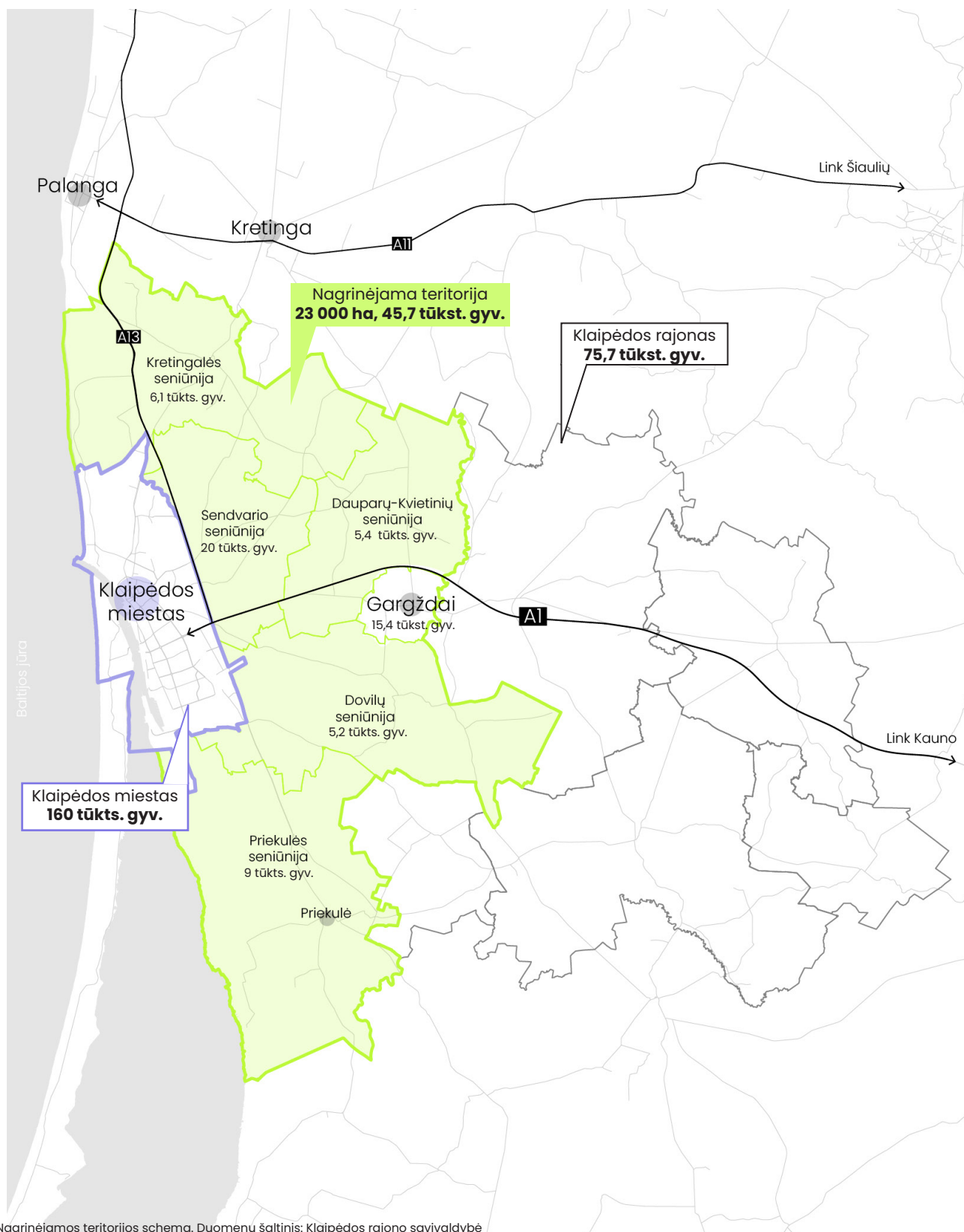
PUPA
Life over
space



**KLAIPĖDOS
RAJONO
SAVIVALDYBĖ**

Turinys

Įvadas	5
Analizių išvados	6
Teritorijos vystymo scenarijai	10
Šiaurinės dalies vystymo scenarijai	14
Rytinės dalies vystymo scenarijai	22
Pietinės dalies vystymo scenarijai	32
Gairės kitam etapui	40
Kontaktai	42



Nagrinėjamos teritorijos schema. Duomenų šaltinis: Klaipėdos rajono savivaldybė

Ivadas

Šioje ataskaitoje pristatomas „Klaipėdos rajono priemiesčių teritorijų urbanistinio tyrimo“ **scenarijų** dalies etapas.

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Nagrinėjama teritorija apima Klaipėdos rajono priemiesčių teritorijas: Kretingalės, Priekulės, Dovilų, Sendvario ir Dauparų–Kvietinių seniūnijas.

IŠŠŪKIAI

Nuo 2005 m. Klaipėdos rajono bendrieji planai numatė priemiesčių plėtrą iš visų Klaipėdos miesto pusių. Planuojant pavieniais sklypais ar jų grupėmis susiformavo netolygiai išvystyta urbanizuota teritorija, kurioje trūksta inžinerinės ir socialinės infrastruktūros. Tai didina socialines įtampas, nes gyventojai susiduria su socialinės ir inžinerinės infrastruktūros trūkumu, transporto problemomis ir kitais iššūkiais.

Dabartiniai infrastruktūros plėtros planai iš dalies sprendžia šias problemas, tačiau būtini tvarūs ir proaktyvūs teritorijų planavimo sprendimai, kurie atitiktų esamų ir naujų gyventojų poreikius, kurtų gyvybingas gyvenamąsias, poilsio bei darbo erdves ir būtų pagrįsti savivaldybės galimybėmis trumpalaikėje ir ilgalaikėje perspektyvoje.

PROJEKTO TIKSLAS

Projekto tikslas – planavimo dokumentų strategijos sukūrimas: parengti Klaipėdos miesto priemiesčių raidos studiją, kuri įvertintų esamą urbanistinę situaciją,

susiklosčiusią dėl ilgą laiką vykdytos nesubalansuotos plėtros, ir pasiūlytų tvarias, integruotas teritorijų planavimo gaires, pagal kurias bus koreguojami ar taisomi planavimo dokumentai.

UŽDAVINIAI

1. Parengti Klaipėdos miesto priemiesčių **urbanistinę analizę**, kuri įvertina esamą būklę.
2. Pasiūlyti alternatyvius teritorijų vystymo **scenarijus**, juos įvertinti, lyginti ir atrinkti tinkamiausius.
3. Pasiūlyti tvarius ir integruotus teritorijų planavimo sprendinius – **rekomendacijas**.

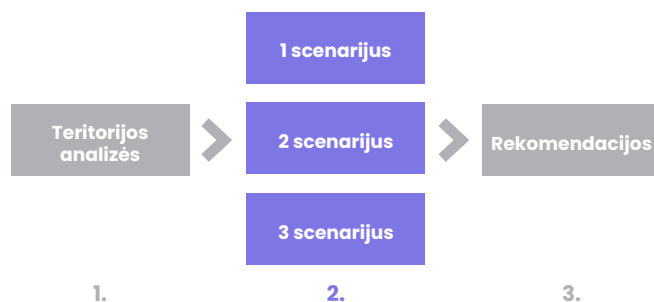
BUKLETO TURINYS

Tyrimą sudaro trys etapai: analizės, scenarijai ir rekomendacijos.

Šiame buklete pristatoma scenarijų etapo medžiaga: po du scenarijus pietinei ir šiaurinei nagrinėjamos teritorijos daliai ir trys scenarijai rytinei daliai, taip pat pristatomos priemonės ir scenarijų aptarimo su visuomene rezultatai.

PROJEKTO RENGĖJAI

Projektą užsakė Klaipėdos rajono savivaldybės administracija. Analitinę dalį parengė MB „Pupa – strateginė urbanistika“. Projektas pradėtas 2025 metų vasarą, planuojama pabaiga 2025 metų gale – 2026 metų pradžioje.



Trys projekto etapai. Šiame buklete pateikiami teritorijos vystymo scenarijai – antro etapo medžiaga.

Analizių išvados

Stiprybės, silpnybės, galimybės ir grėsmės

ANALIZIŲ DOKUMENTAS

Projekto „Klaipėdos rajono priemiestinių teritorijų urbanistinis tyrimas“ pirmą dalį – urbanistinės analizės buvo atliktos 2025 m. spalį ir pateiktos atskirame analizių buklete. Analizės buvo atliktos renkant GIS duomenis, sudarant žemėlapius ir lyginant teritorijas. Buvo analizuota: istorija ir paveldas, demografija, užstatymas ir funkcijos, susisiekimas, gamtinė struktūra. Taip pat buvo įvertinti planavimo dokumentai ir apžvelgti užsienio miestų priemiesčių vystymo projektai. Svarbus informacijos šaltinis buvo visuomenės nuomonės. Gyventojai į projektą buvo traukti vykdant apklausą, į kurią atsakė virš 2800, t.y. apie 6% gyventojų bei vykdant susitikimus su gyventojais. Įvyko trys susitikimai.

Šiame skyriuje yra pateiktos apibendrintos analizių išvados. Visa išsami analizių medžiaga pateikta atskirame buklete.

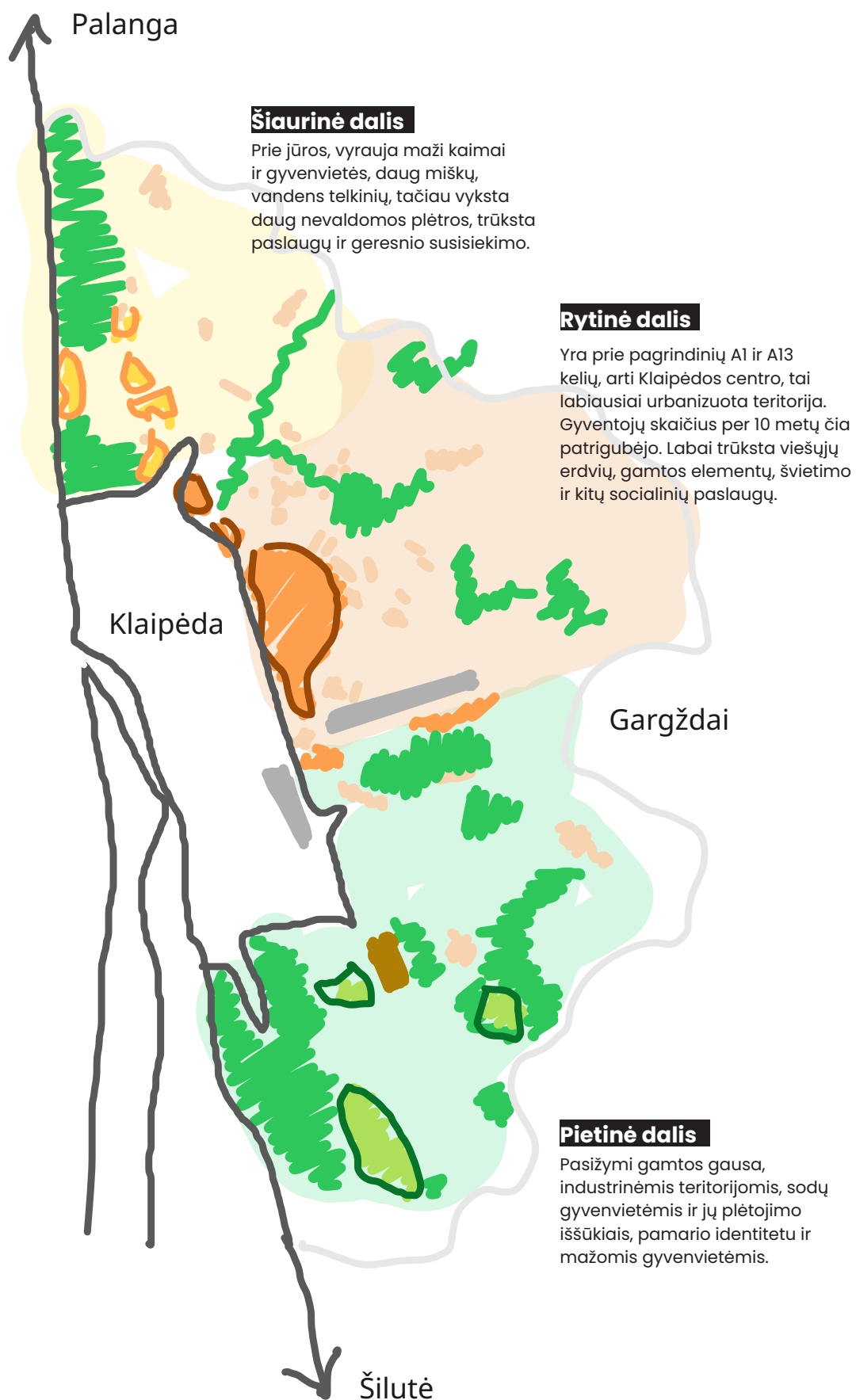
BENDROS TYRIMO IŠVADOS

Klaipėdos rajono priemiesčiai pasižymi itin sparčiai ir nevaldomai vykstančia urbanizacija be aiškos bendros vizijos. Tai kelia iššūkių infrastruktūros, aplinkosaugos ir socialinės sanglaudos požiūriu.

VYSTYMO KRYPTYS

- Įvesti urbanistinės plėtros kontrolės mechanizmus pagal teritorijų prioritetus.
- Formuoti vietinius centrus su mišriomis funkcijomis.
- Užtikrinti socialinių paslaugų balansą augančiose gyvenvietėse.
- Plėtoti viešojo transporto ir alternatyvaus mobilumo (dviračiai, pėsčiųjų tinklai) infrastruktūrą.
- Plėtoti gyvenvių žaliąsias erdves ir išsaugoti gamtinį karkasą kaip struktūrinį urbanistinės plėtros pagrindą.

STIPRYBĖS	GALIMYBĖS
<ul style="list-style-type: none"> - Strateginė padėtis – arti Klaipėdos miesto, Baltijos jūros ir Kuršių marių. - Kitų miestų ir miestelių pasiekiamumas (Klaipėda, Kretinga, Palanga, Gargždai). - Patogūs susisiekimo keliai (A1, A13, krašto kelias 141 link Šilutės). - Turtingas gamtinis karkasas – miškai, marios, jūra, upės, ežerai, karjerai, piliakalniai. - Išskirtinis istorinis ir kultūrinis identitetas – prūsiškas identitetas, mažosios Lietuvos teritorija. - Saugomas kultūrinis paveldas – kaimai, dvarvietės, kapinynai, pilkapynai. - Skirtingo charakterio teritorijos – pajūrio, pamario, laukų. - Geležinkelio infrastruktūra (nuo Šilutės link Kretingos). - Tarptautinis Klaipėdos oro uostas – istorinis oro uostas Klaipėdoje. Šiuo metu veikia kaip privatus aerodromas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Policentrinis vystymas – keli stiprūs vietiniai multifunkciniai centrai. - Viešojo transporto, dviračių ir pėsčiųjų tinklo plėtra ir jungtys su jau esama infrastruktūra. - Gamtos ir paveldo objektų įveiklinimas rekreacijai ir turizmui - Regioninė sinergija tarp Klaipėdos m., Palangos, Kretingos, Gargždų. - Jaunų gyventojų ir šeimų trauka. - Profesinio ir aukštojo ugdymo plėtra. - Kelių infrastruktūros tobulinimas ir tvarkymas, kokybės kėlimas, akligatvių apjungimas, pralaidesnio judėjimo formavimas.
SILPNYBĖS	GRĖSMĖS
<ul style="list-style-type: none"> - Chaotiška, fragmentuota plėtra be aiškos vizijos. - Mažas užstatymo tankumas, brangi infrastruktūra. - Trūksta viešųjų erdvių, funkcijų – švietimo, sveikatos ir kultūros paslaugų. - Klaipėdos rajonas yra priklausomas nuo Klaipėdos miesto, kadangi ten koncentruojasi didžioji dalis darbo vietų, švietimo, komercijos ir kitų paslaugų kiekis. - Spūstys ir prastas viešasis transportas, neišvystyta pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra apriboja gyventojų judėjimą. - Potvynių, melioracijos ir lietaus vandens problemos. - Nepakankamai išnaudotas vietos identitetas ir centrai. 	<ul style="list-style-type: none"> - Toliau besitęsianti stichiška plėtra. - Nestrukūriška funkcijų plėtra. - Gyventojų nepasitenkinimas ir įtampas. - Ekologinės ir hidrologinės rizikos (užliejimai, bioįvairovės nykimas). - Didėjantys infrastruktūros kaštai. - Priemiesčio gyvenviečių ir rajono centro vidiniai interesų konfliktai. - Klaipėdos miesto teritorijų plėtra ir konkurencija su rajono vystomomis teritorijomis.

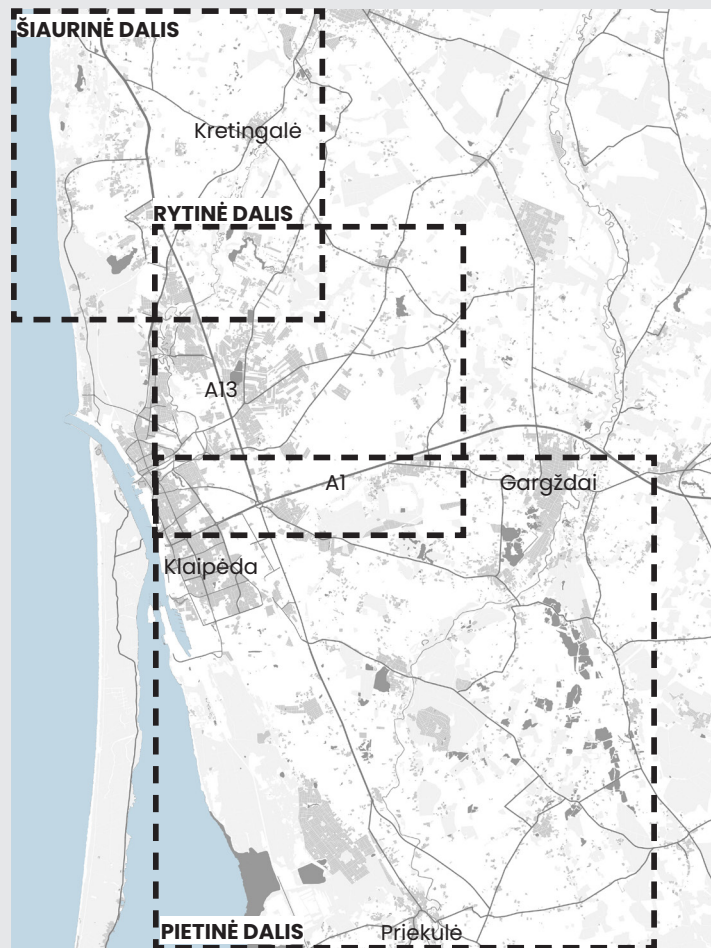


Skirtingas priemiesčių teritorijos

Priemiesčių teritorijos rajono seniūnijoje supa Klaipėdos miestą iš visų trijų pusių. Teritorijos tiek savo charakteriu, tiek problematika yra skirtingos. Analizės padėjo išskirti tris dalis: **šiaurinė, rytinė ir pietinė.**

TERITORIJOS CHARAKTERISTIKA	POTENCIALAS IR VYSTYMO GAIRĖS
ŠIAURINĖ DALIS. Kretingalės seniūnija, Karklė, Kalotė, Normantai, Purmaliai	
Šiaurinė dalis pasižymi išskirtiniu gamtiniu karkasu ir rekreacine orientacija. Čia vyrauja žemas užstatymo tankis, stiprus ryšys su jūra ir Pajūrio regioniniu parku. Kraštovaizdis turi didelę ekologinę vertę, o gyvenvietės formavosi istoriškai, išlaikydamos Mažosios Lietuvos kultūrinį paveldą.	<ul style="list-style-type: none"> – Stiprinti ryšius su Klaipėdos miestu per dviračių, autobusų ir mikroautobusų tinklus. – Vystyti žaliuosius koridorius, jungiančius jūrą, miškus ir upių slėnius. – Riboti naujos gyvenamosios statybos mastą, koncentruojant plėtrą prie esamų gyvenviečių branduolių. – Išlaikyti kraštovaizdžio integralumą ir gamtinio karkaso tęstinumą. – Plėtoti rekreacines funkcijas: pėsčiųjų, dviračių takus, poilsio aikštes, prieigas prie vandens. – Kurti lokalų rekreacijos ir turizmo centrą Karklėje bei Kalotėje. – Gerinti susisiekimą su Klaipėdos miestu ir Palanga per tvarius mobilumo sprendimus. – Saugoti kultūros paveldą ir skatinti jo pritaikymą bendruomenės reikmėms.
RYTINĖ DALIS. Sendvario, Dauparų–Kvietinių seniūnijos, Slengiai, Jakai, Trušeliai, Mazūriškiai, Kleimiškė I ir II	
Rytinė dalis yra sparčiausiai auganti Klaipėdos rajono zona. Ji glaudžiai susijusi su Klaipėdos miesto aglomeracija, todėl čia gyventojų skaičiaus augimas spartus būsto plėtros tempas ir išaugę automobilių srautai.	<ul style="list-style-type: none"> – Įvesti urbanistinės plėtros kontrolės mechanizmus pagal teritorijų prioritetus. – Plėtoti viešojo transporto ir alternatyvaus mobilumo (dviračiai, pėsčiųjų tinklai) infrastruktūrą. – Užtikrinti socialinių paslaugų balansą augančiose gyvenvietėse. – Įgyvendinti kompaktiškos plėtros principus: tankesnis, mišrus užstatymas, paslaugų artumas. – Formuoti lokalius centrus (Slengiai, Jakai) su komercijos, švietimo ir rekreacijos funkcijomis. – Plėtoti viešąsias erdves, parkus ir žaliųjų jungčių sistemą tarp gyvenviečių. – Užtikrinti infrastruktūros etapavimą – plėtra tik po socialinės ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo. – Tvarkyti melioracijos ir lietaus nuotekų sistemas, spręsti potvynių riziką.
Urbanistinė struktūra fragmentuota, dominuoja individualių namų kvartalai, kuriuose trūksta viešųjų paslaugų, švietimo įstaigų ir žaliųjų erdvių. Dėl nevaldomos plėtros kyla spūsčių, infrastruktūros ir ekologinių problemų.	
PIETINĖ DALIS. Priekulės, Dvilų seniūnijos, Priekulė, Dituva, Dvilai, Ketvergiai, Dreverna, Šernai	
Pietinė dalis apima urbanistiniu ir gamtiniu požiriu įvairialypį arealą – nuo istorinių miestelių, sodininkų bendrijų gyvenviečių iki pramoninių zonų ir gamtinių rekreacinių teritorijų. Ji glaudžiai siejasi su Pamario krašto identitetu – Minijos upe, Kuršių mariomis, Vilhelmo kanalu.	<ul style="list-style-type: none"> – Stiprinti ryšius su Klaipėdos miestu per dviračių, autobusų ir mikroautobusų tinklus. – Stiprinti Priekulės miestelio funkciją kaip pietinės dalies urbanistinį ir administracinį centrą. – Išlaikyti ir stiprinti Dituvos sodus, formuoti pietinės rajono dalies centrą. – Siekti panašaus tankumo, gatvių tinklo ir viešo transporto srauto kaip sodų gyvenvietėse. – Kurti ekoturizmo ir rekreacijos koridorių palei Miniją ir Vilhelmo kanalą. – Skatinti pramonės teritorijų konversiją į mišrias ar viešųjų paslaugų zonas / žaliosios ekonomikos zonas. – Tvarkyti melioracijos ir lietaus nuotekų sistemas, spręsti potvynių riziką. – Plėtoti dviračių ir pėsčiųjų jungtis, jungiančias gamtines teritorijas ir gyvenvietes. – Išsaugoti kultūros paveldą ir stiprinti vietos identitetą kaip Pamario regiono dalį.
Teritorija turi potencialą derinti gyvenamąją, rekreacinę ir ekonominę funkcijas, tačiau šiuo metu kenčia nuo infrastruktūros trūkumo, pramonės poveikio ir viešųjų paslaugų deficito.	

Teritorijos vystymo scenarijai



Metodika

Priemiesčių vystymo scenarijams parengti taikyta metodika – dizaino tyrimai (ang. research by design). Pasiūlyti skirtingi teritorijų plėtros scenarijai, kiekvienas išryškinantis skirtingus privalumus ir prioritetus. Diskusijų metu su gyventojais ir ekspertais tikrinama, kiek pasiūlymai atitinka visuomenės lūkesčius ir poreikius. Ši metodika leidžia patikrinti ir palyginti iš esmės skirtingus pasiūlymus, atmesti tinkamas ar nepatrauklias idėjas. Galutinėms plėtros rekomendacijoms yra atsirenkamas arba kažkuris vienas scenarijus arba atskiri scenarijų elementai ir apjungiami į galutinį pasiūlymą.

BAZINIS IR TRYS SCENARIJAI

Priemiesčių tyrimo analizės atskleidė, kad plėtrą reikia koncentruoti jau urbanizuotose teritorijose ir riboti nuo infrastruktūros nutolusiose neurbanizuotose teritorijose. Siūlomi scenarijai skiriasi plėtros ribojimo mastu, daugiau arba mažiau ribojama, ir prioritetinėmis investicijomis – į judumo infrastruktūrą ar į paslaugas ir socialinę infrastruktūrą.

Prieš pateikiant scenarijus yra įvertinama, kiek užstatyti leidžia bendrasis planas. Tai **bazinis scenarijus** „įgyvendiname visus bendrojo plano sprendinius“.

Šiaurinei ir pietinei nagrinėjamos teritorijos daliai yra svarstomi du scenarijai:

1. **Vystom plačiai**, kai plėtra yra ribojama mažiau, paliekama daugiau erdvės užstatymui, tačiau tam reikia daugiau kelių ir investicijų į susisiekimo infrastruktūrą.
2. **Vystom koncentruotai**, plėtra ribojama labiau ir skatinama aplink jau susiformavusias gyvenvietes ir kaimus. Investicijos koncentruojamos gyvenviečių centruose daugiau dėmesio skiriant socialinėms paslaugoms ir viešosioms erdvėms.

Rytinei nagrinėjamos teritorijos daliai siūlomi pirmi du bei trečiasis scenarijus:

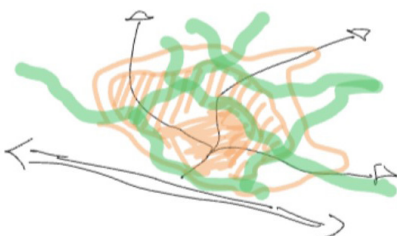
3. **Vystom naują centrą**, kuomet gerai pasiekiamoje vietoje koncentruojama nauja plėtra ir formuojamas vidutinio dydžio miestelio centras. Plėtra neurbanizuotoje aplinkoje dar labiau ribojama.

Visuose scenarijuose palyginamas užstatymui skirtos teritorijos plotas bei, kiek visai plėtrai įgyvendinti reikėtų kelių ir švietimo infrastruktūros.

Trys scenarijai

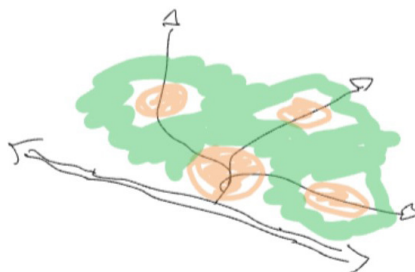
VYSTOM PLAČIAI

Užstatoma plačiau ir erdviau, daugiau kelių, bet toliau iki paslaugų



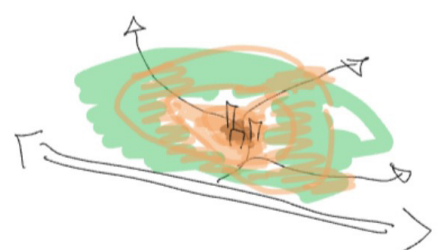
VYSTOM KONCENTRUOTAI

Stiprinamos gyvenvietės vystant jų centrus, bet ribojama plėtra tarp gyvenviečių



VYSTOM NAUJĄ CENTRĄ

Kuriamas vidutinio dydžio miestas, vystant jo centrą, tankinant ir ribojant plėtrą už miesto



Priemiesčių vystymo priemonės

Savivaldybės turimos priemonės – tai pagrindiniai įrankiai, leidžiantys kryptingai planuoti ir valdyti priemiesčių teritorijų raidą. Jos apima tiek planavimo dokumentus, kuriuose nustatoma vystymo vizija, reglamentai ir plėtros ribos, tiek savivaldybės biudžeto investicijas į socialinę, susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą. Visos šios priemonės yra tiesiogiai susietos su Savivaldybės strateginės plėtros planu, todėl jų taikymas turi užtikrinti nuoseklų ir tvarų augimą.

Scenarijuose varijuojama tarp priemonių kiekio ir prioriteto.

PLANAVIMO DOKUMENTAI

Prie pagrindinių priemonių priskiriami teritorijų planavimo dokumentai, tokie kaip rajono bendrasis planas, vietovės lygmens bendrieji planai, specialieji ir detalieji planai, kurie nustato plėtros kryptis, infrastruktūros poreikius

ir užstatymo principus. Svarbi finansinė priemonė – infrastruktūros mokestis, leidžiantis skatinti arba neskatinti plėtros tam tikrose teritorijose. Kartu šios priemonės leidžia savivaldybei valdyti urbanizacijos procesus.

SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Socialinės infrastruktūros priemonės – tai savivaldybės investicijos, kurios kuria kasdienę gyvenimo kokybę priemiesčiuose. Jos apima švietimo įstaigas – mokyklas, darželius, popamokinį ugdymą, socialines paslaugas – bibliotekas, bendruomenės namus, laisvalaikio ir sveikatos priežiūros infrastruktūrą, bei viešąsias erdves – parkus, skverus, aikštes, paplūdimius ir pažintinius takus. Šios priemonės užtikrina, kad priemiesčiai būtų patogūs, gyvybingi ir patrauklūs gyventi.



Infrastruktūros mokestis



Mokyklos, darželiai

statybos kaina:
2 500 - 3 000 € / m²
Viena mokykla :
6 - 8 mln. €

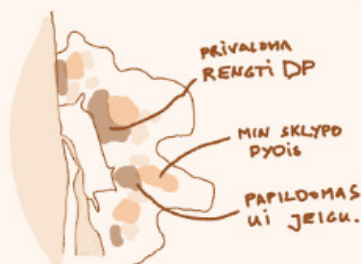


Intensyvumo reglamentai



Kitos socialinės, paslaugų funkcijos

statybos kaina:
1 000 - 3 000 € / m²
Viena biblioteka :
1 - 5 mln. €



Papildomi reikalavimai



Viešosios erdvės

statybos kaina:
100 - 350 € / m²
Vienas hektaras :
1 - 4 mln. €

DARNAUS JUDUMO INFRASTRUKTŪRA

Darnaus judumo priemonės apima investicijas į viešąjį transportą – patogias stoteles, dažniau kursuojančius autobusus, geresnes jungtis. Taip pat svarbūs dviračių takai – atskiri, mišrūs ar dviračių gatvės – ir pėsčiųjų takai, kurie užtikrina saugų kasdienį judėjimą. Šios priemonės mažina priklausomybę nuo automobilio ir gerina gyvenimo kokybę priemiesčiuose.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Inžinerinės infrastruktūros priemonės apima investicijas, kurios sudaro pagrindą visai priemiesčių plėtrai. Tai naujos gatvės ir keliai, jų įrengimas, tvarkymas ir priežiūra, užtikrinant patogų bei saugų susisiekimą. Ne mažiau svarbi ir inžinerinių tinklų infrastruktūra – vandentiekis, nuotekų sistema, lietaus vandens tvarkymas.



Viešojo transporto maršrutai



Naujos gatvės, keliai



Dviračių takai

statybos kaina:
0.5 - 1 mln. €
už vieną kilometrą



Vandens, nuotekų infrastruktūra



Pėsčiųjų takai, šaligatviai

statybos kaina:
0.2 - 1 mln. €
už vieną kilometrą

Šiaurinės dalies vystymo scenarijai



Teritorijos ypatumai ir plėtros prioritetai

ŠIAURINĖS DALIES PRIVALUMAI:

- Daug gamtos: Baltijos jūra, pajūrio regioninis parkas, miškai, Danės upė, Kalotės ež., tvenkiniai;
- Kurortiniai, žvejų identiteto, istoriniai kaimai ir gyvenvietės;
- Arti Klaipėdos miesto;
- Dviračių takas palei jūrą.

ŠIAURINĖS DALIES TRŪKUMAI:

- Nesuvaldyta plėtra;
- Maža funkcinė įvairovė, trūksta socialinių paslaugų;
- Beveik nėra viešojo transporto;
- Nepakanka dviračių takų;
- Numatytos didelės teritorijos industrijos plėtrai.

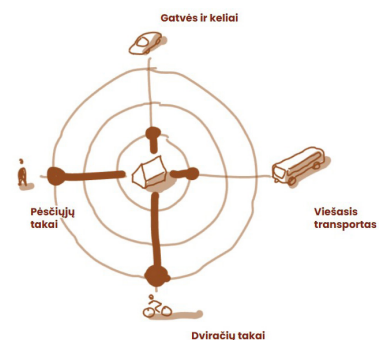
PLĖTROS PRIORITETAI

Šiaurinė dalis pasižymi funkcijų stoka, bet gamtinių elementų gausa, tad paslaugų ir funkcijų plėtros prioritetai yra laisvalaikio ir poilsio infrastruktūra, sąlygų sudarymas komercijai ir paslaugoms. Judėjimo infrastruktūros plėtros prioritetai yra rekreacinės jungtis tarp kaimelių ir gamtos elementų, pajūrio, miškų, tvenkinių, upės.

PLĖTROS PRIORITETAI



Paslaugų ir funkcijų plėtros prioritetai



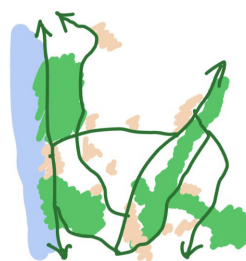
Judėjimo infrastruktūros plėtros prioritetai

Du scenarijai

Šiaurinei daliai yra siūlomi du plėtros scenarijai:

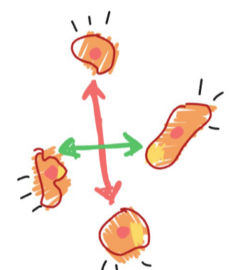
1. **Vystom plačiai:** plėtra yra ribojama tarp A13 kelio ir geležinkelio bėgių, investicijos koncentruojamos į susisiekimo infrastruktūrą – jungtis tarp kaimelių ir gamtos elementų – pajūrio miškų, Danės upės, Kalotės ežero, Laukžemių tvenkinio.
2. **Vystom koncentruotai,** plėtra ribojama dar labiau ir skatinama aplink jau susiformavusias gyvenvietes ir kaimus. Investicijos koncentruojamos gyvenviečių centruose daugiau dėmesio skiriant socialinėms paslaugoms ir viešosioms erdvėms.

VYSTOM PLAČIAI



Užstatoma plačiau ir erdviau, daugiau kelių, bet toliau iki paslaugų

VYSTOM KONCENTRUOTAI



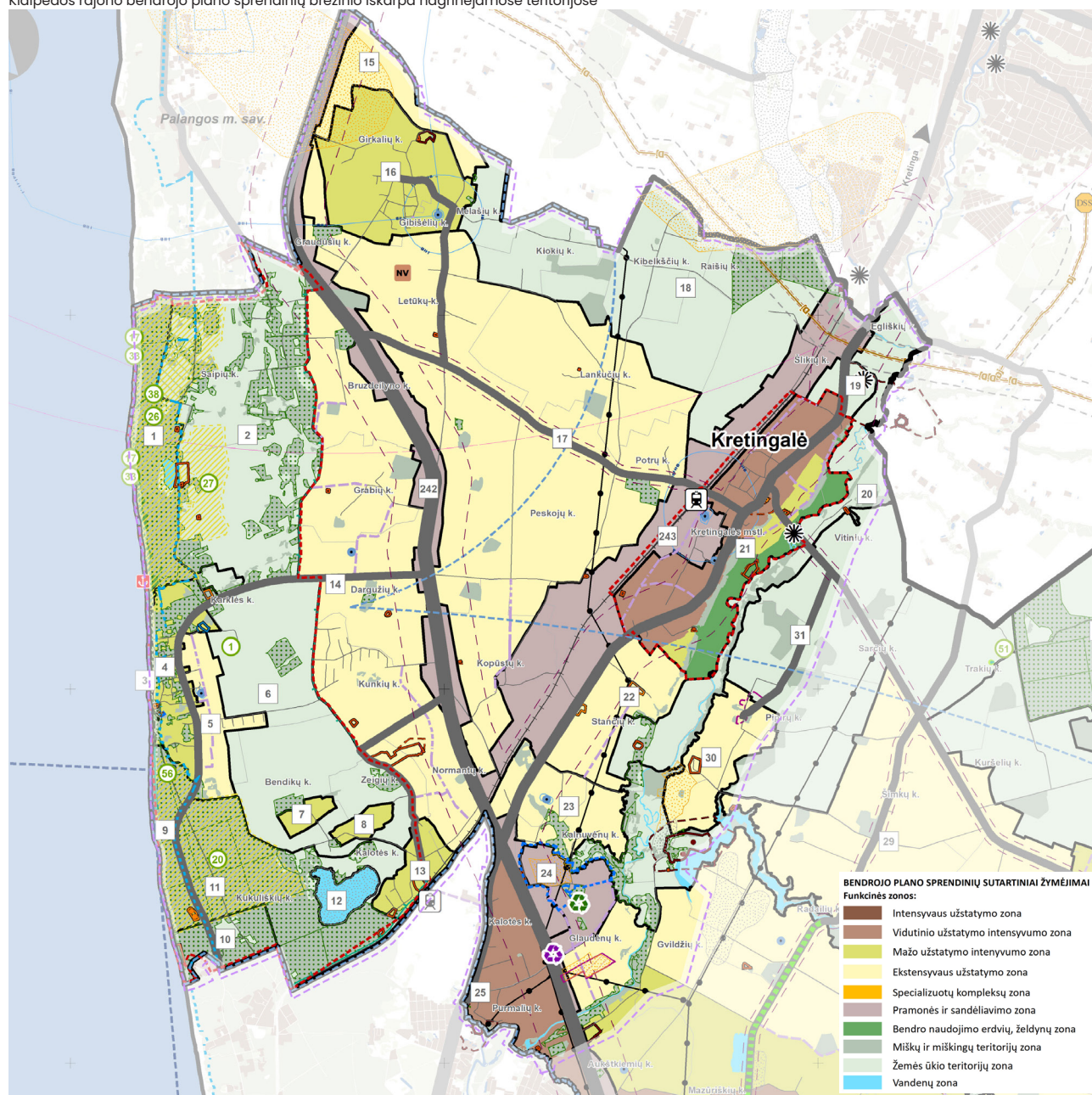
Stiprinamos gyvenvietės vystant jų centrus, bet ribojama plėtra tarp gyvenviečių

Bendrojo plano sprendiniai

Bendrasis planas numato labai didelę ekstensyvaus užstatymo gyvenamąją zoną tarp Pajūrio regioninio parko, A13 kelio ir geležinkelio linijos ties Kretingale. Didelė plėtra pramonei numatyta palei geležinkelį.

Plėtrai numatytos labai didelės teritorijos, kuriose tilptų gyventi apie 140 tūkstančių gyventojų. Demografinės tendencijos rodo, kad poreikio tokiai plėtrai nėra. Taip pat siekiant saugoti vertingą šio krašto kraštovaizdį scenarijuose siūloma teritorijų planavimo dokumentais neįsisavintas teritorijas perplanuoti.

Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių brėžinio iškarpa nagrinėjamose teritorijose



Bazinis scenarijus

„Įgyvendiname visus BP sprendinius“

Užstatymui skirtos teritorijos:

Teritorijų plotas: **4 007 ha**
 Gatvių infrastruktūra*: **400 km**
 Lokalios viešosios erdvės**: **12 ha**

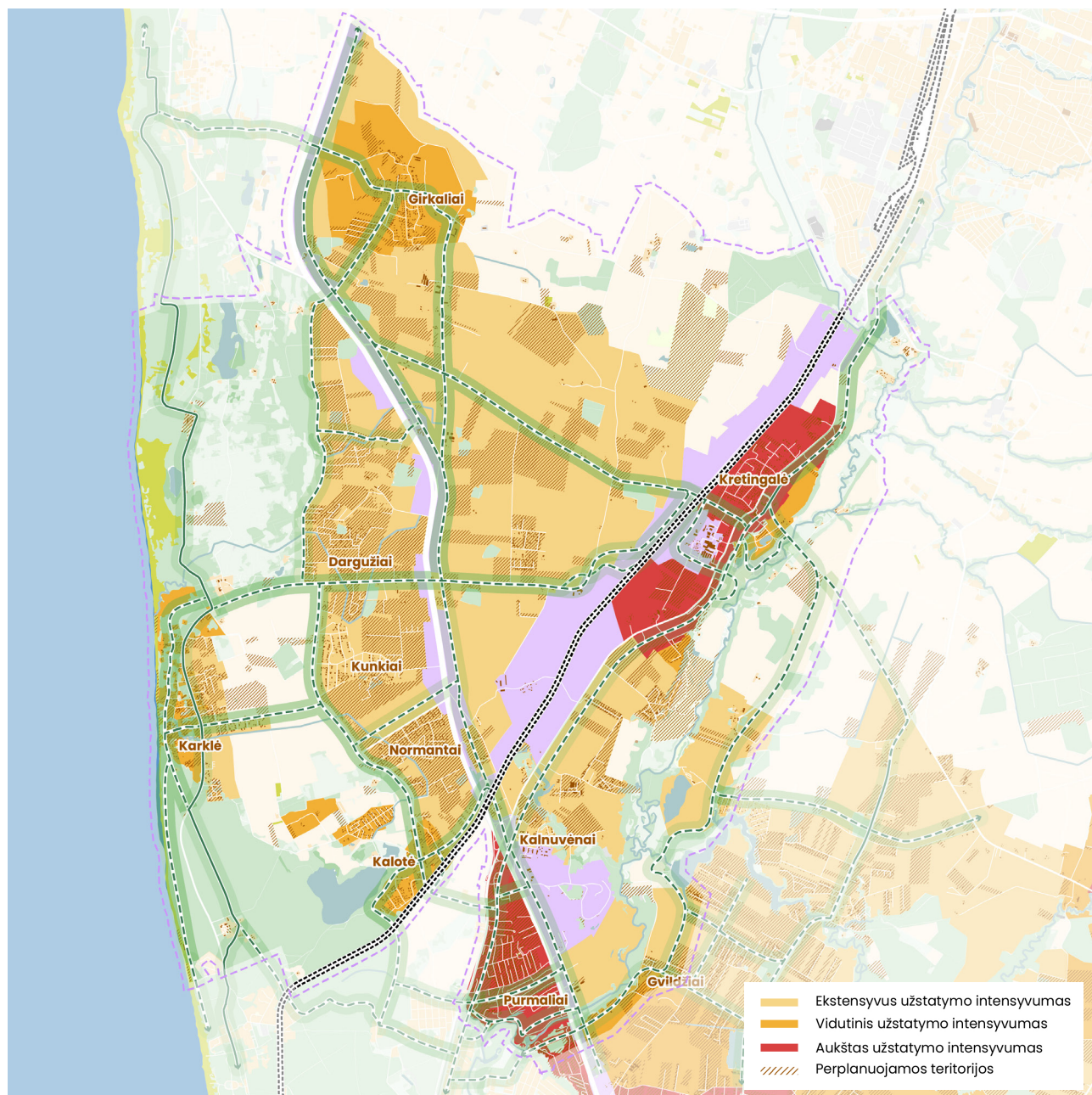
Preliminarūs
 įrengimo kaštai: **600 mln €**
18 mln €

Bendras planas suplanavo teritoriją skirtą **138 500 gyventojų**. Mūsų prognozė, kad per ateinančius 10 metų gyventojų skaičius augs 9% nuo 6100 iki 6650 gyv.

Ateities gyventojų skaičius: **6 650 gyv.**
 Vaikų darželių poreikis***: **465 vietos**
 Mokyklų poreikis****: **798 vietos**

Prielaidos ir skaičiavimai:

* 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
 ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
 *** 70 vietų / 1000 gyventojų
 **** 120 vietų / 1000 gyventojų



1 scenarijus „Vystom plačiai“

Užstatymui skirtos teritorijos:

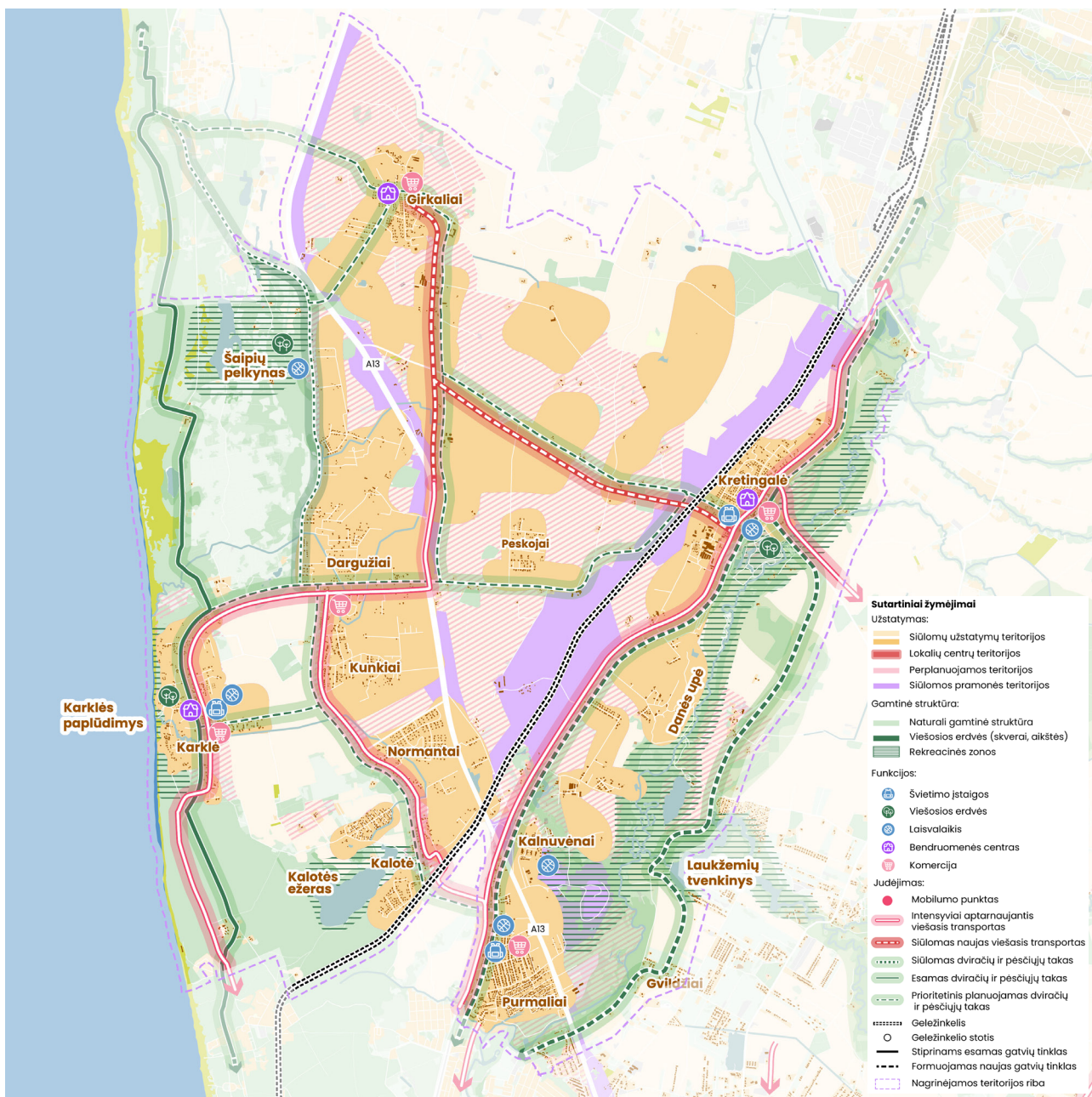
Teritorijų plotas: **3 100 ha**
 Gatvių infrastruktūra*: **310 km**
 Lokalios viešosios erdvės**: **9 ha**

Preliminarūs
 įrengimo kaštai:
465 mln €
13 mln €

Ateities gyventojų skaičius: **6 650 gyv.**
 Vaikų darželių poreikis***: **465 vietos**
 Mokyklų poreikis****: **798 vietos**

Prielaidos ir skaičiavimai:

* 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
 ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
 *** 70 vietų / 1000 gyventojų
 **** 120 vietų / 1000 gyventojų



2 scenarijus „Vystom koncentruotai“

Užstatymui skirtos teritorijos:

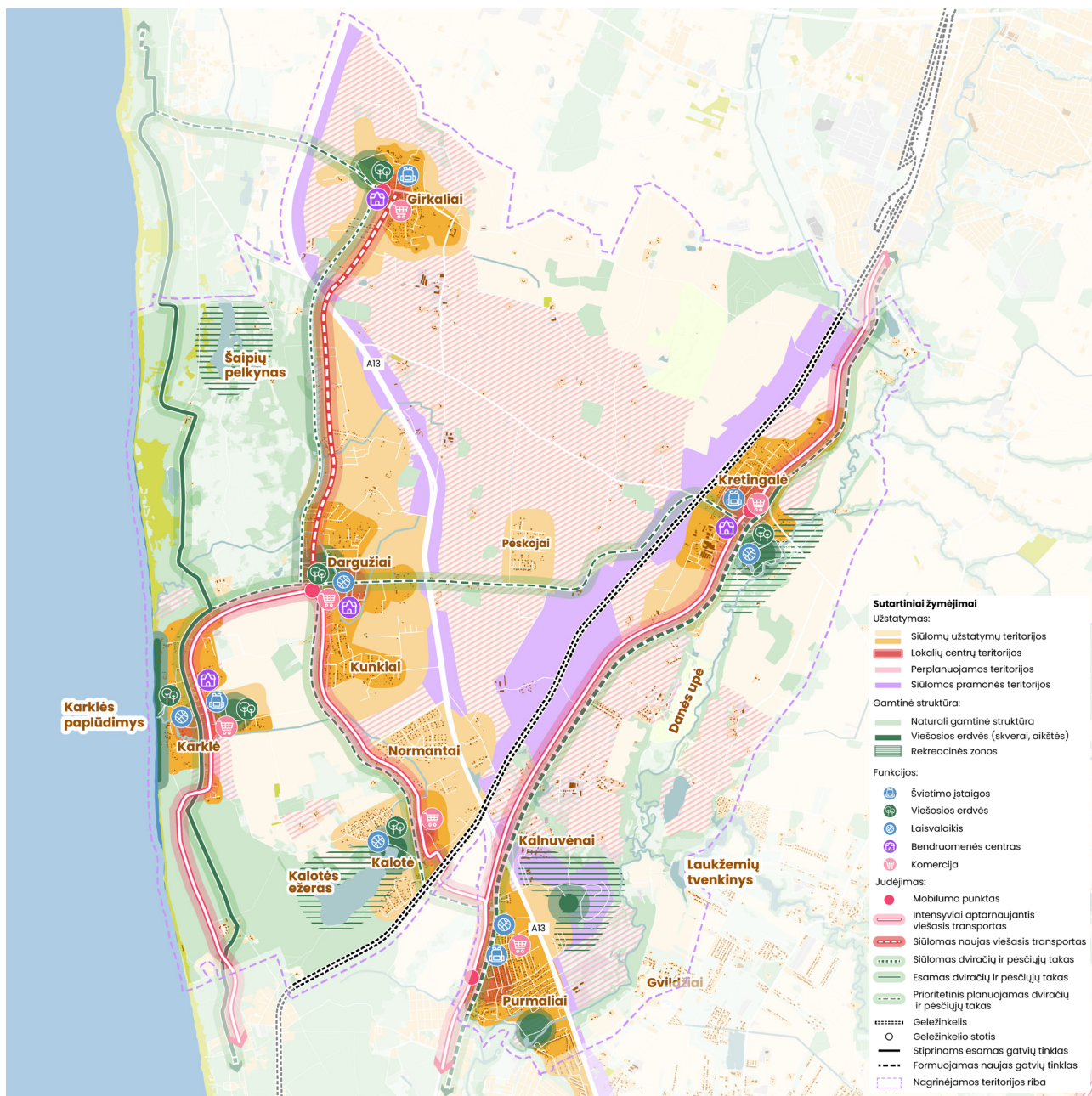
Teritorijų plotas: **2 100 ha**
 Gatvių infrastruktūra*: **211 km**
 Lokalios viešosios erdvės**: **6 ha**

Preliminarūs
 įrengimo kaštai:
316 mln €
9 mln €

Ateities gyventojų skaičius: **6 650 gyv.**
 Vaikų darželių poreikis***: **465 vietos**
 Mokyklų poreikis****: **798 vietos**

Prielaidos ir skaičiavimai:

* 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
 ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
 *** 70 vietų / 1000 gyventojų
 **** 120 vietų / 1000 gyventojų



Scenarijų aptarimas su visuomene

Scenarijų aptarimas su šiaurinių priemiesčių gyventojais vyko 2025 m. lapkričio 11 d. Pajūrio regioninio parko lankytojų centre Karklėje. Renginyje pristatytas projektas, jo eiga, analizių išvados, pavyzdžiai iš užsienio miestų bei siūlomi du vystymo scenarijai – „Vystom plačiai“ ir „Vystom koncentruotai“. Po pristatymo gyventojai gavo užduotį grupelėse išsakyti savo nuomonę apie scenarijų privalumus, trūkumus bei pasiūlymus. Vėliau vyko nuomonių pristatymai ir diskusijos. Renginio gale buvo daroma išvada, kad turi atsirasti tarpinis scenarijus, kuris apjungtų abiejų sprendinius.

DISKUSIJŲ APIBENDRINIMAS

Šiaurinės teritorijos gyventojai labai vertina teritorijos identitetą ir jos vertybes – Pajūrio regioninį parką, migracinius paukščių ir gyvūnų kelius, mažą tankumą, plačias erdves. Gyventojai kėlėsi į šią teritoriją, dėl jos gamtinės gausos ir mažo tankumo, gyventojai pabrėžia, kad jie bėga nuo Klaipėdos miesto tankaus užstatymo ir jo neskaitina šiaurinėje teritorijoje. Vis dėlto gyventojams yra sveikintina gyvenviečių centrų formavimo idėja, tačiau laikantis netankaus užstatymo.

Labiausiai gyventojams trūksta judėjimo infrastruktūros, kuri leistu patogiai pasiekti kitas rajono gyvenvietes, Palangą, Kretingą, Klaipėdą. Poreikis apjungti viešojo transporto srautą nuo Kretingalės per Girkalius link Palangos.

Funkcijų įvairovė yra skatinama, tačiau gyventojai pastebi, kad dėl mažo tankumo komercinės paslaugos neišsilaiko. Tad gyventojai yra susigyrę su mintimi keliauti į kitus komercinius centrus (pvz.: Palangą, Kretingą, Klaipėdą) pasirūpinti savo reikmėmis. Pasak gyventojų ši priemiesčių dalis labiau sąveikauja su Palanga ir Kretinga, negu su Klaipėdos miestu.

PRIORITETAI:

- Išlaikyti mažą užstatymo tankį, bet riboti nekontroliuojamą plėtrą.
- Fokusuotis į judėjimo infrastruktūros gerinimą, dviračių takų ir viešojo transporto.
- Nauju funkcijų sklaida sveikintina, bet nebūtina.
- Pajūrio regioninio parko ir migracijos teritorijų saugojimas.

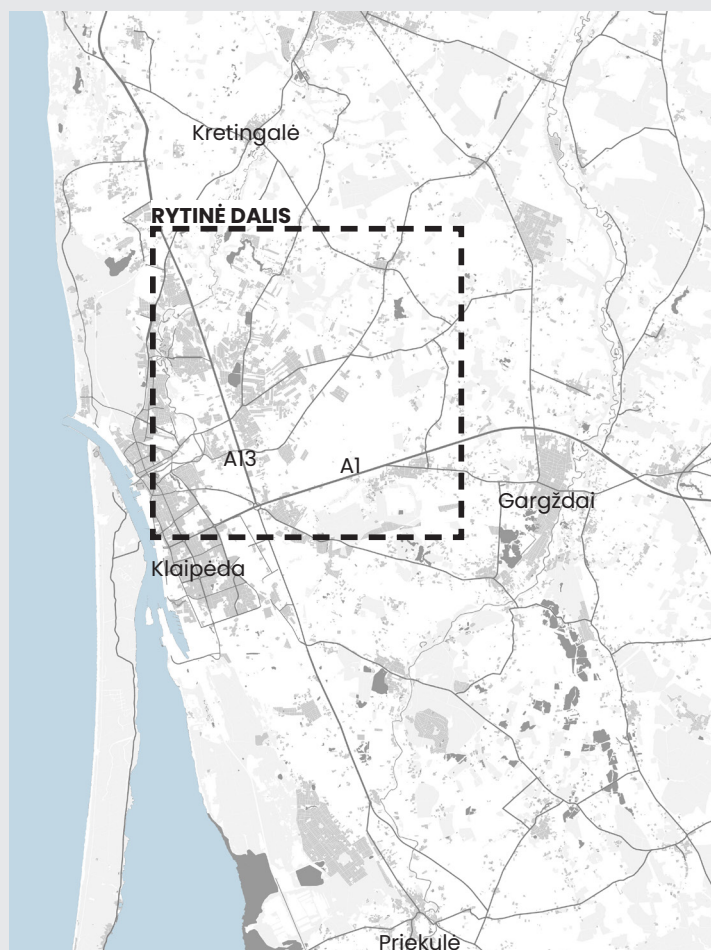
Scenarijų aptarimas su gyventojais Karklėje



Gyventojų įvardinti scenarijų privalumai ir trūkumai

	1 SCENARIJUS „VYSTOM PLAČIAI“	2 SCENARIJUS „VYSTOM KONCENTRUOTAI“
PRIVALUMAI	<p>Mažas tankumas</p> <p>Mažiau kamščių pačiose gyvenvietėse, daugiau erdvės ir žaliųjų plotų</p> <p>Daugiau komforto, geresnė psichinė sveikata</p> <p>Galimybė kurti vietos verslams (privatiems darželiams)</p> <p>Erdesnis gyvenimas, daugiau gamtos, žalių zonų</p> <p>Žmonių lūkesčiai atliepti, daugiau jungčių</p>	<p>Funkcijos koncentruotos</p> <p>Pakankamas susisiekimas</p> <p>Geras pasiekiamumas viešų erdvių</p> <p>Kalnėnų sąvartynas tampa rekreacine zona</p> <p>Mažesnės sąnaudos infrastruktūrai</p> <p>Lengvesnis pasiekiamumas</p> <p>Parduotuvė, darželis prie pagrindinio kelio (Placio g. Karklė)</p> <p>Karklės kaimo plėtojimas</p> <p>Didesnė paslaugų pasiūla</p> <p>Skatinamas kultūrinis gyvenimas</p>
TRŪKUMAI	<p>Brangi infrastruktūra</p> <p>Gyventojai ir namai išsimėtę</p> <p>Mažai funkcijų. Tik kai kuriuose gyvenvietėse</p> <p>Trūkumas paslaugų infrastruktūros</p> <p>Tolimi atstumais paslaugoms ir darbo vietoms</p> <p>Naikinama gamta, gyvūnija</p> <p>Didesnės laiko sąnaudos</p> <p>Mažiau įvairios infrastruktūros</p> <p>Mažiau aiškumo kas vyksta „žaliosiose“ zonose, neurbanizuotose teritorijose</p>	<p>Per didelis tankis</p> <p>Vietovėms prie jūros problema</p> <p>Paslaugų sezoniskumas</p> <p>Rizika prarasti žaliąsias zonas (paukščių migracijos zonos)</p> <p>Mažinama parko teritorija</p> <p>Šalia Karklininkų g. esami laukai, bus užstatyta paukščių migracijos vieta</p> <p>Viešojo transporto stygius</p> <p>Mažas dviračių takų kiekis</p>
VYSTYMO PRIORITETA	<p>Kelių pritaikymas didesnio srauto judėjimui ir saugumui</p> <p>Vietos verslų skatinimo priemonės</p> <p>Darnaus judumo priemonės</p> <p>Skatinti bendruomenių aktyvumą</p> <p>Kunikių gyvenvietės Šaltupio g. asfaltavimas</p> <p>Karklininkų g. asfaltavimas</p> <p>Dviračių takas Kretingalė – Dargužiai</p> <p>Plečiamas viešojo transporto tinklas</p> <p>Parduotuvės sankirtose</p>	<p>Dviračių takas Kretingalė–Dargužiai</p> <p>Karklėje ir Dargužiuose daugiau funkcinų zonų</p> <p>Kunikių Šaltupio g. asfaltavimas sužiedinant su Karklininkų g.</p> <p>Karklininkų g. asfaltavimas</p>

Rytinės dalies vystymo scenarijai



Teritorijos ypatumai ir plėtros prioritetai

RYTINĖS DALIES PRIVALUMAI:

- Daug gyventojų: išsilavinusių, dirbančių, šeimų;
- Karjerai ir takai prie jų;
- Arti Klaipėdos centro;
- Pagrindiniai keliai – A1, A13.

RYTINĖS DALIES TRŪKUMAI:

- Chaotiška plėtra;
- Trūksta viešųjų, žaliųjų erdvių ir gamtos;
- Nesaugi arba jos nėra pėsčiųjų ir dviratininkų infrastruktūra;
- Susisiekimo problemos: trūksta jungčių su Klaipėda, didelės spūstys, per mažai viešojo transporto;
- Maža funkcinė įvairovė, trūksta socialinių paslaugų, ypač švietimo;
- Melioracijos problemos.

PLĖTROS PRIORITETAU

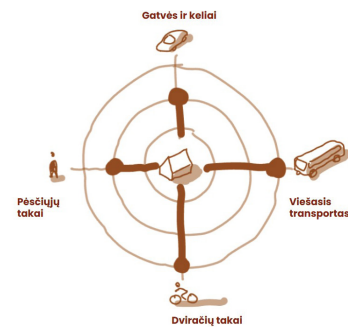
Paslaugų ir funkcijų plėtros prioritetai rytinėje dalyje yra švietimo įstaigos – mokyklų, darželių plėtra, taip pat darbo vietų atsiradimo skatinimas. Rytinėje dalyje labai trūksta želdynų, tad viešųjų erdvių kūrimas yra plėtros prioritetas.

Judėjimo infrastruktūros plėtros prioritetai yra saugios pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūros sukūrimas bei viešojo transporto paslaugų gerinimas – dažnesni autobusai ir saugesnės stotelės.

PLĖTROS PRIORITETAU



Paslaugų ir funkcijų plėtros prioritetai



Judėjimo infrastruktūros plėtros prioritetai

Trys scenarijai

VYSTOM PLAČIAI

Užstatoma plačiau ir erdviau, daugiau kelių, bet toliau iki paslaugų



VYSTOM KONCENTRUOTAI

Stiprinamos gyvenvietės vystant jų centrus, bet ribojama plėtra tarp gyvenviečių



VYSTOM NAUJĄ CENTRĄ

Kuriamas vidutinio dydžio miestas, vystant jo centrą, tankinant ir ribojant plėtrą už miesto



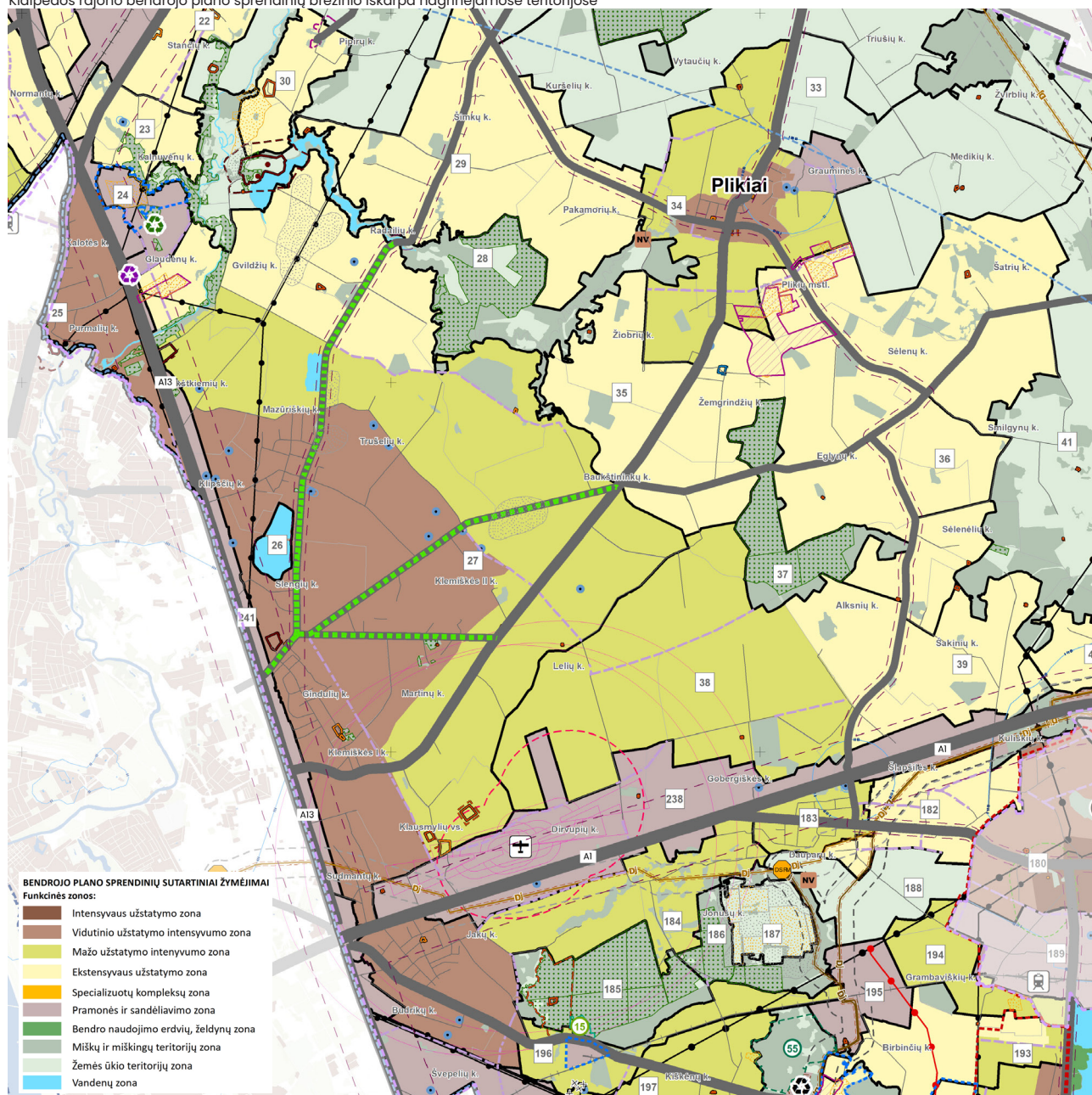
Bendrojo plano sprendiniai

Bendrasis planas numato labai didelę vidutinio (ruda spalva), mažo (žalsva) ir ekstensyvaus užstatymo (geltona) gyvenamąją zoną prie A13 ir A1 kelių Klaipėdos miesto rytuose (Slengiai, Trušeliai, Baukštininkai, Radailiai). Vidutiniu užstatymo intensyvumu (ruda spalva) pažymėtos teritorijos indikuoja, kad čia turėtų formuotis vidutinio dydžio miestelis-gyvenvietė. Tačiau tokios gyvenvietės poreikiui patenkinti nėra numatytas pakankamas gatvių tinklas, želdynai, nėra vietos socialinei infrastruktūrai. Praktikoje, ši teritorija yra užstatoma mažu ar ekstensyviu, bet ne vidutiniu užstatymo intensyvumu.

Galimybė plėtoti logistiką, pramonę, komerciją yra numatyta palei pagrindinę magistralę A1 Kaunas–Klaipėda.

Plėtrai numatytose teritorijose tiltų apie 190 tūkstančių gyventojų. Demografinės tendencijos rodo, kad poreikio tokiai plėtrai nėra, tad scenarijuose siūloma teritorijų planavimo dokumentais neįsisavintas teritorijas perplanuoti, o jau urbanizuojamas teritorijas formuoti kaip gyvenvietes su tam reikiama gatvių, paslaugų ir viešųjų erdvių struktūra.

Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinių brėžinio iškarpa nagrinėjamos teritorijose



Bazinis scenarijus „Įgyvendiname visus BP sprendinius“

Užstatymui skirtos teritorijos:

Teritorijų plotas:	9 928 ha
Gatvių infrastruktūra*:	1000 km
Lokalias viešosios erdvės**:	28 ha

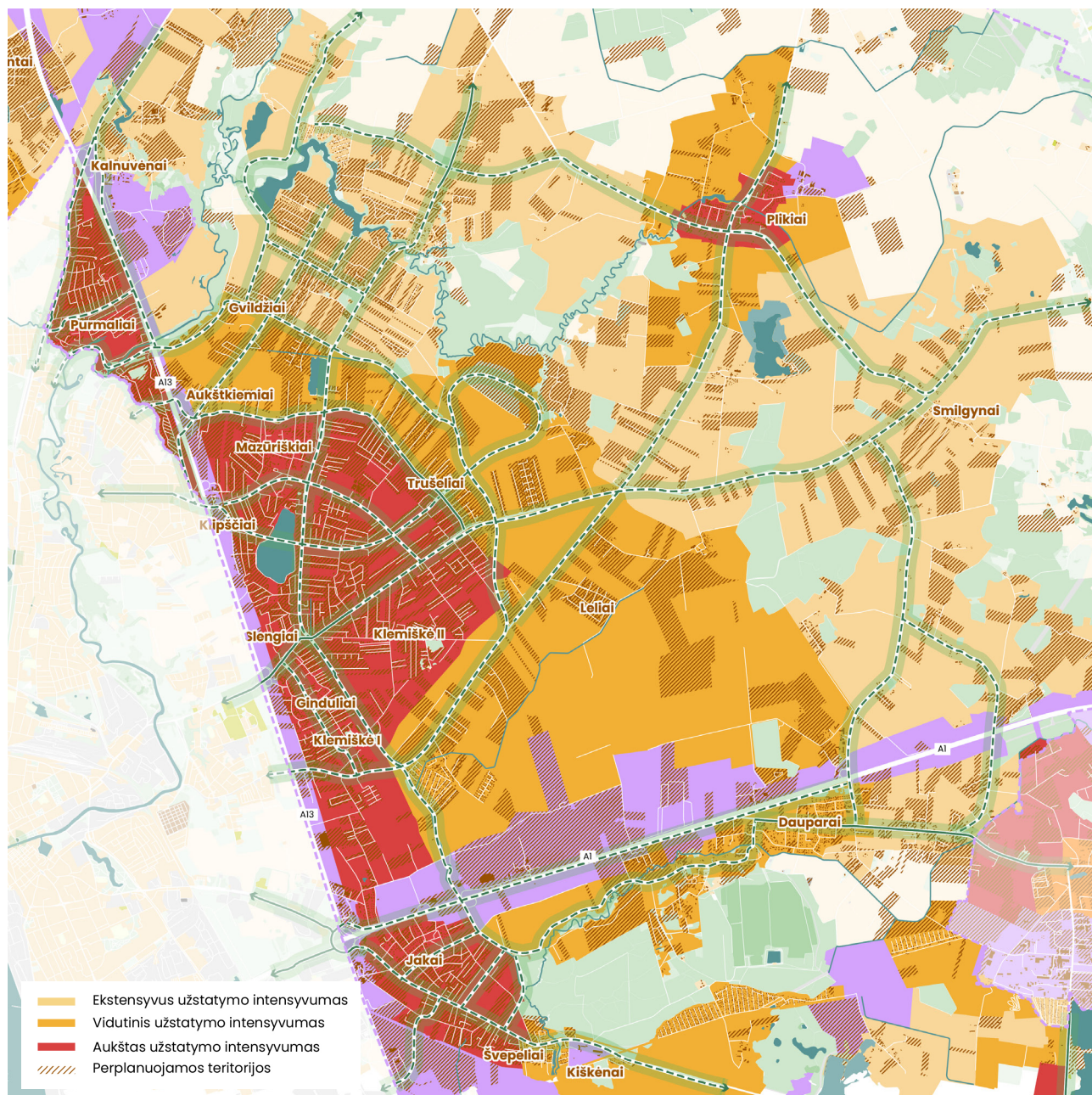
Preliminarūs
įrengimo kaštai:
1 500 mln €
42 mln €

Bendras planas suplanavo teritoriją skirtą **198 500 gyventojų**. Mūsų prognozė, kad per ateinančius 10 metų gyventojų skaičius augs 15% nuo 20 100 iki 23 115 gyv.

Ateities gyventojų skaičius:	23 115 gyv.
Vaikų darželių poreikis***:	1618 vietos
Mokyklų poreikis****:	2773 vietos

Prielaidos ir skaičiavimai:

- * 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
- ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
- *** 70 vietų / 1000 gyventojų
- **** 120 vietų / 1000 gyventojų



1 scenarijus „Vystom plačiai“

Užstatymui skirtos teritorijos:

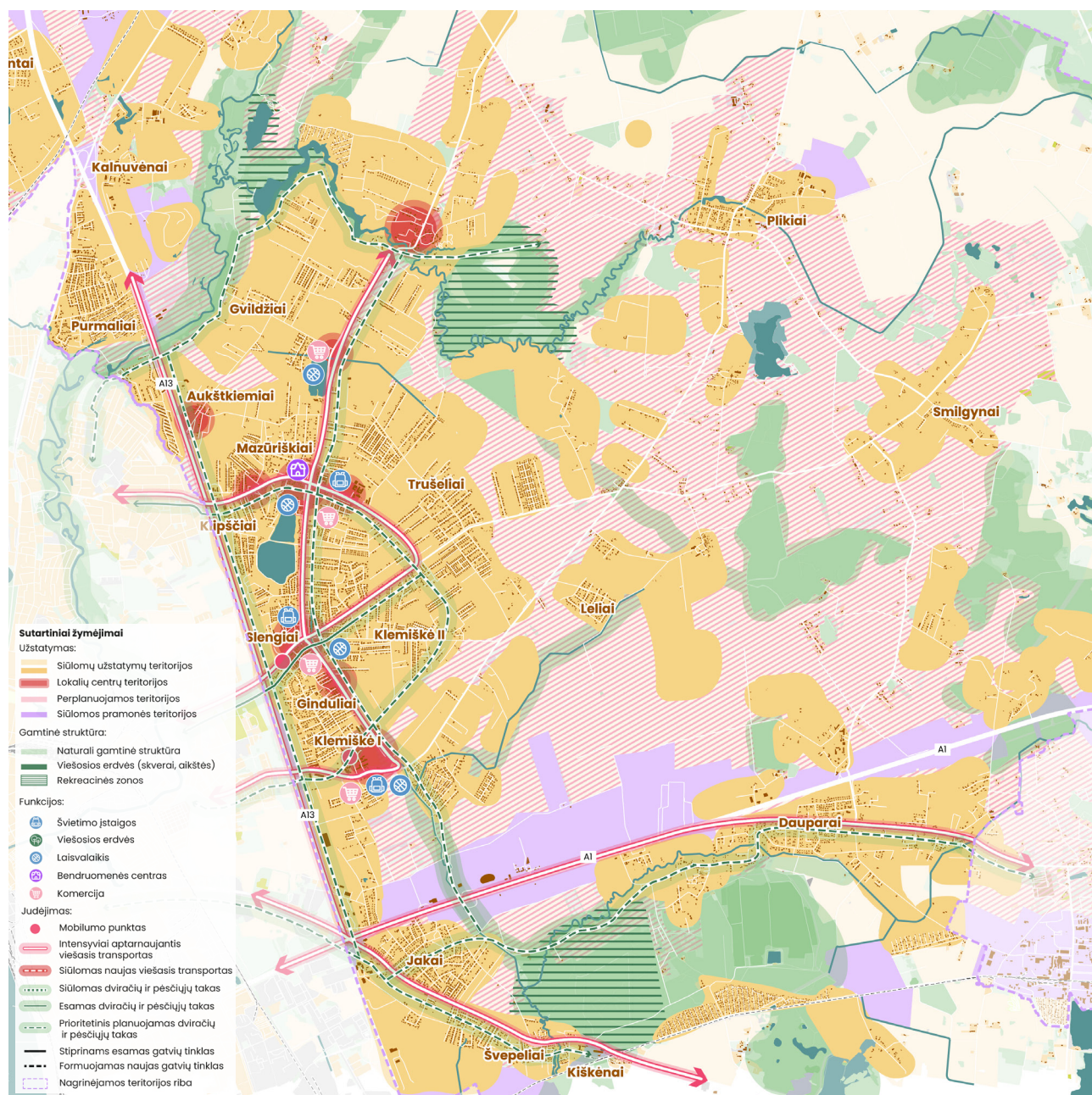
Teritorijų plotas: **6 908 ha**
 Gatvių infrastruktūra*: **690 km**
 Lokalios viešosios erdvės**: **19 ha**

Preliminarūs
 įrengimo kaštai:
625 mln €
29 mln €

Ateities gyventojų skaičius: **23 115 gyv.**
 Vaikų darželių poreikis***: **1618 vietos**
 Mokyklų poreikis****: **2773 vietos**

Prielaidos ir skaičiavimai:

* 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
 ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
 *** 70 vietų / 1000 gyventojų
 **** 120 vietų / 1000 gyventojų



2 scenarijus „Vystom koncentruotai“

Užstatymui skirtos teritorijos:

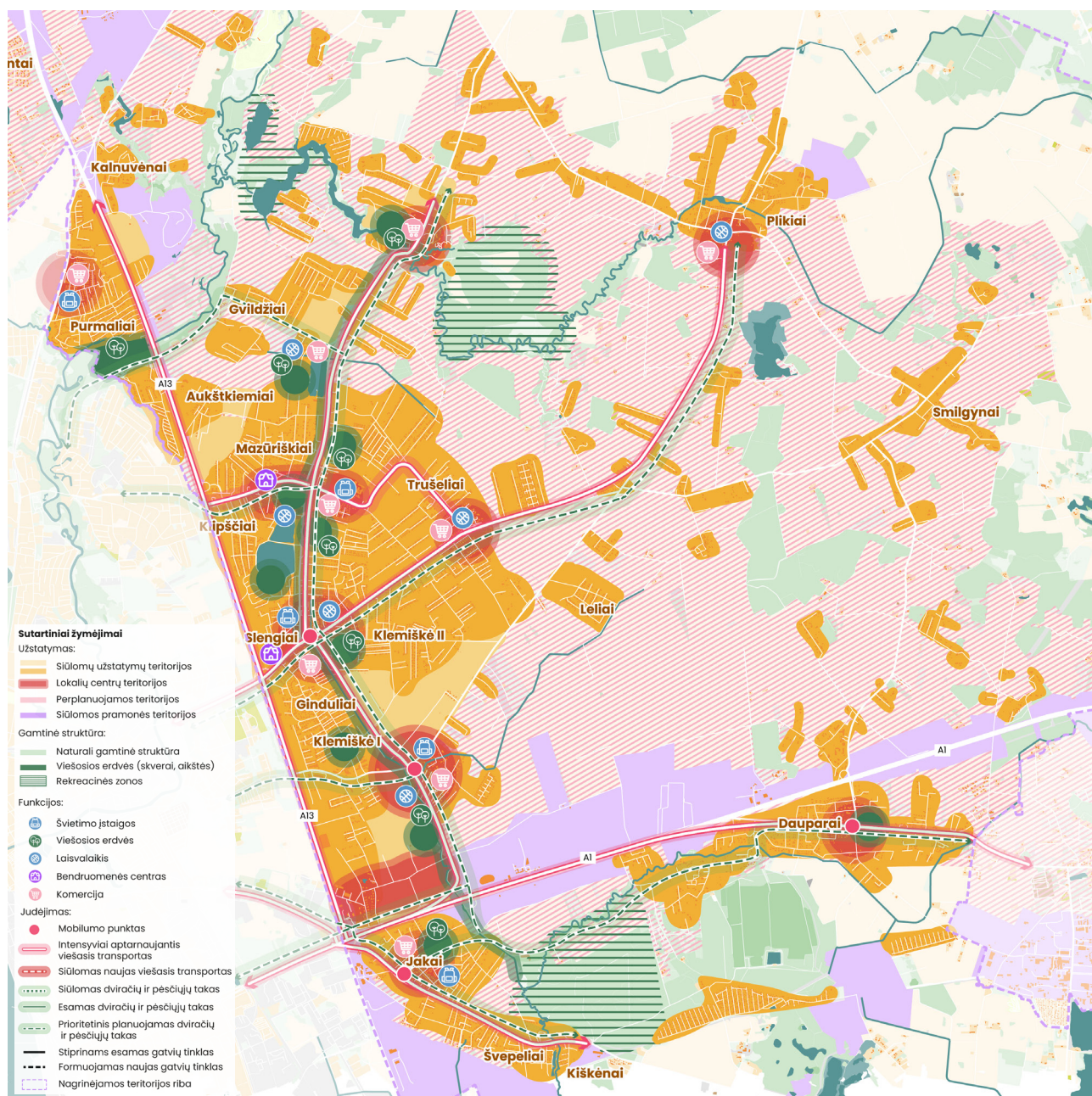
Teritorijų plotas:	4 169 ha
Gatvių infrastruktūra*:	417 km
Lokalsios viešosios erdvės**:	12 ha

Preliminarūs
įrengimo kaštai:
377 mln €
17 mln €

Ateities gyventojų skaičius:	23 115 gyv.
Vaikų darželių poreikis***:	1618 vietos
Mokyklų poreikis****:	2773 vietos

Prielaidos ir skaičiavimai:

- * 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
- ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
- *** 70 vietų / 1000 gyventojų
- **** 120 vietų / 1000 gyventojų



2 scenarijus „Vystom naują centrą“

Užstatymui skirtos teritorijos:

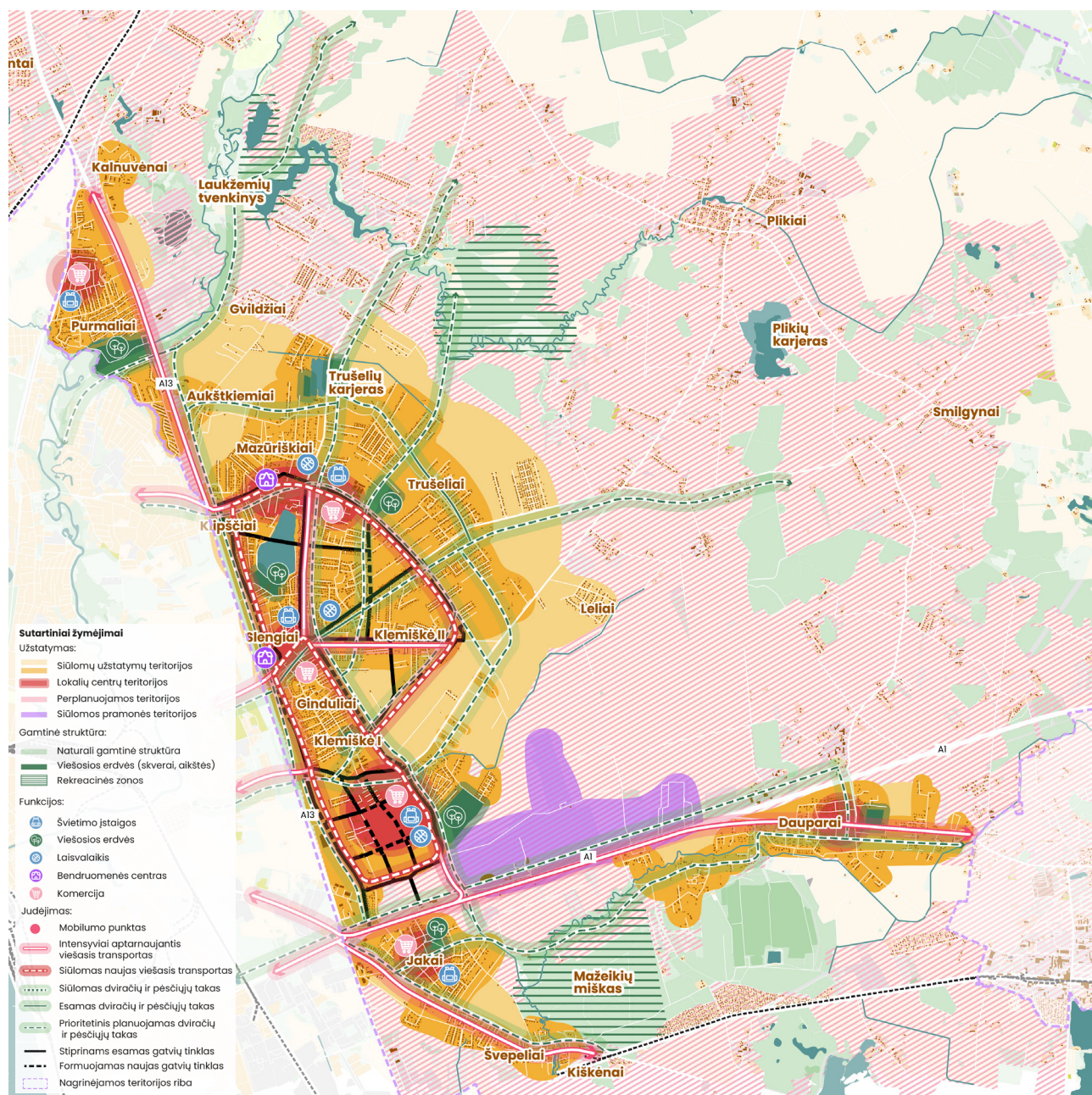
Teritorijų plotas:	2 920 ha
Gatvių infrastruktūra*:	292 km
Lokalsios viešosios erdvės**:	8 ha

Preliminarūs įrengimo kaštai:	
	438 mln €
	12 mln €

Ateities gyventojų skaičius:	23 115 gyv.
Vaikų darželių poreikis***:	1618 vietos
Mokyklų poreikis****:	2773 vietos

Prielaidos ir skaičiavimai:

- * 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
- ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
- *** 70 vietų / 1000 gyventojų
- **** 120 vietų / 1000 gyventojų





Bendrajame plane vidutinių užstatymo intensyvumu pažymėtos teritorijos iš tiesų užstatomos mažu ar ekstensyviu užstatymu. Ilustracijoje: Klipščiai, Mazūriškiai, Trušeliai, Slengiai, Klemiške, Ginduliai. Šaltinis: maps.lt

Scenarijų aptarimas su visuomene

Scenarijų aptarimas su rytinių priemiesčių gyventojais vyko 2025 m. lapkričio 13 d. Sendvario „Saulės“ mokykloje. Renginyje pristatytas projektas, jo eiga, analizių išvados, pavyzdžiai iš užsienio miestų bei siūlomi trys vystymo scenarijai – „Vystom plačiai“, „Vystom centruotai“ ir „Vystom naują centrą“. Po pristatymo gyventojai gavo užduotį grupelėse išsakyti savo nuomonę apie scenarijų privalumus, trūkumus bei pasiūlymus. Vėliau vyko nuomonių pristatymai ir diskusijos.

Gyventojams iš visų pasiūlytų scenarijų priimtinausias buvo scenarijus „Vystom centruotai“. Prioritetas teikiamas daugiacentrės gyvenvietės formavimui su įvairiomis paslaugomis. Tačiau šiame scenarijuje trūksta platesnio dviračių ir viešojo transporto tinklo, tad siūlymas yra apjungti varianto „Vystom plačiai“ takų tinklą su antrojo scenarijaus formuojamais lokaliais centrais.

DISKUSIJŲ APIBENDRINIMAS

Didesnių rekreacinių zonų pasiekiamumo didinimas yra šios teritorijos prioritetas, kadangi Sendvario seniūnijoje labai trūksta viešųjų ir žaliųjų erdvių. Tačiau tai bus tikras iššūkis, nes nėra pakankamai valstybinių žemių, o sklypų išpirkimas taptu ilgalaikiu projektu.

Itin svarbus susisiekimo sistemos gerinimas – naujų judėjimo arterijų formavimas, kelių asfaltavimas, kad būtų užtikrintas patogus judėjimas iki Klaipėdos ir tarp gyvenviečių. Taip pat turi būti užtikrintas susisiekimas su tolimesnėmis gyvenvietėmis, kaip Plikiai ar Jokūbavas.

Siūlyta idėja formuoti verslo klasterius kartu su viešosiomis erdvėmis ar žaidimų aikštelėmis. Žmonėms pagrinde trūksta švietimo įstaigų, bendruomenės namų, kultūros ar laisvalaikio erdvių. Tačiau diskutuota, kad gyventojai tokių paslaugų kaip gydymo centrų, sporto centrų ar kitokių didesnių paslaugų nėra poreikio, kadangi visos paslaugos yra Klaipėdos mieste.

PRIORITETAI:

- Formuoti centrus ten, kur yra vystomi dabartiniai projektai.
- Judėjimo infrastruktūros gerinimas, vidinių gatvių tinklo formavimas.
- Dviračių ir viešojo transporto tinklo praplėtimas link rekreacinių zonų ir tolimesnių gyvenviečių.
- Funkcijų ir paslaugų koncentravimas, kultūros ir laisvalaikio paslaugų formavimas.

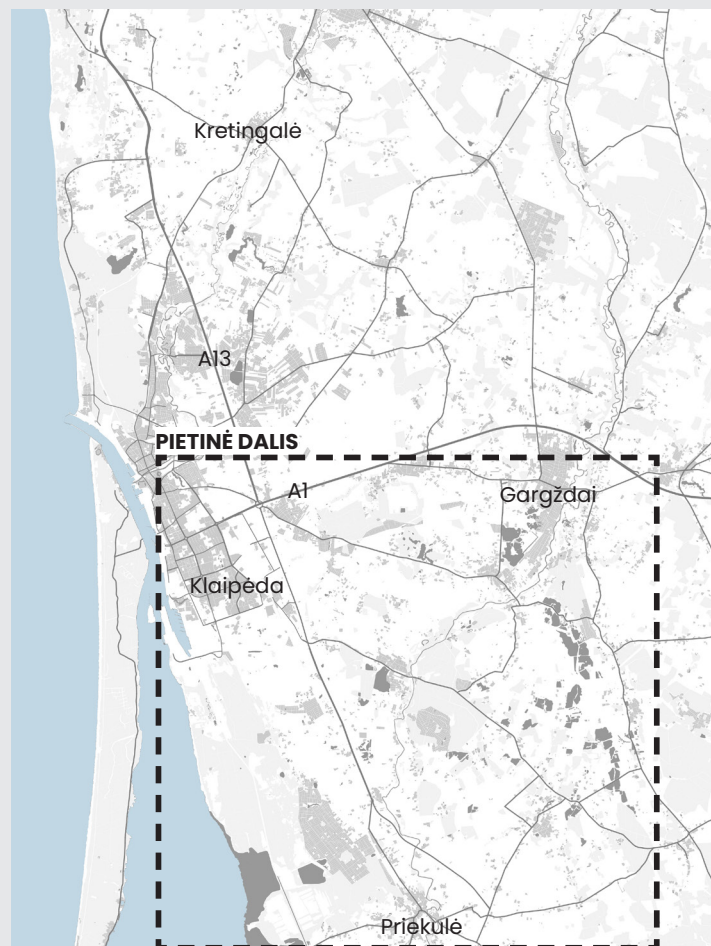
Scenarijų aptarimas su gyventojais Sendvaryje



Gyventojų įvardinti scenarijų privalumai ir trūkumai

	1 SCENARIJUS „VYSTOM PLAČIAI“	2 SCENARIJUS „VYSTOM KONCENTRUOTAI“	3 SCENARIJUS „VYSTOM NAUJĄ CENTRĄ“
PRIVALUMAI	<p>Apsisprendimo laisvė</p> <p>Jungtys su žaliosiomis rekreacinėmis erdvėmis</p> <p>Daugiau vietos viešoms erdvėms</p> <p>Tinkamas pasirinkimas priemiesčio gyvenvietėms</p> <p>Dviračių jungtys su miestu</p> <p>Esami paslaugų centrai yra užtekini</p>	<p>Ištrauktos tolimesnės gyvenvietės per dviračių takus ir viešąjį transportą (Dauparai, Plikiai)</p> <p>Išvystyti mažieji istoriniai centrai, KPD objektai</p> <p>Galimybė išstbulinti pagrindines magistrales</p> <p>Greičiau įgyvendinamas</p> <p>Geresnis susisiekimas</p> <p>Dviračių susisiekimas</p> <p>Lengviau optimizuoti infrastruktūrą</p> <p>Formuojami centrai</p>	<p>Dviračių takų jungtys su industrinėmis zonomis</p> <p>Sukoncentruota infrastruktūra</p> <p>Daugiau dviračių takų</p> <p>Geresnis susisiekimas</p>
TRŪKUMAI	<p>Nebus išspręsta dabartinė eismo problema</p> <p>Padrikas užstatymas</p> <p>Nėra tiesioginio susisiekimo su industrinėmis zonomis</p> <p>Per daug išdraikyta infrastruktūra</p> <p>Dviračių takai toli nuo tolimesnių gyvenviečių</p> <p>Per didelės išlaidos infrastruktūros plėtrai</p>	<p>Žemių paėmimas labai ilgas procesas</p> <p>Nėra susisiekimas nuo Jokūbavo kelio į miestą</p> <p>Pamirštas Jokūbavo kelias toliau link priemiesčio</p> <p>Kelio ar dviračių tako link pramoninių zonų</p> <p>Gali žlugti geros idėjos, joms patekus į ne tą „zoną“</p> <p>Jei iš pirmo scenarijaus būtų perkelti dviračių jungtys – būtų priimtinas</p> <p>Viešųjų erdvių trūkumas, nėra valstybinių žemių</p> <p>Netolygus apkrovimas (kotedžai-namai). Apkraunamos gatvės, skirtingas tankumas.</p> <p>Slengių centras būtų pernelyg apkrautas dėl naujų paslaugų ir minimalios kelio infrastruktūros.</p>	<p>Planuojamas centras yra toli nuo didžiosios dalies žmonių</p> <p>Trūksta Jokūbavo kelio arterijos</p> <p>Daug nusivylusių investuotojų</p> <p>Sumažėjusi „urbanizuota“ geografija</p> <p>Sendvaris yra didmiesčio priemiestis ir kurti atsvarą miestui nėra prasmės.</p>
VYSTYMO PRIORITETA	<p>Šis scenarijus nebuvo pasirinktas, tad nebuvo įvardinti prioritetai.</p>	<p>Prioritetizuoti turimus projektus, idėjas vystymui, atrinkti vertus dėmesio</p> <p>Stiprinti/plėsti vidinį kelių tinklą</p> <p>Socialinių paslaugų centrai</p> <p>Daugiau viešojo transporto</p> <p>Sluoksniuoti plėtrą iki ribos prieš planuojant toliau</p> <p>Darželių pasiekimas</p> <p>Verslo iniciatyva suformuotas pramogų klasteris – Lidl, Maxima, Ermitažas. (Verslo klasteriai su viešosiomis erdvėmis)</p> <p>Leisti statybą Šlapšilės k., Statybininkų g.</p>	<p>Šis scenarijus nebuvo pasirinktas, tad nebuvo įvardinti prioritetai.</p>

Pietinės dalies vystymo scenarijai



Teritorijos ypatumai ir plėtros prioritetai

PIETINĖS DALIES PRIVALUMAI:

- Pamario identitetas, istorinės gyvenvietės;
- Kolektyviniai sodai;
- Daug gamtos – miškai, marios, kanalas, tvenkiniai, upė;
- Arti Klaipėdos pramonės parko LEZ (darbo vietos).

PIETINĖS DALIES TRŪKUMAI:

- Netanki, chaotiška plėtra;
- Nepakanka pėsčiųjų, dviračių takų, apšvietimo;
- Trūksta funkcijų įvairovės;
- Sąvartynų ir pramoninių zonų gretimybė.

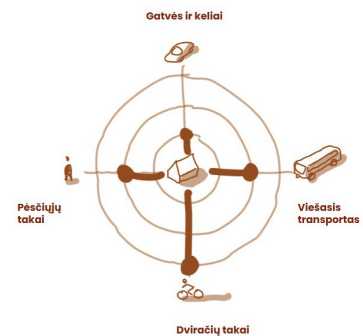
PLĖTROS PRIORITETAU

Paslaugų ir funkcijų plėtros prioritetai pietinėje dalyje yra socialinių paslaugų ir viešųjų erdvių plėtra. Judėjimo infrastruktūros plėtros prioritetai yra saugios pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūros sukūrimas tarp kaimų, sodų bendrijų ir gamtos elementų bei viešojo transporto paslaugų gerinimas.

PLĖTROS PRIORITETAU



Paslaugų ir funkcijų plėtros prioritetai



Judėjimo infrastruktūros plėtros prioritetai

Du scenarijai

Pietinei daliai yra siūlomi du plėtros scenarijai:

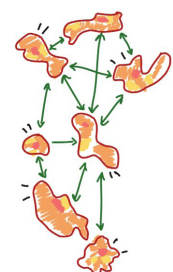
1. **Vystom plačiai:** plėtra yra ribojama neurbanizuotose teritorijose ir investicijos koncentruojamos į susisiekimo infrastruktūrą – jungtis tarp kaimelių ir gamtos elementų – pamario miškų, Minijos upės, tvenkinių.
2. **Vystom koncentruotai,** plėtra ribojama dar labiau ir skatinama aplink jau susiformavusias gyvenvietes – sodų bendrijas ir kaimus. Investicijos koncentruojamos gyvenviečių centruose daugiau dėmesio skiriant socialinėms paslaugoms ir viešosioms erdvėms.

VYSTOM PLAČIAI



Užstatoma plačiau ir erdviau, daugiau kelių, bet toliau iki paslaugų

VYSTOM KONCENTRUOTAI



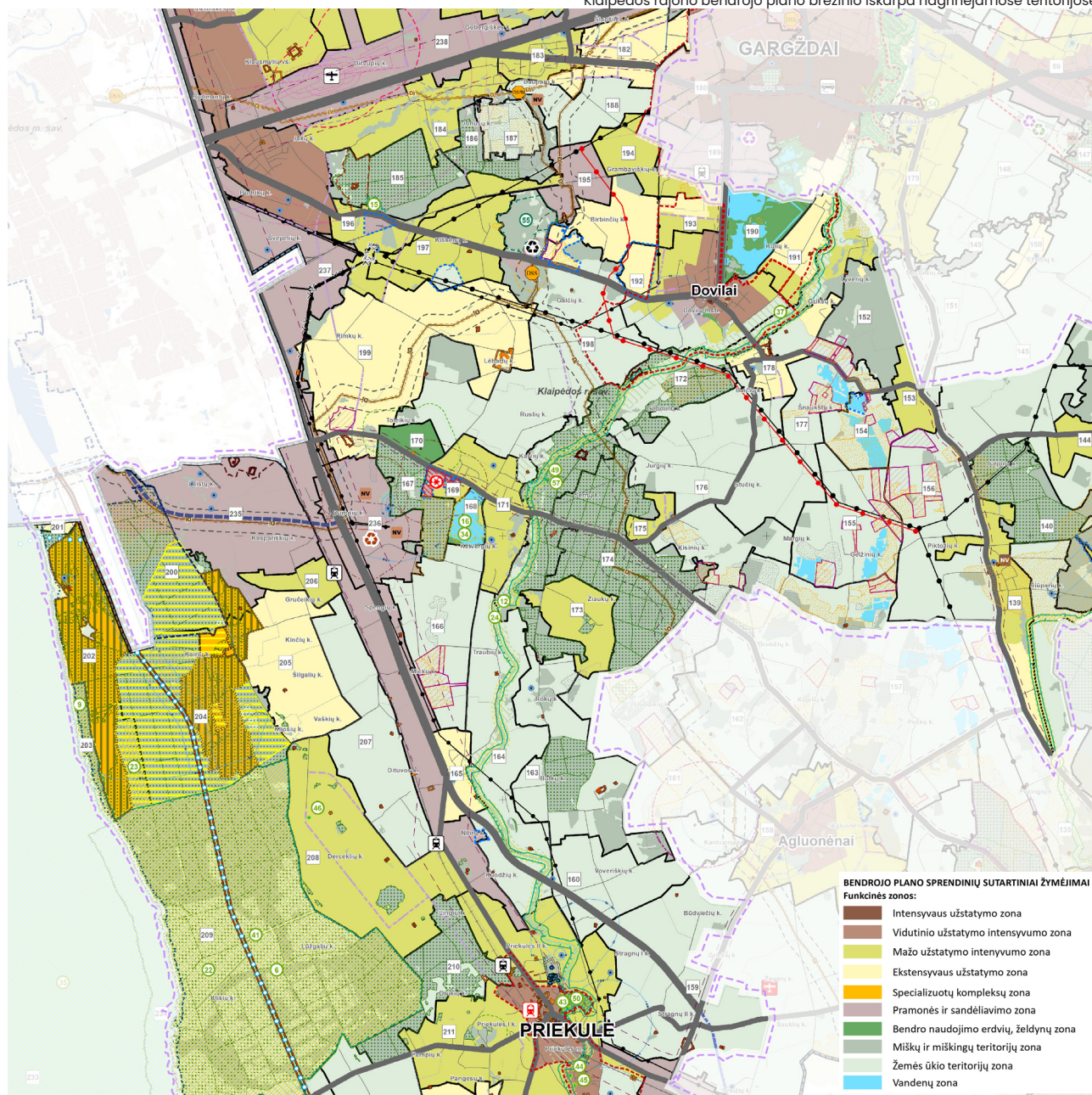
Stiprinamos gyvenvietės vystant jų centrus, bet ribojama plėtra tarp gyvenviečių

Bendrojo plano sprendiniai

Bendras planas numato labai dideles plėtros teritorijas, ypač skirtas pramonės plėtrai bei zonas mažo ir ekstensyvaus užstatymo gyvenamajai statybai. Galimybė plėtoti logistiką, pramonę, komerciją yra numatyta Klaipėdos pietuose ir palei geležinkelį bei kelią 141.

Plėtrai numatytose teritorijose tilptų apie 89 tūkstančių gyventojų. Demografinės tendencijos rodo, kad poreikio tokiai plėtrai nėra, Taip pat siekiant saugoti vertingą šio krašto kraštovaizdį scenarijuose siūloma teritorijų planavimo dokumentais neįsisavintas teritorijas perplanuoti.

Klaipėdos rajono bendrojo plano brėžinio iškarpa nagrinėjamos teritorijos



Bazinis scenarijus „Įgyvendiname visus BP sprendinius“

Užstatymui skirtos teritorijos:

Teritorijų plotas:	8 298 ha
Gatvių infrastruktūra*:	830 km
Lokalių viešosios erdvės**:	23 ha

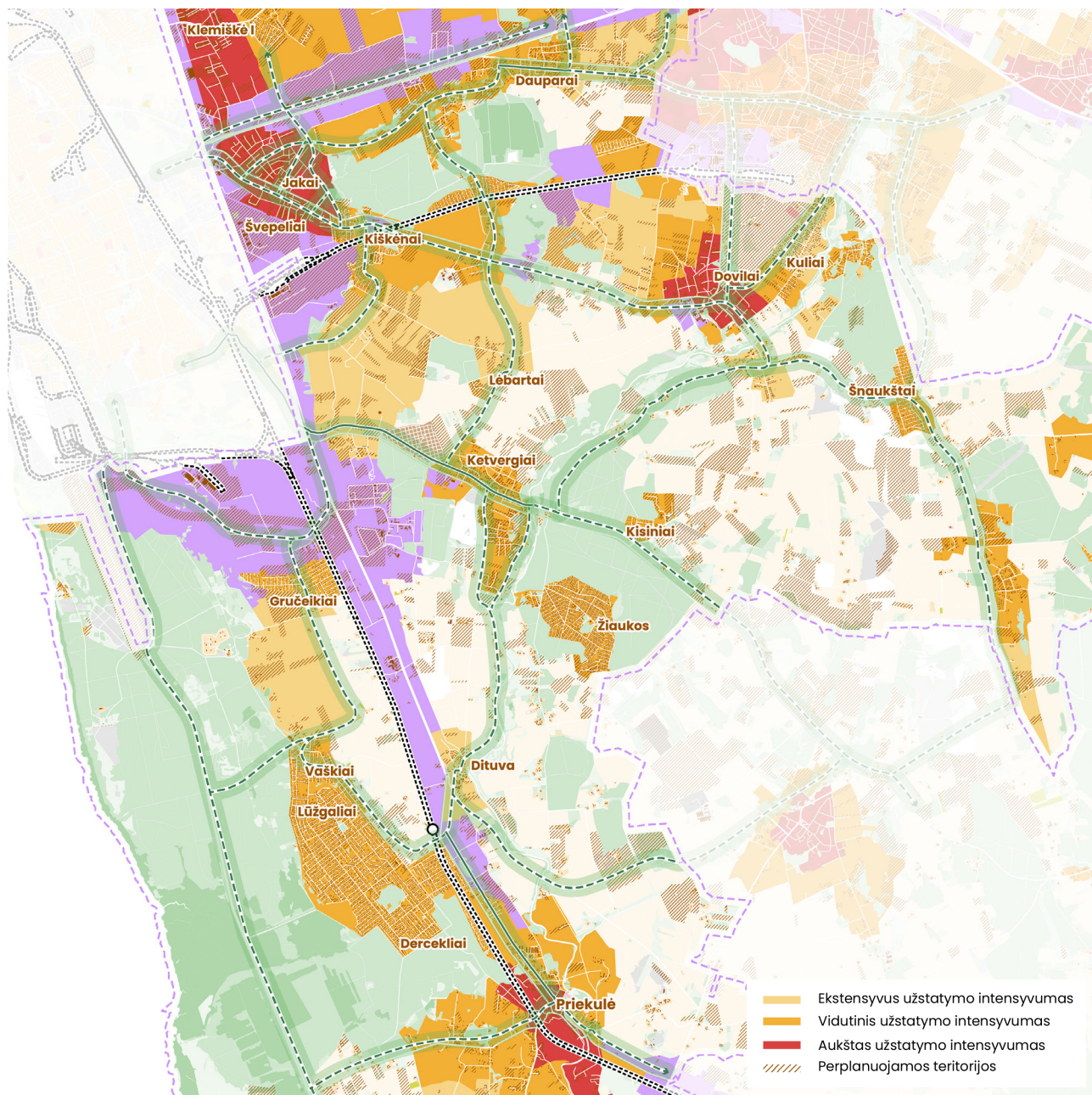
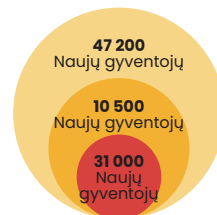
Preliminarūs
įrengimo kaštai:
1245 mln. €
35 mln €

Bendras planas suplanavo teritoriją skirtą **88700 gyventojų**. Mūsų prognozė, kad per ateinančius 10 metų gyventojų skaičius augs 6% nuo 14300 iki 15158 gyv.

Ateities gyventojų skaičius:	15 158 gyv.
Vaikų darželių poreikis***:	1061 vietos
Mokyklų poreikis****:	1818 vietos

Prielaidos ir skaičiavimai:

- * 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
- ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
- *** 70 vietų / 1000 gyventojų
- **** 120 vietų / 1000 gyventojų



- Ekstensyvus užstatymo intensyvumas
- Vidutinis užstatymo intensyvumas
- Aukštas užstatymo intensyvumas
- Perplanuojamos teritorijos

1 scenarijus „Vystom plačiai“

Užstatymui skirtos teritorijos:

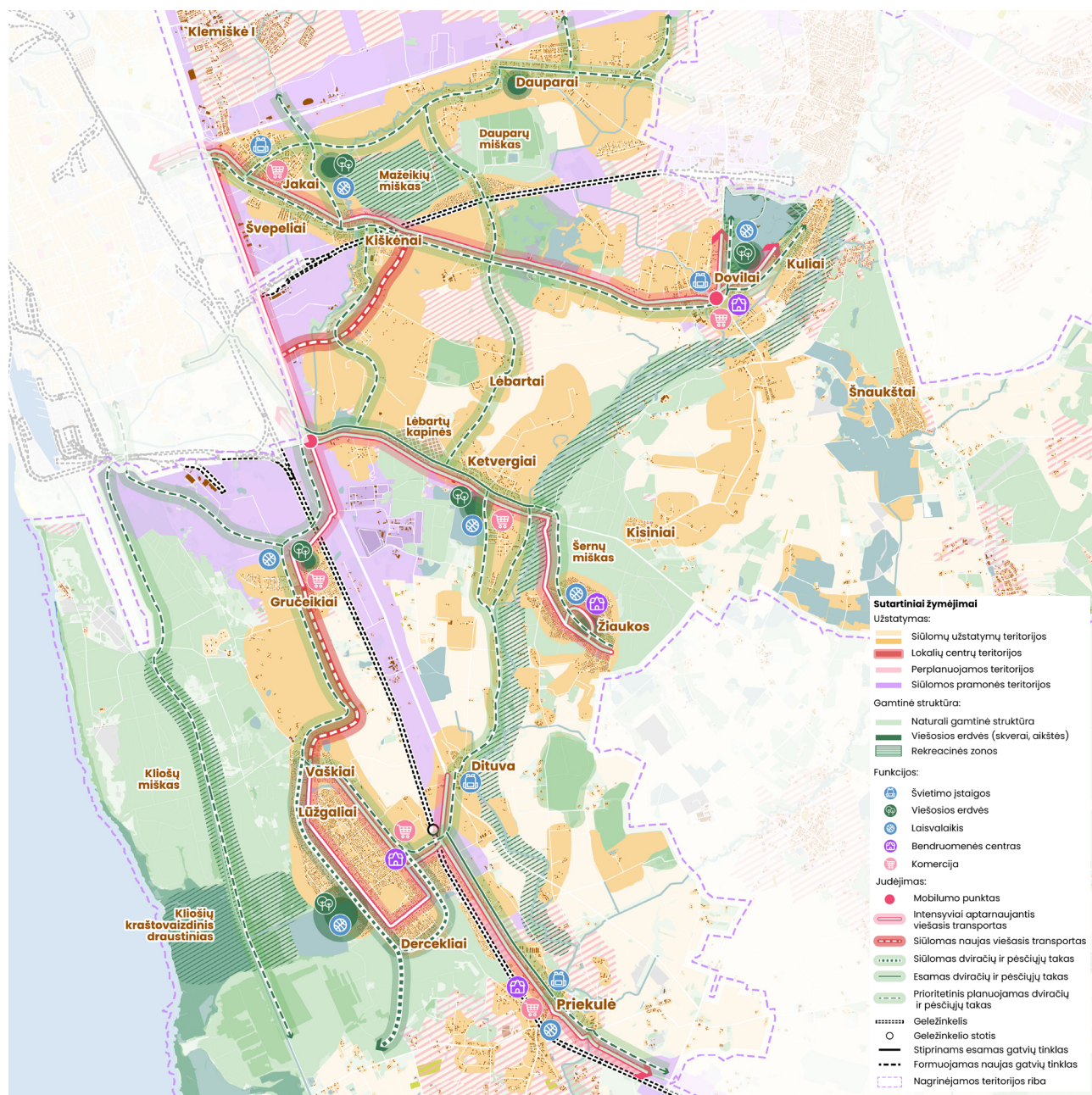
Teritorijų plotas:	6 500 ha
Gatvių infrastruktūra*:	650 km
Lokalių viešosios erdvės**:	18 ha

Preliminarūs
įrengimo kaštai:
975 mln €
27 mln €

Ateities gyventojų skaičius:	14 729 gyv.
Vaikų darželių poreikis***:	1061 vietos
Mokyklų poreikis****:	1818 vietos

Prielaidos ir skaičiavimai:

- * 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
- ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
- *** 70 vietų / 1000 gyventojų
- **** 120 vietų / 1000 gyventojų



2 scenarijus „Vystom koncentruotai“

Užstatymui skirtos teritorijos:

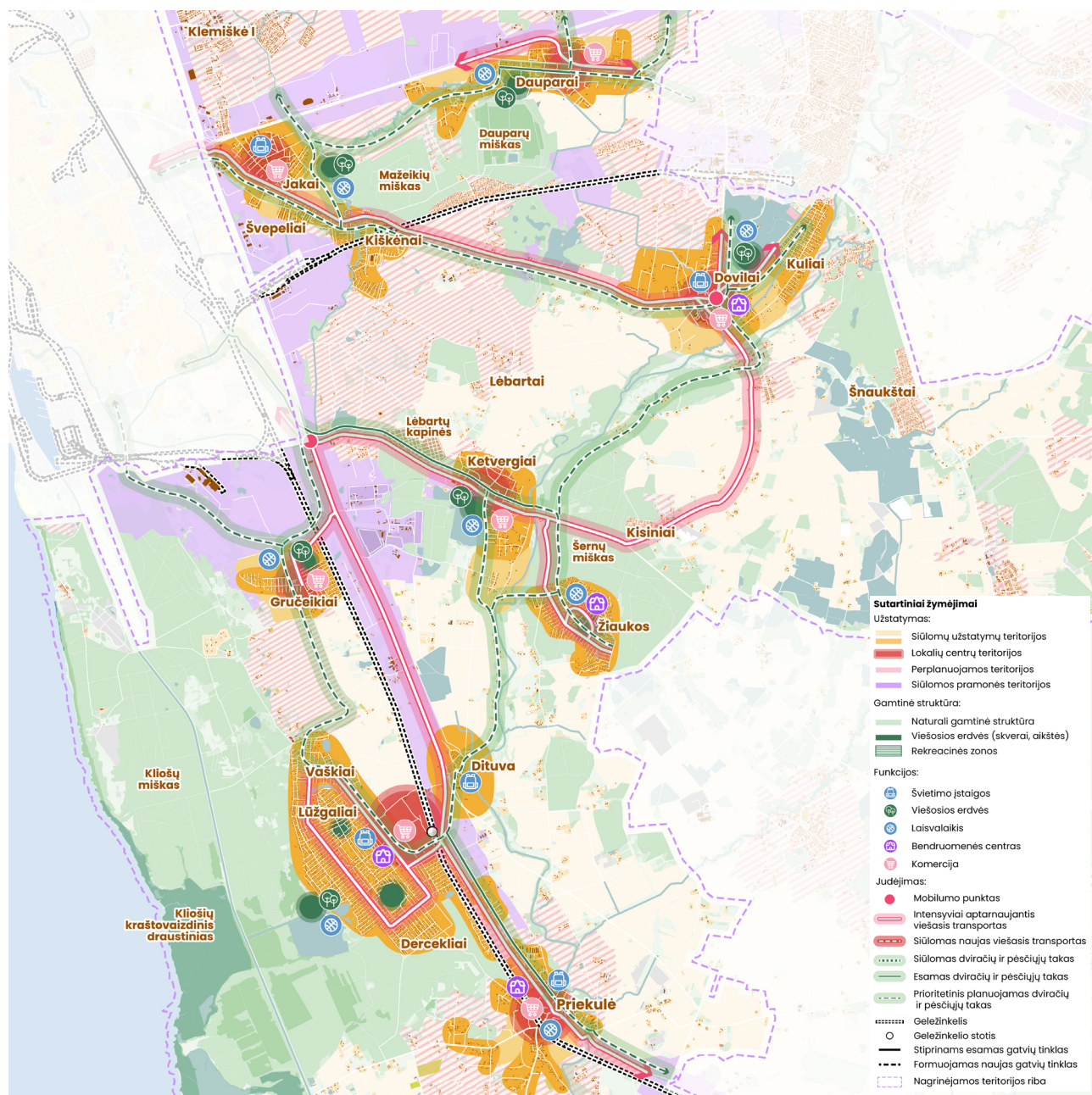
Teritorijų plotas: **4 760 ha**
 Gatvių infrastruktūra*: **480 km**
 Lokalios viešosios erdvės**: **14 ha**

Preliminarūs
 įrengimo kaštai:
720 mln €
20 mln €

Ateities gyventojų skaičius: **14 729 gyv.**
 Vaikų darželių poreikis***: **1061 vietos**
 Mokyklų poreikis****: **1818 vietos**

Prielaidos ir skaičiavimai:

* 100 m gatvės vienam užstatytos teritorijos hektarui
 ** Kas 1,5 km atstumu išsidėsčiusios 2ha dydžio teritorijos
 *** 70 vietų / 1000 gyventojų
 **** 120 vietų / 1000 gyventojų



Scenarijų aptarimas su visuomene

Scenarijų aptarimas su pietinių priemiesčių gyventojais vyko 2025 m. lapkričio 12 d. Aleksandro Teodoro Kuršaičio pagrindinėje mokykloje Dituvoje. Renginyje pristatytas projektas, jo eiga, analizė išvados, pavyzdžiai iš užsienio miestų bei siūlomi du vystymo scenarijai – „Vystom plačiai“ ir „Vystom centruotai“. Po pristatymo gyventojai gavo užduotį grupelėse išsakyti savo nuomonę apie scenarijų privalumus, trūkumus bei pasiūlymus. Vėliau vyko nuomonių pristatymai ir diskusijos. Vieno pagrindinio išrinkto varianto nebuvo. Galutinis scenarijus turėtų apjungti skirtingus abiejų variantų sprendimus.

DISKUSIJŲ APIBENDRINIMAS

Vietos gyventojai vertina erdvę gamtinę aplinką, ją nori saugoti ir joje lankytis. Jiems svarbu, kad erdvė būtų nepažeista, tad tankinimo atvejai turėtų išlikti minimalūs. Gyventojai pritartų plėtros ribojimams ir neužstatytų teritorijų „atplanavimui“.

Gyventojai vertina savo istorinį identitetą ir jį nori stiprinti (pvz.: Venckų kaimas per istorinį identitetą nori skatinti turizmą). Taipogi gyventojams patiko gyvenviečių centrų formavimas laikantis netankaus užstatymo. Švietimo, sveikatos, kultūros ir kitų socialinių paslaugų koncentracijų lengvas pasiekiamumas turi būti užtikrintas.

Pramonės zonos turėtų taip pat būti „atplanuojamos“ ir koncentruojamos tam tikrose vietose. Pramonės zona suteikia galimybę formuoti naujoms darbo vietoms, tačiau jos turėtų vystytis toliau nuo gyvenamųjų zonų.

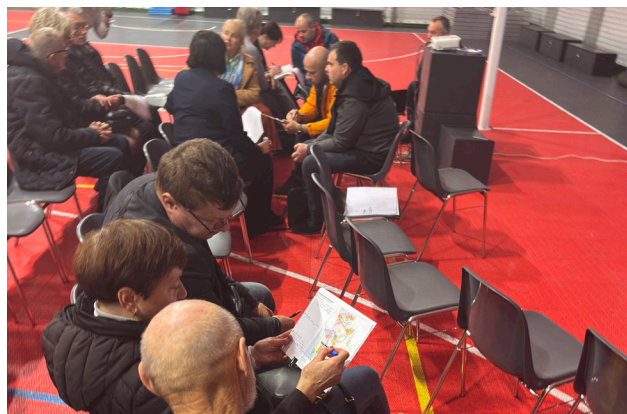
Labiausiai gyventojams trūksta judėjimo infrastruktūros, kuri leistų patogiai pasiekti kitas rajono gyvenvietes, gargždus. Poreikis dažnesnio viešojo transporto, pėsčiųjų ir dviračių takų.

Gyventojai turi platų gamtinį karkasą, tačiau nėra rekreacinių zonų, pėsčiųjų ir dviračių takų pritaikytų neįgaliesiems, tėvams su vežimėliais ir bendrai visiems gyventojams. Gamtinės zonos ir karjerai nėra prižiūrimi ar tvarkomi, nors gyventojams yra didelis poreikis gauti patogius priėjimus prie šių teritorijų.

PRIORITETAI:

- Išlaikyti mažą užstatymo tankį, bet riboti nekontroliuojamą plėtrą.
- Judėjimo infrastruktūros gerinimas, dviračių takai ir viešasis transportas.
- Funkcijų ir paslaugų koncentracijos yra labai sveikintina.
- Pramonės zonų „atplanavimas“ ir koncentravimas.

Scenarijų aptarimas su gyventojais Dituvoje



Gyventojų įvardinti scenarijų privalumai ir trūkumai

	1 SCENARIJUS „VYSTOM PLAČIAI“	2 SCENARIJUS „VYSTOM KONCENTRUOTAI“
PRIVALUMAI	<p>Daugiau laisvos erdvės</p> <p>Daug rekreacinių zonų</p> <p>Platus susisiekimo tinklas</p> <p>Vilhelmo Kanalo įveiklinimas</p>	<p>Geresnė infrastruktūra</p> <p>Didesnis kiekis paslaugų</p> <p>Gyvenviečių aptarnavimas</p> <p>Infrastruktūros vystymas</p> <p>Kokybiškesnės paslaugos</p> <p>Pigesnė infrastruktūra</p> <p>Švietimo ir sveikatos paslaugos arčiau</p> <p>Dviračių takai per gamtą, kuriais gali keliauti nuo Drevernos iki Palangos</p> <p>Efektyvesnis planavimas</p>
TRŪKUMAI	<p>Sunku vystyti infrastruktūrą</p> <p>Gamtos nykimas</p>	<p>Pramonės zonos paliktos kaip numatyta BP</p> <p>„Atplanavimo“ teisiniai ginčai</p> <p>Mažai viešųjų erdvių</p> <p>Trūksta rekreacinių zonų</p> <p>Trūksta dviračių ir pėsčiųjų tako per Vilhelmo kanalą</p>
VYSTYMO PRIORITETA	<p>Dviračių jungtis iki Dituvos</p> <p>Dviračių takas Priekulė – Dreverna</p> <p>Dviračio tako atnaujinimas (Ketvergiai)</p> <p>Vaikų užimtumas (Ketvergiai)</p>	<p>Pramonės zonos turėtų būti koncentruotos</p> <p>Susisiekimas viešuoju transportu</p> <p>Dviračių ir pėsčiųjų takai</p> <p>Keliai</p> <p>Rekreacinės zonos</p> <p>Bendruomenių namai</p> <p>Daugiafunkciniai centrai</p> <p>Švietimo, kultūros, socialinių paslaugų vystymas</p> <p>Gamtos išsaugojimas</p>

**Gairès
kitam
etapui**

Scenarijų apjungimas

Visuose susitikimuose su gyventojais sutarta, kad vienas scenarijus nėra pakankamas – reikalingas tarpinis variantas, jungiantis skirtingų modelių geriausias savybes: apjungti pirmus du scenarijus – daugiau susisiekimo jungčių iš pirmo ir labiau koncentruota plėtra (didesni ribojimai) iš antro. Pramonės plėtrą taip pat koncentruoti. Trečias scenarijus atmestas, bet gerai įvertintas gatvių tinklo kūrimas.

Surinktos įžvalgos yra naudingos modeliuojant galutinį integruotą priemiesčių vystymo scenarijų ir vystymo rekomendacijas, kurios bus dar kartą aptartas su bendruomene.

Taip pat projekto medžiaga ir pasiūlyti scenarijai buvo pristatyti Statybų sektoriaus vystymo agentūrai, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos bei Aplinkos ministerijos atstovams.

KITI ETAPAI:

- Nustatyti detalesnio teritorijų planavimo (vietovės lygmens bendrojo plano) ribas;
- Parengti bendrojo plano darbų programą;
- Pateikti planavimo rekomendacijas ir prioritetus;
- Parengti trumpojo ir ilgojo laikotarpio veikimo projektus.

Kontaktai



KLAIPĖDOS
RAJONO
SAVIVALDYBĖ

PROJEKTĄ UŽSAKĖ

KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai
(0 46) 47 20 25
(0 46) 47 20 05
savivaldybe@klaipedos-r.lt



TYRIMO SCENARIJUS PARENGĖ

MB PUPA – STRATEGINĖ URBANISTIKA

PUPA / Life Overs Space
T. Ševčenkos g. 16F, Vilnius
+370 687 90935
www.pu-pa.eu
info@pu-pa.eu

Prie šio projekto dirbo:

Justina Muliuolytė
Tadas Jonauskis
Aistė Pakamorytė
Aurėja Adomavičiūtė
Rokas Jonušas

PUPA – tarptautinė urbanistų komanda,
daugiau nei 10 metų profesionaliai ir
strategiškai formuojanti miestų erdves
Lietuvoje ir užsienyje.

