

KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA



GARGŽDŲ Miesto BENDRASIS PLANAS

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ
FORMAVIMAS /
KONCEPCIJA



Quinary URBANA

VILNIUS
2026 M.



Planavimo organizatorius	Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius
Teritorijų planavimo dokumento rengėjas	„Quinary urbana“, MB
Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	Gargždų miesto bendrojo plano keitimas
Teritorijų planavimo rūšis	Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas Vietovės lygmens bendrasis planas
Etapas / Stadija	Rengimo etapas / bendrųjų sprendinių formavimas
Tomas	II tomas – Bendrųjų sprendinių formavimas. Konceptija
Metai	2026 m.

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
	PV	Lina Panavaitė	A 2185	
	PDV	Saulius Motieka	A 609	
	Geografas	Danielius Jurčiukonis		
	Susisiekimo konsultantas	Vidualdas Valeika		



BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS / KONCEPCIJA



TURINYS

1	ĮVADAS	6
1.1	Bendrieji duomenys	6
1.2	Bendrojo plano uždaviniai	7
1.3	Planavimo sąlygos	8
1.4	Naudojami sutrumpinimai.....	9
1.5	Naudojamos sąvokos.....	9
2	PAGRINDINIAI BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ ĮTAKOJANČIOS ESAMOS BŪKLĖS ĮTAKOS VEIKSNIAI IR VERTINIMO IŠVADOS.....	11
2.1	Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti išorės veiksniai.....	11
2.2	Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti vidiniai veiksniai	12
2.3	Bendrojo plano koncepciją įtakojančios esamos būklės įvertinimo išvados	12
2.3.1	Urbanistinė struktūra	12
2.3.2	Būstas	13
2.3.3	Darbo vietos	14
2.3.4	Socialinė aplinka	14
2.3.5	Ekonominė aplinka.....	14
2.3.6	Gamtinė aplinka.....	14
2.3.7	Kraštovaizdis ir jo apsauga	15
2.3.8	Aplinkos būklė	15
2.3.9	Nekilnojamasis kultūros paveldas.....	15
2.3.10	Susisiekimo sistema.....	16
2.3.11	Inžinerinė infrastruktūra	16
3	PROBLEMINĖS SITUACIJOS	17
4	BENDROJO PLANO KONCEPCIJOS ESMINĖS NUOSTATOS	18
4.1	Gargždų miesto plėtros iki 2046 m. kryptys	18
4.2	Miesto urbanistinės struktūros vystymo uždaviniai	18
4.3	Svarbiausių ekologinio stabilizavimo teritorijų lokalizavimas	19
4.4	Saugomos teritorijos	19
4.5	Kultūros paveldo politika	20
5	GARGŽDŲ MIESTO PLĖTROS KONCEPCIJOS KŪRIMO METODINIAI PRINCIPAI	28
6	BENDROSIOS PROGNOZĖS, NUOSTATOS IR RODIKLIAI	32
6.1	GYVENTOJAI	32
6.2	NEKILNOJAMASIS TURTO FONDAS	33
6.3	BŪSTAS	34
6.4	I KONCEPCIJOS VARIANTAS (GALIOJANČIO BP PAGRINDU)	35
6.5	II KONCEPCIJOS VARIANTAS (OPTIMALIOS PLĖTROS).....	35
6.6	SUSISIEKIMO SISTEMA. JUDUMAS	36
7	GARGŽDŲ MIESTO BENDROJO PLANO KONCEPCIJA. I VARIANTAS	40
7.1	Urbanistinė struktūra	40



7.1.1	Bendrojo plano koncepcijoje nustatytas Gargždų miesto plėtros modelis	40
7.1.2	Urbanistinės struktūros vystymo preliminarūs sprendiniai.....	41
7.2	Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai	44
7.3	Ekonominė aplinka.....	45
7.4	Būstas	45
7.5	Darbo vietos	46
7.6	Socialinė infrastruktūra	46
7.7	Gamtosaugos kryptys	46
7.8	Želdynų sistemos vystymas	48
7.9	Nekilnojamas kultūros paveldas.....	48
7.10	Susisiekimo sistema.....	49
7.11	Inžinerinė infrastruktūra	49
8	GARGŽDŲ MIESTO BENDROJO PLANO KONCEPCIJA. II VARIANTAS	51
8.1	Urbanistinė struktūra	51
8.1.1	Bendrojo plano koncepcijoje nustatomas Gargždų miesto plėtros modelis	51
8.1.2	Urbanistinės struktūros vystymo preliminarūs sprendiniai.....	52
8.2	Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai	55
8.3	Ekonominė aplinka.....	56
8.4	Būstas	56
8.5	Darbo vietos	57
8.6	Socialinė infrastruktūra	57
8.7	Gamtosaugos kryptys	57
8.8	Želdynų sistemos vystymas	59
8.9	Nekilnojamas kultūros paveldas.....	59
8.10	Susisiekimo sistema.....	59
8.11	Inžinerinė infrastruktūra	61
9	TERITORIJOS VYSTYMO ALTERNATYVŲ PALYGINAMOJI ANALIZĖ	63

BRĖŽINIŲ SĄRAŠAS

1. Bendrųjų sprendinių formavimas. Koncepcija. I variantas. M 1:5 000 (brėžinys Nr. 1).
2. Bendrųjų sprendinių formavimas. Koncepcija. II variantas. M 1:5 000 (brėžinys Nr. 2).



1 ĮVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Rengiamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Gargždų miesto bendrojo plano keitimas

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas - bendrasis planas (rengiamas vietovės lygmeniu)

Teritorijų planavimo lygmuo:

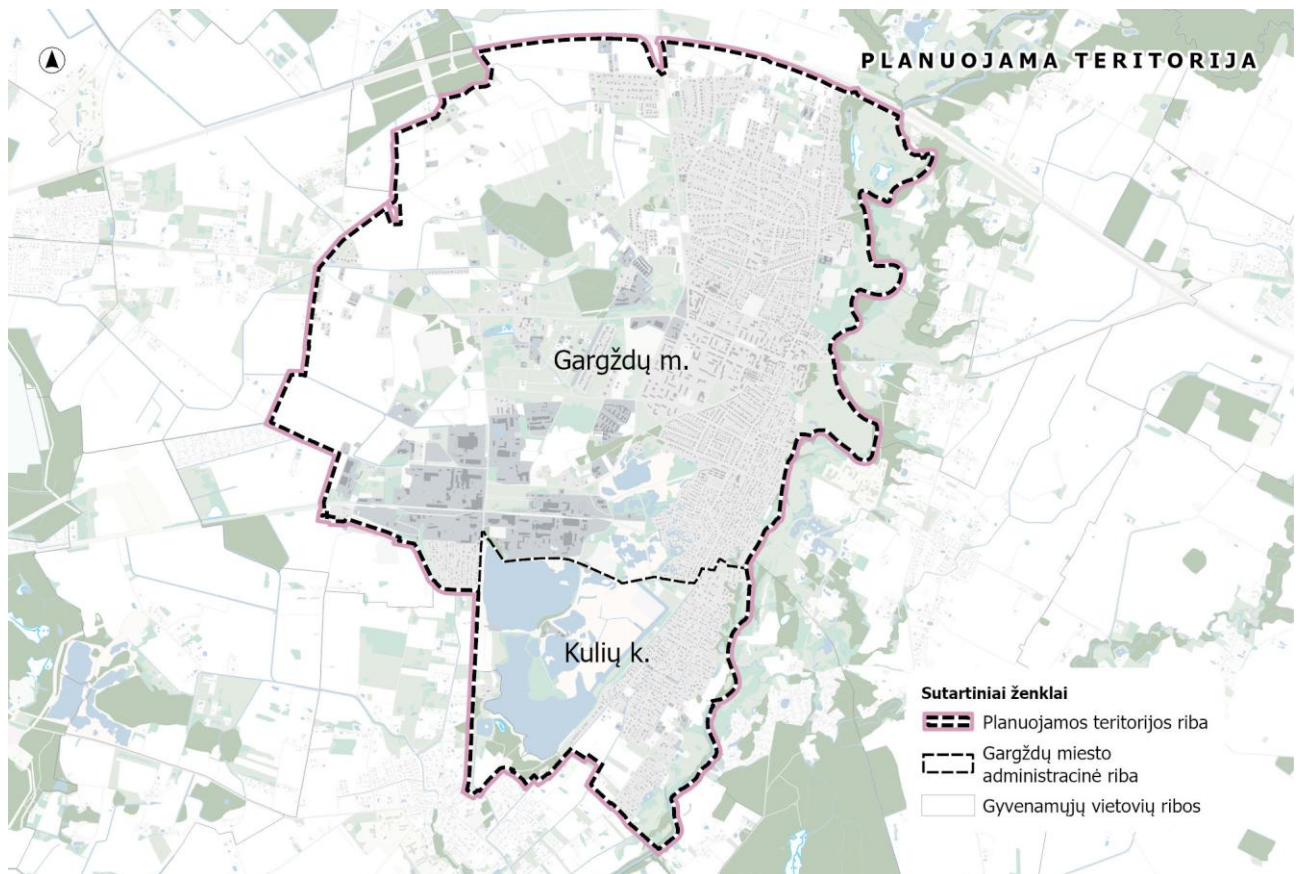
Vietovės

Planuojama teritorija:

Gargždų miesto teritorija, kitos Gargždų miesto bendruoju planu (reg. Nr. T00001162) suplanuotos teritorijos, dalis Kulių kaimo teritorijos, dalis Dvilų miestelio teritorijos, dalis Šlapšilės kaimo teritorijos, dalis Grambaviškių kaimo teritorijos, dalis Kuliškių kaimo teritorijos, dalis Saulažolių kaimo teritorijos.

Teritorijos plotas – 1935,4 ha.

Esamas Gargždų miesto ir Kulių kaimo gyventojų skaičius (2025-01-01) – 15465 + 844 = 16309 gyventojai.



1.1 pav. Planuojama teritorija

Planavimo organizatorius:

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Klaipėdos g. 2, 96130 Gargždai, tel. +370 46 211116, el. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengėjas:

„Quinary urbana“, MB



Planavimo pagrindas:

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos 2024-02-29 sprendimas Nr. T11-84.

1.2 Bendrojo plano uždaviniai

1. nustatyti gyvenamųjų vietovių, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas;
2. suformuoti planavimo lygmenį atitinkančias teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptis;
3. kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas;
4. optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą, numatyti jų atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo priemones;
5. sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą;
6. derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;
7. numatyti savivaldybei svarbių objektų išdėstymą;
8. bendrajame plane nurodyti privalomuosius teritorijos naudojimo reikalavimus (funkcinių zonų tipus, jų turinį, naudojimo paskirtis, galimus naudojimo būdus, plėtros parametrus, įgyvendinimo prioritetus, reikalavimus prekybos objektų plėtrai, maksimalų leistiną aukštį, tankumą ir intensyvumą);
9. peržiūrėti miesto teritorijų funkcinių zonavimą, keisti galiojančiu bendruoju planu suplanuotą veiklos reglamentavimą, nustatyti miesto plėtros prioritetus ir jų įgyvendinimo eiliškumą. Siekiant išvengti skirtingo interpretavimo, įvertinti, ar galiojančio bendrojo plano reglamentų lentelėje reikalingos atskiros dalys „Atnaujinimas, modernizavimas, konversija“ ir „Nauja plėtra“. Detalizuojant galiojančio Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, įvertinti galimybę nustatyti Gargždų miesto funkcinių zonų ribų plotį;
10. derinant fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių interesus dėl teritorijų naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijose sąlygų, sudaryti lankstesnes sąlygas privačioms investicijoms (platesnį galimą alternatyvių funkcinių zonų reglamentavimą), kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas;
11. patikslinti bendro naudojimo erdvių, želdynų, rekreacinių teritorijų išdėstymą, esamus ir perspektyvinius viešosios turizmo ir poilsio infrastruktūros elementus, nustatyti racionalias prioritetinės plėtros teritorijas;
12. suformuoti susisiekimo sistemos plėtros prioritetus, kompleksiskai įvertinti trūkstamus koridorius, rezervuotinas teritorijas miesto techninės infrastruktūros įrengimui;
13. suplanuoti savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas Gargždų mieste ir nustatyti savivaldybės infrastruktūros vystymo principus ir (ar) išdėstymo reikalavimus, vystymo ir įgyvendinimo gaires. Planuojant miesto infrastruktūrą, atsižvelgti į visuomenės interesus ir numatyti šilumos iš atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą. Nustatyti miesto inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų savivaldybei svarbių socialinės ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires;
14. numatyti inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribas. Patikslinti miesto planinei struktūrai svarbių gatvių išdėstymą. Pateikti gatvių kategorijas, atstumus tarp raudonųjų linijų, išanalizuoti susisiekimo sistemą, numatyti automobilių, pėsčiųjų ir dviračių eismo organizavimą, numatyti viešojo transporto vystymo principus ir trasas Gargždų mieste;
15. planuojant visuomeninės, pramoninės, komercinės ir gyvenamosios paskirties teritorijas vertinti galimybes naudoti įrenginius ir sistemas, skirtas elektros energijos, šildymo ir vėsinimo iš atsinaujinančių energijos išteklių naudojimui, taip pat centralizuotam šilumos ir vėsumos energijos tiekimui;



16. detalizuoti aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius;
17. numatyti svarbiems savivaldybei objektams rezervuotinas teritorijas, pagal poreikį numatyti žemės paėmimą visuomenės poreikiams;
18. tobulinti ir vystyti istoriškai susiklosčiusią urbanistinę struktūrą, architektūrinę erdvinę kompoziciją, numatyti (ar detalizuoti savivaldybės bendrajame plane numatytus) urbanistinių struktūrų formavimo ir (ar) pertvarkymo principus;
19. numatyti Gargždų miesto teritorijos gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio savitumo, nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimą, tikslingą naudojimą ir pažinimą, ekologinei pusiausvyrai būtino gamtinio karkaso formavimą. Detalizuoti galiojančio Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, nustatant atskirų gamtinio karkaso struktūrų ir jų elementų, atskirųjų želdynų ribas. Peržiūrėti ir įvertinti želdynų plotų normas, tenkančias gyventojų skaičiui, įvertinti apsauginių želdynų aktualumą, galimus žemės naudojimo būdus apsauginių želdynų teritorijose;
20. pagal poreikį bendrojo plano sprendiniuose numatyti miesto miškų pavertimą atskiraisiais želdynais;
21. bendrojo plano rengimo metu grafiškai pažymėti nagrinėjamoje teritorijoje vertingiausias panoramas, apžvalgos vietas. Grafiškai išskirti galimų regyklų įrengimo vietas, nustatytų regyklų azimutus;
22. įvertinti nagrinėjamos teritorijos želdynų sistemą ir atskiras jos dalis. Išskirti sprendiniuose atskiruosius ir priklausomuosius želdynus (pateikti siūlytinas ribas teritorijoms, kuriuose nesuformuoti sklypai). Įvertinti želdynų normų atitikimą gyventojų skaičiui, jei reikalinga teikti siūlymus dėl želdynų plotų normų didinimo. Teikti atskirųjų ir priklausomųjų želdynų apsaugos ir naudojimo privalomųjų reikalavimų nustatymo sprendinius;
23. išnagrinėti ir įvertinti galimybę iškelti dujų skirstymo stotį už miesto ribų, numatyti galimą teritorijos plėtrą po stoties iškėlimo;
24. atsižvelgti į pakeistas Gargždų miesto administracines ribas;
25. palaikyti kompaktišką urbanistinės plėtros kryptį, orientuotą į vidinę miesto plėtrą ir centrinių miesto dalių atnaujinimą;
26. nustatyti pramonės teritorijų išvystymo sąlygas, įvertinus gyvenamųjų pastatų iškeldinimo galimybes;
27. atsižvelgiant į miesto viešųjų erdvių išdėstymą, svarstyti galimybę perkelti Antrojo pasaulinio karo Sovietų sąjungos karių palaidojimo vietą į Gargždų miesto civilines kapines;
28. panaikinti aktualių galiojančio bendrojo plano sprendinių prieštaravimus įstatymams ir kitiems teisės aktų reikalavimams;
29. nurodyti mažmeninės prekybos objektų išdėstymo principus, nurodant didžiausią galimą vieno mažmeninės prekybos objekto bendrąjį plotą atskirose planuojamos teritorijos dalyse;
30. numatyti teritorijas, kuriose architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingi objektai būtų planuojami ar projektuojami rengiant Architektūros įstatymo 13 straipsnio 1 dalyje nurodytus architektūrinius konkursus.

1.3 Planavimo sąlygos

2024-11-28 Valstybinės miškų tarnybos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26648721

2024-11-28 AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26653951

2024-11-29 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26702550

2024-12-03 LITGRID AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26875561

2024-12-03 Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26880642

2024-12-03 AB Via Lietuva teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26896033



2024-12-04 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26967705

2024-12-04 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26968147

2024-12-05 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27033006

2024-12-12 Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27061951

2024-12-05 Telia Lietuva AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27070698

2024-12-06 AB Lietuvos geležinkeliai teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27110732

2024-12-09 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27179240

2024-12-09 VĮ Statybos sektoriaus vystymo agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27186134

2024-12-12 AB Klaipėdos vanduo teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27221314

2024-12-10 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27256120

2024-12-11 AB Amber Grid teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27312037

2024-12-12 Mažosios Lietuvos saugomų teritorijų direkcijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27349724

2024-12-12 UAB Klaipėdos rajono energija teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG27410450

1.4 Naudojami sutrumpinimai

LR – Lietuvos Respublika;

BP – bendrasis planas;

SP – specialusis planas;

DP – detalusis planas;

TPD – teritorijų planavimo dokumentas;

STR – statybos techninis reglamentas;

NKPAĮ – nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;

UI – užstatymo intensyvumas;

UT - užstatymo tankis;

TUI - tiesioginės užsienio investicijos;

PAST - paukščių apsaugai svarbios teritorijos;

BAST - buveinių apsaugai svarbios teritorijos;

1.5 Naudojamos sąvokos

Aukštybinis užstatymas – užstatymas formuojamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 30 m) bokštiniais pastatais (šaltinis: Teritorijų planavimo normos);

Erdvinė struktūra – kompoziciniai miesto ar jo dalies užstatymo ypatumai, išreikšti trimatėje erdvėje ir apibūdinti reglamentais;

Gamtinis karkasas - vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų;



Identitetas – požymių, pagal kuriuos įmanoma nustatyti objekto arba erdvinės struktūros tapatumą, atpažinti jį tarp kitų objektų, visuma;

Koncepcija - BP koncepcija tai nėra preliminarūs BP sprendiniai su funkcinio teritorijų zonavimu. Koncepcijos brėžinyje (brėžiniuose) ir aiškinamajame rašte nurodomi principiniai planavimo sprendimai, nustatantys planuojamos teritorijos vystymo kryptis;

Kraštovaizdis – žemės paviršiaus gamtinių (paviršinių uolių, pažemio oro, paviršinių ir gruntinių vandenių, dirvožemio, gyvųjų organizmų) ir (ar) antropogeninių (archeologinių liekanų, žemės naudmenų, statinių, inžinerinių įrenginių bei informacinio lauko) komponentų, susijusių medžiaginėmis, energetinėmis ir informacinėmis ryšiais, teritorinis junginys (šaltinis: P. Kavaliauskas „Kraštovaizdžio samprata ir planavimas“);

Kvartalas - gatvėmis, infrastruktūros koridoriais ar kitais natūraliais barjeriais ribojamas mažiausias užstatytos arba užstatomos vietovės struktūros elementas;

Miestovaizdis – miesto struktūra, susiformavusi tam tikru istoriniu laikotarpiu, tiesiogiai priklausoma nuo politinių, ekonominių ir socialinių sprendimų, kurios fizinę išraišką, atsižvelgus miestovaizdžio suvokimo lauką, atspindi charakterizuojančių architektūrinių estetinių aspektų visumą;

Nauja plėtra - neužstatytų teritorijų urbanizavimas;

Rekreacija - (lot. recreatio - pasveikimas, jėgų atgavimas; sk. rekre/acija): 1) med. pasveikimas; 2) poilsis, pramoga;

Siluetas – tolimas kontūrinis užstatymo ar gamtinio elementų vaizdas dangaus skliauto fone (šaltinis: Z. J. Daunora, S. Kirvaitienė, A. Vyšniūnas „Vilniaus miesto vizualinio identiteto apsauga ir plėtros principai“);

Teritorijų planavimas – procesas, kuriuo siekiama darnaus teritorijų vystymo ir kuris apima žemės naudojimo prioritetų, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, paveldosaugos ir kitų priemonių nustatymą, gyvenamųjų vietovių, gamybos, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros sistemų kūrimą, sąlygų gyventojų užimtumui reguliuoti ir veiklai plėtoti sudarymą, visuomenės ir privačių interesų suderinimą (šaltinis: LR Teritorijų planavimo įstatymas);

Urbanistika - urbanizacijos proceso valdymo instrumentas. Urbanistika yra mokslo ir studijų bei profesionaliosios veiklos sritis, kurios objektai yra miestai, jų sistemos ir socialiniai, ekonominiai bei kiti su jų vystymusi glaudžiai susiję procesai (šaltinis: P. Juškevičius, M. Burinskienė, G. M. Paliulis, K. Gaučė „Urbanistika: procesai, problemos, planavimas, plėtra“).

Urbanistikos sąvoka apima ir kvartalą, ir mažiausią gyvenvietę, ir didelį miestą. Tai erdvėje išplėtotą architektūrinę visumą, susidedanti tiek iš įvairiausios paskirties statinių, tiek juos siejančių įrenginių struktūrų: gatvių, aikščių, parkų, suformuotos gamtinės aplinkos, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros;

Urbanistinė struktūra – pastatų ir atvirų erdvių išdėstymas, būdingas konkrečiai vietai, taip pat miesto ar jo dalies erdvinį ir funkcinį struktūrų erdvinę visumą;

Užstatymo aukštis – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis (šaltinis: LR Teritorijų planavimo įstatymas);

Vertikalus akcentas (dominantė) – urbanistinę struktūrą semantizuojantis statinys, ne mažiau kaip du kartus viršijantis užstatymo aukštį ir pažymintis tam tikrą hierarchinį miesto urbanistinės struktūros pokytį (šaltinis: Z. J. Daunora, S. Kirvaitienė, A. Vyšniūnas „Vilniaus miesto vizualinio identiteto apsauga ir plėtros principai“);

Vizualinis kanalas – urbanistinės struktūros elementas. Išžėsta fizinė erdvė struktūrinio tinklo trasose. Paprastai vizualinio kanalo formantės yra gatvės užstatymo išklotinės.



2 PAGRINDINIAI BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ ĮTAKOJANČIOS ESAMOS BŪKLĖS ĮTAKOS VEIKSNIAI IR VERTINIMO IŠVADOS

Bendrasis planas rengiamas **10 metų** laikotarpiui.

Bendrojo plano koncepcija rengiama **20 metų** laikotarpiui. Koncepcijos pagrindu bus konkretizuojami bendrojo plano sprendiniai.

Bendrojo plano koncepcija tai nėra preliminarūs BP sprendiniai su funkcinio teritorijų zonavimu. Koncepcijos brėžinyje (brėžiniuose) ir aiškinamajame rašte nurodomi principiniai planavimo sprendimai, nustatantys planuojamos teritorijos vystymo kryptis.

2.1 Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti išorės veiksniai

Gargždų miesto plėtrą įtakoja išoriniai veiksniai. Dauguma jų - neapibrėžti laike ir erdvėje ir BP koncepcijos rėmuose yra prognozuojami kaip prielaidos. Tačiau jie skatina taikyti naujus plėtros principus, numatyti naujus, galiojančiame miesto BP ir savivaldybės BP nenagrinėtus sprendinius.

Svarbiausi išoriniai veiksniai:

- Lietuvos kontekste numatyti **LR BP sprendiniai** Gargždų miesto vystymui yra palankūs. Miestas gali būti pozicionuojamas ir pretenduojantis į „Urbanistinių centrų partnerystes teikiant tarptautinio lygmens paslaugas“ kartu su globalia Klaipėda. Tokiu būdu, visai pagrįstai galima daryti prielaidą, kad partnerystių pagrindu galima tikėtis tikslinių tarptautinių investicijų labiau, nei statistiniai Lietuvos miestai, bet ar tai pasiteisins kartu su Klaipėda, nėra jokios garantijos;
- Gargždai yra „vystomos tarptautinės ir nacionalinės svarbos susisiekimo jungtyje ir pagrindiniame tarptautinio tranzito koridoriuje“, kas strategiškai ir geografiškai garantuoja teigiamą ir argumentuotą poziciją miestą identifikuoti kaip perspektyvų plėtrai ir numatyti galimybes vystyti optimistinėmis prognozėmis;
- LR BP 199.2. punkto nuostata „Pramonės ir gamybos ekonomines veiklas vystyti **Gargžduose**, Kėdainiuose, Plungėje, Radviliškyje, Jonavoje ir Visagine“ leidžia argumentuotai prognozuoti kuriančiosios miesto ekonominės grupės (darbo jėgos) potencialų augimą, kas indikuoja prielaidas ir gyventojų skaičiaus augimui;
- Nesant esminės nuostatos ir sprendinio dėl DSS iškėlimo aukštesnio lygmens TPD sprendiniuose (LR BP ir Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra. 2025), žemesnio lygmens TPD, t.y., šio rengiamo vietovės lygmens „Gargždų miesto BP keitimas“ TPD kompetencijoje neįmanoma įgyvendinti planavimo darbų programoje pateikto planavimo uždavinio Nr. 23: „išnagrinėti ir įvertinti galimybę iškelti dujų skirstymo stotį už miesto ribų, numatyti galimą teritorijos plėtrą po stoties iškėlimo“, nes rengiant vietovės lygmens TPD neįmanoma numatyti sprendinių, prieštaraujančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentui, nesant atitinkamo specialiojo planavimo dokumento, o taip pat sprendinių, išeinančių už planuojamos teritorijos ribų. Vietovės lygmens TPD neturi teisinio statuso ir įgaliojimų savarankiškai inicijuoti ar planuoti valstybinės bei regioninės reikšmės energijos infrastruktūros objektų iškėlimo už planuojamos teritorijos ribų.

Esant tokiai teisinei situacijai, rengiamo Gargždų miesto BP koncepcijos sprendiniuose, teritorijoje, susijusioje su magistralinio dujotiekio trasa ir DSS, teikiamas LR BP ir Klaipėdos rajono savivaldybės BP įtvirtintas pramoninis ir sandėliavimo funkcinis prioritetas su pastaba (išlyga) BP sprendinių konkretizavimui, kad „Esant aukštesnio lygmens TPD sprendiniams iškelti DSS už miesto ribų, pramoninis ir sandėliavimo funkcinis prioritetas gali būti pakeistas į esamų ir planuojamų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinį prioritetą, nekeičiant miesto BP sprendinių“.

- Siekiant išlaikyti miestišką Gargždų urbanistinę morfologiją, miesto administracinėse ribose valstybinius ir krašto kelius verta traktuoti tam tikrų kategorijų gatvėmis su jų parametrus atitinkančiomis raudonosiomis linijomis. Su sąlyga, kad kelių atkarpos bus oficialiai įformintos kaip miesto gatvės.



2.2 Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti vidiniai veiksniai

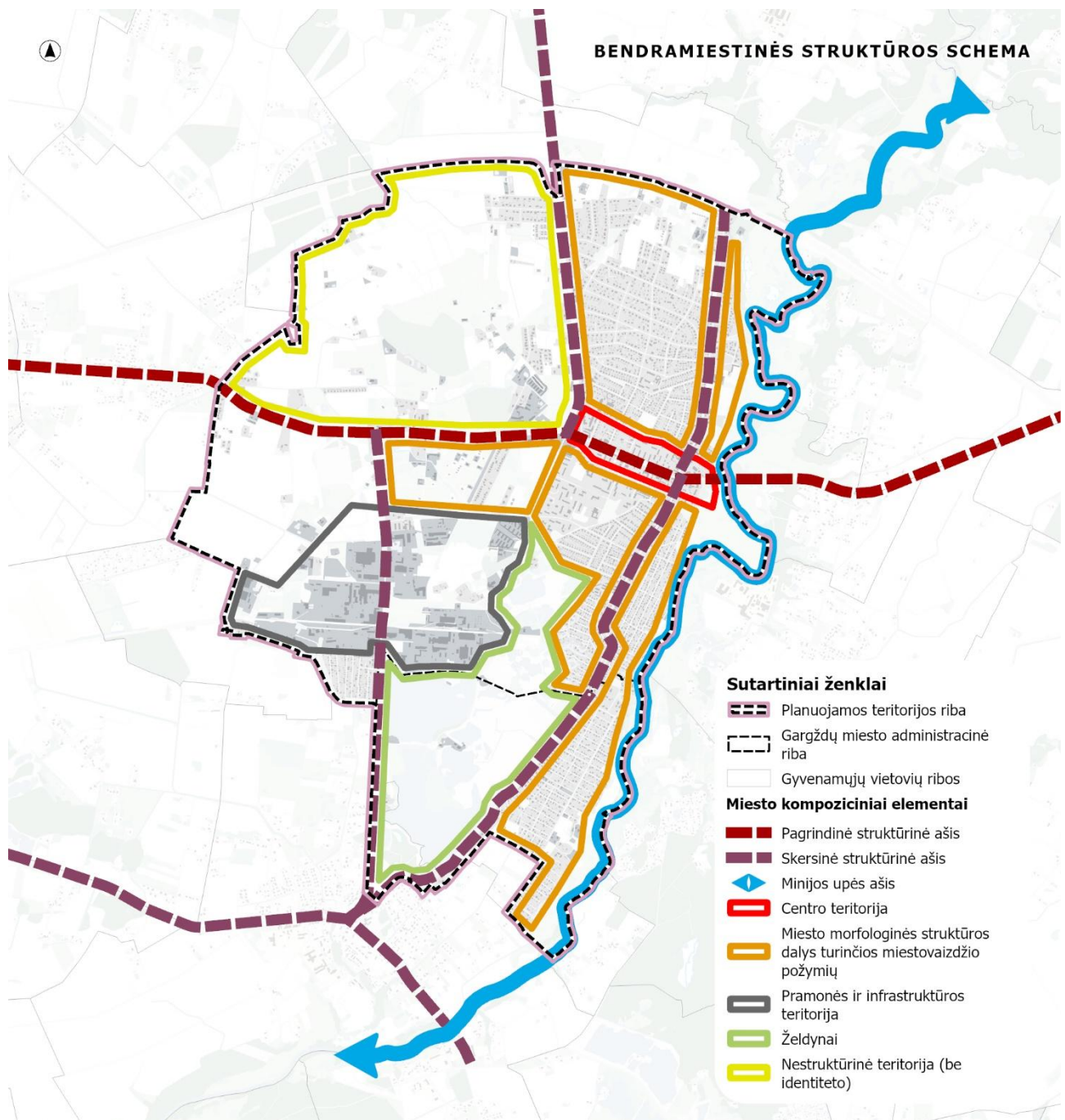
Apibendrinti vidiniai veiksniai, įtakoiantys miesto plėtrą, apibūdinami taip:

- Neįgyvendintas rytinės ir vakarinės miesto dalių rišlumas Kretingos Plento ašyje;
- Komplikuotas pramoninių teritorijų transportinis aptarnavimas rytų ir šiaurės kryptimis;
- Neišryškintos miesto struktūrų jungtys su gamtinio karkaso elementais Minijos slėnyje;
- Nerealizuotas ir tuo pačiu nepakankamai pagrįstas galiojančio BP sprendinys: „*Gargždų mieste siūloma „3 žiedų“ (centrinės, vidurinės ir periferinės dalių) miesto plano struktūros idėja, kuri leidžia labiau išryškinti atskiras dalis ir išlyginti skirtumus*“, kur neapibūdinta ir neaišku, ką reikia išryškinti ir kokius skirtumus reikia lyginti.
- Dvilių miestelio BP principiniai sprendiniai yra kontekstualūs su Gargždų miesto BP sprendiniais ir neprognozuoja esminių visos projektuojamos teritorijos struktūrinių prieštaravimų;
- Nors gyventojų skaičius tendencingai mažėjo, paskutiniaisiais metais pastebima tam tikra optimistinė gyventojų skaičiaus didėjimo kryptis;
- Nepakankamas naujos infrastruktūros finansavimas.

2.3 Bendrojo plano koncepciją įtakančios esamos būklės įvertinimo išvados

2.3.1 Urbanistinė struktūra

- 1) Pagrindinė struktūrinė ir istorinė Gargždų miesto ašis yra rytų – vakarų kryptyje. Šioje ašyje susiformavęs ir **miesto linijinis centras**.
- 2) Siekiant visapusiško miesto **teritorijų rišlumo**, reikia ieškoti sisteminių ir rišlių jungčių tarp rytinės ir vakarinės miesto dalių Kretingos Plento gatvės ašyje.
- 3) **Miesto panorama** vakarų kryptimi šiaurės - vakarų sektoriuje turi išskirtinio urbanistinio identiteto bruožų, kurių principus būtina saugoti (silueto linija, pirmo ir antro plano užstatymo linijų charakteris) ir papildyti trūkstamais struktūriniais elementais. Šis urbanistinio identiteto požymis gali būti panaudojamas ir kituose kontekstualiuose miesto struktūriniuose elementuose
- 4) Saugoti ir papildyti Gargždų pagrindinės linijinio centro dalies (centro branduolio) kompozicinius principus, **pildyti turinę erdvinę ir funkcinę linijinio centro struktūros kompoziciją Klaipėdos gatvės ašyje**.
- 5) Vertinant demografinės prognozes, gyventojų tendenciją keltis į užmiestį, į vienbučius gyvenamuosius namus ieškant pigesnio būsto. Kaip alternatyvą tikslinga vykdyti tiek daugiabučių gyvenamųjų fragmentų kompleksinę kokybinę regeneraciją, tiek **ir vertinti naujos vienbutės statybos perspektyvas ir galimybes**, kuriant komfortišką ir patrauklią aplinką, tvarkant viešąsias erdves.
- 6) Būtinai **kompleksinis miesto teritorijų projektavimas**, numatant visą reikalingą socialinę, susisiekimo, inžinerinę infrastruktūrą. Esamų kvartalų modernizacija turėtų būti orientuota į kompaktizavimą ir funkcinį mišrumą gerinant gyvenamosios aplinkos kokybę.
- 7) Teigiamas faktorius yra tas, kad pagrindinės gamybinės įmonės koncentruojasi pietvakarinėje miesto dalyje ir **pramoninės teritorijos nedaro lemiamo poveikio miesto erdvinei ir funkicinei struktūrai**.
- 8) Esamą **žaliųjų plotų sistemą būtina papildyti** ir sujungti žaliosiomis jungtimis, adaptuojant į bendrą ir rišlų miesto urbanistinės struktūros audinį.
- 9) **Pagrindiniu vertikaliu akcentu turėtų išlikti Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčios bokštas**. Tačiau, vertinant pakankamai plokščią miesto geografiją, galimas ir būtinas naujų žemesnio rango markerių (vertikalių) atsiradimas urbanistiniams mazgams akcentuoti.
- 10) Koncepcijos formavimo stadijoje **galiojančių specialiojo planavimo dokumentų ir jų sprendinių nuostatos yra vertinamos konceptualiai**.



1.2 pav. Bendramiestinės struktūros dalys

2.3.2 Būstas

- 1) Gyvenamasis plotas Gargždų mieste, kaip ir Klaipėdos rajono savivaldybėje, auga, o taip pat auga ir naudingasis plotas tenkantis vienam gyventojui. Gargždų miesto naudingasis plotas tenkantis vienam gyventojui yra **32,7 m²**.
- 2) Nors ir turi didėjimo tendenciją, miesto gyvenamojo fondo, tenkančio vienam gyventojui, dinamika yra gana lėta. Per metus padidėja apie 0,34 m². Todėl, tikėtis, kad koncepcijos skaičiuojamu laikotarpiu iki 2046 m. šis rodiklis pagal Europos Sąjungos vidurkį galėtų išaugti iki 45,0 m²/1 gyv. yra nerealu.
- 3) Miesto ilgalaikė būsto plėtros politika turi būti nukreipta į miesto struktūros vystymą ir racionalų planavimą, kad būtų užtikrinti naujai plėtojamų teritorijų gyventojų aptarnavimo poreikiai. Taip pat tikslinga orientuotis į miesto įvaizdžios stiprinimą per urbanistinių struktūrų formavimą, patrauklios aplinkos kūrimą.



- 4) Turi būti atsižvelgiama į vidinės struktūros optimizavimą, esamų gyvenamųjų kvartalų renovacija ir modernizaciją, vidinių rezervų naudojimą. Būtina vystyti jaunimui patrauklų būstą mieste už prieinamą kainą – kuriant nuomojamo municipalinio būsto fondą. Gerinti savivaldybės gyvenamojo fondo kokybę.

2.3.3 Darbo vietos

Būtinai naujų darbo vietų kūrimas pritraukiant į miestą įvairių sričių specialistus ir užtikrinant darbo vietų įvairovę, tikslinga pramonės sektoriaus plėtra, kuriam Gargždų mieste yra skirti nemaži teritoriniai resursai.

2.3.4 Socialinė aplinka

- 1) Gyventojų skaičius gargždų mieste išlieka palyginti stabilus, tačiau visoje Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijoje jis sparčiai didėja. Vertinant tokias tendencijas, reikia tikslingai planuoti miesto struktūrą, kuriant patrauklią infrastruktūrą, skatinant darbo vietų įvairovę ir gyventojų užimtumą. Tikslas – patrauklaus rajono centro kūrimas.
- 2) Ikimokyklinio ir bendrojo ugdymo infrastruktūra. Esamų miesto ikimokyklinio ugdymo ir bendrojo lavinimo vietų skaičius yra pakankamas dabartiniam miesto gyventojų aprūpinimui. Vykdamas miesto vidinę plėtrą būtina numatyti socialinės infrastruktūros objektus pagal planuojamą gyventojų skaičių. Tolygaus pasiekiamumo (500 metrų ikimokyklinio ugdymo įstaigoms ir 1000 metrų bendrojo lavinimo įstaigoms) taikytino tankesnėse urbanistinėse struktūrose išvystyti nepavyks, nes, įvertinant mažėjantį gyventojų skaičių ir miesto specifiką, planuoti naujus objektus nėra tikslinga. Atsižvelgiant į tai, mieste puikiai išvystyta pavėžėjimo į mokyklas sistema.
- 3) Sveikatos infrastruktūra. Gargždų mieste sveikatos infrastruktūra išvystyta puikiai, teritoriškai lengvai pasiekama.
- 4) Kultūros objektai. Kultūros objektų mieste nėra daug, jie koncentruojasi miesto centrinėje dalyje. Norint išlaikyti gyventojų skaičių ir pritraukti lankytojų, būtina didinti kultūrinių objektų skaidą mieste, didinti įvairių veiklų skaičių.
- 5) Sporto infrastruktūra. Gargždų mieste sporto infrastruktūra yra palyginti aukšto lygio ir pastoviai plėtojama. Reikalinga bendro naudojimo aikštelių, poilsio aikštelių plėtra kvartaluose skatinant visų amžiaus grupių gyventojų užimtumą.

2.3.5 Ekonominė aplinka

- 1) Nors Klaipėdos regiono kontekste Gargždų bendrasis vidaus produktas paskęsta dopminuojančioje Klaipėdos statistikoje ir neatspindi tikslų miestą liečiančių generacijos apimčių, tačiau dėl labai palankios geografinės padėties ir poalankių LR BP sprendinių leidžia gana argumentuotai ir teigiamai vertinti bendrąją miesto raidos tendenciją, ekonominės plėtos potencialą ir palankią investicinę aplinką.
- 2) Vertinant užsienio prekybą, lietuviškos kilmės prekių eksporto vertė 2022 m. siekė 17,2 % visos lietuviškos kilmės prekių eksporto vertės Lietuvoje, kas leidžia taikyti optimistinius scenarijus miesto augimo ir teritorinės plėtos vektoriuje.
- 3) Miesto ekonominė raida labai priklauso ne tik nuo makroekonominių eksporto ir importo tendencijų, bet ir nuo atskirų įmonių strateginių verslo sprendimų.
- 4) Savivaldybės ir miesto bendrasis verslumo rodiklis yra labai geras ir leidžia įžvelgti optimistinį verslumo potencialą.

2.3.6 Gamtinė aplinka

- 1) Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis Gargždų miesto teritorijoje nustatyti reikšmingi geologiniai veiksniai – paleojūrėžiai, neotektoniškai aktyvios zonos, potencialūs taršos židiniai bei vandenvietės, todėl numatant bendrojo plano sprendinius rekomenduojama į tai atsižvelgti ir laikytis vandenviečių apsaugos zonų specialiųjų sąlygų.
- 2) Pagal Lietuvos klimato rajonavimą Gargždai patenka į pereinamąją zoną tarp Žemaičių aukštumos ir Pajūrio žemumos, klimatui būdingas jūrinis pobūdis: dideli kritulių kiekiai, trumpa sniego danga, ilgas saulės spindėjimas, vyrauja vakarų ir pietvakarių vėjai.



- 3) Hidrografiniame tinkle reikšmingiausia yra Minijos upė, tekanti miesto rytiniu pakraščiu, taip pat keli mažesni upeliai ir dirbtiniai vandens telkiniai – Gargždų ir Dovilų karjerai bei tvenkiniai, naudojami rekreacijai.
- 4) Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis Minijos ruožas ties Gargždais priskiriamas prie potvynių grėsmės upių; 10 % tikimybės potvyniai gali užlieti žemesnes pakrantės teritorijas, o ekstremalaus (0,1 %) scenarijaus metu – beveik visą rytinį šlaitą.
- 5) Naudingųjų iškasenų telkinių Gargždų ribose beveik nėra, išskyrus nedidelį žvyro telkinį karjero teritorijoje.
- 6) Miško žemės Gargžduose užima tik nedidelius fragmentus – šiaurinėje dalyje, Minijos slėnyje ir miesto pakraščiuose; jie priskiriami miestų, draustinių ar apsauginiams miškams, yra ir kartinė miško buveinė.
- 7) Europos Bendrijos svarbos buveinių inventorizacijos duomenimis Gargždų mieste aptiktos dvi natūralios buveinės – 6510 šienaujamos mezofitų pievos ir 9160 skroblynai; aplinkinėse teritorijose nustatyti ir 9180 griovų bei šlaitų miškai.
- 8) LR Aplinkos ministerijos saugomų rūšių informacinės sistemos duomenimis Gargždų miesto teritorijoje ir apylinkėse yra registruotos 41 saugomų rūšių radavietės ir dar 47 radavietės iš pavienių stebėjimų, tarp jų nykstančios ir retos augalų bei gyvūnų rūšys.

2.3.7 Kraštovaizdis ir jo apsauga

- 1) Projektuojamos teritorijos ir jos gretimų gamtinis kraštovaizdis (molingos lygumos ir slėniai) pripažįstami ypatingai reikšmingais šalies kraštovaizdžio įvairovei, todėl jų išsaugojimas yra prioritetas šalies mastu. Tačiau, kol kas nėra teisinės bazės, turinio ir rodiklių tam gamtiniam kraštovaizdžiui apibūdinti ir reglamentuoti
- 2) Gargždų miesto rytiniame pakraštyje yra nacionalinė saugoma teritorija – Minijos ichtiologinis draustinis, o Minijos upė ir slėnis yra „Natura 2000“ teritorijos (BAST ir PAST).
- 3) Miesto teritorijoje gamtos paveldo objektų nėra; artimiausias gamtos paveldo objektas – Kalniškės akmuo, taip pat saugomas kaip ir geotopas.
- 4) Gargždų miesto gamtinį karkasą sudaro Minijos upės migracijos koridoriaus pakrantės ir geoeologinės takoskyros aplinkinėse teritorijose, kurios užtikrina ekologinius ryšius regioniniu mastu.
- 5) Gargždų gamtiniai rekreaciniai ištekliai – Minijos upė, Gargždų ir Dovilų karjerai, miesto parkas ir pakrančių želdynai – turi aukštą rekreacinį potencialą, kurį būtina darniai plėtoti, derinant ekologinę apsaugą ir visuomenės poreikius.

2.3.8 Aplinkos būklė

- 1) Gargždų mieste pagrindiniai aplinkos oro teršėjai yra namų ūkiai, pramonė, transportas ir energetikos objektai (vietinės katilinės); pastarosios modernizuotos (dujiniai ir biokuro katilai su valymo įranga), todėl jų įtaka kontroliuojama ir atitinka aplinkosauginius reikalavimus.
- 2) Aplinkos oro kokybė 2022–2024 m. buvo gera, daugumos teršalų koncentracijos mažėjo, išskyrus labai mažas SO₂ reikšmes, kurios šiek tiek padidėjo, bet liko gerokai žemiau ribinių.
- 3) Paviršinių vandenų kokybė Minijos upėje – nuo geros iki labai geros. Gargždų ir Dovilų karjeruose – gera ar labai gera.
- 4) Triukšmo lygiai: 2024 m. monitoringe didžiausi ekvivalentiniai ir maksimalūs lygiai fiksuoti J. Basanavičiaus g. / P. Cvirkos g. ir Klaipėdos g. 53; tyliojoje zonoje (miesto parkas) dalimis viršyti dienos/vakaro ribiniai dydžiai; daugiausia viršijimų – naktį; pagrindiniai šaltiniai – keliai, geležinkelis, pramonė.

2.3.9 Nekilnojamasis kultūros paveldas

- 1) Gargždų miesto administracinėse ribose yra 18 nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, įrašytų nekilnojamojų kultūros vertybių registre. Iš jų 1 kompleksas (2 kompleksiniai objektai) ir 15 pavienių objektų.



- 2) Pagal statusą Gargždų mieste yra 3 valstybės saugomi objektai ir 15 registrinių objektų.
- 3) Pagal reikšmingumo lygmenį Gargždų mieste yra 3 nacionalinio lygmens objektai, 3 regioninio lygmens objektai, 8 vietinio lygmens objektai bei 4 objektai, kuriems objekto reikšmingumo lygmuo nenustatytas.
- 4) Kulių kaime yra vienas valstybės saugomas nekilnojamojo kultūros paveldo objektas - Kulių kaimo evangelikų liuteronų senosios kapinės (unikalus kodas 24355). Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis.
- 5) Į planuojamos teritorijos ribas taip pat patenka Dvilų miestelio nedidelė dalis, kurioje yra vienas nekilnojamojo kultūros paveldo objektas - Dvilų pirmosios senosios kapinės (unikalus kodas 24362). Objekto statusas – valstybės saugomas. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis.
- 6) Būtina išsaugoti, pritaikyti visuomenės pažinimui ir naudojimui visus mieste esančius nekilnojamojo kultūros paveldo objektus, numatyti veiksmingas nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijų tvarkybos ir naudojimo kryptis ir prioritetus.

2.3.10 Susisiekimo sistema

- 1) Gargždų miesto užmiesčio kelių tinklas yra susiformavęs ir aukštesnio lygmens TPD nenumatytas keisti.
- 2) Su išorės sisteminiu tinklu Gargždai kokybiškai sujungti tik viename dviejų lygių mazge magistralės A1 ir kelio 216 sankirtoje.
- 3) Siekiant išlaikyti miestiską morfologiją, miesto administracinėse ribose valstybinius ir krašto kelius verta įteisinti tam tikrų kategorijų gatvėmis su jų parametrus atitinkančiomis raudonosiomis linijomis.
- 4) Nerealizuotas miesto vidaus visuomeninio transporto tinklas kenkia miesto tvariai aplinkai ir gyvenimo kokybei.
- 5) Dviračių takų SP sprendinių realizacija turėtų būti prioritetinis uždavinys.

2.3.11 Inžinerinė infrastruktūra

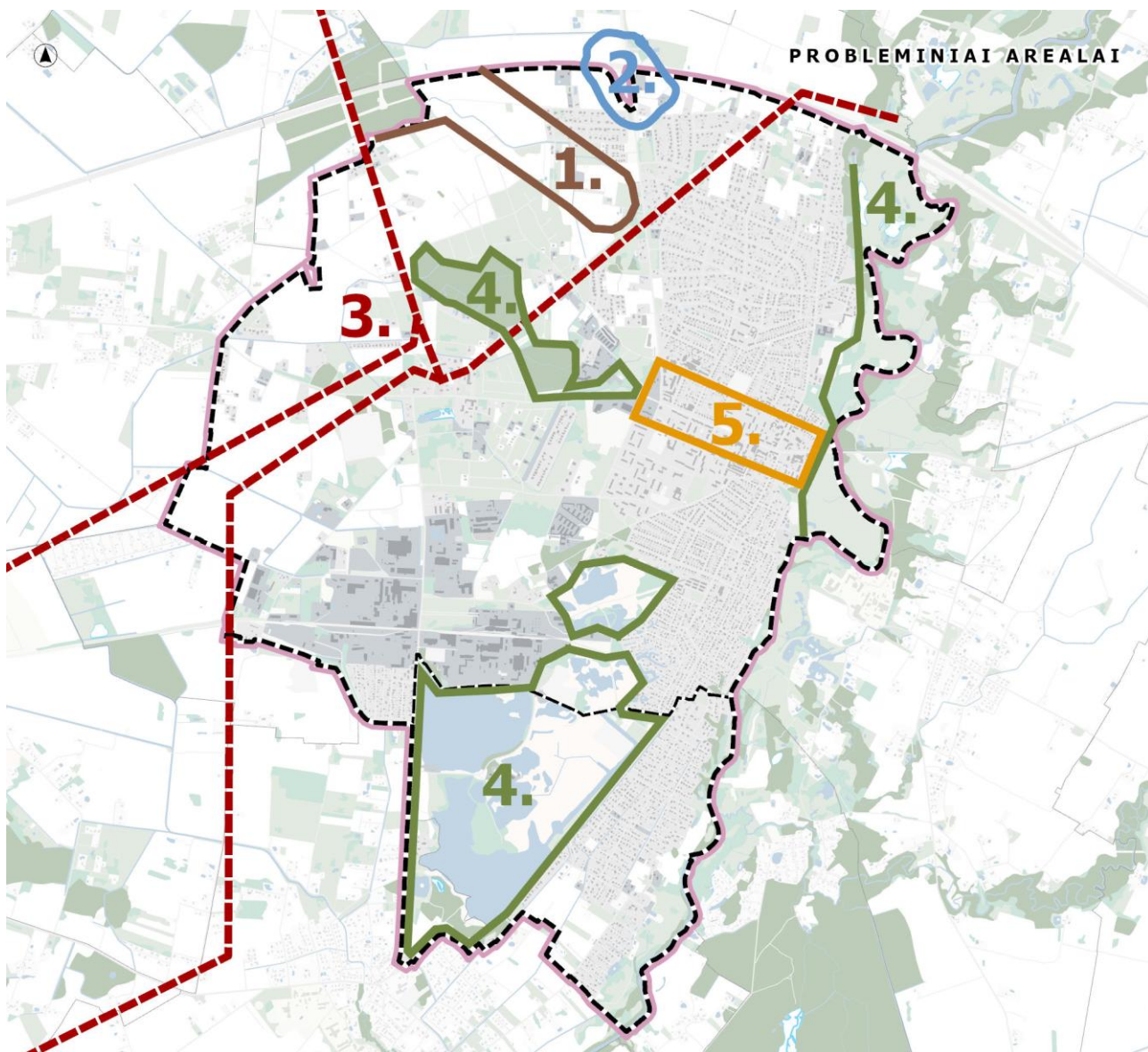
- 1) Gargždų miesto ir Kulių kaimo aprūpinimo elektros energija sistema yra išplėta ir gali patikimai aprūpinti tiek esamų vartotojų elektros poreikius, tiek prie sistemos gali būti prijungta naujų vartotojų. Renovuojant esamus ar tiesiant naujus skirstomuosius elektros tinklus pirmenybė turėtų būti teikiama požeminių kabelių linijų įrengimui.
- 2) Miestas yra dujofikuotas, dujų aprūpinimo sistema mieste išvystyta puikiai. Dėl tikslingo miesto teritorijos išnaudojimo savivaldybės planuose yra dujų skirstymo stoties iškėlimas už miesto ribų, tačiau šio bendrojo plano sprendiniuose jis neįgyvendinamas, nes reikia keisti aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentą.
- 3) Nepakankamai išvystyta centralizuota šilumos tiekimo sistema. Aptarnaujama tik centrinė miesto teritorija, daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai. Centralizuoto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų išplėtimas geriausiai užtikrina funkciją - aprūpinti gyventojus kokybišku vandeniu bei pagal reikalavimus išleidžiamų nuotekų tvarkymu - vykdymą. Vietovėse sanitariniu, ekonominiu ir aplinkosauginiu požiūriais centralizuotas vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas yra geriausias būdas išspręsti gyventojų problemas ir taip pagerinti jų gyvenimo sąlygas.
- 4) Lietaus, buitinių nuotekų tinklams reikalinga rekonstrukcija. Būtina numatyti lėšas sistemos inventorizacijai ir renovacijai bei plėtimui.
- 5) Plačiajuosčio ryšio infrastruktūros plėtros projektas sudaro galimybę gyventojams naudotis plačiajuosčio ryšio paslaugomis.

3 PROBLEMINĖS SITUACIJOS

- 1) Labai kompliktuotas ir funkcionaliai nelogiškas yra aukšto slėgio dujų trasų ir dujų reguliavimo stoties su visomis apsaugos zonomis fenomenas miesto teritorijoje.

Tačiau, vertinant šią probleminę situaciją, bet nesant esminės nuostatos dėl DSS iškėlimo aukštesnio lygmens TPD sprendiniuose (Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra. 2025), sunkiai suprantamas ir įgyvendinamas pateiktas planavimo uždavinys Nr. 23: „išnagrinėti ir įvertinti galimybę iškelti dujų skirstymo stotį už miesto ribų, numatyti galimą teritorijos plėtrą po stoties iškėlimo“.

- 2) Gargždai išorinėmis jungtimis su išorės sisteminiu tinklu kokybiškai sujungti tik viename dviejų lygių mazge magistralės A1 ir kelio 216 sankirtoje.
- 3) Aukštos įtampos (110 ir 330 kV) elektros oro linijos, kertančios urbanizuotas miesto teritorijas, nenumatytos sukabeliuoti. Taip pat ir tinklas 10 kV elektros oro linijų, praeinančių virš urbanizuotų teritorijų.
- 4) Miesto želdynų sistema nėra pakankamai rišli ir integruota į bendrąją Gargždų miesto urbanistinę struktūrą kaip sisteminis struktūrinis atributas ir egzistuoja atskirais fragmentais. Tai sistemiškai probleminė situacija.
- 5) Nepakankamai suformuotas ir neišreikštas pagrindinis linijinis miesto centras istorinėje ašyje.



3.3.1 pav. Probleminiai arealai



4 BENDROJO PLANO KONCEPCIJOS ESMINĖS NUOSTATOS

Gargždų miesto bendrasis planas rengiamas kaip privalomasis kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas Gargždų miesto teritorijos vystymui.

Bendrojo plano bendrųjų sprendinių formavimas (konceptija) – tai yra principinė idėja ir mechanizmas, pagal kurią apsisprendžiama, kokie urbanistiniai ir planavimo įrankiai bus taikomi, kuria linkme bus vystoma / nevystoma kompleksinė miesto struktūra. Bendrojo plano bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nustatoma apibendrinta miesto teritorijos vystymo erdvinė koncepcija. Atliekama galimų vystymo variantų palyginamoji analizė, kurioje vertinami planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai, apibendrintos vystymo perspektyvos.

Išeities duomenys – Projektuojamai Gargždų miesto teritorijai atliktas esamos būklės įvertinimas.

Bendrojo plano sprendiniai rengiami **10 metų** laikotarpiui.

Bendrojo plano bendrųjų sprendinių formavimas (konceptija) rengiama **20 metų** laikotarpiui.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijos (konceptijos) dokumento pagrindu bus konkretizuojami bendrojo plano sprendiniai.

4.1 Gargždų miesto plėtros iki 2046 m. kryptys

Bendrojo plano tikslas – sudaryti teritorines prielaidas Gargždų miesto plėtrai pagal galiojančius teisės aktus. Šiam tikslui pasiekti numatomos šios pagrindinės urbanistinės struktūros formavimo priemonės:

- Vertinant tai, kad Gargždai yra *Vystomos tarptautinės ir nacionalinės svarbos susisiekimo jungtyje ir pagrindiniame tarptautinio tranzito koridoriuje*, miestą identifikuoti ir vystyti optimistinėmis prognozėmis su palankia investicine aplinka.
- Užtikrinama gyvenimo kokybė, skaičiuojant gyvenamųjų teritorijų plėtros galimybes. Gyvenimo kokybės užtikrinimui ypatingą reikšmę turi kokybiško būsto pasiūla bei gyvenamoji aplinka. Būtina nusidėvėjusių daugiabučių renovacija, regeneracija, modernizacija.
- Didinamas patrauklumas investicijoms. Planuojamas polifunkcinės teritorijų vystymo galimybės tiek gyvenamajame, tiek aptarnavimo, tiek ir gamybiniame sektoriuose.
- Plėtojama rekreacija maksimaliai išnaudojant esamus vidinius resursus.

4.2 Miesto urbanistinės struktūros vystymo uždaviniai

Planavimo uždaviniai yra nurodyti teritorijos bendrojo plano keitimo planavimo darbų programoje. Šie uždaviniai suformuluoti vertinant svarbiausius Gargždų plėtros iššūkius bei geriausias šiuolaikines miestų plėtros valdymo praktikas, kai plėtrą siekiama valdyti tikslingai atnaujinant ir kompleksiškai vystant vidines teritorijas, kuriant jose kokybiškas paslaugas, gyvybingas viešąsias erdves, efektyvią infrastruktūrą bei pasiūlant ekonomiškai aktyviausiems visuomenės sluoksniams tinkamą būstą ir gyvenimo sąlygas, taip pat lygiagrečiai sudarant sąlygas skaidrioms teritorinėms investicijoms, tiek tradicinės gamybos, tiek ir išmaniosios ekonomikos plėtrai.

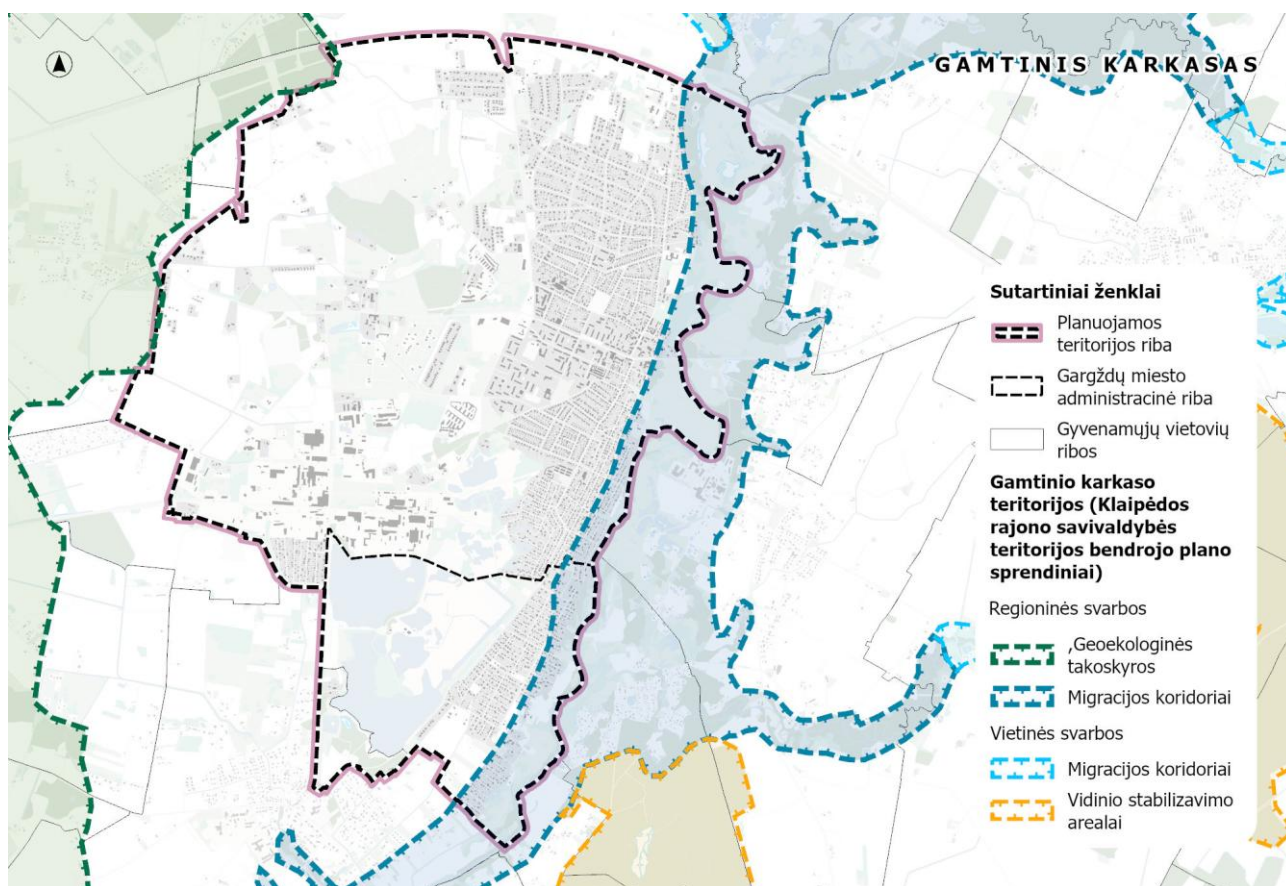
Miesto vystymo bendrųjų uždavinių pagrindu suformuluoti konceptualūs siūlymai:

- Vystomas ir tobulinamas kompaktiškas miesto linijinis centras;
- Numatoma kompleksinė gyvenamųjų teritorijų plėtra;
- Vystomas rišlus ir funkciškai adaptuotas žaliųjų ir viešųjų erdvių tinkas su galimybe turėti aptarnaujančius objektus bendro naudojimo teritorijose, atskiruose želdynuose ir parkuose;
- Stiprinamas pramoninis – gamybinis potencialas. Nes 2025 buvo skelbta, kad Klaipėdos regionas, sukuriantis trečią pagal dydį BVP (10,4 %) Lietuvoje, pastaraisiais metais pasižymėjo sparčiausiai augančiu užimtųjų skaičiumi šalyje. Darbo jėgos aktyvumo lygis čia pasiekė 78,7 % ir viršijo šalies vidurkį. Tuo pačiu regione vis gausėja inovatyvių įmonių, kurios kuria naujas galimybes darbo rinkoje;
- Išlaikomas ir stiprinamas miesto rekreacinis potencialas;
- Plėtojama teritorijų plėtros poreikius atitinkanti susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

4.3 Svarbiausių ekologinio stabilizavimo teritorijų lokalizavimas

Itin svarbus racionalios kraštotvarkos, optimalios urbanistinės plėtros ir kraštovaizdžio apsaugos instrumentas yra gamtinis karkasas. Aplinkos apsaugos įstatyme gamtinis karkasas yra nusakomas kaip vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų.

Įgyvendinant ekologinio kompensavimo sistemos koncepciją, dar 2002 metais gamtinis karkaso sistema įteisinta Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane (LRBP), o jos principai perkelti ir į naujausią valstybės lygmens bendrąjį planą – LRBP (2021 m.). Rengiant Klaipėdos rajono savivaldybės (2020 m.) ir Gargždų miesto (2014 m.) bendruosius planus, gamtinis karkasas lokalizuotas savivaldybės ir vietovės lygmenyse.



4.1 pav. Gamtinis karkasas (Klaipėdos rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai)

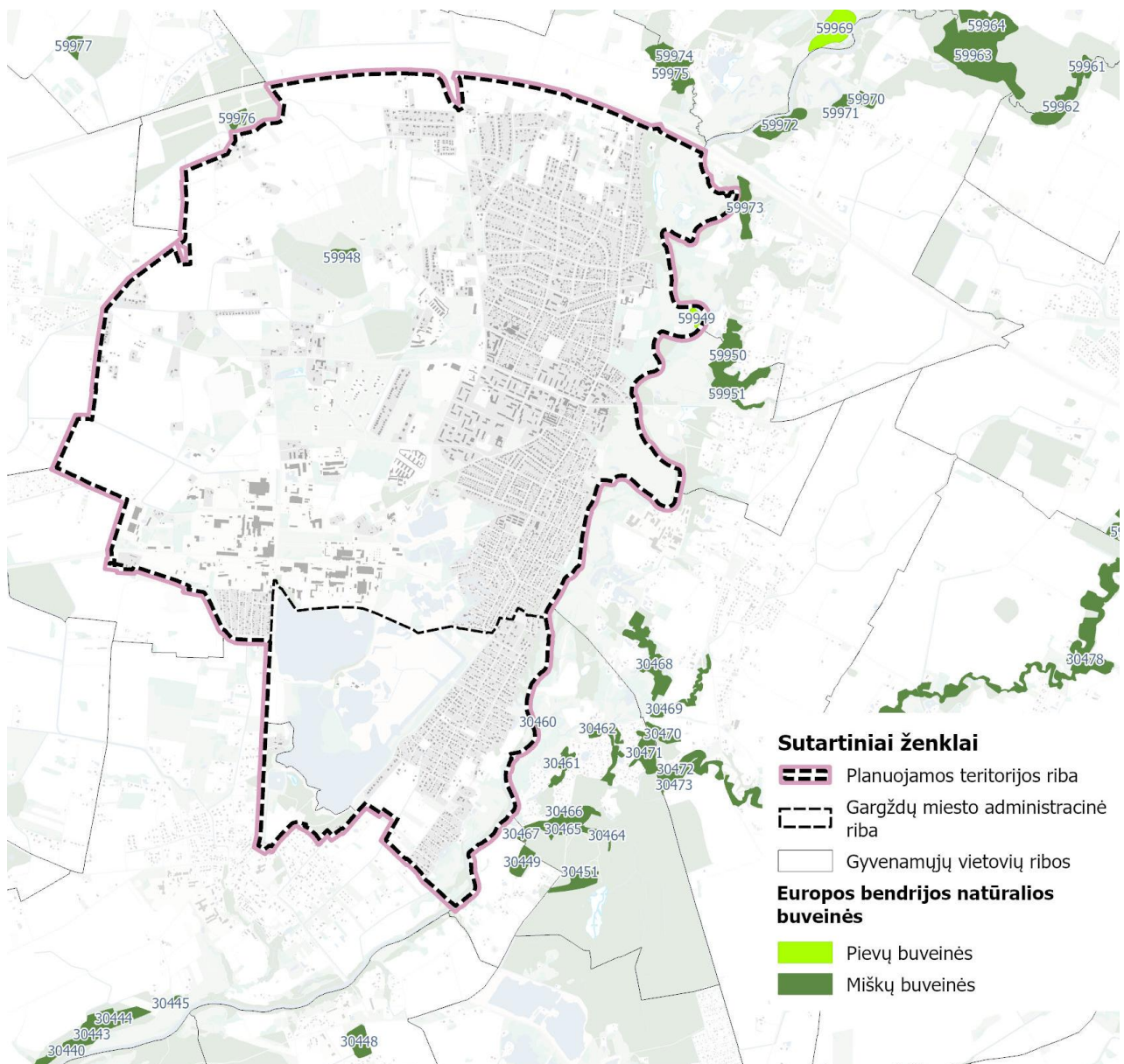
Nustatytoje projektuojamos teritorijos ribose išskirtos gamtinio karkaso teritorijos užima nedidelę miesto teritorijos dalį. Į miesto teritoriją patenka Minijos upės migracijos koridoriaus pakrantės, kurį didžiąją dalį užima sodininkų bendrijų ir užstatytos teritorijos. Likusioms nustatytas neužstatomų (neurbanizuojamų) teritorijų statusas. Šių teritorijų geoekologinį potencialą palaikymui siūloma taikyti tam tikras kraštotvarkines tvarkymo priemones:

- grąžinamas ir gausinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas;
- palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas.

BP sprendinių konkretizavimo stadijoje, vadovaujantis Aplinkos apsaugos įstatymu, Gamtinio karkaso nuostatais, Gamtinio karkaso nustatymo ir praktinio taikymo metodika bei šiuolaikiniais tvarios urbanistikos principais, bus vertinamas gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas ir šio vertinimo pagrindu atliekamas gamtinio karkaso teritorijų ribų patikslinimas, nustatomi gamtinio karkaso teritorijų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.

4.4 Saugomos teritorijos

Projektuojamoje teritorijoje išskirtinių ir reikšmingų saugomų teritorijų nėra gausu. Konceptualiaame lygmenyje jos yra traktuojamos ir išlaikomos kaip *Status quo*. BP sprendinių konkretizavimo stadijoje joms bus nustatomi konkretūs teritorijų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.



4.2 pav. Ištrauka iš Europos Bendrijos svarbos natūralių buveinių žemėlapiu (Geoportal, 2025).

4.5 Kultūros paveldo politika

Kultūros paveldo objektais laikomi pavieniai, kompleksiniai ar į kompleksą įeinantys objektai, registruoti kaip nekilnojamosios kultūros vertybės, t. y. žemės sklypuose, sklypų dalyse, vandens, miško plotuose ar jų dalyse esantys statiniai ar kiti nekilnojamieji daiktai, kurie turi vertingųjų savybių ir kartu su jiems priskirta teritorija yra atskiri daiktinės teisės objektai ar gali jais būti (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, Žin., 2004, Nr. 153-5571).

Gargždų miesto administracinėse ribose yra 18 nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių, įrašytų nekilnojamųjų kultūros vertybių registre. Iš jų 1 kompleksas (2 kompleksiniai objektai) ir 15 pavienių objektų.

Pagal statusą Gargždų mieste yra 3 valstybės saugomi objektai ir 15 registrinių objektų.

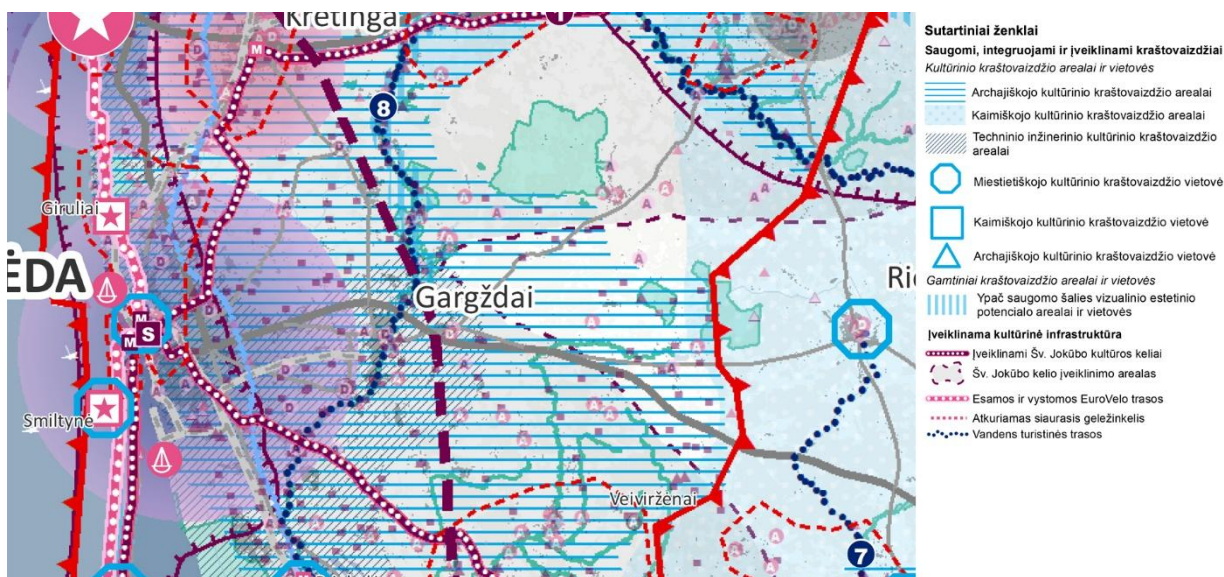
Pagal reikšmingumo lygmenį Gargždų mieste yra 3 nacionalinio lygmens objektai, 3 regioninio lygmens objektai, 8 vietinio lygmens objektai bei 4 objektai, kuriems objekto reikšmingumo lygmuo nenustatytas.

Kulių kaime yra vienas valstybės saugomas nekilnojamojo kultūros paveldo objektas - Kulių kaimo evangelikų liuteronų senosios kapinės (unikalus kodas 24355). Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis.

Į projektuojamos teritorijos ribas taip pat patenka Dovilų miestelio nedidelė dalis, kurioje yra vienas nekilnojamojo kultūros paveldo objektas - Dovilų pirmosios senosios kapinės (unikalus kodas 24362). Objekto statusas – valstybės saugomas. Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos principai:

- Gargždų miesto kultūros paveldas turi būti išsaugotas kaip šio miesto istoriją, kultūrą ir tapatumą reprezentuojantis pagrindas, sudarant sąlygas dabarties ir ateities kartoms jį pažinti, lankytis ir juo naudotis.
- Bendrojo plano sprendiniuose bus sudarytos sąlygos dabarties ir ateities kartoms pažinti, lankyti, naudotis planuojamoje teritorijoje esančiu nekilnojamoju kultūros paveldu. Labiausiai atspindintys miesto istoriją nekilnojamojo kultūros paveldo objektai turi būti įtraukti į turistines trasas. Šia objektai turi būti pažymėti informacinėmis nuorodomis, turi būti parengti informaciniai stendai.
- Konkrečių nekilnojamųjų kultūros vertybių atskleidimą organizuoja Departamentas ir savivaldybių institucijos. Nekilnojamųjų kultūros vertybių reikšmingumą, kultūros paveldo objektų ar vietovių vertingąsias savybes nustato ir jų teritorijų bei kultūros paveldo objektų apsaugos zonų ribas apibrėžia Departamento ir savivaldybių sudarytos nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos.
- Veikla kultūros vertybių teritorijose ir jų apsaugos zonose reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka. Tais atvejais, kai teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai ar reglamentai prieštarauja Kultūros vertybių registre nurodytoms ir (ar) Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais nustatytoms vertingosioms savybėms, kultūros paveldo objektų apsaugos reglamentams ar nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiųjų planų – tvarkymo planų sprendiniams, pirmenybė teikiama šiuose dokumentuose nustatytiems paveldosaugos reikalavimams.
- Visų objektų, įrašytų į Kultūros vertybių registrą, teritorijoms ir jų apsaugos zonoms yra taikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus 59 ir 60 str. reikalavimai;
- Turi būti skiriamas didelis dėmesys informacijai apie kultūros paveldą ir visuomenės švietimui.



4.1 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano „Kultūros politika ir rekreacija“ brėžinio

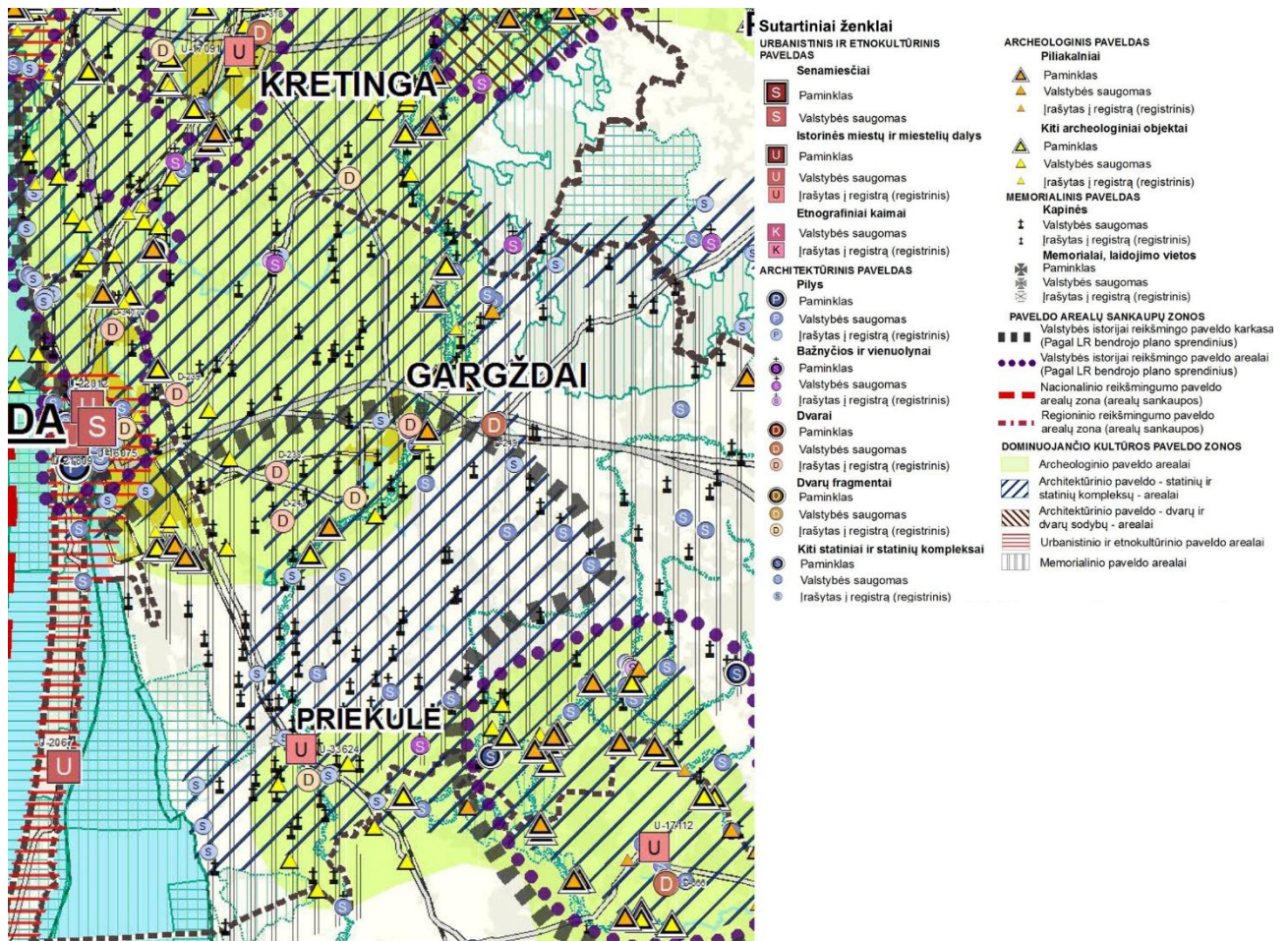
Lietuvos Respublikos bendrojo plano sprendiniuose numatytos nuostatos kultūrinių kraštovaizdžių formavimui:

Vadovaujanti Lietuvos Respublikos bendrojo planu Gargždų miesto bei Kulių kaimo teritorija patenka į archajiškojo bei techninio inžinerinio kultūrinio kraštovaizdžio arealus.

Archajiškuosius kraštovaizdžius formuoja archeologinio ir memorialinio kultūros paveldo objektai, vietovės. Šių kraštovaizdžių apsaugai taikomos rezervinis saugojimo režimas, dažnai nustatoma konservacinė žemės naudojimo paskirtis draudžianti ūkinę veiklą. Archajiškuosius kultūrinius kraštovaizdžius naudoti rekreacijai, nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių. Prioritetas teikiamas turizmui ir rekreacijai apžiūrint archeologinius ir memorialinius objektus per atstumą, išnaudojant rekreacinius takus bei įrengtus apžvalgos taškus, regyklas, bokštus. Draudžiama nesankcionuota archeologija (kasinėjimai be leidimų). Archajiški kraštovaizdžiai yra veikiami klimato

kaitos pokyčių tiesiogiai. Jų apsaugą nuo klimato kaitos pokyčių tikslinga tapatinti su gamtinės aplinkos apsauga nuo klimato kaitos padarinių.

Techninius inžinerinius kraštovaizdžius yra senieji keliai, geležinkeliai ir jų priklausiniai, tiltai, malūnai, kanalai, fortifikacijos objektai, kiti technikos paveldo objektai – fabrikai, spirito varyklos, pramoniniai pastatai, jų dalys ir kt. objektai, kompleksiniai objektai. Techninio inžinerinio kraštovaizdžio objektai išsidėstę dispersiškai, dažnai yra urbanizuotų kraštovaizdžių ar susisiekimo infrastruktūros dalis, kartais formuoja technogenizuotus nedidelės apimties kultūrinius kraštovaizdžius. Techninius inžinerinius kraštovaizdžius būtina integruoti į darnaus vystymo plėtros procesus, nepažeidžiant jų autentiškumo, rengiant jų individualius apsaugos reglamentus, specialiuosius ir / ar kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus, plėtros strategijas ir programas.



4.2 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano „Kultūros paveldo apsaugos teritoriniai prioritetai“ brėžinio

Lietuvos Respublikos bendrojo plano sprendiniuose numatytos nuostatos dominuojančio kultūros paveldo zonoms:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos bendrojo planu Gargždų miesto bei Kulių kaimo teritorija patenka į archeologinio paveldo arealą, architektūrinio paveldo - statinių ir statinių kompleksų arealą bei į memorialinio paveldo arealą.

4.1 lentelė. Prioritetinės saugomų kultūrinių kraštovaizdžių tvarkymo nuostatos

Kultūros paveldo arealo pavadinimas	Saugomo kultūrinio kraštovaizdžio tipai ir tvarkymo prioritetai	Vertybių apsaugos formavimo principai
Dominuojančio paveldo arealai	Archajiškasis kraštovaizdis: archeologinio paveldo vertybių atskleidimas, paveldo ekspozicinių priemonių vystymas	Atvirų erdvių formavimas, išryškinant archeologinio paveldo vertes; apsaugos nuo neigiamo fizinio poveikio ir vizualinės taršos užtikrinimas.



Kultūros paveldo arealo pavadinimas	Saugomo kultūrinio kraštovaizdžio tipai ir tvarkymo prioritetai	Vertybių apsaugos formavimo principai
Dominuojančio architektūrinio paveldo (statinių ir statinių kompleksų) arealai	Kaimiškas kraštovaizdis ir miestovaizdis: architektūrinio paveldo išsaugojimas, vertingųjų savybių atskleidimas, darnus kraštovaizdžio vystymas, laikantis susiklosčiusių erdvių formavimo dėsnių	Architektūrinio paveldo verčių išryškinimas; vertybių aplinkos pobūdžio palaikymas, apsaugos nuo neigiamo fizinio poveikio ir vizualinės taršos užtikrinimas
Dominuojančio memorialinio paveldo arealai	Archajiškas kraštovaizdis: memorialinio paveldo išsaugojimas, susiformavusio kraštovaizdžio modelio vystymas	Atvirų erdvių formavimas, vertybių apžvalgos, pažinimo galimybių didinimas, memorialinio paveldo verčių išryškinimo; apsaugos nuo neigiamo fizinio poveikio ir vizualinės taršos užtikrinimas.

Tvarkybos ir naudojimo kryptys

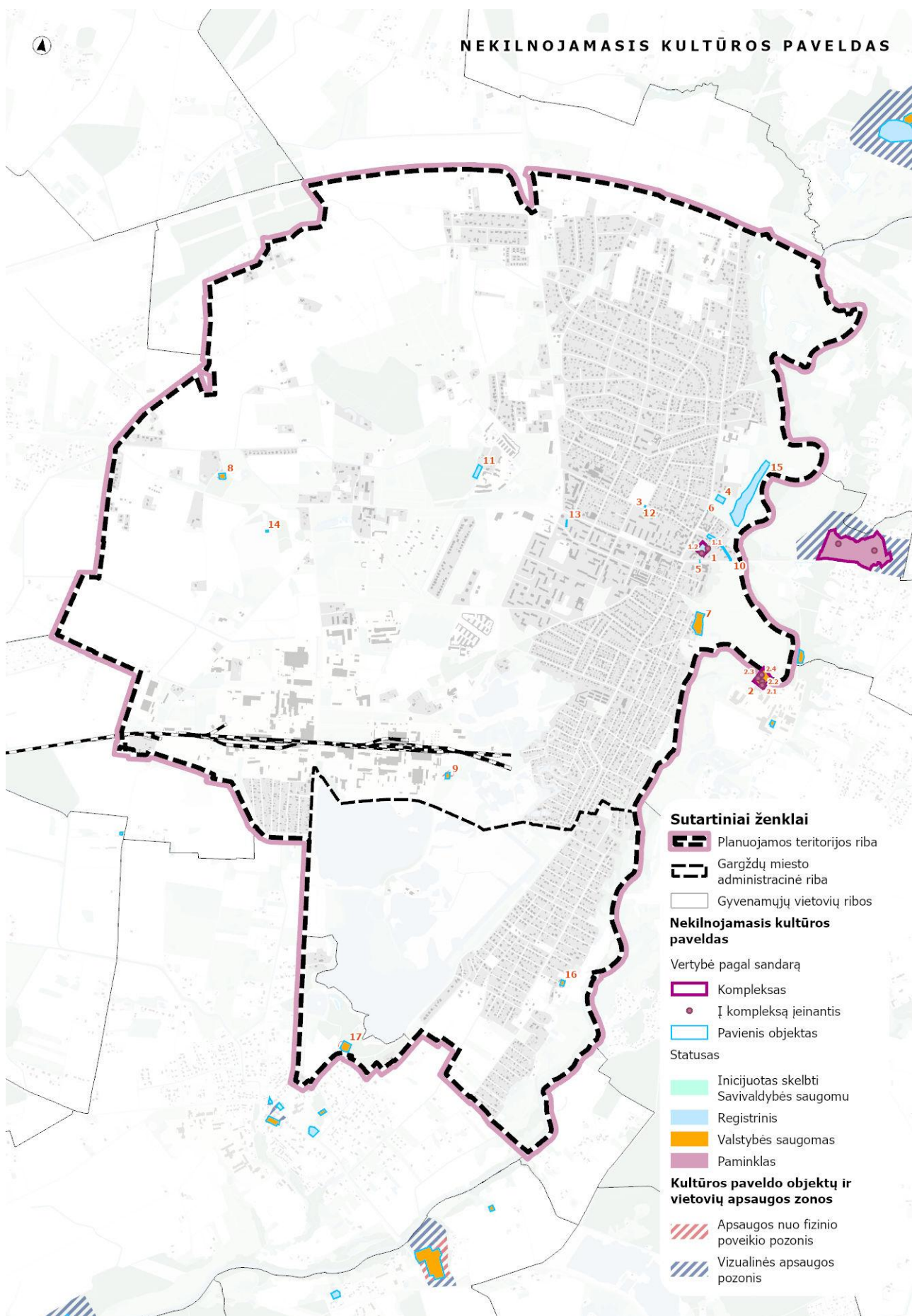
Abiejose koncepcijos variantuose numatomos analogiškos kultūros paveldo tvarkybos ir naudojimo kryptys.

Statinių kompleksai ir statiniai (dominuoja architektūrinis, istorinis, memorialinis, dailės vertingųjų savybių pobūdis):

- Statinių kompleksai ir atskiri statiniai tvarkomi vadovaujantis LR NKPAJ 19 str. reikalavimais.
- Sakraliniai, memorialiniai statinių kompleksai ir statiniai, saugomi viešajam pažinimui bei naudojimui tvarkomi vadovaujantis NKPAJ 19 ir 20 str. reikalavimais.
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų tvarkyba vykdoma, pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus; pagal kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentus (statybos techninius reglamentus), patvirtintus aplinkos ir kultūros ministrų; pagal kultūros ministro patvirtintus paveldo tvarkybos reglamentus, nustatančius reikalavimus konkrečioms tvarkybos darbams.
- Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomame objekte draudžiama naikinti ar kitaip žaloti saugomo objekto vertingąsias savybes bei naikinti ar žaloti saugomo objekto ženkliniui skirtas lentas, informacinius standus (NKPAJ 19 str.).
- Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomoje nekilnojamojoje kultūros vertybėje draudžiami vertingąsias savybes naikinantys statybos darbai: kultūros paveldo objektą pritaikyti kitiems, negu nurodyta nekilnojamosios kultūros vertybės pase, naudojimo būdams; padidinti saugomų statinių naudojimo intensyvumą, pristatyti priestatus, papildomus aukštus, įrengti naujas mansardas, formuoti naują planinę struktūrą ir kitaip naikinti autentiškumo požymius (NKPAJ 20 str.).

Viešosios pagarbos kultūros paveldo objektai - laidojimo, įvykių vietos, paminklai (dominuoja memorialinis, dailės vertingųjų savybių pobūdis):

- Į kultūros vertybių registrą įrašytos laidojimo vietos naudojamos viešam pažinimui ir naudojimui bei viešajai pagarbai (apsaugoti memorialinius ir sakralinius objektus, mirusiųjų ar žuvusiųjų palaidojimo ir atminimo vietas (karių, sukilėlių, pasipriešinimo okupantams dalyvių ir kitas neveikiančias kapines ar pavienius kapus)).
- Visos kapinės prižiūrimos pagal Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos patvirtintas kapinių tvarkymo taisykles (NKPAJ 20 str.).
- Neveikiančių kapinių teritorijoms nustatoma pagrindinė konservacinė (saugojimo) žemės naudojimo paskirtis, o ši gali būti pakeista tik pripažinus kitokio visuomenės poreikio viršenybę ir perkėlus mirusiųjų palaikus (NKPAJ 20 str.).
- Viešosios pagarbos nekilnojamojo kultūros paveldo vieta gali būti saugoma, nors ir nėra jokių žmogų, įvykių ar kitokias jos vertingąsias savybes liudijančių autentiškų dalių ar elementų. Ši vieta žymima saugomo objekto ženkliniui skirtomis lentomis, skulptūros kūrinių, memorialiniais statiniais, buvusią įvykio ar gyvenamąją aplinką parodančiais daiktais (NKPAJ 20 str.).
- Užsienio valstybėms reikšmingos kapinės tvarkomos pagal „Užsienio valstybėms reikšmingo kultūros paveldo, esančio Lietuvos Respublikoje, tvarkymo taisykles“, patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016-05-02 įsakymu Nr. IV-354.



4.3 pav. Nekilnojamas kultūros paveldas



4.2 lentelė. Kultūros paveldo objektų sąrašas Gargždų mieste

Nr.	Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Statusas	Objekto reikšmingumo lygmuo	Vertybė pagal sandarą	Vertingųjų savybių pobūdis
Kompleksai ir į kompleksą įeinantys objektai							
1.	35177	Gargždų bažnyčios šventoriaus statinių kompleksas	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Tiltu g. 1	Registrinis	Vietinis	Kompleksas	Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Sakralinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
Kompleksą sudaro:							
1.1	35178	Gargždų bažnyčios šventoriaus statinių komplekso koplyčia	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Tiltu g. 1	Registrinis	Vietinis	Į kompleksą įeinantis	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus) Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Sakralinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
1.2	35179	Gargždų bažnyčios šventoriaus statinių komplekso varpinė	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Tiltu g. 1	Registrinis	Vietinis	Į kompleksą įeinantis	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Sakralinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
2.	21299	Maciuičių vandens malūno statinių kompleksas	Klaipėdos rajono sav., Vėžaičių sen., Maciuičių k.,	Valstybės saugomas	Regioninis	Kompleksas	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
Kompleksą sudaro (už planuojamos teritorijos ribos):							
2.1	29938	Maciuičių vandens malūno statinių komplekso namas	Klaipėdos rajono sav., Vėžaičių sen., Maciuičių k.,	Valstybės saugomas	Regioninis	Į kompleksą įeinantis	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
2.2	29939	Maciuičių vandens malūno statinių komplekso ūkinis pastatas	Klaipėdos rajono sav., Vėžaičių sen., Maciuičių k.,	Valstybės saugomas	Regioninis	Į kompleksą įeinantis	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas)
2.3	29940	Maciuičių vandens malūno statinių komplekso malūno liekanos	Klaipėdos rajono sav., Vėžaičių sen., Maciuičių k.,	Valstybės saugomas	Regioninis	Į kompleksą įeinantis	Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio
2.4	29941	Maciuičių vandens malūno statinių komplekso užtvanka	Klaipėdos rajono sav., Vėžaičių sen., Maciuičių k.,	Valstybės saugomas	Regioninis	Į kompleksą įeinantis	Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio
Pavieniai							
-	9375	Monstrancija	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m.	Registrinis		Pavienis objektas	
-	9376	Ornamentuotas kryžius	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m.	Registrinis		Pavienis objektas	
3.	9377	Koplytėlė	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Žemaitės g.	Registrinis	Vietinis	Pavienis objektas	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); Dailės (lemiantis reikšmingumą svarbus)
-	9378	Koplytėlė su ornamentuotu kryželiu, Pietos, Marijos, Marijos Sopulingosios ir Marijos Maloningosios skulptūromis	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m.	Registrinis		Pavienis objektas	
4.	10967	Antrojo pasaulinio karo Sovietų Sąjungos karių palaidojimo vieta	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Kvietinių g.	Registrinis	Vietinis	Pavienis objektas	Istorinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas)



Nr.	Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Statusas	Objekto reikšmingumo lygmuo	Vertybė pagal sandarą	Vertingųjų savybių pobūdis
5.	11660	Gargždų pėsčiųjų viadukas	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Tilto g.	Valstybės saugomas	Regioninis	Pavienis objektas	Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio
6.	12045	Kryžius „Tautos skausmui atminti“	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Kvietinių g.	Registrinis	Regioninis	Pavienis objektas	Dailės (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
7.	20667	Gargždų žydų senųjų kapinių dalis	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., J. Basanavičiaus g.	Valstybės saugomas	Regioninis	Pavienis objektas	Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
8.	24379	Laugalių kaimo evangelikų liuteronų senosios kapinės	Klaipėdos rajono sav., Dauparų-Kvietinių sen., Laugalių k.	Valstybės saugomas	Regioninis	Pavienis objektas	Dailės (lemiantis reikšmingumą tipišką); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
9.	25396	Kuršlaukio senosios kapinės	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m.	Valstybės saugomas	Regioninis	Pavienis objektas	Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
10.	31013	Minijos gatvės grindinys	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Minijos g.	Registrinis	Vietinis	Pavienis objektas	Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
11.	33501	Pastatas	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Laugalių g. 6	Registrinis	Vietinis	Pavienis objektas	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipišką); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
12.	35176	Gargždų miesto kapinių vartai	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Žemaitės g. / Klaipėdos rajono sav., Žemaičių g.	Registrinis	Vietinis	Pavienis objektas	Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipišką); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
13.	37462	Gargždų žydų žudynių ir užkasimo vieta	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Klaipėdos g.	Registrinis	Nacionalinis	Pavienis objektas	Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
14.	43022	Lietuvos partizanų kapai	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Klaipėdos g. 63	Registrinis	Nacionalinis	Pavienis objektas	Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)
15.	43066	Lietuvos partizanų užkasimo vieta ir kapai	Klaipėdos rajono sav., Gargždų sen., Gargždų m., Kvietinių g. 63	Registrinis	Nacionalinis	Pavienis objektas	Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)

4.3 pav. Kultūros paveldo objektų sąrašas Kulių kaime

Nr.	Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Statusas	Objekto reikšmingumo lygmuo	Vertybė pagal sandarą	Vertingųjų savybių pobūdis
Pavieniai							
16.	24355	Kulių kaimo evangelikų liuteronų senosios kapinės	Klaipėdos rajono sav., Dvilų sen., Kulių k., Pakrantės 2-oji g.	Valstybės saugomas	Regioninis	Pavienis objektas	Dailės (lemiantis reikšmingumą tipišką); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)



4.4 lentelė. Kultūros paveldo objektų sąrašas Dovilų miestelyje (dalis patenkanti į planuojamos teritorijos ribas)

Nr.	Unikalus objekto kodas	Pavadinimas	Adresas	Statusas	Objekto reikšmingumo lygmuo	Vertybė pagal sandarą	Vertingųjų savybių pobūdis
Pavieniai							
17.	24362	Dovilų pirmosios senosios kapinės	Klaipėdos rajono sav., Dovilų sen., Dovilų mstl.	Valstybės saugomas	Regioninis	Pavienis objektas	Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)

Penkiems nekilnojamojo kultūros paveldo objektams yra nustatytos apsaugos zonos ir pozonai. Saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona. Ši zona gali turėti vieną arba abu šiuos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo pozonius: apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį ir vizualinės apsaugos pozonį. Laugalių kaimo evangelikų liuteronų senosioms kapinėms, Gargždų žydų senųjų kapinių daliai, Kuršlaukio senosioms kapinėms, Kulių kaimo evangelikų liuteronų senosioms kapinėms, Dovilų pirmosioms senosioms kapinėms nustatytas apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis. Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, taip pat miško ir vandens plotai, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms.



5 GARGŽDŲ MIESTO PLĖTROS KONCEPCIJOS KŪRIMO METODINIAI PRINCIPAI

Koncepcijos sprendiniuose remiamasi Europos Sąjungoje visuotinai priimta tvaraus vystymosi ideologija. Tvarus (darnus) vystymasis suprantamas kaip kompromisas tarp aplinkosauginių, ekonominių ir socialinių visuomenės tikslų, sudarantis galimybes pasiekti visuotinę gerovę dabartinėms ir ateinančioms kartoms, neperžengiant leistinų poveikio aplinkai ribų.

Remiantis esamos būklės analizės esminėmis išvadomis, miesto teritorijos vystymo erdvinės raidos koncepcijos pagrindus lemia jo lokacija LR BP sprendiniuose – Gargždai yra Vystomos tarptautinės ir nacionalinės svarbos susisiekimo jungtyje ir pagrindiniame tarptautinio tranzito koridoriuje, kas strategiškai ir geografiškai garantuoja teigiamą ir argumentuotą poziciją miestą identifikuoti ir vystyti optimistinėmis prognozėmis.

Rengiant Gargždų bendrojo plano koncepciją pagal funkcinės struktūros bei architektūrinės / urbanistinės erdvinės kompozicijos elementų sandarą, miesto teritorija pagal apibendrintas funkcines zonas skirstoma į šias teritorijas:

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos:

Pastatais užstatoma teritorija

- **Pagrindinis centras** (pagrindinio centro zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) – Mišri vidutinio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūrinės paskirties, socialinės infrastruktūros 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. Atskirai pažymint istorinį miesto centrą kaip centro branduolį, telkiantį pagrindines, tame tarpe ir administracines miesto funkcijas ir akcentuojant kaip erdvinę dominantę;
- **Pocentriai** (miesto dalių centrų zonos pagal funkcinių zonų klasifikatorių) – Mišrios vidutinio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorijos, kuriose išskiriamas prekybos, paslaugų, aptarnavimo, visuomeninių funkcijų prioritetas;
- **Esamos ir planuojamos intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos** (intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) - Esamos ir planuojamos intensyvaus užstatymo gyvenamosios statybos teritorijos su visuomeninės, socialinės, aptarnavimo, paslaugų infrastruktūros ir darbo vietų plėtra;
- **Esamos ir planuojamos vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos** (intensyvaus ir vidutinio užstatymo intensyvumo zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) - Esamos ir planuojamos vidutinio intensyvumo gyvenamosios statybos teritorijos su visuomeninės, socialinės, aptarnavimo, paslaugų infrastruktūros ir darbo vietų plėtra;
- **Esamos ir planuojamos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos** (vidutinio ir mažo užstatymo intensyvumo zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) - Esamos ir planuojamos mažo intensyvumo gyvenamosios statybos teritorijos su visuomeninės, socialinės, aptarnavimo infrastruktūros ir darbo vietų plėtra. Mišrios paslaugų teritorijos - prioritetinės paslaugų teritorijos orientuotos į administraciją ir aptarnavimą (paslaugų teritorijos pagal teritorijos naudojimo tipo klasifikatorių);
- **Specializuotų kompleksų daugiafunkcinės teritorijos** (specializuotų kompleksų zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) – esamos ir perspektyvinės, kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, mokslo, susijusios gamybos, komercinei, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kt. viešojo naudojimo veiklai;
- **Paslaugų teritorijos** (paslaugų zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) – teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba;



- **Pramonės, darbo vietų teritorijos ir paslaugų teritorijos** (pramonės ir sandėliavimo zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) - Mišrios pramonės teritorijos, orientuotos į gamybą, sandėliavimą, logistiką. Galima komercija ir paslaugos (be gyvenamosios statybos). Paslaugų teritorijos - orientuotos į gamybą ir aptarnavimą be gyvenamosios statybos (paslaugų teritorijos pagal teritorijos naudojimo tipo klasifikatorių);

Pastatais neužstatoma teritorija:

- **Vandenvietė** (vandenviečių zona pagal teritorijos naudojimo tipo klasifikatorių) - Funkcinė zona, skirta veiklai, susijusiai su požeminio vandens paėmimu, gerinimu ir tiekimu.
- **Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (intensyviai ir ekstensyviai naudojami želdynai (pagal funkcinių zonų klasifikatorių) (sisteminiai žalieji plotai))** - Funkcinė zona, kuria išskiriamos viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, kapinių teritorijos, apsauginiai želdynai bei kitos žaliosios teritorijos.

Neurbanizuotos ir neurbanizuojamos teritorijos:

- **Vandenys** (vandenų zona pagal funkcinių zonų klasifikatorių) - Vandens telkiniai.

Teritorijos apibendrintas funkcinis zonavimas bei architektūrinės urbanistinės struktūros skirstymas, pagrindiniai susisiekimo sistemos sprendiniai ir kiti būtini atributai yra pavaizduoti grafinėje dalyje.

5.1 lentelė. Teritorijos apibendrintų funkcinių zonų balansas Bendrųjų sprendinių I ir II koncepcijos variantuose

Eil. Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	I koncepcijos variantas		II koncepcijos variantas	
		Plotas, ha	Plotas, %	Plotas, ha	Plotas, %
	<u>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos</u>	<u>1866,87</u>	<u>96,45</u>	<u>1866,87</u>	<u>96,46</u>
	<u>Pastatais užstatoma teritorija</u>	<u>1374,95</u>	<u>71,05</u>	<u>1425,52</u>	<u>73,66</u>
1.	Pagrindinis centras	29,25	1,51	68,15	3,52
2.	Pocentris	239,55	12,38	40,69	2,10
3.	Esamos ir planuojamos intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos	43,33	2,24	62,29	3,22
4.	Esamos ir planuojamos vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos	117,30	6,06	103,96	5,37
5.	Esamos ir planuojamos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos	595,99	30,79	709,80	36,67
6.	Sodininkų bendrijų teritorijos	16,61	0,86	-	-
7.	Specializuotų kompleksų daigafunkcinės teritorijos	21,36	1,10	51,64	2,67
8.	Paslaugų teritorijos	-	-	90,22	4,67
9.	Pramonės, darbo vietų teritorijos ir paslaugų teritorijos	311,56	16,11	314,64	16,26
	<u>Pastatais neužstatoma teritorija</u>	<u>491,92</u>	<u>25,41</u>	<u>441,35</u>	<u>22,80</u>
10.	Vandenvietė	8,98	0,46	8,98	0,46
11.	Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija	482,94	24,95	416,5	21,52
	<u>Neurbanizuotos ir neurbanizuojamos teritorijos</u>	<u>68,53</u>	<u>3,54</u>	<u>68,53</u>	<u>3,54</u>
12.	Vandenys	68,53	3,54	68,53	3,54
	Viso:	1935,4	100	1935,4	100

Visoms teritorijoms yra išskiriami urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų tvarkymo režimai:

Saugojimas nustatomas įvairių statusą turinčioms saugomoms teritorijoms ir teritorijoms, kurių vertingąsias savybes būtina išsaugoti jų nekeičiant. Šiose teritorijose numatoma statyba gali būti vykdoma teisės aktų nustatyta tvarka atliekant tvarkybos darbus: konservavimą, restauravimą, atkūrimą ar pritaikymą.

Modernizavimas - urbanizuotų teritorijų fizinės ir (ar) funkcinės struktūros atnaujinimas, kai plėtra vykdoma išnaudojant vidinius teritorijos resursus iš esmės nekeičiant šios teritorijos naudojimo funkcinės struktūros ir fizinių parametrų:

- modernizavimo režimas skirtas urbanizuotoms teritorijoms, kai būtinas kompleksinis užstatymo ir infrastruktūros, fizinės ir socialinės aplinkos atnaujinimas;



- modernizuojamoje teritorijoje, įvertinus esamą socialinę, inžinerinę, susisiekimo infrastruktūrą, gyventojų ir darbo vietų skaičiaus santykį, nustatomi šios teritorijos funkcinės ir fizinės struktūros atnaujinimo ir vystymo principai;
- modernizuojant urbanizuotas teritorijas nauja statyba gali būti numatoma:
 - pagal tai teritorijai būdingus užstatymo principus baigiant formuoti nebaigtas urbanistines struktūras, ypač miestų centruose;
 - specializuotuose centruose pritraukiant naujas funkcijas ar plečiant juose teikiamų paslaugų apimtį;
 - gyvenamosios aplinkos centruose plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą;
 - naujai kuriamuose miestų centruose vystant ir tobulinant jų polifunkcinę struktūrą ir formuojant jų reikšmę mieste atitinkantį užstatymą;
 - rekonstruojant pastatus pagal tai teritorijai būdingą erdvinę urbanistinę struktūrą;
 - į monofunkcines gyvenamųjų vietovių dalis pritraukiant naujas funkcijas, nesukeliančias neigiamo poveikio aplinkai;
 - 1940–1990 metų statybos gyvenamuosiuose rajonuose, jeigu numatoma statyba yra motyvuota esamos visų rūšių infrastruktūros išvystymo lygiu ir esamos būklės analizė rodo, kad rajono urbanistinė struktūra, užstatymo ir erdvių sistemos gali būti toliau vystomos ir papildomos naujais urbanistiniais elementais;
- galimi modernizavimo būdai:
 - atgaivinimas (revitalizacija) – gyvybingumo grąžinimas degraduojančioms miesto struktūrinėms dalims, fizinės aplinkos kokybės, ekonominio aktyvumo, socialinės integracijos skatinimas. Revitalizacija – naujų funkcijų atsiradimas, senųjų skatinimas su atitinkamais statybos darbais, kurie pagyvina socialinę ir ekonominę veiklą, suteikia naujas funkcines, estetines savybes, padidina teritorijos patrauklumą, pritraukia į ją naujus, įvairesnių socialinių sluoksnių gyventojus;
 - humanizavimas (rehabilitacija) – miesto funkcionavimo neigiamo poveikio veikiamų teritorijų grąžinimas gyventojams, transporto srautų iškėlimas, pėsčiųjų zonų įrengimas ir panašiai;
 - atnaujinimas (renovacija) – pastatų ir (ar) inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas ar pagerinimas, energetinio efektyvumo padidinimas, architektūrinės išraiškos atnaujinimas. Kompleksinė renovacija – kompleksinis gyvenamosios aplinkos ir inžinerinės įrangos atnaujinimas. Kompleksinė renovacija taip pat gali numatyti ir gyvenamosios aplinkos perplanavimą, dalinį pastatų griovimą ir naują statybą.

Konversija (pertvarkymas) – neefektyviai naudojamų užstatytų teritorijų (miestų centruose ir jų prieigose esančios taršios ar neefektyvios pramonės) naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai:

- konversijos tikslai – didinti miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių funkcinės ir fizinės struktūros integralumą, sudaryti sąlygas taršos mažinimui, kurti palankią investicijoms aplinką, tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas, sukurti sąlygas aplinkos, užstatymo, susisiekimo sistemos ir inžinerinės įrangos atnaujinimui urbanizuotoje gyvenamosios vietovės dalyje;
- pertvarkomose teritorijose, kuriose buvo vykdoma tarši ūkinė veikla, turi būti atlikti gruntų tyrimai ir tęsiamas monitoringas dėl galimo grunto užterštumo cheminėmis medžiagomis;
- atskiras konversijos atvejis – sodininkų bendrijų teritorijų konversija į gyvenamąsias teritorijas. Kompleksiškai perplanuojant šias teritorijas siekiama išvystyti susisiekimo, inžinerinę infrastruktūrą, sukurti būtiną socialinę ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Nauja plėtra – neužstatytų teritorijų urbanizavimas:

- urbanizuojamos teritorijos turi būti struktūrizuojamos (suskirstytos) į hierarchinius urbanistinius vienetų – kvartalų.
- numatant plėtrą neužstatytose teritorijose būtina užtikrinti gatvių eismo rišlumą ir nepertraukiamumą;
- naujai plėtrai rekomenduojama įvertinti esamų teritorijų efektyvumo didinimą ir naudoti kitus teritorijų vystymo režimus: modernizavimą, konversiją;



- naujos plėtros teritorijų vystymo eiliškumas nustatomas išskiriant prioritetinės plėtros teritorijas, kuriose savivaldybė įsipareigoja vystyti socialinę ir (ar) inžinerinę infrastruktūrą. Nustatant prioritetines veiklos teritorijas, rekomenduojama atsižvelgti į atstumus iki inžinerinių tinklų sistemos, funkcionuojančios gatvės ir viešojo transporto. Atskirai vystomos naujos plėtros teritorijos neturėtų būti toliau nuo inžinerinių tinklų sistemos ir funkcionuojančios gatvės kaip 200 metrų;
- aukštybinis užstatymas Gargždų mieste nenumatomas;
- išlaikomas susiklostęs vidutinio miesto miestovaizdžio tipažas.

Be esminių pokyčių (status quo) teritorijos, kuriose paliekama esama padėtis. Esminiai pokyčiai teritorijų funkcinėje ir fizinėje struktūroje nenumatomi.



6 BENDROSIOS PROGNOZĖS, NUOSTATOS IR RODIKLIAI

Bendrojo plano bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nustatoma apibendrinta miesto teritorijos vystymo erdvinė koncepcija. Atliekama galimų vystymo variantų palyginamoji analizė, kurioje vertinami miesto planinės ir erdvinės struktūros vystymo principai, apibendrinti teritorijos naudojimo tipai ir vystymo perspektyvos.

Išieties duomenys – Gargždų miesto teritorijai atliktas esamos būklės įvertinimas, galiojančio Gargždų miesto BP sprendiniai.

Bendras planas rengiamas **10 metų** laikotarpiui.

Bendrojo plano koncepcija rengiama **20 metų** laikotarpiui.

Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje BP koncepcijos sprendiniams yra parengti, palyginami ir vertinami du koncepcijos variantai (alternatyvos).

Abiejų plėtros koncepcijos variantų grafinėje dalyje pažymėtos konceptualiai apibendrintos teritorijos. Atskiri sklypai ir smulkūs teritoriniai vienetai neakcentuojami. Koncepcijos sprendiniai parengti M 1:10000 ir į tikslesnį mastelį netransformuojami. Koncepcijos sprendiniai nepanaikina galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių. Koncepcijos sprendiniai nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus, galės būti nustatoma veikla pagal būsimus BP konkretizuotuose sprendiniuose nustatytus reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose).

Konceptualiaame kontekste išorės struktūra yra analogiška abiejuose koncepcijos variantuose.

Abiejuose plėtros koncepcijos variantuose vertinamas teritorijos plotas – **1935,4 ha**.

Esamas Gargždų miesto ir Kulių kaimo gyventojų skaičius (2025-01-01) – $15465 + 844 = 16309$ gyventojai, kas apibendrintai skaičiuojama **16310 gyventojų**.

Gargždų miesto naudingasis plotas tenkantis vienam gyventojui yra **32,7 m²**.

Gyventojų skaičiaus demografinė prognozė yra atlikta 2025-2046 metams, taikant esamos gyventojų populiacijos ekstrapoliacijos metodą, įvertinus gyventojų mažėjimo ir augimo galimybes. Prognozuojamas gyventojų skaičiaus kitimas yra hipotetinis, nes žmonių populiacija yra veikiamą socialinių, ekonominių, politinių, kultūrinių, gamtinių ir kitų veiksnių, kurie dažnu atveju yra neprognozuotini. Pasirenkant koncepcijos konstravimo kryptį demografinė prognozė atlikta trimis galimais scenarijais. Galiojantis BP Gargždų mieste numatė 16213 gyventojų iki 2025 metų.

6.1 GYVENTOJAI

1) Pagal tendenciją

Atsižvelgiant į esamoje būklėje nustatytą realią gyventojų kaitos tendenciją – po 100 gyv. per metus, kas sudaro mažiau nei 1% (0,7%).

20 metų koncepcijos laikotarpiui gyv. padidėjimas būtų 2000.

Prognozuojamas gyv. skaičius – $16310 + 2000 = 18300$ gyventojų.

2) Nuosaukus (labiausiai tikėtinas – optimalios plėtros)

Atsižvelgiant į realias tendencijas ir taikant vidutinį 1,4 % augimą per 5 metus, kas sudaro apie 200 gyv. per metus.

20 metų koncepcijos laikotarpiui gyv. padidėjimas būtų 4000.

Prognozuojamas gyv. skaičius – $16310 + 4000 = 20300$ gyventojų.

3) Hipertrofuotas

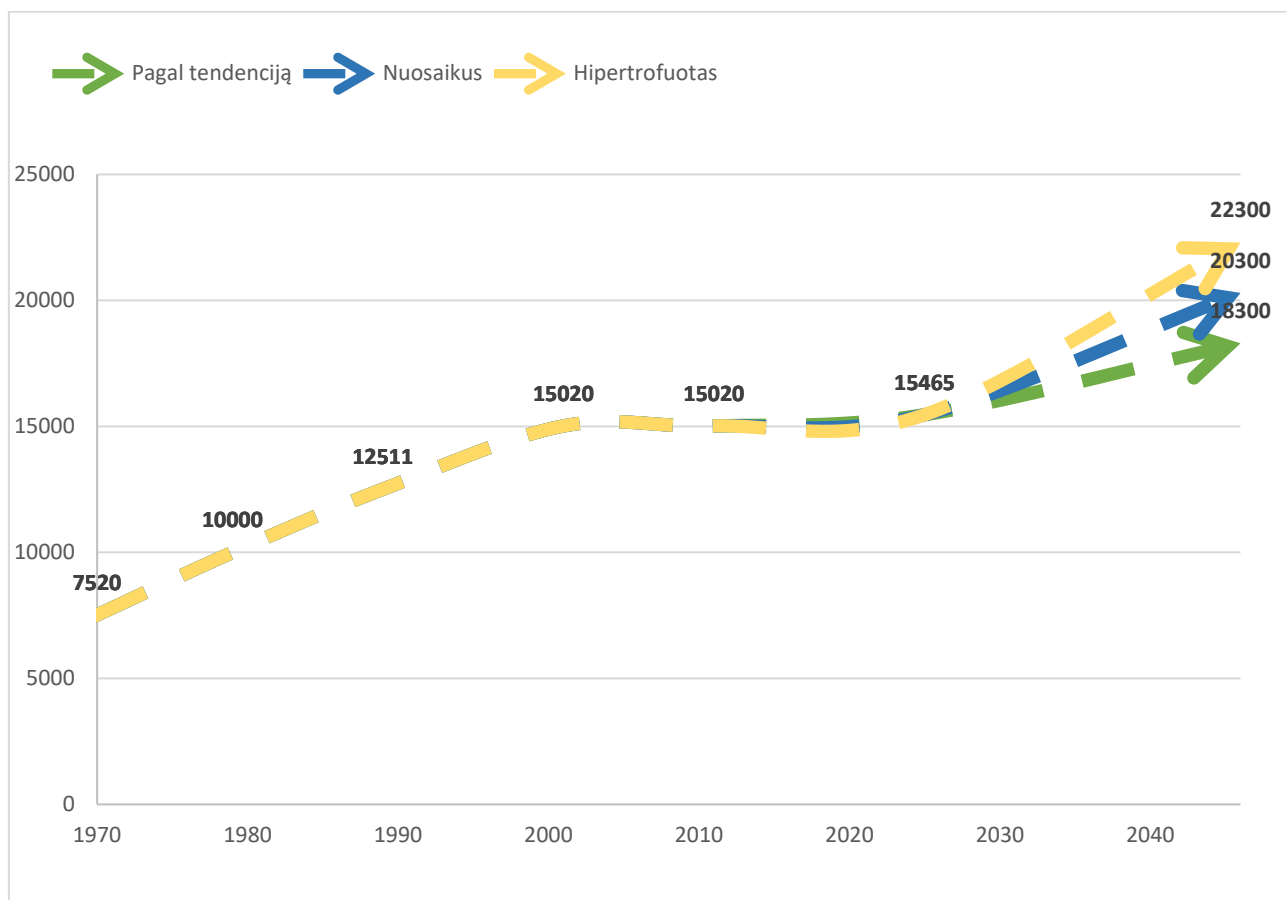
Vertinant ir atsižvelgiant į bendrą Klaipėdos rajono demografinę prognozę, kad savivaldybėje paskutiniais metais (2020 – 2024) matomas gyventojų prieaugis yra 21%, kas sudaro apie 4% per metus ir 600 gyv. per metus,



Gargždams taikytinas mažesnis – 15 % augimas per 5 metus, kas sudaro apie 2 % per metus ir 300 gyv. per metus.

20 metų koncepcijos laikotarpiui gyv. padidėjimas būtų 6000.

Prognozuojamas gyv. skaičius – $16310 + 6000 = 22300$ gyventojų.



6.1 pav. Gargždų miesto gyventojų skaičiaus dinamikos prognozė

Nors ir turi didėjimo tendenciją, reali gyventojų kaitos (po 100 gyv. per metus) dinamika yra gana lėta. Todėl, tikėtis, kad koncepcijos skaičiuojamu laikotarpiu iki 2046 m. šis rodiklis pagal Europos Sąjungos vidurkį galėtų išaugti iki 45,0 m²/1 gyv. yra nerealu.

Atsižvelgiant į gyventojų skaičiaus demografinės prognozės duomenis, akivaizdu, kad „Hipertrofuotas“ variantas yra sunkiai argumentuojamas, BP koncepcijos konstravimui ir variantų palyginimui labiausiai tikėtinos yra: 1) „Pagal tendenciją“ ir 2) „Nuosaikus (labiausiai tikėtinas – optimalios plėtros)“ versijos. Tokiu būdu, yra rengiami du koncepcijos variantai:

- I koncepcijos variantas – Galiojančio BP pagrindu.
- II koncepcijos variantas – Optimalios plėtros.

6.2 NEKILNOJAMASIS TURTO FONDAS

Esamo nekilnojamojo turto fondo sandara Gargždų mieste ir Kuliuose yra sekanti:

- Gyvenamųjų objektų skaičius – 2458 (81%);
- Negyvenamųjų objektų (administracinių pastatų, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto) paskirties skaičius – 150 (5%);
- Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties objektų skaičius – 428 (14%);



6.3 BŪSTAS

Esamas gyvenamojo fondo rodiklis Gargždų mieste yra 32,7 m²/1 gyv.

6.1 lentelė. Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui

		Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui m ²				
		2020	2021	2022	2023	2024
Lietuvos Respublika	Miestas ir kaimas	37,7	38,4	38,3	38,5	38,9
	Miestas	33,4	33,9	33,6	33,7	34
	Kaimas	46,9	47,9	48,4	48,9	49,5
Klaipėdos apskritis	Miestas ir kaimas	36,9	37,5	37,4	37,6	37,7
	Miestas	33,1	33,5	33,2	33,7	33,7
	Kaimas	46,2	47,2	47,2	46,7	47
Klaipėdos r. sav.	Miestas ir kaimas	48,1	48,7	47,5	47,2	47,4
	Miestas	31	31,6	30,9	32,1	32,7
	Kaimas	55	55,1	53,5	52,2	52

Esamas miesto urbanizuotos teritorijos plotas kitos paskirties žemėje – **994,06 ha**.

Esamas miesto gyvenamosios teritorijos plotas kitos paskirties žemėje – 359,97 ha, kas apibendrintai sudaro 360 ha.

Esamas gyvenamasis fondas Gargždų miesto skaičiuojamoje teritorijoje (Gargžduose ir Kuliuose):

NTR įregistruotų kitos (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatuose - 344773,30 + 39534,79 (Kuliai) = **384308,09 m² bendro ploto**;

NTR įregistruotų kitos (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatuose - 254788,67 + 370,03 (Kuliai) = **255158,7 m² bendro ploto**;

NTR įregistruotų kitos (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatuose - **14149,89 m² bendro ploto**;

Viso: 653616,68 m² bendro ploto, kas apibendrintai sudaro 653600 m².

Esamas apibendrintas miesto gyventojų tankis urbanizuotoje teritorijoje (16310 gyv. : 994,06 ha) yra 16,4 gyv. / 1 ha arba (653616,68 m² : 994,06 ha) - 658 m² gyvenamojo ploto / 1 ha;

Esamas miesto gyventojų tankis gyvenamoje teritorijoje (16310 gyv. : 360 ha) yra **45 gyv. / 1 ha** arba (653616,68 m² : 360 ha) - **1816 m² gyvenamojo ploto / 1 ha**;

Esamas miesto gyventojų tankis gyvenamoje teritorijoje (16310 gyv. : 360 ha) yra **45 gyv. / 1 ha** arba (653616,68 m² : 360 ha) - **1816 m² gyvenamojo ploto / 1 ha**;

Esamas miesto gyv. teritorijos plotas kitos paskirties žemėje – 359,97 ha, kas apibendrintai sudaro **360 ha**.

Vienu atveju (Galiojančio BP pagrindu), įvertinus realią tendenciją, galima tikėtis, kad gyvenamojo fondo pokytis galėtų būti apie 0,4 m² per metus, kas per skaičiuojamą koncepcijos laikotarpį sudarytų iki 8 m² ir bendroje sumoje geriausiu atveju galėtų orientuotis į **37 m²/1 gyv.**

Kitu atveju (Optimalios plėtros), įvertinus nuosaikų plėtros scenarijų, galima tikėtis, kad gyvenamojo fondo pokytis galėtų būti apie 0,4 m² per metus, kas per skaičiuojamą koncepcijos laikotarpį sudarytų iki 8 m² ir bendroje sumoje geriausiu atveju galėtų orientuotis į **40 m²/1 gyv.**

6.2 lentelė. Pagrindiniai rodikliai

	Esama būklė	I koncepcijos variantas	II koncepcijos variantas
Projektuojamos teritorijos plotas	1935,4 ha	1935,4 ha	1935,4 ha
Gyventojų skaičius 2025 m./ 2046 m.	16310 gyv.	18300 gyv.	20300 gyv.
Gyvenamasis fondas (skaičiuojamas) 2025 m. / 2046 m.	653600 m ²	677100 m ²	812000 m ²
Planuojamas gyvenamojo fondo pokytis	-	23500 m ²	158400 m ²
1 gyventojui tenka naudingojo ploto 2025 m./ 2046 m.	32,7 m ²	37,0 m ²	40,0 m ²
Planuojamas naudingojo ploto prieaugis 1 gyventojui	-	4,3 m ²	7,3 m ²



6.4 I KONCEPCIJOS VARIANTAS (GALIOJANČIO BP PAGRINDU)

Esamas projektuojamos teritorijos plotas kitos paskirties žemėje registruotuose sklypuose – 1935,4 ha.

Prognozuojamas gyv. skaičius – **18300 gyventojų**.

Skaičiuojamas gyvenamojo fondo vidurkis 1 gyventojui – **37 m²**.

Kai esamas gyventojų tankis mieste yra 45 gyv. / 1 ha, kas sudaro 1816 m² gyvenamojo ploto / 1 ha, skaičiuojamas gyventojų tankis naujai įsisavinamose teritorijose 2046 metams - 55 gyv. / 1 ha kas sudaro (55 x 37) - **2035 m²** gyvenamojo ploto poreikį / 1 ha;

Bendras gyvenamojo fondo padidėjimas skaičiuojamas įvertinant:

- gyventojų skaičiaus padidėjimo faktorių ($2000 \times 37 \text{ m}^2$) – 74000 m² gyv. ploto;
- gyvenimo sąlygų pagerėjimo faktorių. Planuojamas naudingojo ploto prieaugis 1 gyventojui (37 - 32,7) – 4,3 m², kas sudaro bendrą miesto gyvenamojo fondo padidėjimą ($16310 \times 4,3$) – 70133 m² (apibendrintai sudaro 70100 m² bendro ploto).

Viso: $74000 + 70100 = 144100 \text{ m}^2$ bendro ploto.

Tokiu būdu, skaičiuojamas bendras naujų gyvenamųjų teritorijų poreikis Gargždų mieste yra ($144100 \text{ m}^2 : 2035 \text{ m}^2 / \text{ha}$) – 70,81 ha, kas apibendrintai sudaro **apie 70 ha**.

Skaičiuojamas teritorijų poreikis

Tam, kad būtų pakankama investicinio manevro galimybė miesto plėtros teritorijose, metodiškai BP koncepcijos sprendiniuose teritorijų vystymo apimtys visada yra numatomos apie 2 - 3 kartus didesnės, nei suskaičiuota realiuose poreikiuose.

Atsižvelgiant į esamos būklės nekilnojamojo turto fondo sandarą, perspektyvinę visų urbanizuojamų teritorijų struktūrą yra skaičiuojama 80% gyvenamai ir 20% negyvenamai statybai. Tokiu būdu teritorijų poreikis yra sekantis:

- 80% gyvenamai statybai (70×2) – **140 ha**.
- 20% nuo gyvenamosios - negyvenamai statybai tame tarpe pramonei ir logistikai (14×2) – **28 ha**.

Teritorijų poreikis kitoms reikmėms (paslaugos, specializuotos teritorijos, teritorijos socialinėms reikmėms ir kt.) yra apie 30% nuo grynojo (pirminio) gyvenamosios teritorijos poreikio – **21 ha**.

Skaičiuojamas bendras naujai urbanizuojamų tame tarpe ir modernizuojamų teritorijų poreikis Gargždų mieste yra apie **189 ha**.

6.5 II KONCEPCIJOS VARIANTAS (OPTIMALIOS PLĖTROS)

Esamas projektuojamos teritorijos plotas kitos paskirties žemėje registruotuose sklypuose – 1935,4 ha.

Prognozuojamas gyv. skaičius – **20300 gyventojų**.

Skaičiuojamas gyvenamojo fondo vidurkis 1 gyventojui – **40 m²**.

Kai esamas gyventojų tankis mieste yra 45 gyv. / 1 ha, kas sudaro 1816 m² gyvenamojo ploto / 1 ha, skaičiuojamas gyventojų tankis naujai įsisavinamose teritorijose 2046 metams - 55 gyv. / 1 ha kas sudaro (55 x 40) - **2200 m²** gyvenamojo ploto poreikį / 1 ha;

Bendras gyvenamojo fondo padidėjimas skaičiuojamas įvertinant:

- gyventojų skaičiaus padidėjimo faktorių ($4000 \times 40 \text{ m}^2$) – 160000 m² gyv. ploto;
- gyvenimo sąlygų pagerėjimo faktorių. Planuojamas naudingojo ploto prieaugis 1 gyventojui (40 - 32,7) – 7,3 m², kas sudaro bendrą miesto gyvenamojo fondo padidėjimą ($16310 \times 7,3$) – 119063 m² (apibendrintai - 119000 m² bendro ploto).



Viso: $160000 + 119000 = 171900 \text{ m}^2$ bendro ploto.

Tokiu būdu, skaičiuojamas bendras naujų gyvenamųjų teritorijų poreikis Gargždų mieste yra $(171900 \text{ m}^2 : 2200 \text{ m}^2 / \text{ha}) = 78,14 \text{ ha}$, kas apibendrintai sudaro **apie 80 ha**.

Skaičiuojamas teritorijų poreikis

Tam, kad būtų pakankama investicinio manevro galimybė miesto plėtros teritorijose, metodiškai BP koncepcijos sprendiniuose teritorijų vystymo apimtys visada yra numatomos apie 2 – 3 kartus didesnės, nei suskaičiuota realiuose poreikiuose.

Atsižvelgiant į esamos būklės nekilnojamojo turto fondo sandarą, perspektyvinė visų urbanizuojamų teritorijų struktūra yra skaičiuojama 80% gyvenamai ir 20% negyvenamai statybai. Tokiu būdu teritorijų poreikis yra sekantis:

- 80% gyvenamai statybai $(80 \times 2) = 160 \text{ ha}$.
- 20% nuo gyvenamosios - negyvenamai statybai tame tarpe pramonei ir logistikai $(16 \times 2) = 32 \text{ ha}$.

Teritorijų poreikis kitoms reikmėms (paslaugos, specializuotos teritorijos, teritorijos socialinėms reikmėms ir kt.) yra apie 30% nuo grynojo (pirminio) gyvenamosios teritorijos poreikio – **24 ha**.

Skaičiuojamas bendras naujai urbanizuojamų tame tarpe ir modernizuojamų teritorijų poreikis Gargždų mieste yra apie **216 ha**.

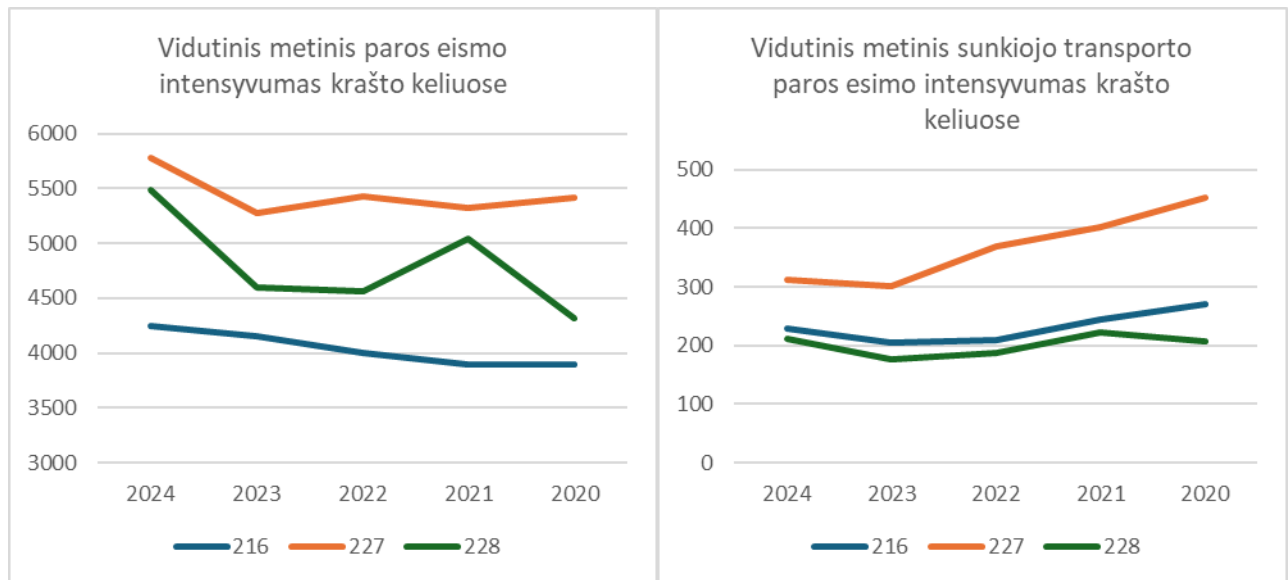
6.6 SUSISIEKIMO SISTEMA. JUDUMAS

Darni ir subalansuota urbanistinė teritorijos plėtra, kurią lydi darnaus judumo principais formuojama susisiekimo sistema, yra pagrindinis tikslas formuojant ir tobulinant susisiekimo tinklą visomis galimomis keliomis rūšimis. Reikalinga integruota viešojo transporto maršrutinio tinklo sistema, kuri tinkamai jungtų su pagrindiniu pajūrio regiono centru – Klaipėda, tinkamai užtikrintų transporto ryšius tarp gretimų savivaldybių ir seniūnijų centrų. Viešojo transporto trasos, dviračių – pėsčiųjų takai turi tapti pagrindiniu kriterijumi vystant naują susisiekimo infrastruktūrą ar atliekant jų rekonstrukciją, nes tai yra pagrindinė priemonė konkuruojant su didėjančiu autotransporto eismu.

Vienas iš didžiausių daugelio bendrųjų planų trūkumų – magistralinių gatvių (A, B kategorija) atitikimas STR techniniams reikalavimams, nors funkcinė urbanistinė prasme abejonių dažniausiai nekelia. Tikėtis, kad patvirtinus BP bus galima tuos reikalavimus realizuoti yra apgaulinga, nes tenka susidurti su esamu artimu užstatymu, mažais atstumais tarp kadastrinių sklypų bei su esamais statiniais nustatant gatvės raudonąsias linijas. Esant tokiai situacijai, reikalingi žymiai radikalesni keitimai, mažinant gatvių kategorijas, nes STR nustato tik bendrą miesto magistralinių gatvių tankį (pagal rišlumo koeficientą b), neskaidant jo pagal kategorijas.

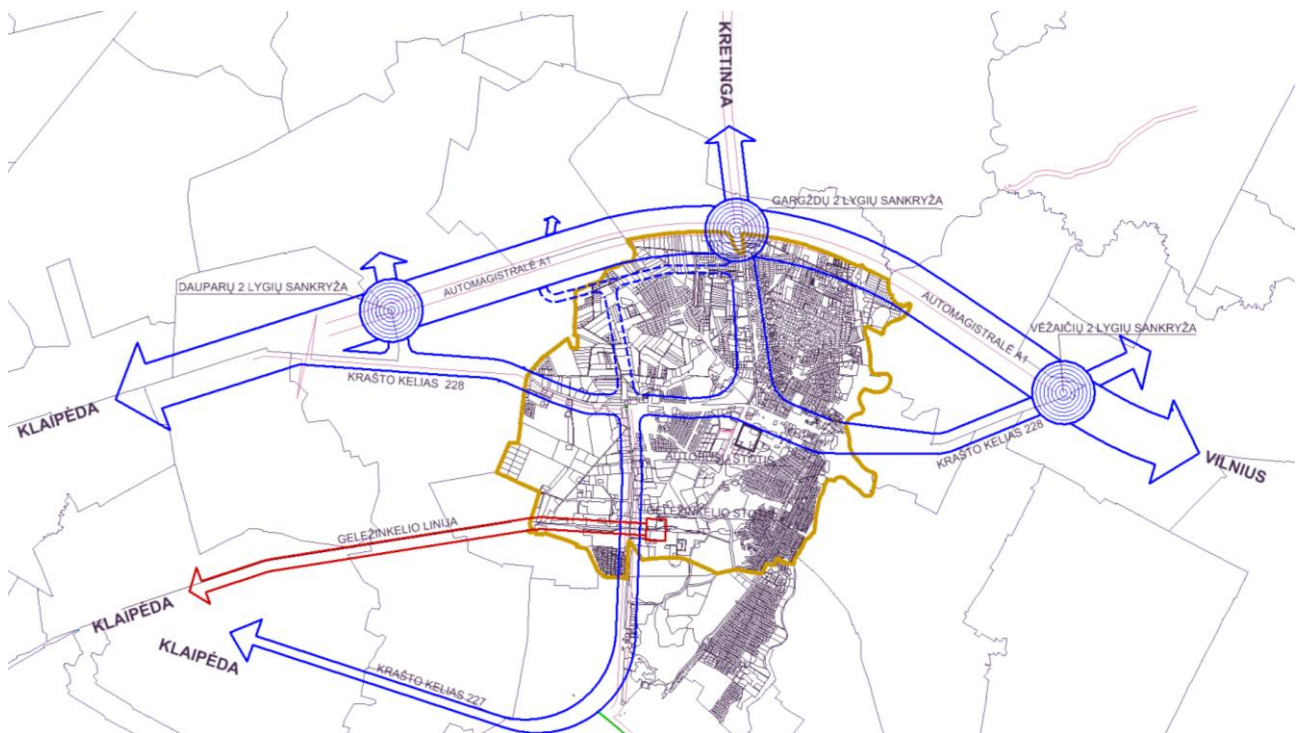
Nesismulkinant pagal gatvės važiuojamosios dalies pločio atitikimą STR (tai nesunkiai galima visada pasiekti), svarbiausi kriterijai yra - minimalaus atstumo tarp sankryžų ir gatvės raudonųjų linijų užtikrinimas. Pagal KTR 1.01:2008 B kategorijos krašto keliuose minimalus atstumas tarp sankryžų yra 500 m, pagal STR reikalavimus - 600 metrų. Minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų B kategorijos gatvės - 30 metrų, C kategorijos gatvėse - 20 metrų. Atskirais atvejais yra galimybė sumažinti atstumą tarp gatvės raudonųjų linijų, kai tai yra neišvengiama (STR 10 lentelės pastabos, kai netiesiami takai, tinklai ir nereikalinga taršos slopinimo įranga (tarša neviršija leistinų normų) arba kai naudojami racionalių inžinerinių tinklų įrengimo būdai, efektyvesnė taršos slopinimo įranga ir būdai).

Yra aišku, kad tie istoriškai nusistovėję miesto funkciniai ir transportiniai ryšiai bei kelių struktūra ir perspektyvoje išliks kaip miesto urbanistinis karkasas, nepaisant jokių eismo apribojimų. Tikėtina, kad Via Lietuva, kaip pakankamai konservatyvi organizacija, nepritaris vieno ar kito krašto kelio statuso panaikinimui. Problemą reikia spręsti suderamumo principu – mažinant kai kurių magistralinių gatvių, sutampančių su krašto keliais, kategoriją, kad būtų galima užtikrinti STR ir kitų galiojančių teisės aktų reikalavimus arba bandyti keisti kai kurių teisės aktų perteklinius reikalavimus - miesto teritorijose fiksuoti valstybinių kelių apsaugos zonas, nes lieka neaiški gatvių raudonųjų linijų paskirtis ir poreikis.



6.3 pav. Kairėje - vidutinis metinis bendras paros eismo intensyvumas krašto keliuose. Dešinėje - vidutinis metinis sunkiojo transporto paros eismo intensyvumas krašto keliuose ž Naudingasis plotas, tenkantis vienam gyventojui

Transporto mazgų skaičiaus didinimas automagistrėlėje tie Gargždais jau prieštarautų galiojančių teisės aktų reikalavimams ir yra baigtinis procesas. Perspektyvoje, **vengiant krovinio transporto eismo per miesto centrinę dalį**, šiaurės vakarinėje dalyje tarp Kretingos pl. ir Gamyklos gatvių planuojama nauja transportinė jungtis, skirta mišriam ir tranzitiniam transporto eismui. Šiai galimai problemai spręsti turi būti parengti kompleksiniai visos tramos projektiniai pasiūlymai, kurie padėtų išvengti konfliktinių situacijų su gyvenamąją teritorija, fiksuotų galimų sankryžų vietas (kas 600 m) ir gatvės raudonąsias linijas (30 m).



6.4 pav. Svarbiausios Gargždų miesto susisiekimo sistemos išorinės jungtys

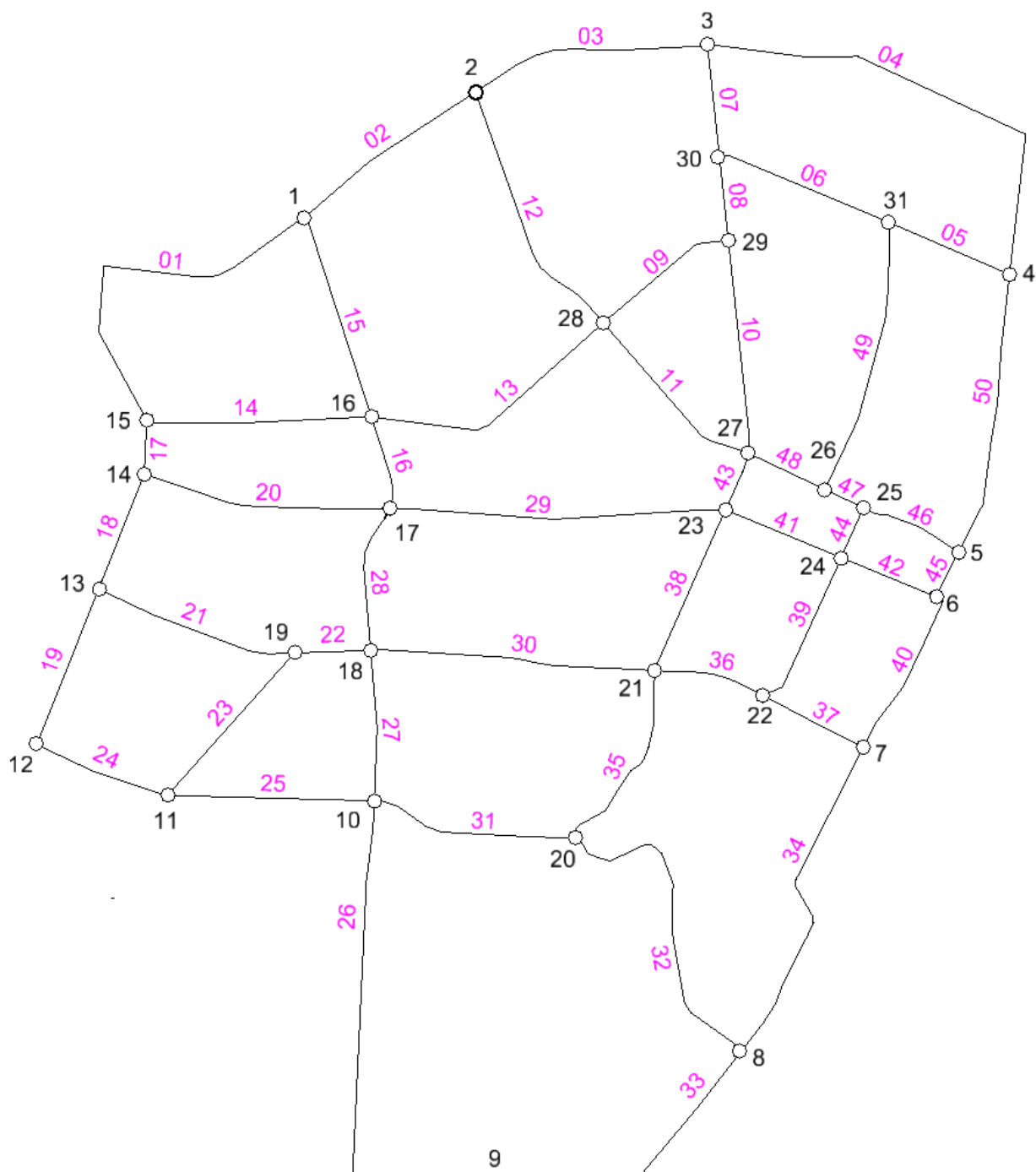
Magistralinių gatvių tinklo formavimas kelia vieną iš pagrindinių klausimų, koks yra baigtinis jo dydis mieste. Yra vienintelė sąlyga, kuri nustato minimalų magistralinių gatvių tinklo ilgį. Pagal Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normų 30 punktą, A, B ir C kategorijų gatvių tinklas turi būti rišlus. Miestų susisiekimo tinklo rišlumo koeficientas turi būti $b > 1,5$. Miesteliuose ir kaimuose šis koeficientas neregamentuojamas. Koeficientas apskaičiuojamas taip: $b = g : S$, čia:



g – gatvių atkarpų skaičius;

S – sankryžų skaičius.

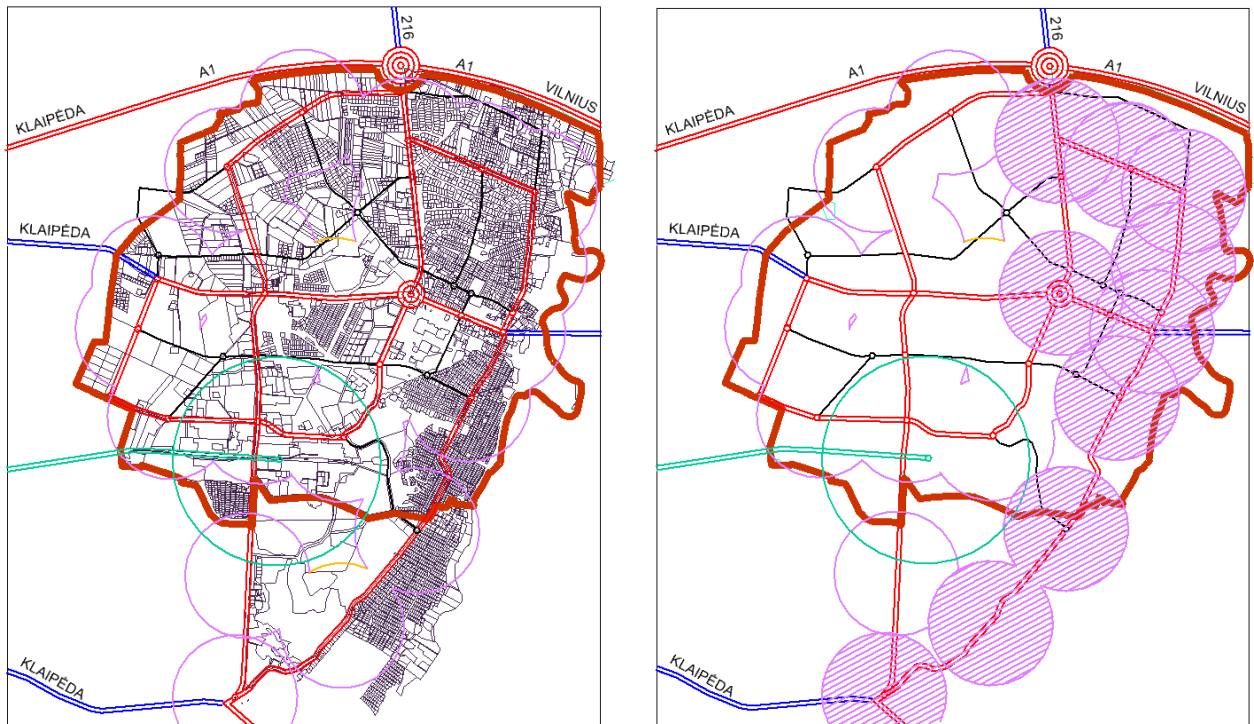
$b = 50 : 31 = 1,61$ ir tenkina miesto susisiekimo sistemos gatvių tinklo reikalavimus.



6.5 pav. Gargždų miesto grafo tinklas magistralinių gatvių tinklo tankio (rišumo)

Viešojo transporto eismas. Miesto viešojo transporto eismo organizavimas susideda iš 2 miesto autobusų maršrutų, kuriuos eksploatuoja Klaipėdos keleivinis transportas. Autobusų maršrutas Nr.103 aptarnauja miesto centrą ir Basanavičiaus, Dvilų, Parko gatves. Autobusų maršrutas Nr. 109 jungia miesto centrą per Kvietinių, Užuvėjos ir Kretingos pl. gatves. Pagrindinė problema – keli fiksuoti reisai paros bėgyje, kurie negali tenkinti miesto gyventojų ir dirbančiųjų. Iš esmės tai yra Klaipėdos miesto priemiestiniai maršrutai, kurie praeina ir kitomis Gargždų miesto gatvėmis.

Kadangi BP nenagrinėja atskirų viešojo transporto maršrutų ir eismo tvarkaraščių, tai pagrindinės dėmesys yra kreipiamas ir gatvių trasos parenkamos, atsižvelgiant į viešojo transporto stotelių pasiekiamumą 600 m spinduliu. Esami maršrutai ir planuojamos trasos miesto gatvėse parodytos 6.6 paveiksle.



6.6 pav. Perspektyvinės viešojo transporto trasos pagal pasiekiamumo rodiklius

Valstybiniai keliai miesto gatvėse vertinami pagal esamą situaciją. Abiems koncepcijos variantams formuojamos konceptualiai skirtingos vystymo galimybių kryptys.

7 GARGŽDŲ MIESTO BENDROJO PLANO KONCEPCIJA. I VARIANTAS

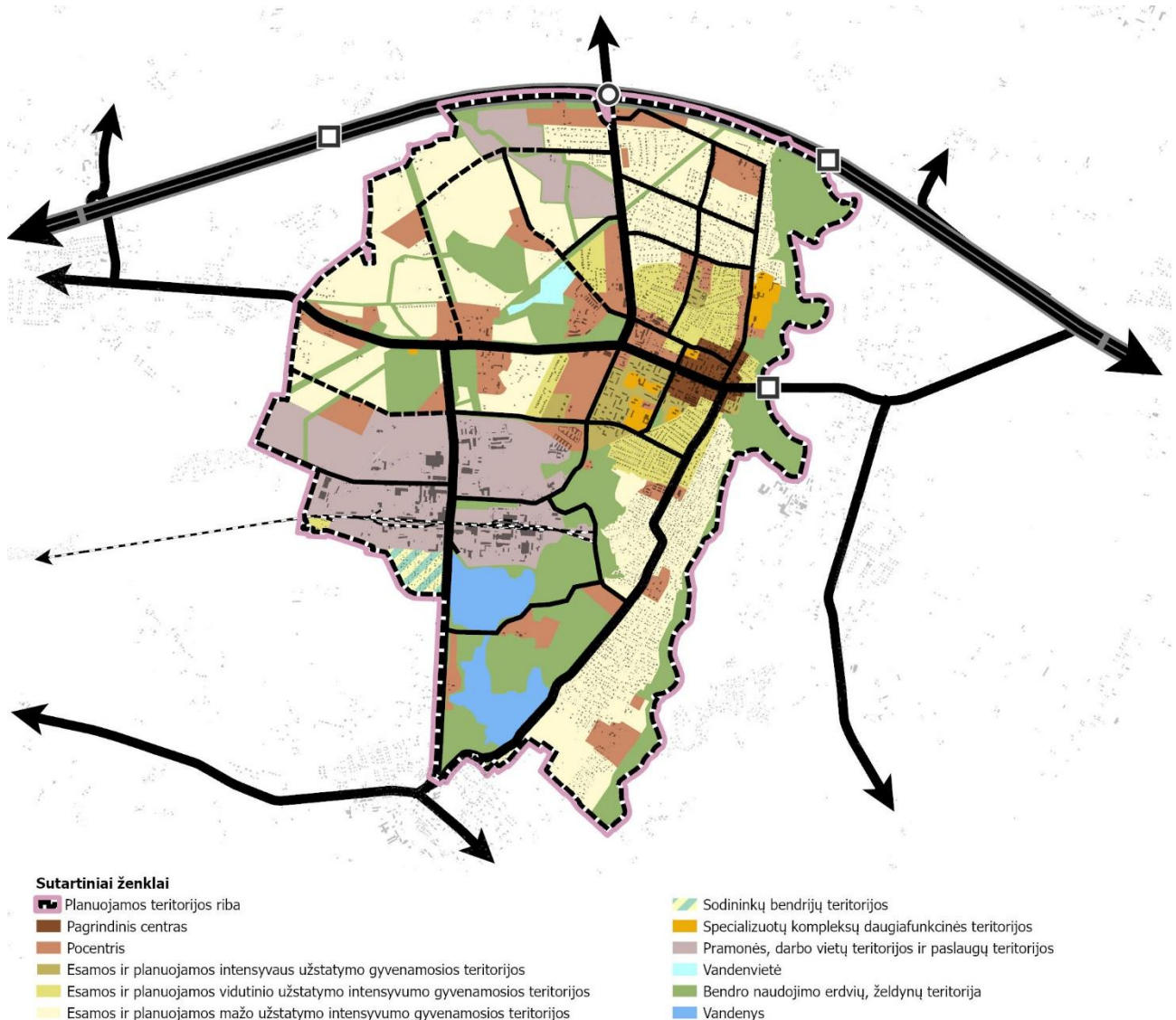
(GALIOJANČIO BP PAGRINDU)

7.1 Urbanistinė struktūra

7.1.1 Bendrojo plano koncepcijoje nustatytas Gargždų miesto plėtros modelis

Urbanistinė struktūra formuojama pagal galiojančiame BP numatytą bendramiestinę planinę struktūrą ir užstatymo erdvinės charakteristikas, atsižvelgiant į esamoje būklėje įvardintas problemines situacijas. Plėtojimo modelis policentrinis (miesto centras ir pacentriai), orientuotais istorinės ašies trajektorijoje.

Numatomas modelis orientuotas į vidinę kokybinę plėtrą, su perspektyva intensyvuoti vakarinę dalį, kurios pagrindinis prioritetas yra esamos urbanistinės struktūros tobulinimas miesto administracinėse ribose galiojančio BP sprendinių struktūrinėmis ir numatytomis teritorijos erdvinėmis funkcinėmis nuostatomis.



7.1 pav. Gargždų miesto urbanistinės struktūros modelis (I variantas)

Vadovaujantis konceptualumo principu, koncepcijoje vaizduojamos apibendrintos funkcinės zonos (teritorijos funkcinio prioriteto zonos), nesusietos su sklypų ribomis ir galiojančių TPD konkretizuotais sprendiniais. Koncepcijoje pavaizduotos apibendrintos funkcinės zonos bus tikslinamos konkretizuojant BP keitimo sprendinius. Atsižvelgiant į specifinius teritorijos požymius konkretizuojant sprendinius bendrojo plano apimtyje bus išskiriamos ir kitos funkcinės zonos – inžinerinės infrastruktūros zona, inžinerinės infrastruktūros koridorių zona, taip pat konkretizuojamos koncepcijoje atvaizduotos apibendrintos zonos, tikslinant jų ribas bei papildomai jose išskiriant



kitas smulkesnės zonos - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijas (intensyvaus ir ekstensyvaus naudojimo), specializuotų kompleksų teritorijas reikalingas pavienių socialinės infrastruktūros objektų plėtrai užtikrinti ir kitas funkcinės zonos jei yra konkretus poreikis miesto urbanistinei struktūrai plėtoti.

Prioritetinės plėtros teritorijos nustatomos sprendinių konkretizavimo stadijoje.

7.1.2 Urbanistinės struktūros vystymo preliminarūs sprendiniai

- *Miesto struktūros rišlumas*
 - Siekiant visapusiško miesto teritorijų rišlumo, užtikrinamos sisteminės ir rišlios jungtys tarp rytinės ir vakarinės miesto dalių Kretingos Plento gatvės ašyje;
 - Numatomas pagrindinio centro ir lokalių pcentrių išdėstymo principas miesto istorinėje ašyje.
- *Gyvenamųjų teritorijų regeneracija / renovacija / modernizacija*
 - Atnaujinamos pavienių sovietinės statybos daugiabučių teritorijos iš esmės pagerinant būsto ir aplinkos kokybę;
 - Modernizuojami sovietinės statybos daugiabučių gyvenamieji kvartalai, modernizuojama susisiekimo infrastruktūra gerinant pasiekiamumą, plėtojamos viešosios erdvės.
- *Pramonės teritorijų kūrimas*
 - Pramonės, sandėliavimo ir logistikos teritorijos orientuojamos į vidinę, technologinę modernizaciją ir teritorijų kompaktizavimą.
- *Rekreacinių / sporto / poilsio teritorijų vystymas*
 - Plėtojama bendro naudojimo erdvių, numatant galimybę integratiems sporto, poilsio objektams;
 - Vystomos pavienės teritorijos pritaikytos gyventojų kasdieniniam poilsiui ir rekreacijai;
 - Planuojama kompleksinė miesto dviračių takų sistema įtraukiant miestą į kertančias šalies turizmo trasas.
- *Želdynų sistemos plėtojimas*
 - Formuojama rišli pagrindinių miesto želdynų sistema ir želdynų teritorijų struktūrinis tinklas esamų erdvių resursų pagrindu. Funkciškai adaptuotas žaliųjų ir viešųjų erdvių tinkas su galimybe turėti aptarnaujančius objektus bendro naudojimo teritorijose, atskiruose želdynuose ir parkuose.
- *Naujų plėtros teritorijų numatymas*
 - Pagal poreikį planuojamam laikotarpiui, naujos gyvenamosios, paslaugų, visuomeninės, pramonės ir kt. teritorijos su visa reikalinga aptarnavimo infrastruktūra skatinama esamos urbanistinės struktūros pagrindu ir esamų urbanizuotų teritorijų optimizavimo sąskaita. Pagrindinė nauja plėtra numatyta šiaurės vakarinėje miesto dalyje;
 - Gargždų miestas pasižymi palyginti kompaktišku užstatymu, kurį būtina išlaikyti kuriant ir išsaugant miesto identitetą. Tikslinga būtų išlaikyti panašų užstatymo tankį visose naujai planuojamose gyvenamosiose teritorijose.
- *Bendrieji teritorijos vystymo reikalavimai*

Teritorijos funkcinio prioriteto zona	Spalvinis žymėjimas	Teritorijos naudojimo tipai*	Užstatymo aukštis**	Užstatymo tipai***
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS				
Užstatytos ir užstatomos teritorijos:				
Pagrindinio centro zona		Mišri centro zona; Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija;	15 m.	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Aukštybinis užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.



Teritorijos funkcinio prioriteto zona	Spalvinis žymėjimas	Teritorijos naudojimo tipai*	Užstatymo aukštis**	Užstatymo tipai***
		Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.		
Pocentris		Mišri centro zona; Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	24 m.	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Esamos ir planuojamos intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos		Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	21 m.	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Esamos ir planuojamos vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	12 m.	Sodybinis užstatymas; Vienbutis blokuotas užstatymas; Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Esamos ir planuojamos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	10 m.	Sodybinis užstatymas; Vienbutis blokuotas užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Sodininkų bendrijų teritorija		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių	8,5 m.	Sodybinis užstatymas; Vienbutis blokuotas užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.

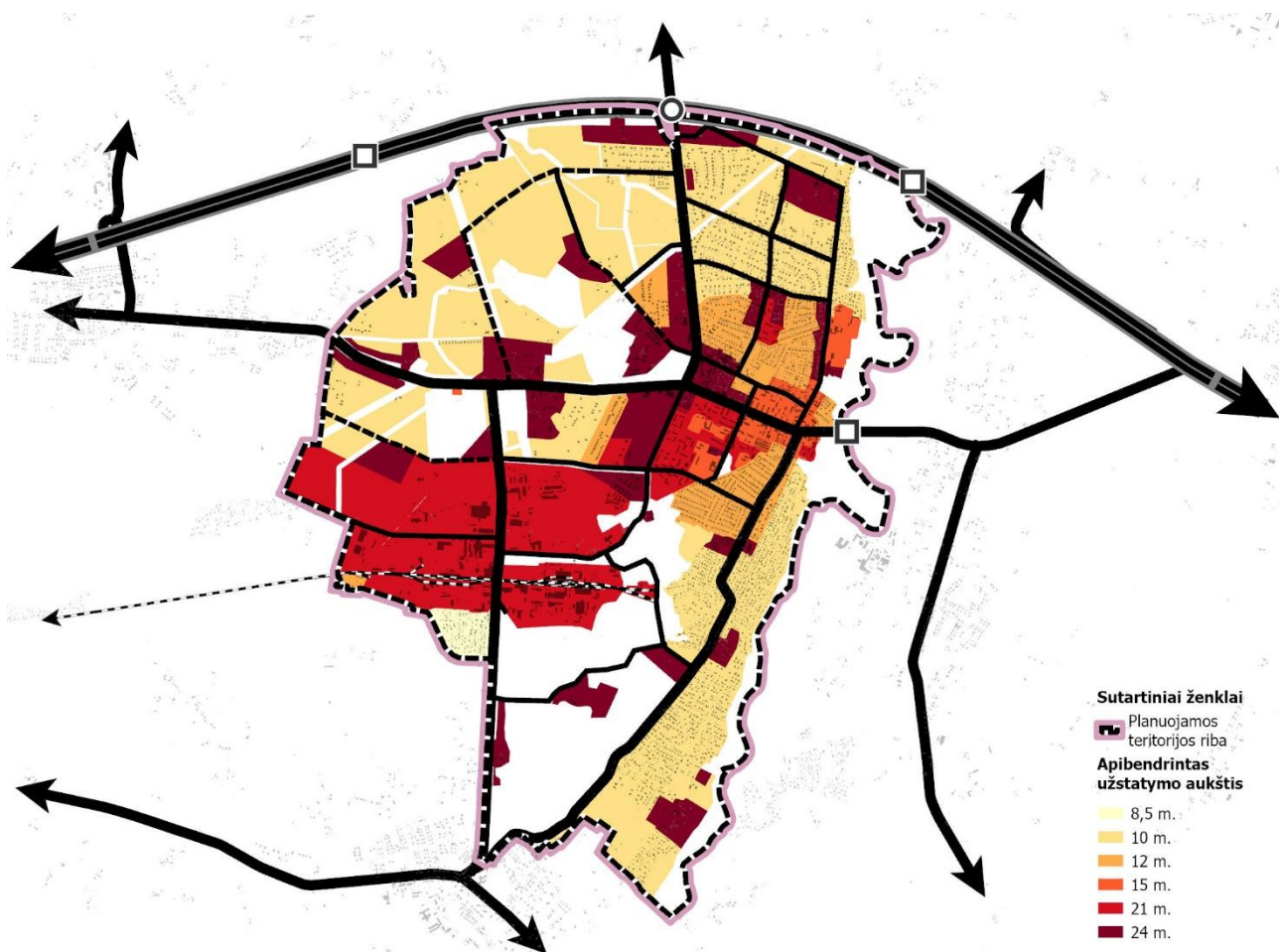


Teritorijos funkcinio prioriteto zona	Spalvinis žymėjimas	Teritorijos naudojimo tipai*	Užstatymo aukštis**	Užstatymo tipai***
Specializuotų kompleksų daugiafunkcinės teritorijos		želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius	15 m.	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Pramonės, darbo vietų teritorijos ir paslaugų teritorijos		Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	21 m. (12 m. – magistralinio dujotiekio I vietovės klasės teritorijoje)	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Aukštybinis užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas; Kitas užstatymas.
Neužstatytos ir neužstatomos teritorijos:				
Vandenvietė		Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius; Vandenvietė.	-	-
Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija; Aikštė; Socialinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	-	-
NEURBANIZUOTOS IR NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS				
Vandenys		Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai; Rekreaciniai vandens telkiniai; Ekosistemas saugantys vandens telkiniai; Bendrojo naudojimo vandens telkiniai.	-	-

* - Funkcinio prioriteto zonose nurodyti apibendrinti dominuojantys teritorijos naudojimo tipai. Konkretizuojant bendrojo plano sprendinius konkrečiose funkcinėse zonose gali būti nustatyti ir kiti teritorijos naudojimo tipai pagal specifinius teritorijos požymius;

** - Bendruosiuose sprendiniuose (konceptijoje) yra nurodytas apibendrintas užstatymo aukštis, kuris bendrojo plano sprendiniuose gali būti didinamas ar mažinamas atsižvelgiant į specifinius konkrečios teritorijos požymius ir numatomą miesto urbanistinę struktūrą. Konceptijoje taip pat nėra išskiriami vertikalūs akcentai ir lokalūs markeriai, kurių vietos bus nustatomos bendrojo plano sprendiniuose. Technologiniams įrenginiams, inžineriniams statiniams, kurie būtų aukštesni nei 20 m, užstatymo aukštis gali būti didinamas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai pateikus parengtą teritorijos urbanistinę analizę, pagrindžiančią tokio tipo pastatų reikalingumą.

*** Funkcinio prioriteto zonose nurodyti apibendrinti užstatymo tipai. Konkretūs užstatymo tipai bus numatyti konkretizuojant bendrojo plano sprendinius.



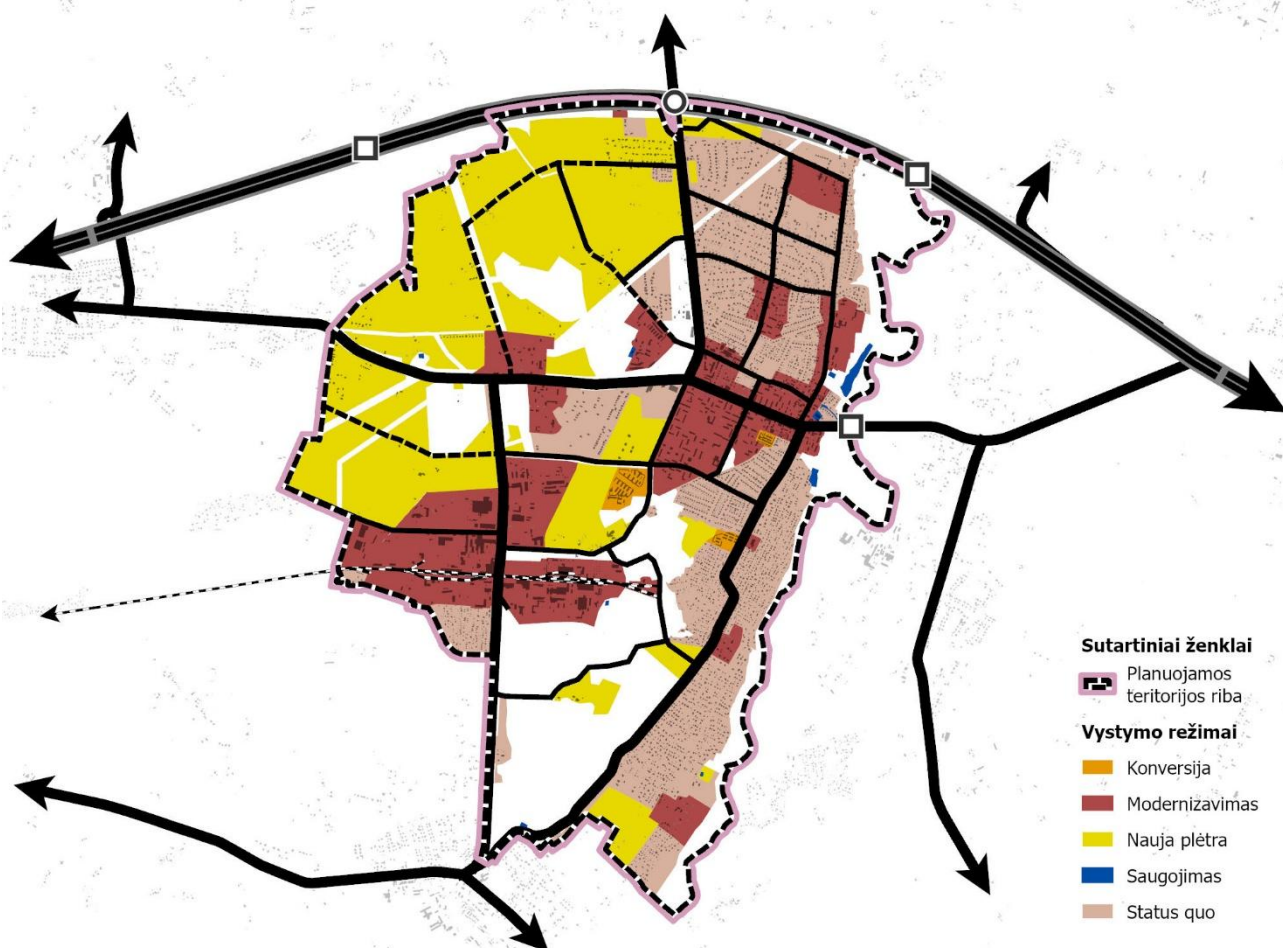
7.2 pav. Apibendrintas užstatymo aukštis funkcinio prioriteto zonose

7.2 Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai

Bendrojo plano keitimo koncepcijos sprendiniuose nustatyti urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai – preliminaros apibendrintos teritorijos vystymo kryptys. Rėžimai bus konkretizuoti bendrojo plano sprendiniuose.

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai yra nukreipti į miesto urbanistinės struktūros tobulinimą, patrauklios gyvenamosios aplinkos kūrimą, teritorijų gyvybingumo efektyvinimą:

- **Saugojimo režimas** nustatomas nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorijoms;
- **Modernizavimo režimas** nustatomas miesto centrinei daliai su tikslu stiprinti centrinės dalies identitetą; daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms, kurioms tikslinga vykdyti renovaciją bei nusidėvėjusioms pramonės ir infrastruktūros teritorijoms, kurios ateityje turėtų būti tvarkomos pagal šiuolaikinius standartus, kuo labiau mažinant taršą.
- **Konversijos režimas** nustatoma garažų teritorijoms, kurios tikslingai turėtų būti pritaikomos naujai multifunkcinei paskirčiai;
- **Naujos plėtros režimas** numatytas planuojamoms vystyti gyvenamojo prioriteto teritorijoms bei pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijoms miesto pietvakariuose.
- **Status quo (be esminių pokyčių) režimas** jau išvystytoms vienučių gyvenamųjų namų teritorijoms.



7.3 pav. Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų abibendrinti vystymo režimai

7.3 Ekonominė aplinka

- *Pramonė ir transportas*
 - Pramonės teritorijos vystomos taip, kad būtų išnaudotas investicijų pritraukimo potencialas bei gamtai draugiška pramonės sektoriaus plėtra;
 - Naujai planuojamos teritorijos vystomos taip, kad būtų užtikrinta visa reikalinga infrastruktūra naujai besikuriančioms organizacijoms;
 - Pagrindinė pramonės teritorijų plėtra koncentruojama esamų pramonės teritorijų pagrindu.
- *Paslaugos*
 - Paslaugų sektoriaus plėtra koncentruojama miesto linijiniame centre ir naujų urbanistinių mazgų pagrindu mišriose gyvenamosiose teritorijose.
 - Plėtojama socialinių paslaugų, švietimo ir kultūros infrastruktūra, užtikrinant saugumą, viešųjų ir privačių paslaugų bei gyvenamosios aplinkos kokybę.

7.4 Būstas

- Gargždų miesto gyvenamasis fondas 2025 m. / 2046 m. - 653600 m² / 677100 m². Vidutinis metinis gyvenamojo fondo padidėjimas - 7205 m².
- Esamo gyvenamojo fondo rodiklis mieste – 32,7 m²/1 gyv. Planuojama, kad iki 2046 m. jis galėtų išaugti iki 37 m²/1 gyv.
- Gyvenamojo naudingo ploto 1 gyventojui prieaugis 2046 m. – 4,3 m².
- Bendras gyvenamojo naudingo ploto prieaugis - 144100 m².



- Planuojamas gyvenamųjų fondo santykis projektuojamoje teritorijoje tarp mažo ir vidutinio intensyvumo gyvenamosios statybos (vienbutės ir daugiabutės) - 38% / 62%.
- Gyvenamojo ploto prieaugio (144100 m²) pasiskirstymas:
 - Mažo intensyvumo gyvenamajai statybai – 54760 m²;
 - Vidutinio intensyvumo gyvenamajai statybai – 89340 m².

7.5 Darbo vietos

- *Naujų darbo vietų kūrimas*
 - Pagrindinis darbo vietų plėtojimas numatomas naujai kuriamose pramonės, sandėliavimo ir logistikos, bei aptarnavimo teritorijose.

7.6 Socialinė infrastruktūra

- *Ikimokyklinio ir bendrojo ugdymo infrastruktūra*
 - Esamų miesto ikimokyklinio ugdymo ir bendrojo lavinimo vietų skaičius yra pakankamas dabartiniam miesto gyventojų aprūpinimui. Vykdamas miesto vidinę plėtrą būtina numatyti socialinės infrastruktūros objektus pagal planuojamą gyventojų skaičių. Tolygaus pasiekiamumo (500 metrų ikimokyklinio ugdymo įstaigoms ir 1000 metrų bendrojo lavinimo įstaigoms) taikytino tankesnėse urbanistinėse struktūrose.
- *Kultūros objektai*
 - Kultūros objektų mieste nėra daug, jie koncentruojasi miesto centrinėje dalyje. Norint išlaikyti ir didinti gyventojų skaičių ir pritraukti lankytojų būtina didinti kultūrinių objektų sklaidą mieste, būtina didinti įvairių veiklų skaičių platesnėje miesto teritorinėje sklaidoje.
- *Sveikatos ir socialinės rūpybos infrastruktūra*
 - Gargždų mieste sveikatos ir socialinės rūpybos infrastruktūra išvystyta puikiai, teritoriškai lengvai pasiekama.
- *Sporto ir rekreacijos infrastruktūra*
 - Miesto sporto infrastruktūra yra palyginti aukšto lygio ir pastoviai plėtojama. Reikalingas bendro naudojimo aikštelių, poilsio aikštelių plėtra kvartaluose skatinant visų amžiaus grupių gyventojų užimtumą. Numatomos galimybės toliau plėtoti rekreacinių, poilsio ir sporto teritorijų tinklas apjungiant žaliąsias erdves į gamtinę sistemą, planuojant aptarnavimo infrastruktūrą.

7.7 Gamtos saugos kryptys

- Gargždų miesto teritorijoje nustatyti reikšmingi geologiniai veiksniai – paleojūrėžiai, neotektoniškai aktyvios zonos, potencialūs taršos židiniai bei vandenvietės, todėl numatant bendrojo plano sprendinius rekomenduojama į tai atsižvelgti ir laikytis vandenviečių apsaugos zonų specialiųjų sąlygų.
- Gargždų miesto ribose geomorfologinė paviršiaus sandara įvairi – šiaurinėje dalyje vyrauja moreninis, pietinėje – fluvioglacialinis reljefas, rytinėje dalyje ryškiai išreikštas Minijos slėnis su stačiais šlaitais.
- Gargždų miesto hidrografiniame tinkle reikšmingiausia yra Minijos upė, tekanti miesto rytiniu pakraščiu, taip pat keli mažesni upeliai ir dirbtiniai vandens telkiniai – Gargždų ir Dvilų karjerai bei tvenkiniai, naudojami rekreacijai.
- Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis Minijos ruožas ties Gargždais priskiriamas prie potvynių grėsmės upių; 10 % tikimybės potvyniai gali užlieti žemesnes pakrantės teritorijas, o ekstremalaus (0,1 %) scenarijaus metu – beveik visą rytinį šlaitą.
- Miesto teritorijoje identifikuoti pavojingi taršos židiniai – degalinės, naftos bazės, garažai, katilinės, plovyklos, autoservisai ir kt., daugiausia pramoninėse zonose; būtina atsižvelgti į jų lokalizaciją planuojant plėtrą.



- Naudingųjų iškasenų telkinių Gargždų ribose beveik nėra, išskyrus nedidelį žvyro telkinį karjero teritorijoje; aplinkinėse teritorijose yra smėlio ir žvyro telkiniai bei Dauparų durpynas, kurių eksploatavimas daro poveikį aplinkai.
- Miško žemės Gargžduose užima tik nedidelius fragmentus – šiaurinėje dalyje, Minijos slėnyje ir miesto pakraščiuose; jie priskiriami miestų, draustinių ar apsauginiams miškams, yra ir kartinė miško buveinė.
- Europos Bendrijos svarbos buveinių inventorizacijos duomenimis Gargždų mieste aptiktos dvi natūralios buveinės – 6510 šienaujamos mezofitų pievos ir 9160 skroblynai; aplinkinėse teritorijose nustatyti ir 9180 griovų bei šlaitų miškai.
- LR Aplinkos ministerijos saugomų rūšių informacinės sistemos duomenimis Gargždų miesto teritorijoje ir apylinkėse yra registruotos 41 saugomų rūšių radavietės ir dar 47 radavietės iš pavienių stebėjimų, tarp jų nykstančios ir retos augalų bei gyvūnų rūšys.
- Informacija apie geologinius veiksnius, klimato, hidrografinio tinklo, biotos ypatumus, saugomas buveines ir rūšis turi būti įvertinta priimant Gargždų miesto bendrojo plano sprendinius, siekiant užtikrinti darną tarp plėtros ir gamtinės aplinkos apsaugos.

Gamtinių išteklių racionalaus naudojimo ir apsaugos kryptis:

- užtikrinti požeminio gėlo vandens išteklių apsaugą;
- vengti tolesnio hidrografinio tinklo struktūros keitimo – saugoti hidrografinio tinklo elementus.

Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos kryptis:

- Pagal kraštovaizdžio gamtinį pobūdį, Gargždų miesto plote vyrauja molingų lygumų (L'') kraštovaizdis, rytiniame pakraštyje – slėnių (S) kraštovaizdis (Minijos slėnis), kitoje upės pusėje – smėlingų lygumų (L) kraštovaizdis; pagal sukultūrinimo pobūdį miestas priskiriamas urbanizuotam, apylinkės – agrariniam urbanizuotam ir agrariniam kraštovaizdžiui.
- Nagrinėjamos teritorijos ir jos gretimųbių gamtinis kraštovaizdis (molingos lygumos ir slėniai) pripažįstami ypatingai reikšmingais šalies kraštovaizdžio įvairovei, todėl jų išsaugojimas yra prioritetas šalies mastu.
- Gargždų miesto padėtis Minijos slėnio žvilgiu yra svarbus kraštovaizdžio sąrangą formuojantis veiksnys, nes slėnis veikia kaip gamtinė ašis ir erdvių organizatorius.
- Gargždų miesto plote susieina du vizualinės struktūros tipai – V_0H_3 (DI) ir V_1H_3 (CI), o arealas į šiaurės rytų nuo Gargždų patenka į V_3H_2 (All) tipą, kas nurodo, kad vietovė yra ypač ryškios vertikalios sąskaitos ir joje vyrauja pusiau atvirų erdvių (didžiąja dalimi apžvelgiamas) kraštovaizdis.
- Salanto–Minijos santakos senslėnis priskiriamas ypač saugomam šalies vizualinio estetinio potencialo arealui, kuriame būtina taikyti griežčiausius vizualinės apsaugos reikalavimus.
- Gargždų miesto rytiniame pakraštyje yra nacionalinė saugoma teritorija – Minijos ichtiologinis draustinis, o Minijos upė ir slėnis yra „Natura 2000“ teritorijos (BAST ir PAST).
- Miesto teritorijoje gamtos paveldo objektų nėra; artimiausias gamtos paveldo objektas – Kalniškės akmuo, taip pat saugomas kaip ir geotopas.
- Gargždų miesto gamtinį karkasą sudaro Minijos upės migracijos koridoriaus pakrantės ir geoeekologinės takoskyros aplinkinėse teritorijose, kurios užtikrina ekologinius ryšius regioniniu mastu.
- Gargždų gamtiniai rekreaciniai ištekliai – Minijos upė, Gargždų ir Dovilų karjerai, miesto parkas ir pakrančių želdynai – turi aukštą rekreacinį potencialą, kurį būtina darniai plėtoti, derinant ekologinę apsaugą ir visuomenės poreikius.

Aplinkos kokybės apsaugos kryptis:

- sumažinti paviršinių vandenų teršimą - vykdant nuotekų (buitinių, paviršinių, gamybinių) surinkimo tinklų ir valymo įrenginių modernizavimą bei vystymą, optimizuojant jų eksploatavimą, plečiant vietinio valymo technologijų taikymą;
- sumažinti gėlo požeminio vandens (gruntinio ir artezinio) teršimą siekiant, kad miesto gyventojų naudojamo geriamo vandens kokybė atitiktų ES reikalavimus.
- sumažinti oro taršą iš stacionarių ir mobilių taršos šaltinių.

7.8 Želdynų sistemos vystymas

Žaliųjų plotų sistema yra svarbi ir neatskiriama miesto urbanistinės struktūros dalis, kuri yra formuojama išsaugant visuomeniškai ir ekologiškai vertingo gamtinio karkaso ir gamtinio kraštovaizdžio elementus, vertinant juos kaip teritorinę sistemą, siekiant gerinti ekologines bei rekreacines gyvenamosios aplinkos sąlygas.

Žaliųjų plotų sistemos (rekreacinio funkcinio prioriteto zonų) vystymas numatomas įvertinant ir atsižvelgiant į galiojančio BP sprendinius.

7.9 Nekilnojamasis kultūros paveldas

- *Konceptualiosios nuostatos, taikomos statinių kompleksams ir statiniams:*
 - Išlaikyti Gargždų miesto centrinėje dalyje esančios Gargždų Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios kaip pagrindinio miesto vertikalaus akcento respektavimą ir dominavimą.
 - Įvertinant Gargždų Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios, kaip vertingo miestovaizdžio objekto, reprezentuojančio saugomą kaimiškąjį kraštovaizdį ir miestovaizdį, svarbą, bendrame planuojamos teritorijos kontekste, sudaryti sąlygas jo vizualinam dominavimui, numatant priemones, užstatymo reguliavimui artimojoje jo aplinkoje.



7.4 pav. Daugiaplanis užstatymo principas Minijos upės slėnyje

- Užstatytose ir užstatomose Minijos slėnio dalyse išsaugomas daugiaplanis užstatymo principas.
- Pastato Laugalių g. 6 (buv. siaurojo geležinkelio Laugalių stotis, statyta 1905-1906 metais, nuo 1939 metų buv. vokiečių muitinė) artimojoje aplinkoje nestatyti statinių, kurie aukščiau, apimtimi ir išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektą arba trukdytų jį apžvelgti.
- Išlaikyti istorinės Minijos gatvės užstatymo tipologiją, gatvės perspektyvą (leidžiantis gatve atsiveria Minijos slėnis);
- Sudaryti sąlygas vientisam Maciuičių vandens malūno statinių komplekso tvarkymui (dalis objekto teritorijos patenka į Gargždų miesto ribas);
- Statinių kompleksus ir atskirus statinius, kurie saugomi viešajam pažinimui ir naudojimui, tvarkyti pagal LR NKPAJ 19 str. reikalavimus, sakralinių, memorialinių statinių kompleksus ir statinius, saugomus viešajam pažinimui bei naudojimui ir viešajai pagarbai, tvarkyti vadovaujantis LR NKPAJ 19 ir 20 str. nuostatomis.
- Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkymą vykdoma, pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus, pagal kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentus (statybos techninius



reglamentus), patvirtintus aplinkos ir kultūros ministrų, pagal kultūros ministro patvirtintus paveldo tvarkybos reglamentus, nustačius reikalavimus konkretiems tvarkybos darbams bei vadovaujantis nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais patvirtintų objektų ar vietovės vertingųjų savybių aprašais. Prioritetas taikomas regiono kultūros paveldą atspindintiems objektams.

- *Konceptualiosios nuostatos, taikomos viešosios pagarbos kultūros paveldo objektams - laidojimo, įvykių vietoms, paminklams:*
 - Visos kapinės prižiūrimos pagal Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos patvirtintas kapinių tvarkymo taisykles. Neveikiančių kapinių teritorijoms nustatoma pagrindinė konservacinė (saugojimo) žemės naudojimo paskirtis, o ši gali būti pakeista tik pripažinus kitokio visuomenės poreikio viršenybę ir perkėlus mirusiųjų palaikus (NKPAJ 20 str.).
 - Užsienio valstybėms reikšmingos kapinės tvarkomos pagal „Užsienio valstybėms reikšmingo kultūros paveldo, esančio Lietuvos Respublikoje, tvarkymo taisykles“, patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016-05-02 įsakymu Nr. IV-354.
 - Sudaryti sąlygas užtikrinti šių objektų vertingųjų savybių išsaugojimui, skirti lėšas jų teritorijų ir prieigų tvarkymui.
 - Ypatingą dėmesį skirti kapinių, kur yra daug Lietuvai nusipelnusių žmonių kapų, meniniu požiūriu vertingų antkapinių paminklų sutvarkymui.

7.10 Susisiekimo sistema

- *Gargždų miesto užmiesčio kelių tinklas* yra susiformavęs ir aukštesnio lygmens TPD nenumatytas keisti.
- *Miesto vidaus gatvių tinklas*
 - Pagal galiojančio BP kategorijas daugiausia abejonių dėl jų realizavimo kelia: beveik visos B kategorijos gatvės, išskyrus tas gatves, kurios sutampa su krašto keliais, C kategorijos – Radvilaitės, Gedimino (pakeičiant ją Užuvėjos gatve, kurioje vyksta VT eismas), Kęstučio, Smilgos gatvės;
 - Esamo vidinio gatvių tinklo tobulinimas (sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatytos gatvių kategorijos bei suformuotos raudonosios gatvių linijos);
 - Susisiekimo tinklo papildymas nepilnai įsisavintose teritorijose.
- *Viešasis transportas*
 - Iki šiol nerealizuotas miesto vidaus visuomeninio transporto tinklas, kas mažina miesto tvarią aplinką ir gyvenimo kokybę. Sprendinių konkretizavimo stadijoje bus numatytas rišlus visuomeninio transporto tinklas, aptarnaujantis visas miesto teritorijas.
 - Sprendiniuose gali būti numatomos kelios viešojo ir pramoginio transporto rūšys.
- *Geležinkelių transportas*
 - Išlaikomas UAB „Gargždų geležinkelis“ ir pagrindinės jo veiklos kryptys. Keleivių vežimu UAB „Gargždų geležinkelis“ neužsiima, tačiau yra konceptuali fizinė galimybė aptarnauti ir keleivius, įrengiant galinę stotį.
- *Bevariklis transportas*
 - Numatoma susisiekimo pėsčiomis ir dviračiais infrastruktūros plėtra, formuojant rišlų ir kokybišką tinklą.

7.11 Inžinerinė infrastruktūra

- *Elektros tiekimo sistemos vystymo prioritetai*
 - Gargždų miesto ir Kulių kaimo aprūpinimo elektros energija sistema yra išplėtotą ir gali patikimai aprūpinti tiek esamų vartotojų elektros poreikius, tiek prie sistemos gali būti prijungta naujų vartotojų. Todėl, elektros energijos tiekimo sistema yra plėtojama esamos sistemos pagrindu. Renovuojant esamus ar tiesiant naujus skirstomuosius elektros tinklus pirmenybė teikiama požeminių kabelių linijų įrengimui.
 - Konceptijos sprendiniuose numatoma galimybė 330 kV ir 110 kV elektros energijos oro linijų sukabellavimui. Sprendinio įgyvendinimas galimas nekeičiant ir nekoreguojant bendrojo plano sprendinių, tačiau turi būti numatytas bendrojo plano atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams.



- *Dujų ūkio vystymo prioritetai*
 - Gargždų miestas yra dujofikuotas, dujų aprūpinimo sistema mieste išvystyta. Dujų tiekimo sistema yra plėtojama esamos sistemos pagrindu;
 - Planavimo uždavinio Nr. 23, numatant išnagrinėti ir įvertinti galimybę iškelti dujų skirstymo stotį už miesto ribų, numatyti galimą teritorijos plėtrą po stoties iškėlimo įgyvendinimas yra neįmanomas, nes šiuo atveju turi būti keičiamas/koreguojamas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas - Klaipėdos rajono savivaldybės bendrasis planas.
- *Šilumos ūkio vystymo prioritetai*
 - Nepakankamai išvystyta centralizuota šilumos tiekimo sistema. Rekonstruoti esamus gyvenamuosius daugiabučius ir savivaldybės viešuosius pastatus, modernizuojant šildymo sistemas ir gerinant pastatų šiluminės charakteristikas, siekiant efektyvinti šilumos energijos suvartojimą. Skatinti alternatyvių ir atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą, gamybą ir skirstymą.
- *Vandentvarkos vystymo prioritetai*
 - Principiniai sprendiniai orientuoti į Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano nuostatas:
 - Plėsti vandentiekio ir nuotekų tinklus pagal parengtą „Gargždų miesto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų ir įrenginių specialųjį planą“ I-uoju plėtros etapu;
 - Įrengti antrąją slėginę buitinių nuotekų liniją nuo Gargždų iki Dumpių nuotekų valyklos;
 - Panaikinti senąją Gargždų nuotekų valyklą;
 - I-uoju plėtros etapu plėsti vandentiekio ir nuotekų tinklus Grambaviškių, Lėbartų, Laugalių, Kulių, Saulažolių, Šlapšilės, Kuliškių kaimuose nustatomos viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos (toliau WT) ribose. Viešojo vandens tiekėjo centralizuotų tinklų vystymo zona nustatoma atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrajame plane numatomą urbanistinės plėtros teritoriją;
 - Tolimesnėje perspektyvoje (II-ju plėtros etapu) plėsti vandentiekio ir nuotekų tinklus Maciuičių, Kalniškės, Gerduvėnų kaimuose.
- *Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų vystymo prioritetai*
 - Vystoma lietaus nuotekų infrastruktūra. Urbanizuotuose ir planuojamose urbanizuoti teritorijose turėtų būti įrengiamas lietaus vandens valyklos ir kaupyklos.
- *Elektroninių ryšių (telekomunikacijų) infrastruktūros vystymo prioritetai*
 - Vystyti elektroninių ryšių (telekomunikacijų) infrastruktūrą.
- *Atliekų tvarkymo prioritetai*
 - Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo nuostatomis.
- *Melioruotų teritorijų tvarkymas*
 - Vykdamas veiklą funkcinėse zonose vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis.

8 GARGŽDŲ MIESTO BENDROJO PLANO KONCEPCIJA. II VARIANTAS

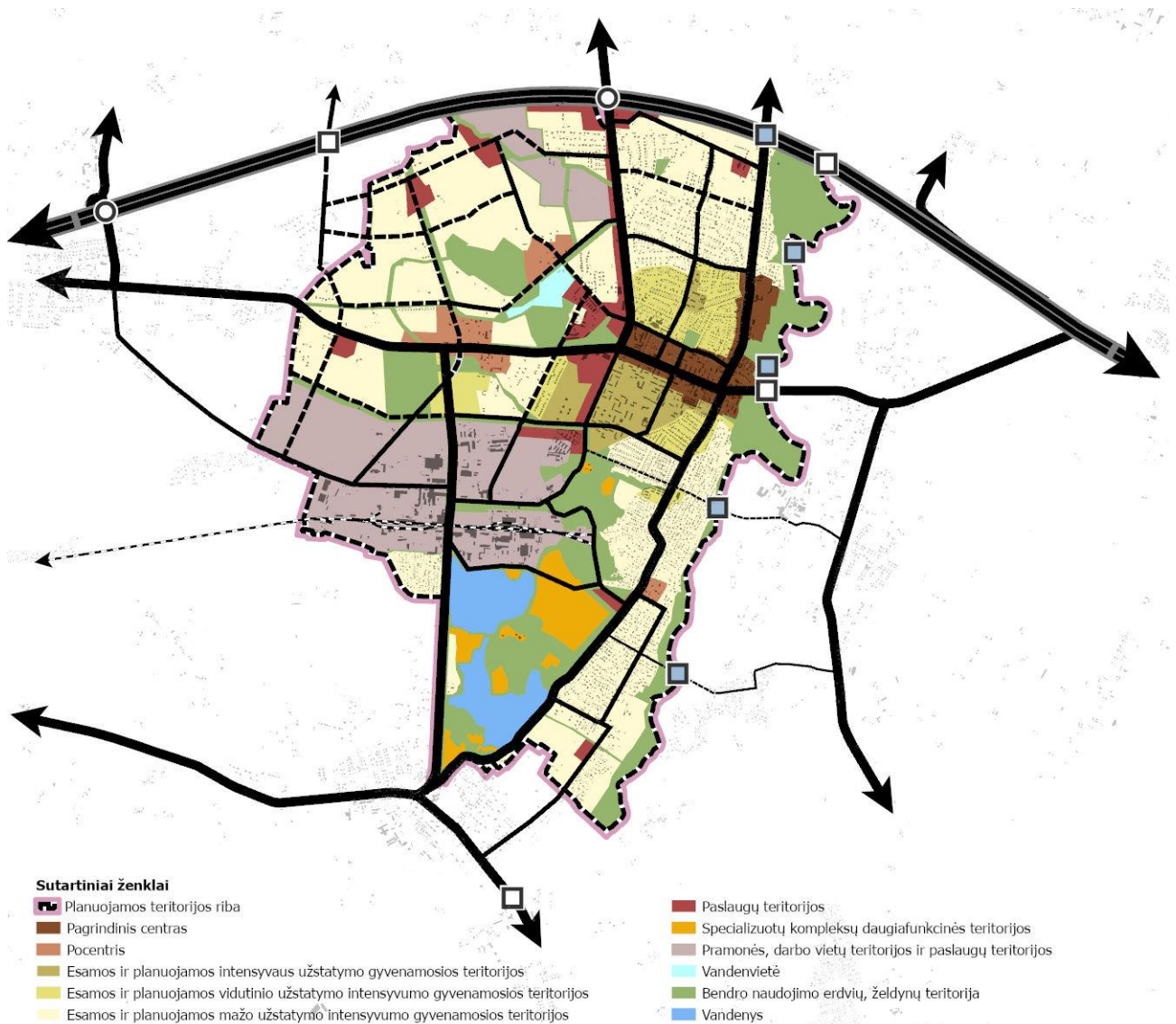
(OPTIMALIOS PLĖTROS)

8.1 Urbanistinė struktūra

8.1.1 Bendrojo plano koncepcijoje nustatomas Gargždų miesto plėtros modelis

Urbanistinė struktūra formuojama pagal susiklosčiusias ir tendencines užstatymo erdvinės charakteristikas, atsižvelgiant į pasikeitusią teisinę bazę ir esamoje būklėje įvardintas problemines situacijas. Plėtojimo modelis policentrinis, su išreikštais ir tolygiai dislokuotais urbanistiniais mazgais. Išlaikomos vidutinio miesto principinės erdvinės struktūros nuostatos.

Numatomas modelis orientuotas į vidinę kokybinę plėtrą su perspektyva intensyvinti vakarinę dalį, kurio pagrindinis prioritetas yra esamos urbanistinės erdvinės struktūros tobulinimas, siekiant tolygaus visų miesto dalių rišlumo sukuriant ir integruojant miesto želdynų sisteminį tinklą. Akcentuojamas miesto centro branduolio (istorinio centro) struktūros tobulinimas ir stiprinimas, kaip pagrindinės miesto centro erdvinės dominantės su visais funkciniais ir administraciniais atributais.



8.1 pav. Gargždų miesto urbanistinės struktūros modelis (II variantas)

Vadovaujantis konceptualumo principu, koncepcijoje vaizduojamos apibendrintos funkcinės zonos (teritorijos funkcinio prioriteto zonos), nesusietos su sklypų ribomis ir galiojančių TPD konkretizuotais sprendiniais. Koncepcijoje pavaizduotos apibendrintos funkcinės zonos bus tikslinamos konkretizuojant BP keitimo sprendinius.



Atsižvelgiant į specifinius teritorijos požymius konkretizuojant sprendinius bendrojo plano apimtyje bus išskiriamos ir kitos funkcinės zonos – inžinerinės infrastruktūros zona, inžinerinės infrastruktūros koridorių zona, taip pat konkretizuojamos koncepcijoje atvaizduotos apibendrintos zonos, tikslinant jų ribas bei papildomai jose išskiriant kitas smulkesnes zonas - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijas (intensyvaus ir ekstensyvaus naudojimo), specializuotų kompleksų teritorijas reikalingas pavienių socialinės infrastruktūros objektų plėtrai užtikrinti ir kitas funkcines zonas jei yra konkretus poreikis miesto urbanistinei struktūrai plėtoti.

Prioritetinės plėtos teritorijos nustatomos sprendinių konkretizavimo stadijoje.

8.1.2 Urbanistinės struktūros vystymo preliminarūs sprendiniai

- *Miesto struktūros rišlumas*
 - Numatomos naujos periferinės jungtys;
 - Siekiant visapusiško miesto teritorijų rišlumo, užtikrinamos sisteminės ir rišlios jungtys tarp rytinės ir vakarinės miesto dalių Kretingos Plento gatvės ašyje;
 - Numatoma galimybė pildyti turinę erdvinę ir funkcinę linijinio centro struktūros kompoziciją Klaipėdos gatvės ašyje funkcinėmis ir kompozicinėmis priemonėmis.
- *Unikalaus linijinio miesto branduolio vystymas*
 - Saugomi ir vystomi Gargždų pagrindinės linijinio centro dalies (centro branduolio) kompoziciniai principai.
- *Gyvenamųjų teritorijų regeneracija / renovacija / modernizacija*
 - Atnaujinamos pavienių sovietinės statybos daugiabučių teritorijos iš esmės pagerinant būsto ir aplinkos kokybę;
 - Modernizuojami sovietinės statybos daugiabučių gyvenamieji kvartalai, modernizuojama susisiekimo infrastruktūra gerinant pasiekiamumą, plėtojamos viešosios erdvės.
- *Pramonės teritorijų kūrimas*
 - Pramonės, sandėliavimo ir logistikos teritorijos orientuojamos į vidinę, technologinę modernizaciją ir teritorijų kompaktizavimą.
- *Rekreacinių / sporto / poilsio teritorijų vystymas*
 - Plėtojama bendro naudojimo erdvių, numatant galimybę integratiems sporto, poilsio objektams;
 - Vystomos pavienės teritorijos pritaikytos gyventojų kasdieniniam poilsiui ir rekreacijai;
 - Planuojama kompleksinė miesto dviračių takų sistema įtraukiant miestą į kertiančias šalies turizmo trasas.
- *Želdynų sistemos plėtojimas*
 - Formuojama rišli pagrindinių miesto želdynų sistema ir želdynų teritorijų struktūrinis tinklas esamų erdvių resursų pagrindu. Funkciškai adaptuotas žaliųjų ir viešųjų erdvių tinkas su galimybe turėti aptarnaujančius objektus bendro naudojimo teritorijose, atskiruose želdynuose ir parkuose.
- *Naujų plėtos teritorijų numatymas*
 - Pagal poreikį planuojamam laikotarpiui, naujos gyvenamosios, paslaugų, visuomeninės, pramonės ir kt. teritorijos su visa reikalinga aptarnavimo infrastruktūra skatinama esamos urbanistinės struktūros pagrindu ir esamų urbanizuotų teritorijų optimizavimo sąskaita. Pagrindinė nauja plėtra numatyta šiaurės vakarinėje miesto dalyje;
 - Gargždų miestas pasižymi palyginti kompaktišku užstatymu, kurį būtina išlaikyti kuriant ir išsaugant miesto identitetą. Tikslinga būtų išlaikyti panašų užstatymo tankį visose naujai planuojamose gyvenamosiose teritorijose.
- *Bendrieji teritorijų vystymo reikalavimai*



Teritorijos funkcinio prioriteto zona	Spalvinis žymėjimas	Teritorijos naudojimo tipai*	Užstatymo aukštis**	Užstatymo tipai***
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS				
Užstatytos ir užstatomos teritorijos:				
Pagrindinio centro zona		Mišri centro zona; Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	20 m.	Perimetrinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Aukštybinis užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Pocentris		Mišri centro zona; Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	20 m.	Perimetrinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Esamos ir planuojamos intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos		Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	25 m.	Perimetrinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Esamos ir planuojamos vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Mišri gyvenamoji teritorija; Gyvenamoji teritorija; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	16 m.	Sodybinis užstatymas; Vienbutis blokuotas užstatymas; Perimetrinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Esamos ir planuojamos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos		Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija;	12 m.	Sodybinis užstatymas; Vienbutis blokuotas užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.

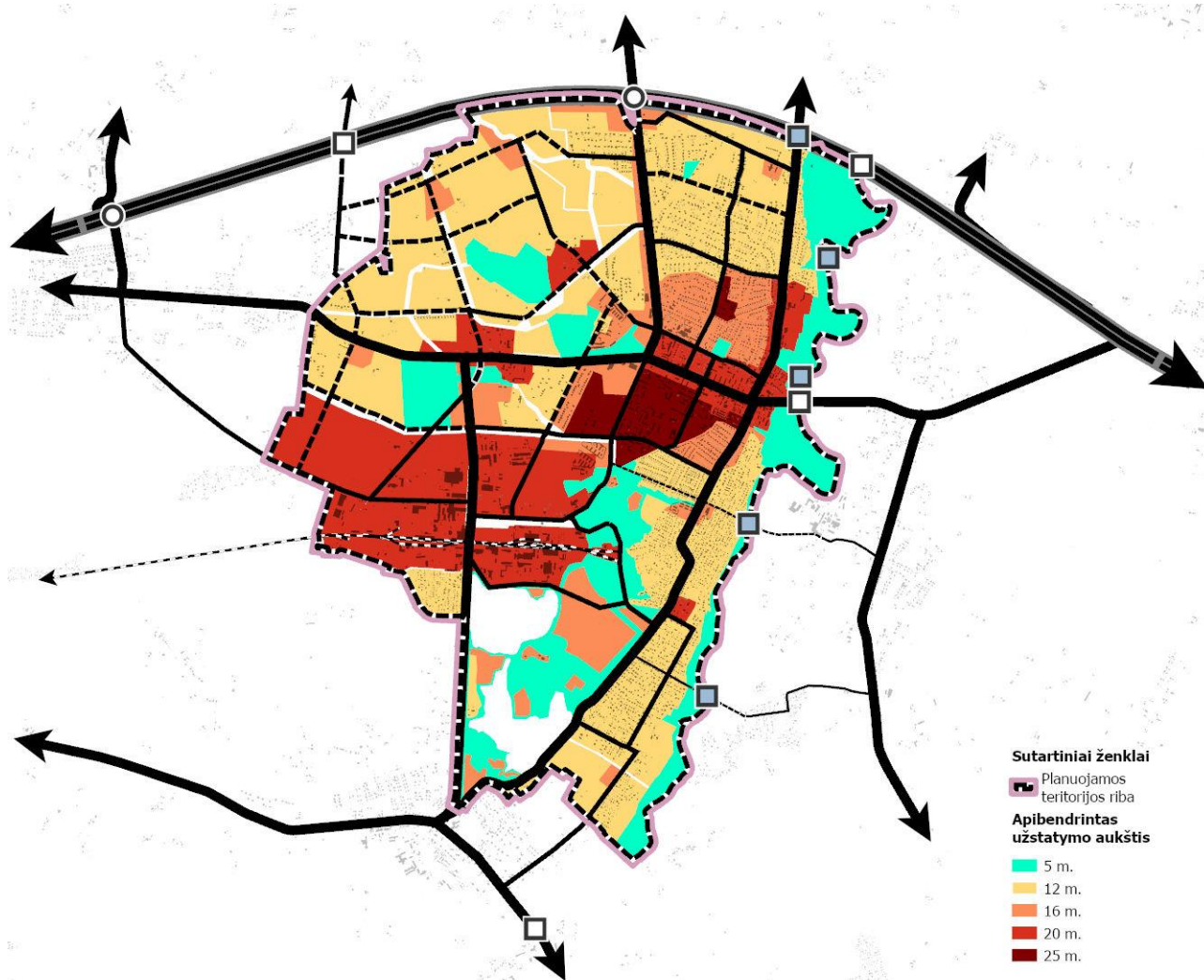


Teritorijos funkcinio prioriteto zona	Spalvinis žymėjimas	Teritorijos naudojimo tipai*	Užstatymo aukštis**	Užstatymo tipai***
Paslaugų teritorijos		Inžinerinės infrastruktūros koridorius. Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius	16 m.	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Specializuotų kompleksų daugiafunkcinės teritorijos		Specializuotų kompleksų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	16 m.	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
Pramonės, darbo vietų teritorijos ir paslaugų teritorijos		Pramonės ir sandėliavimo teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Paslaugų teritorija; Aikštė; Bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius;	20 m. (12 m. – magistralinio dujotiekio I vietovės klasės teritorijoje)	Perimetrisinis užstatymas; Laisvo planavimo užstatymas; Aukštybinis užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas; Kitas užstatymas.
Neužstatytos ir neužstatomos teritorijos (dėl teritorijoms tinkamai funkcionuoti reikalingų atributų numatomi minimalūs galimi užstatymo rodikliai):				
Vandenvietė		Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius; Vandenvietė.	12 m.	Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas; Kitas užstatymas.
Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija; Aikštė; Socialinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.	5 m.	Laisvo planavimo užstatymas; Atskirai stovintys pastatai; Kitas užstatymas.
NEURBANIZUOTOS IR NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS				
Vandenys		Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai; Rekreaciniai vandens telkiniai; Ekosistemas saugantys vandens telkiniai; Bendrojo naudojimo vandens telkiniai.	-	-

* - Funkcinio prioriteto zonose nurodyti apibendrinti dominuojantys teritorijos naudojimo tipai. Konkretizuojant bendrojo plano sprendinius konkrečiose funkcinėse zonose gali būti nustatyti ir kiti teritorijos naudojimo tipai pagal specifinius teritorijos požymius;

** - Bendruosiuose sprendiniuose (konceptijoje) yra nurodytas apibendrintas užstatymo aukštis, kuris bendrojo plano sprendiniuose gali būti didinamas ar mažinamas atsižvelgiant į specifinius konkrečios teritorijos požymius ir numatomą miesto urbanistinę struktūrą. Konceptijoje taip pat nėra išskiriami vertikalūs akcentai ir lokalūs markeriai, kurių vietos bus nustatomos bendrojo plano sprendiniuose. Technologiniams įrenginiams, inžineriniams statiniams, kurie būtų aukštesni nei 20 m, užstatymo aukštis gali būti didinamas Klaipėdos rajono savivaldybės administracijai pateikus parengtą teritorijos urbanistinę analizę. pagrindžiančią tokio tipo pastatų reikalingumą.

*** Funkcinio prioriteto zonose nurodyti apibendrinti užstatymo tipai. Konkretūs užstatymo tipai bus numatyti konkretizuojant bendrojo plano sprendinius.



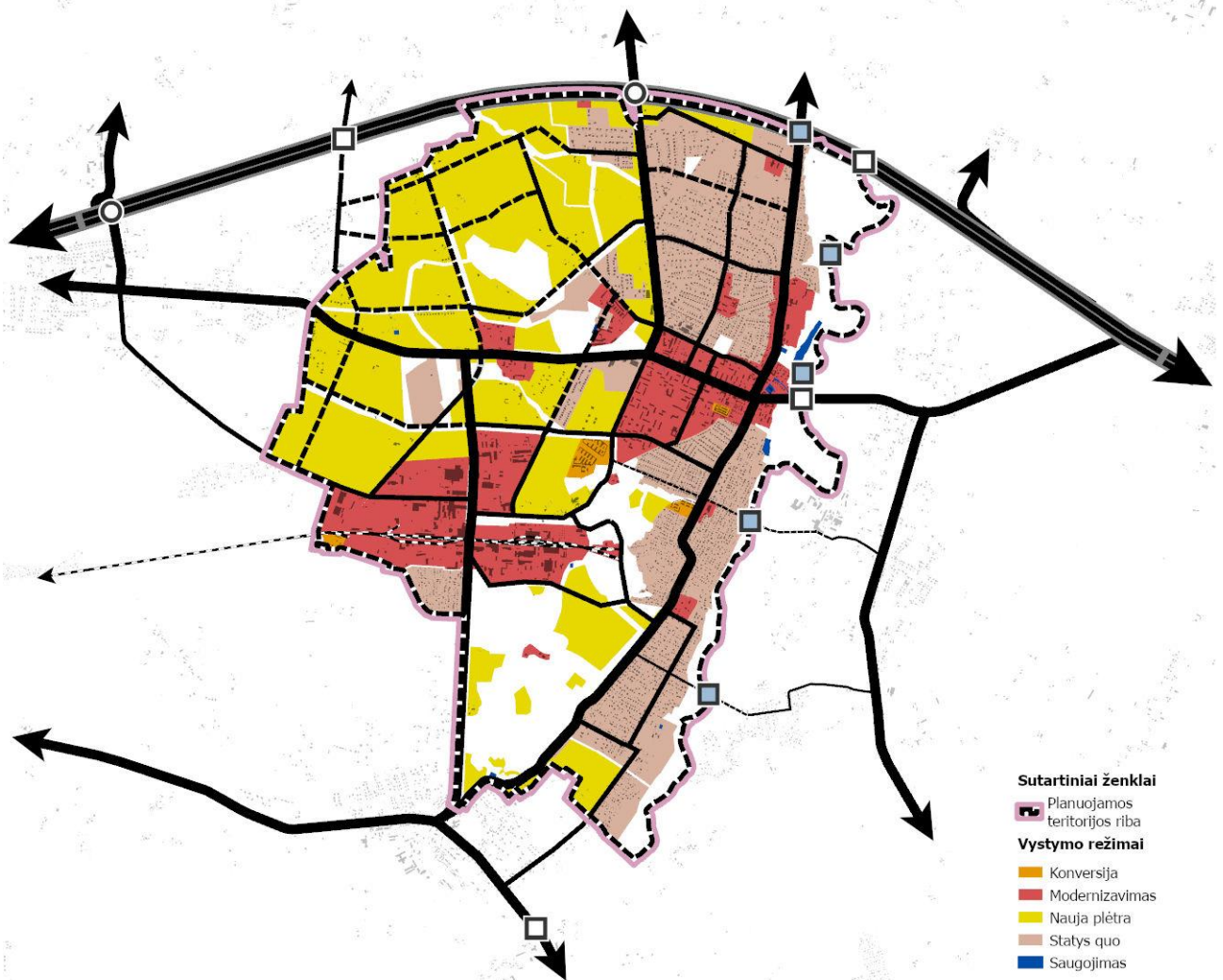
8.2 pav. Apibendrintas užstatymo aukštis funkcinio prioriteto zonose

8.2 Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai

Bendrojo plano keitimo koncepcijos sprendiniuose nustatyti urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai – preliminaros apibendrintos teritorijos vystymo kryptys. Režimai bus detalizuoti bendrojo plano sprendiniuose.

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo režimai yra nukreipti į miesto urbanistinės struktūros tobulinimą, patrauklios gyvenamosios aplinkos kūrimą, teritorijų gyvybingumo efektyvinimą:

- **Saugojimo režimas** nustatomas nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorijoms;
- **Modernizavimo režimas** nustatomas miesto centrinei daliai su tikslu stiprinti centrinės dalies identitetą; daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms, kurioms tikslinga vykdyti renovaciją bei nusidėvėjusioms pramonės ir infrastruktūros teritorijoms, kurios ateityje turėtų būti tvarkomos pagal šiuolaikinius standartus, kuo labiau mažinant taršą.
- **Konversijos režimas** nustatoma garažų teritorijoms, kurios tikslingai turėtų būti pritaikomos naujai multifunkcinei paskirčiai;
- **Naujos plėtros režimas** numatytas planuojamoms vystyti gyvenamojo prioriteto teritorijoms bei pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijoms miesto pietvakariuose.
- **Status quo (be esminių pokyčių) režimas** jau išvystytoms vienbučių gyvenamųjų namų teritorijoms.



8.3 pav. Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų apibendrinti vystymo režimai

8.3 Ekonominė aplinka

- *Pramonė ir transportas*
 - Pramonės teritorijos vystomos taip, kad būtų išnaudotas investicijų pritraukimo potencialas bei gamtai draugiška pramonės sektoriaus plėtra;
 - Naujai planuojamos teritorijos vystomos taip, kad būtų užtikrinta visa reikalinga infrastruktūra naujai besikuriančioms organizacijoms;
 - Pagrindinė pramonės teritorijų plėtra koncentruojama esamų pramonės teritorijų pagrindu.
- *Paslaugos*
 - Paslaugų sektoriaus plėtra koncentruojama miesto linijiniame centre ir naujų urbanistinių mazgų pagrindu mišrioje gyvenamosiose teritorijose.
 - Plėtojama socialinių paslaugų, švietimo ir kultūros infrastruktūra, užtikrinant saugumą, viešųjų ir privačių paslaugų bei gyvenamosios aplinkos kokybę.

8.4 Būstas

- Gargždų miesto gyvenamasis fondas 2025 m. / 2046 m. - 653600 m² / 812000 m². Vidutinis metinis gyvenamojo fondo padidėjimas - 7920 m².
- Esamo gyvenamojo fondo rodiklis mieste – 32,7 m²/1 gyv. Planuojama, kad iki 2046 m. jis galėtų išaugti iki 40 m²/1 gyv.



- Gyvenamojo naudingo ploto 1 gyventojui prieaugis 2046 m. – 7,3 m².
- Bendras gyvenamojo naudingo ploto prieaugis - 171900 m².
- Planuojamas gyvenamųjų fondo santykis projektuojamoje teritorijoje tarp mažo ir vidutinio intensyvumo gyvenamosios statybos (vienbutės ir daugiabutės) - 38% / 62%.
- Gyvenamojo ploto prieaugio (171900 m²) pasiskirstymas:
 - Mažo intensyvumo gyvenamajai statybai – 65320 m²;
 - Vidutinio intensyvumo gyvenamajai statybai – 106580 m².

8.5 Darbo vietos

- *Naujų darbo vietų kūrimas*
 - Pagrindinis darbo vietų plėtojimas numatomas naujai kuriamose pramonės, sandėliavimo ir logistikos, bei aptarnavimo teritorijose.

8.6 Socialinė infrastruktūra

- *Išimokyklinio ir bendrojo ugdymo infrastruktūra*
 - Esamų miesto ikimokyklinio ugdymo ir bendrojo lavinimo vietų skaičius yra pakankamas dabartiniam miesto gyventojų aprūpinimui. Vykdamas miesto vidinę plėtrą būtina numatyti socialinės infrastruktūros objektus pagal planuojamą gyventojų skaičių. Tolygaus pasiekiamumo (500 metrų ikimokyklinio ugdymo įstaigoms ir 1000 metrų bendrojo lavinimo įstaigoms) taikytino tankesnėse urbanistinėse struktūrose.
- *Kultūros objektai*
 - Kultūros objektų mieste nėra daug, jie koncentruojasi miesto centrinėje dalyje. Norint išlaikyti ir didinti gyventojų skaičių ir pritraukti lankytojų būtina didinti kultūrinių objektų sklaidą mieste, būtina didinti įvairių veiklų skaičių platesnėje miesto teritorinėje sklaidoje.
- *Sveikatos ir socialinės rūpybos infrastruktūra*
 - Gargždų mieste sveikatos ir socialinės rūpybos infrastruktūra išvystyta puikiai, teritoriškai lengvai pasiekama.
- *Sporto ir rekreacijos infrastruktūra*
 - Miesto sporto infrastruktūra yra palyginti aukšto lygio ir pastoviai plėtojama. Reikalingas bendro naudojimo aikštelių, poilsio aikštelių plėtra kvartaluose skatinant visų amžiaus grupių gyventojų užimtumą. Numatomos galimybės toliau plėtoti rekreacinių, poilsio ir sporto teritorijų tinklas apjungiant žaliąsias erdves į gamtinę sistemą, planuojant aptarnavimo infrastruktūrą.

8.7 Gamtos saugos kryptys

- Gargždų miesto teritorijoje nustatyti reikšmingi geologiniai veiksniai – paleojūrėžiai, neotektoniškai aktyvios zonos, potencialūs taršos židiniai bei vandenvietės, todėl numatant bendrojo plano sprendinius rekomenduojama į tai atsižvelgti ir laikytis vandenviečių apsaugos zonų specialiųjų sąlygų.
- Gargždų miesto ribose geomorfologinė paviršiaus sandara įvairi – šiaurinėje dalyje vyrauja moreninis, pietinėje – fluvioglacialinis reljefas, rytinėje dalyje ryškiai išreikštas Minijos slėnis su stačiais šlaitais.
- Gargždų miesto hidrografiniame tinkle reikšmingiausia yra Minijos upė, tekanti miesto rytiniu pakraščiu, taip pat keli mažesni upeliai ir dirbtiniai vandens telkiniai – Gargždų ir Dovilų karjerai bei tvenkiniai, naudojami rekreacijai.
- Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapių duomenimis Minijos ruožas ties Gargždais priskiriamas prie potvynių grėsmės upių; 10 % tikimybės potvyniai gali užlieti žemesnes pakrantės teritorijas, o ekstremalaus (0,1 %) scenarijaus metu – beveik visą rytinį šlaitą.
- Miesto teritorijoje identifikuoti pavojingi taršos židiniai – degalinės, naftos bazės, garažai, katilinės, plovyklos, autoservisai ir kt., daugiausia pramoninėse zonose; būtina atsižvelgti į jų lokalizaciją planuojant plėtrą.



- Naudingųjų iškasenų telkinių Gargždų ribose beveik nėra, išskyrus nedidelį žvyro telkinį karjero teritorijoje; aplinkinėse teritorijose yra smėlio ir žvyro telkiniai bei Dauparų durpynas, kurių eksploatavimas daro poveikį aplinkai.
- Miško žemės Gargžduose užima tik nedidelius fragmentus – šiaurinėje dalyje, Minijos slėnyje ir miesto pakraščiuose; jie priskiriami miestų, draustinių ar apsauginiams miškams, yra ir kartinė miško buveinė.
- Europos Bendrijos svarbos buveinių inventorizacijos duomenimis Gargždų mieste aptiktos dvi natūralios buveinės – 6510 šienaujamos mezofitų pievos ir 9160 skroblynai; aplinkinėse teritorijose nustatyti ir 9180 griovų bei šlaitų miškai.
- LR Aplinkos ministerijos saugomų rūšių informacinės sistemos duomenimis Gargždų miesto teritorijoje ir apylinkėse yra registruotos 41 saugomų rūšių radavietės ir dar 47 radavietės iš pavienių stebėjimų, tarp jų nykstančios ir retos augalų bei gyvūnų rūšys.
- Informacija apie geologinius veiksnius, klimato, hidrografinio tinklo, biotos ypatumus, saugomas buveines ir rūšis turi būti įvertinta priimant Gargždų miesto bendrojo plano sprendinius, siekiant užtikrinti darną tarp plėtros ir gamtinės aplinkos apsaugos.

Gamtinių išteklių racionalaus naudojimo ir apsaugos kryptis:

- užtikrinti požeminio gėlo vandens išteklių apsaugą;
- vengti tolesnio hidrografinio tinklo struktūros keitimo – saugoti hidrografinio tinklo elementus;

Kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos kryptis:

- Pagal kraštovaizdžio gamtinį pobūdį, Gargždų miesto plote vyrauja molingų lygumų (L'') kraštovaizdis, rytiniame pakraštyje – slėnių (S) kraštovaizdis (Minijos slėnis), kitoje upės pusėje – smėlingų lygumų (L) kraštovaizdis; pagal sukultūrinimo pobūdį miestas priskiriamas urbanizuotam, apylinkės – agrariniam urbanizuotam ir agrariniam kraštovaizdžiui.
- Nagrinėjamos teritorijos ir jos gretimųbių gamtinis kraštovaizdis (molingos lygumos ir slėniai) pripažįstami ypatingai reikšmingais šalies kraštovaizdžio įvairovei, todėl jų išsaugojimas yra prioritetas šalies mastu.
- Gargždų miesto padėtis Minijos slėnio žvilgiu yra svarbus kraštovaizdžio sąrangą formuojantis veiksnys, nes slėnis veikia kaip gamtinė ašis ir erdvių organizatorius.
- Gargždų miesto plote susieina du vizualinės struktūros tipai – V_0H_3 (DI) ir V_1H_3 (CI), o arealas į šiaurės rytų nuo Gargždų patenka į V_3H_2 (All) tipą, kas nurodo, kad vietovė yra ypač ryškios vertikalios sąskaitos ir joje vyrauja pusiau atvirų erdvių (didžiąja dalimi apžvelgiamas) kraštovaizdis.
- Salanto–Minijos santakos senslėnis priskiriamas ypač saugomam šalies vizualinio estetinio potencialo arealui, kuriame būtina taikyti griežčiausius vizualinės apsaugos reikalavimus.
- Gargždų miesto rytiniame pakraštyje yra nacionalinė saugoma teritorija – Minijos ichtiologinis draustinis, o Minijos upė ir slėnis yra „Natura 2000“ teritorijos (BAST ir PAST).
- Miesto teritorijoje gamtos paveldo objektų nėra; artimiausias gamtos paveldo objektas – Kalniškės akmuo, taip pat saugomas kaip ir geotopas.
- Gargždų miesto gamtinį karkasą sudaro Minijos upės migracijos koridoriaus pakrantės ir geoeekologinės takoskyros aplinkinėse teritorijose, kurios užtikrina ekologinius ryšius regioniniu mastu.
- Gargždų gamtiniai rekreaciniai ištekliai – Minijos upė, Gargždų ir Dovilų karjerai, miesto parkas ir pakrančių želdynai – turi aukštą rekreacinį potencialą, kurį būtina darniai plėtoti, derinant ekologinę apsaugą ir visuomenės poreikius.

Aplinkos kokybės apsaugos kryptis:



- sumažinti paviršinių vandenų teršimą - vykdant nuotekų (buitinių, paviršinių, gamybinių) surinkimo tinklų ir valymo įrenginių modernizavimą bei vystymą, optimizuojant jų eksploatavimą, plečiant vietinio valymo technologijų taikymą;
- sumažinti gėlo požeminio vandens (gruntinio ir artezinio) teršimą siekiant, kad miesto gyventojų naudojamo geriamo vandens kokybė atitiktų ES reikalavimus.
- sumažinti oro taršą iš stacionarių ir mobilių taršos šaltinių.

8.8 Želdynų sistemos vystymas

Žaliųjų plotų sistema yra svarbi ir neatskiriama miesto urbanistinės struktūros dalis, kuri yra formuojama išsaugant visuomeniškai ir ekologiškai vertingo gamtinio karkaso ir gamtinio kraštovaizdžio elementus, vertinant juos kaip teritorinę sistemą, siekiant gerinti ekologines bei rekreacines gyvenamosios aplinkos sąlygas.

Žaliųjų plotų sistemos (rekreacinio funkcinio prioriteto zonų) vystymas numatomas įvertinant ir atsižvelgiant į miesto gamtinių sąlygų ypatumus ir papildomos plėtros galimybes:

- gamtinio karkaso elementų lokalizaciją, kuri leidžia žaliuosius plotus vertinti sisteminiu požiūriu, tiek jų naudingumo gyventojams, tiek ir jų viso gamtinio komplekso gyvybingumo palaikymo aspektais;
- saugoti esamus žaliuosius plotus, jų teritorinę sklaidą, estetines savybes ir tinkamumą rekreacijai;
- Plėsti ir jungti į bendrą urbanistinę sistemą potencialias ir naujas žaliasias jungtis.

Formuojant pilnavertę žaliųjų plotų sistemą, galinčią atlikti visus jai keliamus uždavinius būtina:

- formuoti apsauginius želdynus pramoninių, komunalinių ir infrastruktūros teritorijų aplinkoje;
- padidintą dėmesį skirti mažiausiai išvystytų sistemos grandžių - žaliųjų jungčių ir apsauginių želdynų formavimui.

8.9 Nekilnojamasis kultūros paveldas

- *Konceptualiosios nuostatos, taikomos statinių kompleksams ir statiniams:*
 - Išlaikyti Gargždų miesto centrinėje dalyje esančios Gargždų Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios kaip pagrindinio miesto vertikalaus akcento respektavimą ir dominavimą.
 - Įvertinant Gargždų Šv. arkangelo Mykolo bažnyčios, kaip vertingo miestovaizdžio objekto, reprezentuojančio saugomą kaimiškąjį kraštovaizdį ir miestovaizdį, svarbą, bendrame planuojamos teritorijos kontekste, sudaryti sąlygas jo vizualinam dominavimui, numatant priemones, užstatymo reguliavimui artimojoje jo aplinkoje.



8.4 pav. Daugiaplanis užstatymo principas Minijos upės slėnyje

- Užstatytose ir užstatomose Minijos slėnio dalyse išsaugomas daugiaplanis užstatymo principas.
- Pastato Laugalių g. 6 (buv. siaurojo geležinkelio Laugalių stotis, statyta 1905-1906 metais, nuo 1939 metų buv. vokiečių muitinė) artimoje aplinkoje nestatyti statinių, kurie aukščiau, apimtimi ir išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektą arba trukdytų jį apžvelgti.



- Išlaikyti istorinės Minijos gatvės užstatymo tipologiją, gatvės perspektyvą (leidžiantis gatve atsiveria Minijos slėnis);
- Sudaryti sąlygas vientisam Maciuičių vandens malūno statinių komplekso tvarkymui (dalis objekto teritorijos patenka į Gargždų miesto ribas);
- Statinių kompleksus ir atskirus statinius, kurie saugomi viešajam pažinimui ir naudojimui, tvarkyti pagal LR NKPAJ 19 str. reikalavimus, sakralinių, memorialinių statinių kompleksus ir statinius, saugomus viešajam pažinimui bei naudojimui ir viešajai pagarbai, tvarkyti vadovaujantis LR NKPAJ 19 ir 20 str. nuostatomis.
- Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkyba vykdoma, pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus, pagal kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų reglamentus (statybos techninius reglamentus), patvirtintus aplinkos ir kultūros ministrų, pagal kultūros ministro patvirtintus paveldo tvarkybos reglamentus, nustatčius reikalavimus konkrečioms tvarkybos darbams bei vadovaujantis nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais patvirtintų objektų ar vietovės vertingųjų savybių aprašais. Prioritetas taikomas regiono kultūros paveldą atspindintiems objektams.
- *Konceptualiosios nuostatos, taikomos viešosios pagarbos kultūros paveldo objektams - laidojimo, įvykių vietoms, paminklams:*
 - Visos kapinės prižiūrimos pagal Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos patvirtintas kapinių tvarkymo taisykles. Neveikiančių kapinių teritorijoms nustatoma pagrindinė konservacinė (saugojimo) žemės naudojimo paskirtis, o ši gali būti pakeista tik pripažinus kitokio visuomenės poreikio viršenybę ir perkėlus mirusiųjų palaikus (NKPAJ 20 str.).
 - Užsienio valstybėms reikšmingos kapinės tvarkomos pagal „Užsienio valstybėms reikšmingo kultūros paveldo, esančio Lietuvos Respublikoje, tvarkymo taisykles“, patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2016-05-02 įsakymu Nr. IV-354.
 - Sudaryti sąlygas užtikrinti šių objektų vertingųjų savybių išsaugojimui, skirti lėšas jų teritorijų ir prieigų tvarkymui.
 - Ypatingą dėmesį skirti kapinių, kur yra daug Lietuvai nusipelnusių žmonių kapų, meniniu požiūriu vertingų antkapinių paminklų sutvarkymui.

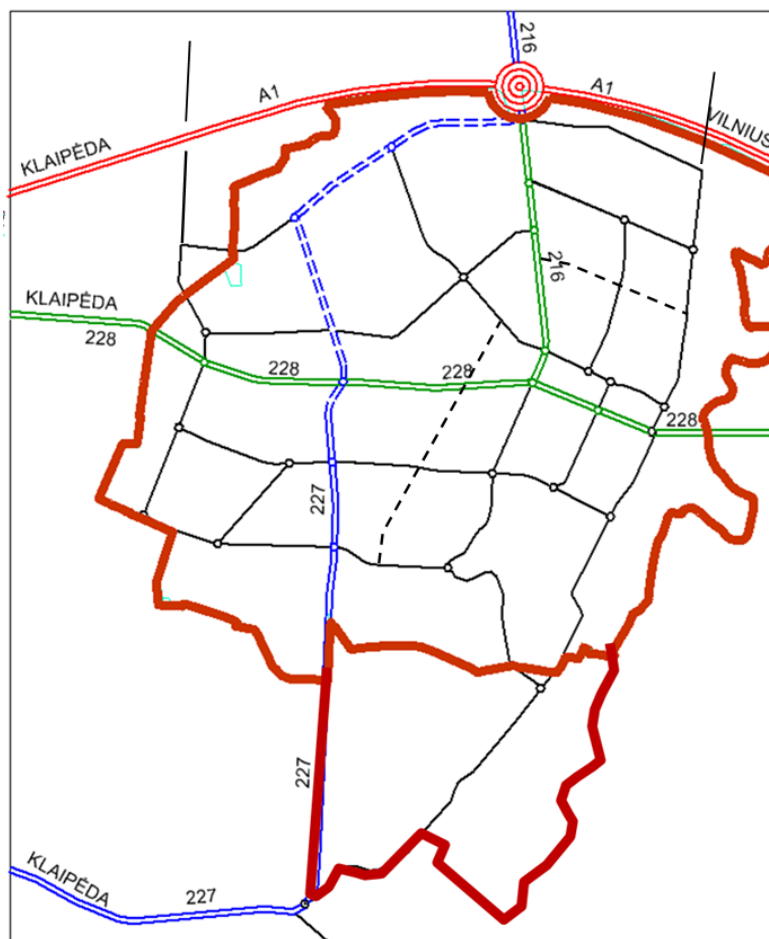
8.10 Susisiekimo sistema

- Gargždų miesto užmiesčio kelių tinklas yra susiformavęs ir aukštesnio lygmens TPD nenumatytas keisti.
- Gargždai išorinėmis jungtimis su išorės sisteminiu tinklu kokybiškai sujungti tik viename dviejų lygių mazge magistralės A1 ir kelio 216 sankirtoje numatoma papildoma magistralės prakirtimo galimybė.
- *Miesto vidaus gatvių tinklas*

Esamo vidinio gatvių tinklo tobulinimas (sprendinių konkretizavimo stadijoje bus nustatytos gatvių kategorijos bei suformuotos raudonosios gatvių linijos);

Perspektyvinis magistralinių gatvių tinklas. Galimi keli magistralinių gatvių tinklo plėtos variantai, įvertinus šiuo metu galiojančių magistralinių B ir C kategorijų realų įgyvendinimą ir atitikimą STR reikalavimams. Pats drastiškiausias variantas būtų visiškai panaikinti B kategorijos statusą ir visas daryti C kategorijos gatvėmis.

Optimalus variantas būtų siekti įrengti B kategorijos koridorių šiaurės pietų kryptimi, panaikinant sunkiojo tranzitinio transporto eismą likusiose magistralinėse gatvėse. Trasa praeitų Gamyklos, Sandoros ir susijungtų su Kretingos gatve ties esama sankryža. Tokios sankryžos realizavimui būtų tikslinga atlikti jungiamojo kelio rekonstrukciją kartu poestakadinėje erdvėje įrengus pėsčiųjų – dviratininkų taką link Užmiesčio gatvės. Taip reikėtų atlikti Gamyklos – Sandoros g. rekonstrukciją panaikinant esamą sankryžą.



8.2 pav. Principinis Gargždų miesto struktūrinių gatvių tinklas

- *Viešasis transportas*
 - Iki šiol nerealizuotas miesto vidaus visuomeninio transporto tinklas, kas mažina miesto tvarią aplinką ir gyvenimo kokybę. Sprendinių konkretizavimo stadijoje bus numatytas rišlus visuomeninio transporto tinklas, aptarnaujantis visas miesto teritorijas.
- *Geležinkelių transportas*
 - Išlaikomas UAB „Gargždų geležinkelis“ ir pagrindinės jo veiklos kryptys. Keleivių vežimu UAB „Gargždų geležinkelis“ neužiima, tačiau yra konceptuali fizinė galimybė aptarnauti ir keleivius, įrengiant galinę stotį.
- *Bevariklis transportas*
 - Numatoma susisiekimo pėsčiomis ir dviračiais infrastruktūros plėtra, formuojant rišlų ir kokybišką tinklą.

8.11 Inžinerinė infrastruktūra

- *Elektros tiekimo sistemos vystymo prioritetai*
 - Gargždų miesto ir Kulių kaimo aprūpinimo elektros energija sistema yra išplėtotą ir gali patikimai aprūpinti tiek esamų vartotojų elektros poreikius, tiek prie sistemos gali būti prijungta naujų vartotojų. Todėl, elektros energijos tiekimo sistema yra plėtojama esamos sistemos pagrindu. Renovuojant esamus ar tiesiant naujus skirstomuosius elektros tinklus pirmenybė teikiama požeminių kabelių linijų įrengimui.
- *Dujų ūkio vystymo prioritetai*
 - Gargždų miestas yra dujofikuotas, dujų aprūpinimo sistema mieste išvystyta. Dujų tiekimo sistema yra plėtojama esamos sistemos pagrindu;
 - Planavimo uždavinio Nr. 23, numatant išnagrinėti ir įvertinti galimybę iškelti dujų skirstymo stotį už miesto ribų, numatyti galimą teritorijos plėtrą po stoties iškėlimo įgyvendinimas yra neįmanomas, nes šiuo atveju



turi būti keičiamas/koreguojamas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas - Klaipėdos rajono savivaldybės bendrasis planas.

- *Šilumos ūkio vystymo prioritetai*
 - Nepakankamai išvystyta centralizuota šilumos tiekimo sistema. Rekonstruoti esamus gyvenamuosius daugiabučius ir savivaldybės viešuosius pastatus, modernizuojant šildymo sistemas ir gerinant pastatų šilumines charakteristikas, siekiant efektyvinti šilumos energijos suvartojimą. Skatinti alternatyvių ir atsinaujinančių energijos išteklių naudojimą, gamybą ir skirstymą.
- *Vandentvarkos vystymo prioritetai*
 - Principiniai sprendiniai orientuoti į Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano nuostatas:
 - Plėsti vandentiekio ir nuotekų tinklus pagal parengtą „Gargždų miesto vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų ir įrenginių specialųjį planą“ I-uoju plėtros etapu;
 - Įrengti antrąją slėginę buitinių nuotekų liniją nuo Gargždų iki Dumpių nuotekų valyklos;
 - Panaikinti senąją Gargždų nuotekų valyklą;
 - I-uoju plėtros etapu plėsti vandentiekio ir nuotekų tinklus Grambaviškių, Lėbartų, Laugalių, Kulių, Saulažolių, Šlapšilės, Kuliškių kaimuose nustatomos viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijos (toiau WT) ribose. Viešojo vandens tiekėjo centralizuotų tinklų vystymo zona nustatoma atsižvelgiant į Klaipėdos rajono bendrajame plane numatomą urbanistinės plėtros teritoriją;
 - Tolimesnėje perspektyvoje (II-uoju plėtros etapu) plėsti vandentiekio ir nuotekų tinklus Maciuičių, Kalniškės, Gerduvėnų kaimuose.
- *Paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų vystymo prioritetai*
 - Vystoma lietaus nuotekų infrastruktūra. Urbanizuotuose ir planuojamose urbanizuoti teritorijose turėtų būti įrengiamas lietaus vandens valyklos ir kaupyklos.
- *Elektroninių ryšių (telekomunikacijų) infrastruktūros vystymo prioritetai*
 - Vystyti elektroninių ryšių (telekomunikacijų) infrastruktūrą.
- *Atliekų tvarkymo prioritetai*
 - Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo nuostatomis.
- *Melioruotų teritorijų tvarkymas*
 - Vykdamas veiklą funkcinėse zonose vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis.



9 TERITORIJOS VYSTYMO ALTERNATYVŲ PALYGINAMOJI ANALIZĖ

Koncepcijos sprendinių palyginimo bendrieji aspektai, palyginimo kriterijai ir indikatoriai siekiant planuojamos urbanistinės struktūros ir gamtinės aplinkos balanso:

1. Užstatymo apribojimų planuojamoje teritorijoje;
2. Urbanistiniu, paminkloauginiu, kraštovaizdžio formavimo;
3. Paminkloauginiu, nekilnojamų kultūros vertybių tvarkymo;
4. Aplinkos kokybės ir higieninės būklės: išorės veiksmų ir vidinių urbanistinių procesų.
5. Gamtinių – rekreacinių išteklių;
6. Transporto organizavimo;
7. Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo;
8. Investicinių galimybių.

Variantų įvertinimas atliekamas pagal vieningą indikatorių sistemą. Kiekvienam indikatoriui suteikiamas palankumo balas pagal tai, koku mastu plėtros variantas padeda spręsti problemas ir kokia yra to sprendimo kaina (sunkiau ar lengviau yra sprendžiamas probleminis aspektas): Teigiamas (2); Labiau teigiamas (1) ir Neutralus (0).

Vertinimas atliekamas pagal sekančių indikatorių palyginimą tarpusavyje - kurie turi įtakos miestui visų BP temų struktūriniuose pjūviuose.

Eil. Nr.	Aspektai	BP koncepcija. I variantas	BP koncepcija. II variantas
1.	Miesto strateginių tikslų įgyvendinimas	Labiau teigiamas (1)	Teigiamas (2)
2.	Miesto plėtros galimybės ir potencialas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
3.	Gyvenimo kokybė mieste	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (2)
4.	Miesto savitumas	Neutralus (0)	Labiau teigiamas (1)
5.	Ekonominių veiklų plėtojimo galimybės ir potencialas	Labiau teigiamas (1)	Labiau teigiamas (1)
6.	Susisiekimo sistemos plėtojimas	Neutralus (0)	Labiau teigiamas (1)
7.	Inžinerinės infrastruktūros plėtojimas	Labiau teigiamas (1)	Teigiamas (2)
8.	Socialinės infrastruktūros plėtojimas	Neutralus (0)	Neutralus (0)
9.	Kultūros paveldo apsauga	Neutralus (0)	Neutralus (0)
10.	Gamtos paveldo apsauga	Teigiamas (2)	Teigiamas (2)
11.	Triukšmas ir tarša	Neutralus (0)	Labiau teigiamas (1)
12.	Investicinių galimybių	Labiau teigiamas (1)	Teigiamas (2)
Balai:		+8	+15

Išvada: Pagal ekspertinį dalykinį koncepcijos variantų vertinimą daugiau teigiamų balų tenka Gargždų miesto BP **Koncepcijos II variantui**.



BRĖŽINIAI