

## TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

Detalus planas rengiamas su tikslu keisti esamo detalaus plano, patvirtinto Klaipėdos m. tarybos 2001-02-01 sprendimu Nr.50, nustatytus žemės sklypo naudojimo būdus, teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus. Detaliu planu numatoma padalyti esamą žemės sklypą: viename iš naujai suformuotų sklypų keisti žemės naudojimo būdą ir pobūdį iš rekreacinės paskirties teritorijos į gyvenamosios paskirties teritoriją mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai; spręsti planuojamos teritorijos inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų planavimo ir įrengimo klausimus.

2008m. parengti penki teritorijos užstatymo genplano projektinių pasiūlymų variantai, iš kurių Planavimo organizatorius pasirinkto vieną tolesniam tobulinimui.

Pagrindinis uždavinys rengiant koncepciją – suderinti du pagrindinius reikalavimus:

1. Teritorijoje pritaikyti pastoviam naudojimui (ne tik sezoniniam), įrengiant šiuolaikinius reikalavimus atitinkančią inžinerinę infrastruktūrą, susisiekimo komunikacijas ir kitus statinius,
2. Kuo daugiau išlaikyti ir saugoti esamą natūralų kraštovaizdžio pobūdį, jo elementus, nepažeisti dėl geografinės tvarkomos teritorijos padėties įvairiais teisės aktais teritorijos tvarkymui ir naudojimui nustatytų reikalavimų.

Siekiant kuo mažesnio šalintinių medžių skaičiaus, susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų tiesimo vietos daugumoje numatytos esamų takų vietoje, priimti netradiciniai susisiekimo, inžinerinių tinklų, užstatymo pastatais sprendiniai.

### 1. Planuojamos teritorijos dalys

Visos planuojamos teritorijos pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis nekeičiama – kitos paskirties žemė. Pagal galimus žemės naudojimo būdus (pobūdžius) planuojama teritorija dalinama į du sklypus:

1. Rekreacinė teritorija (ilgalaikio stacionaraus) poilsio pastatų statybos,
2. Gyvenamoji teritorija mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos – individualiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti.

Sklypų paskirtis nustatyta remiantis Klaipėdos miesto Bendrojo plano sprendiniais.

Rekreacinėje teritorijoje, remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo registro duomenimis, yra įregistruotos nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Kukuliškių (Karklės) baterijos statinių komplekso dalys su teritorijomis ir esamas pravažiavimas, kuriuo pėstieji, dviratininkai galėtų tranzitu patekti į gretimas rekreacines teritorijas bei prie kultūros paveldo objektų, todėl išskiriamos keturios sklypo (Nr.1 planuose) dalys su skirtingu galimu naudojimo būdu (pobūdžiu):

1. Sklypo dalis Nr.1 - rekreacinė teritorija (ilgalaikio stacionaraus) poilsio pastatų statybos,
  2. Sklypo dalis Nr.2 – Kukuliškių (Karklės) baterijos jėgainės bunkeris (unikalus objekto kodas 34574) – 0,0859 ha – visuomeninės paskirties teritorija (mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos),
  3. Sklypo dalis Nr.3 - Kukuliškių (Karklės) baterijos šaudmenų sandelio bunkeris (unikalus objekto kodas 34575) – 0,0696 ha – visuomeninės paskirties teritorija (mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos),
  4. Sklypo dalis Nr.4 – inžinerinės infrastruktūros teritorija (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriui).
- Šioms sklypo dalims nustatomi skirtingi privalomieji bei papildomi NKPV apsaugos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimai, saugomos kultūros paveldo objekto vertingosios savybės, numatomi servitutai lankyti ir naudotis kultūros paveldo objektus bei juos prižiūrėti.

Visas rekreacinės teritorijos sklypas (kartu su nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijomis), remiantis Klaipėdos miesto Bendrojo planu, patenka į Kurortų apsaugos zonos II (apribojimų) juostą; visas gyvenamosios teritorijos sklypas patenka į Kurortų apsaugos zonos III (stebėjimų) juostą.

Pagal Klaipėdos m. savivaldybės administracijos urbanistinės plėtros departamento žemėtvarkos sąlygas Nr.VS-5036, 2010-12-01, koncepcijoje nurodyta sklypo dalis, reikalinga kiekvienam savarankiškam pastatui eksploatuoti.

### 2. Architektūrinė – urbanistinė dalis

Koncepcijos sprendiniais kuo daugiau prisitaikyta prie esamos padėties, pirmiausia prie to, kas aplinkoje vertinga ir saugotina – t.y. žemės paviršiaus reljefas ir medžiai. Visa teritorija koncepcijoje skirstoma į atskiras zonas: - visuomeninė – bendramiestinė – reprezentacinė zona – greta esamų transporto ir pėsčiųjų judėjimo takų, - rekreacinė ir gyvenamoji - ramaus poilsio zona, su mažesnio užstatymo tankumo, atviresnėmis erdvėmis.

Esamo kompozicinio branduolio – visuomeniškai ir architektūriškai reikšmingesnių erdvių, užstatytų pastatais, skirtais masiniam lankymui, vieta nekeičiama, joje koncentruojami aktyvaus poilsio, triukšmingesnės paskirties statiniai. Visai likusi teritorija - rami, kuo daugiau susiliejanči su aplinka - "užnugario" erdvė.

Teritorijoje numatoma formuoti laisvą užstatymo charakterį, suskaidytą nedidelių tūrių, nedominuojančiais („ištirpančiais“) aplinkoje pastatais, su tikslu išsaugoti kuo daugiau medžių. Didesnio tūrio poilsio paskirties pastatas ir dengta teniso aikštelė turi būti pritaikyti prie bendros užstatymo koncepcijos. Visi pastatai projektuojami vienos stilistikos, išlaikant tradicinės regiono architektūros pobūdį ir formas bei apdailos medžiagas: stogai šlaitiniai, ne mažiau kaip 30° kampu; išorės apdailos medžiagos: raudono molio čerpės ir plytos, mediena, akmuo, tinkas. Išorės langai ir durys – mediniai.

Brėžinyje statomų statinių zonoje nurodyti šalinami medžiai, rengiant pastatų techninius projektus, esant galimybei, turi būti išsaugomi.

### 3. Kultūros paveldo objektai

2010-07-27 Nekilnojamojo kultūros paveldo registre įregistruotoms nekilnojamosios kultūros paveldo vertybėms – Kukuliškių (Karklės) baterijos statinių komplekso dviems dalims: jėgainės bunkeriu ir šaudmenų sandėlio bunkeriu, esančioms planuojame sklype, koncepcijoje nustatomas žemės sklypo dalies naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorija, pobūdis: mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos.

Maksimalus leidžiamas statinio aukštis nustatytas esamo statinio zonoje nuo kultūros paveldo objekto teritorijos žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki esamo statinio konstrukcijos aukščiausio taško; nauja statyba nenumatoma; tankumas, intensyvumas, aukštų skaičius – esami.

Šioms sklypo dalims nustatomi skirtingi privalomieji bei papildomi NKPV apsaugos tvarkymo ir naudojimo režimų reikalavimai, numatomi servitutai lankyti ir naudotis kultūros paveldo objektais bei juos prižiūrėti, saugomos kultūros paveldo objekto vertingosios savybės.

1. Kukuliškių (Karklės) baterijos jėgainės bunkeris (unikalus objekto kodas 34574) – kultūros paveldo objekto teritorija 0,0859 ha (plane sklypo dalis Nr.2). Saugomos vertingosios savybės:

- tūrinė erdvinė kompozicija – gelžbetonio konstrukcijos tipinis jėgainės bunkeris, virš kurio suformuotas dirbtinis žemės pylimas,
- konstrukcija – gelžbetonio konstrukcijos tipinis jėgainės statinys,
- pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis – gynybinė; statinio naudojimo apimtys neturi pažeisti objekto ar jo dalių vertingųjų savybių, turi būti sudaromos sąlygos dabarties ir ateities kartoms nekilnojamą kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis,
- faktai apie svarbius įvykius – 1939 m. Klaipėdos krašte pastatyti vokiečių įtvirtinimai yra vienas iš unikalių faktų vokiečių fortifikacijos istorijoje. Jie buvo pastatyti pagal tipinius vokiečių karinio jūrų laivyno bunkerių modelius, liko beveik nepažeisti per karinius veiksmus, yra reikšmingi fortifikacijos paminklai.

2. Kukuliškių (Karklės) baterijos šaudmenų sandėlio bunkeris (unikalus objekto kodas 34575) – kultūros paveldo objekto teritorija 0,0696 ha (plane sklypo dalis Nr.3). Saugomos vertingosios savybės:

- tūrinė erdvinė kompozicija – gelžbetonio konstrukcijos tipinis šaudmenų sandėlio bunkeris, virš kurio suformuotas dirbtinis žemės pylimas,
- konstrukcija – gelžbetonio konstrukcijos tipinis šaudmenų sandėlio statinys,
- pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis – gynybinė; statinio naudojimo apimtys neturi pažeisti objekto ar jo dalių vertingųjų savybių, turi būti sudaromos sąlygos dabarties ir ateities kartoms nekilnojamą kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis,
- faktai apie svarbius įvykius – 1939 m. Klaipėdos krašte pastatyti vokiečių įtvirtinimai yra vienas iš unikalių faktų vokiečių fortifikacijos istorijoje. Jie buvo pastatyti pagal tipinius vokiečių karinio jūrų laivyno bunkerių modelius, liko beveik nepažeisti per karinius veiksmus, yra reikšmingi fortifikacijos paminklai.

### 4. Susisiekimas

Esamų privažiavimų ir pėsčiųjų takų būklė yra bloga, techniniai parametrai neatinka šiuolaikinių reikalavimų. 2008m. parengti du teritorijos vidaus susisiekimo komunikacijų išdėstymo projektinių pasiūlymų variantai, iš kurių Planavimo organizatorius pasirinko vieną tolesniam tobulinimui. Dėl sudėtingo reljefo į planuojamą teritoriją numatyti 2 įvažiavimai - išvažiavimai esamų vietose ir vienas naujas išvažiavimas. Pagrindiniam pravažiavimui ir privažiavimams prie objektų pasirinktos optimalios trąšos, leidžiančios maksimaliai išsaugoti vertingus medžius. Planuojama viena D(2-2) gatvė – akligatvis - gyvenamojoje teritorijoje privažuoti ir prieiti prie atskirų pastatų, kurios pabaigoje įrengiama automobilių apsisukimo aikštelė; viena D(1-3) kategorijos parko gatvė (esamo gelžbetoninio pravažiavimo vietoje), kuria pėstieji ir dviratininkai gali tranzitu patekti į gretimas rekreacines teritorijas, o lengvieji automobiliai naudotis sklypo ribose (atskirais atvejais galimas aptarnaujančio transporto pravažiavimas į priekrantės zoną) ir dvi D (2-3) kategorijos gatvės – skersgatviai, leidžiantys apvažiuoti sklypą ratu. Saugant medžius, dėl mažo automobilių srauto ir naudojant racionalių inžinerinių tinklų įrengimo būdus (*STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" p.4.2*), privažiavimai daugumoje planuojami, 3,5m pločio - vienos eismo juostos, vienpusio eismo, numatant prasilenkimo vietas, transporto eismą reguliuojančius kelio ženklus.

Dėl teritorijos išskirtinumo - saugant kultūros paveldo statinius, vandens nuleidimo sistemą ir stengiantis išsaugoti kuo daugiau medžių, (remiantis *Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus 2009-10-27 įsakymu Nr.V-329 patvirtintomis "Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrosiomis taisyklėmis BT ITK 09"*), automobilių pravažiavimo juostos naudojamos inžineriniams tinklams kloti. Teritorijoje rengiant gatvių, privažiavimų, inžinerinių tinklų techninius projektus, turi būti vadovaujama šiomis taisyklėmis.

Sklype lengvųjų automobilių saugojimas numatomas mažaaukščių gyvenamųjų ar rekreacinės paskirties pastatų tūryje įrengtuose garažuose arba šalia jų įrengtuose dengtose stoginėse. Didesnio poilsio paskirties pastato pirmo aukšto lygyje numatoma galimybė įrengti 21 vietos automobilių saugojimo aikštelę ar garažą. Planuojamoje teritorijoje esančių gatvių ir pravažiavimų ribose automobilių statymas nenumatomas. Prie didesnio poilsio paskirties pastato planuojamas ūkinis privažiavimas ir aikštelė aptarnaujančiam transportui privažuoti.

Už planuojamo sklypo ribos, pagal *"Pamario gatvės rekonstrukcijos su gretimų teritorijų rekreacine infrastruktūra detalų planą", patv. Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-115, 2008-04-04*, yra suformuotas 0,3525 ha sklypas privažiavimo prie pajūrio rekreacinių teritorijų automobilių aikštelės statybai ir eksploatacijai, kuriame gali būti apie

140 automobilių stovėjimo vietų.

Pagrindinis tranzitinis pėsčiųjų – dviračių takas planuojamas šalia esamos teritorijoje gatvės pro kultūros paveldo objektus į greta esančias rekreacines teritorijas. Esamame šlaite planuojamas naujas pėsčiųjų – dviračių takas (laiptai, pandusai), jungiantis ant šlaito esančią teritorijos dalį su pagrindine gatve į gretimas rekreacines teritorijas ir bendro naudojimo sporto ir poilsio statinius. Planuojamas pėsčiųjų patekimas iš suplanuotos bendramiestinės automobilių stovėjimo aikštelės į poilsio paskirties pastatą.

## 5. Gaisrinė sauga

Teritorijoje planuojami šių funkcinių grupių statiniai, tarpusavyje susieti gaisro grėsme juose (*"Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai"*, priedas 10, patv. *Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr.1-338, 2010-12-07*): P.1.2 poilsio paskirties pastatų miegamieji korpusai, P.1.4 vieno, dviejų butų gyvenamieji pastatai (atskiri ar keli sublokuoti), P.2.2 muziejų, parodų ir kiti panašios paskirties pastatai, P.2.4 – P.2.2 funkcinės grupės inžineriniai statiniai, P.3.5 paslaugų paskirties pastatai., P.3.6 sporto paskirties pastatai be tribūnų žiūrovams. Sklype planuojami I, II atsparumo ugniai pastatai. Tarp pastatų ir statinių, atsižvelgiant į jų paskirtį būtina išlaikyti normuojamus atstumus. Gaisriniams automobiliams privažiuoti planuojami ne siauresni kaip 3,5m privažiavimai. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti vandenį iš vandentiekio tinklo sistemoje įrengiamų priešgaisrinių hidrantų (suprojektuotų pagal *"Pamario gatvės rekonstrukcijos su gretimų teritorijų rekreacine infrastruktūra detalų planą"*, patv. *Klaipėdos m. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T2-115, 2008-04-04*) taip pat iš esamo rekonstruoto vandens rezervuaro greta sklypo ribos.

## 6. Higienos reikalavimai

Remiantis Klaipėdos m. Bendroju planu, dalis planuojamos teritorijos (rekreacinės teritorijos sklypas) patenka į Kurortų apsaugos zonos II (apribojimų) juosta, kurioje draudžiama vykdyti statybos ir kasybos darbus, nesušijusius su kurorto paskirtimi ir jo plėtojimu bei aplinkos tvarkymu; statyti nutekamojo vandens valymo ir požeminio filtravimo įrenginius; įrengti kapines, užkasti kritusius gyvulius; įrengti sąvartynus; naudoti pavojingas chemines ir radioaktyvias medžiagas; vykdyti pagrindinius miško kirtimus. Kita dalis planuojamos teritorijos (gyvenamosios teritorijos sklypas) patenka į Kurortų apsaugos zonos III (stebėjimų) juosta, kurioje draudžiama vykdyti darbus, kurie gali turėti neigiamą poveikį gydomiesiems bei rekreaciniams gamtos ištekliams irkurorto higieninei būklei.

Teritorijoje planuojamai buitinių nuotekų siurblinei, lietaus vandens valymo įrenginiams ir transformatorinei bei greta planuojamos teritorijos suplanuotai transformatorinei, viešajam tualetui numatomos sanitarinės apsaugos zonos. Nuo Pamario g. numatoma kelio sanitarinė apsaugos zona.

Rekreacinėje teritorijoje ir kurortų apsaugos zonoje vykdoma veikla turi atitikti nustatytoje specialiosiose žemės naudojimo, planavimo ir apsaugos sąlygose numatytus reikalavimus (*"Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos"*, patv. *LRV nutarimu Nr.343, 1992-05-12*; *"Rekreacinių teritorijų naudojimo, planavimo ir apsaugos nuostatai"*, patv. *LR Aplinkos ministro įsakymu Nr.D1-180, 2010-03-05*).

Gyvenamųjų namų ir poilsio namų teritorijoje leidžiami triukšmo lygiai neturi viršyti nustatytų norminių lygių (*HN 33-1:2003 "Akustinis triukšmas. Leidžiami lygiai gyvenamojoje ir darbo aplinkoje. Matavimo metodikos bendrieji reikalavimai"*).

Rekreacinės teritorijos susisiekimo infrastruktūros dalys: pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelės, įėjimai į pastatus turi būti pritaikyti žmonių su negalia reikmėms pagal *STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms"*.

## 7. Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje, stengiantis išsaugoti kuo daugiau medžių, pravažiavimų, inžinerinių tinklų ir užstatymo vietos numatytos esamų takų ar buvusio užstatymo vietose, priimti netradiciniai susisiekimo, inžinerinių tinklų, užstatymo pastatais sprendiniai.

Koncepcijoje numatomas maksimalus iki 81 vienetų medžių šalinimas. Brėžinyje statomų statinių zonoje nurodyti šalinami medžiai, rengiant pastatų techninius projektus, esant galimybei, turi būti išsaugomi. Teritorijos perimetru planuojama gyvatvorė.

Remiantis *LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 patv. "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarka"*, gyvenamojoje teritorijoje (vienbučių ir dvibučių pastatų statybos sklypuose) priklausomųjų želdynų norma yra - 25%, visuomeninės paskirties teritorijose (kultūros ir sporto pastatų statybos) – 25%, rekreacinėje teritorijoje (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos) – 40% žemės sklypo.

## 8. Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje esantys inžineriniai tinklai likviduojami, planuojami inžineriniai tinklai prijungiami prie miesto tinklų Pamario gatvėje. Teritorijoje inžinerinių tinklų koridoriai planuojami po pravažiavimais, tarp važiuojamosios dalies paviršiaus įrengiant atatinkamos konstrukcijos ir storio sluoksnį (remiantis *Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus 2009-10-27 įsakymu Nr.V-329 patvirtintomis "Automobilių kelių juostos naudojimo inžineriniams tinklams kloti bendrosiomis taisyklėmis BT ITK 09"*).

Buitinių nuotekų surinkimas dėl žemės paviršiaus aukščių skirtumo, iš planuojamos teritorijos į Pamario g. esančius tinklus numatomas spaudimine buitinių nuotekų linija. Koncepcijoje numatomi 2 galimi buitinių nuotekų siurblinės ir

spaudiminės nuotekų linijos vietos variantai:

- buitinių nuotekų siurblinės vieta - planuojamos teritorijos ribose, spaudiminė linija iki Pamario g. esančių tinklų pagrindiniu esamu teritorijoje pravažiuavimu;
- buitinės planuojamos teritorijos nuotekos savitakiu nuotakynu nuvedamos į greta teritorijos anksčiau suplanuoto viešojo tualetu buitinių nuotekų siurblinę ir bendra spaudimine linija (pagal "Pamario gatvės rekonstrukcijos su gretimų teritorijų rekreacine infrastruktūra detalų planą" suplanuotoje trasoje) iki Pamario g. esančių tinklų.

Taršos šaltinių, kuriose būtų vandens aplinkai kenksmingų medžiagų, teritorijoje neplanuojama. Paviršinės planuojamos teritorijos nuotekos nuvedamos į teritorijoje planuojamus nuotekų valymo įrenginius. Išvalytas nuotekas laikinai siūloma kaupti esamame vandens rezervuare gaisrų gesinimui, rezervuarą atitinkamai rekonstravus. Pagal anksčiau parengtus projektus įrengus kompleksinę Pamario g. ir gretimų teritorijų paviršiaus nuotekų tvarkymo sistemą, prie jos prisijungti. Kad sumažinti paviršinių nuotekų susidarymą, rengiant teritorijos tvarkymo techninius projektus turi būti numatyti švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai.

Elektros tiekimui sklype numatoma modulinės tranzitinės transformatorinės 10/0, 4 kV statyba, į kurią planuojama 10kV kabelių linija nuo greta planuojamo sklypo suplanuotos (pagal "Pamario gatvės rekonstrukcijos su gretimų teritorijų rekreacine infrastruktūra detalų planą") transformatorinės skirstyklos arba nuo esamos transformatorinės TR-458 10kV skirstyklos (pagal AB "VST" Planavimo sąlygas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. TS-10-17-5272, 2010-12-06).

Rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus, būtina taikyti atitinkamus statybos produktus, kurie sudarytų galimybę sumažinti normuojamus atstumus tarp skirtingų inžinerinių tinklų, kitų statinių bei medžių. Šiuo atveju kiekviena konkretų projekto sprendinį privaloma derinti su atitinkamomis institucijomis.

Projekto vadovė

Vida Mureikienė