

TURINYS

	Turinys	3 psl.
	Koncepcijos stadiją parengusių specialistų sąrašas	3 psl.
1.	Įvadas	4 psl.
2.	Bendrojo plano koncepciją įtakančios esamos būklės įtakos veiksniai ir analizės išvados	7 psl.
2.1	Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti išorės veiksniai	7 psl.
2.2	Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti vidiniai veiksniai	8 psl.
2.3	Bendrojo plano koncepciją įtakančios esamos būklės analizės išvados	8 psl.
2.3.1	Išorės struktūra	8 psl.
2.3.2	Užstatymo specifika (aukštingumas ir intensyvumas)	8 psl.
2.3.3	Neužstatytos teritorijos ir viešos erdvės	8 psl.
2.3.4	Išorinė vaizdinė reklama (IVR)	8 psl.
2.3.5	Urbanizuotos ir neurbanizuotos teritorijos	8 psl.
2.3.6	Žemės naudojimas	10 psl.
2.3.7	Susisiekimo sistema	10 psl.
2.3.8	Ariogalos miesto detalaus išplanavimo projekto (1973 m.) įvertinimas	10 psl.
2.3.9	Gamtos paveldas, ekologinės apsaugos ir konservacinio prioriteto teritorijos	11 psl.
2.3.10	Kultūros paveldas	11 psl.
2.3.11	Aplinkos kokybės būklės analizė ir vertinimas	11 psl.
2.3.12	Socialinė aplinka	11 psl.
2.3.13	Būstas	11 psl.
2.3.14	Ekonominė aplinka ir turizmas	11 psl.
3.	Plėtros koncepcijos kūrimo metodiniai principai	12 psl.
3.1	Urbanistinė sandara ir architektūrinės-erdvinės kompozicijos struktūra	12 psl.
3.2	Koncepcijos priemonių taikymas planuojamos teritorijos zonoms	13 psl.
3.3	Išorinės vaizdinės reklamos (IVR) konceptualūs principai	14 psl.
4.	Susisiekimo sistema	15 psl.
4.1	Valstybinių kelių plėtros variantai	15 psl.
4.2	Susisiekimo sistemos plėtros modeliai	16 psl.
4.3	Susisiekimo infrastruktūros plėtra	18 psl.
4.4	Pagrindinės susisiekimo sistemos išvados ir pasiūlymai	21 psl.
5.	BENDROJO PLANO KONCEPCIJOS VARIANTAI	22 psl.
	I VARIANTAS	22 psl.
	II VARIANTAS	22 psl.
	Pagrindiniai koncepcijos I ir II variantų techniniai ir ekonominiai rodikliai	22 psl.
5.1	Bendrojo plano koncepcijos variantų įvertinimas	23 psl.
5.2	Optimalaus koncepcijos varianto pasirinkimas	24 psl.
5.3	Tolesnis koncepcijos tobulinimas	24 psl.
Grafinė dalis		
Br.Nr. 09-48-BP(K)-01.1	KONCEPCIJA. I VARIANTAS. Teritorijos urbanistinės struktūros bei architektūrinės erdvinės kompozicijos vystymo brėžinys. M 1:5000	
Br.Nr. 09-48-BP(K)-01.2	KONCEPCIJA. I VARIANTAS. Teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų brėžinys. M 1:5000	
Br.Nr. 09-48-BP(K)-02.1	KONCEPCIJA. II VARIANTAS. Teritorijos urbanistinės struktūros bei architektūrinės erdvinės kompozicijos vystymo brėžinys. M 1:5000	
Br.Nr. 09-48-BP(K)-02.2	KONCEPCIJA. II VARIANTAS. Teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų brėžinys. M 1:5000	

KONCEPCIJĄ PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SĄRAŠAS

Urbanistinė struktūra, žemės naudojimas, gamtinės teritorijos:

- Mindaugas Grabauskas, projekto dalies vadovas, architektas, Atest. Nr. A 280, SĮ „Vilniaus planas“;
- Saulius Motieka, architektas, Atest. Nr. A 609, SĮ „Vilniaus planas“;
- Asta Kazlaitė, architektė, Atest. Nr. A 1459, SĮ „Vilniaus planas“

Transportas:

- Vidualdas Valeika, projekto dalies vadovas, inžinierius transportininkas, Atest. Nr. 3534, SĮ „Vilniaus planas“

Kultūros paveldas:

- Vincas Brezgys, projekto dalies vadovas, architektas, Atest. Nr. A 874; Nr. 0735, SĮ „Vilniaus planas“

Aplinkos kokybė:

- Asta Kazlaitė, projekto dalies vadovė, architektė, Atest. Nr. A 1459, SĮ „Vilniaus planas“

Socialinė aplinka:

- Asta Kazlaitė, projekto dalies vadovė, architektė, Atest. Nr. A 1459, SĮ „Vilniaus planas“;
- Mindaugas Grabauskas, architektas, Atest. Nr. A 280, SĮ „Vilniaus planas“

Ekonomika:

- Saulius Motieka, projekto dalies vadovas, architektas, Atest. Nr. A 609, SĮ „Vilniaus planas“

1. ĮVADAS

Ariogalos miesto teritorijos bendrasis planas rengiamas remiantis 2009-08-24 paslaugų pirkimo sutartimi Nr.(7.5)SR1-294, apimant Ariogalos ir Gėluvos teritorijas (toliau visame tekste – Ariogalos BP).

Ariogalos miesto bendrojo plano darbų programa, patvirtinta 2009-06-04 Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.(5.3)A1-398.

Ariogalos BP rengiamas kaip privalomasis dokumentas Ariogalos miesto teritorijai plėtoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo planu, Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2007 m. spalio 25 d. sprendimu Nr.(1.1)TS-234 patvirtintu Raseinių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, kurio sprendiniai galioja iki 2017 m., Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. spalio 30 d. sprendimu Nr. (1.1)TS -345 „Dėl Ariogalos miesto teritorijos bendrojo plano rengimo“, Ariogalos miesto bendrojo plano tikslų ir Ariogalos miesto administracinių ribų keitimo. Taip pat, Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. spalio 30 d. sprendimu Nr.362 patvirtintu „Raseinių rajono savivaldybės plėtros iki 2020 metų strateginiu planu“ ir Raseinių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. kovo 25 d. sprendimu Nr.(1.1)TS-97 patvirtintu Raseinių rajono savivaldybės 2010-2012 m. strateginiu veiklos planu.

Ariogalos BP sąlygas rengiančių institucijų pateiktos planavimo sąlygos:

Raseinių rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos Nr.S-428 (2009-02-17);

Raseinių rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygų sąvadas Nr.S-428 (2009-02-17):

1. Kauno apskrities viršininko administracijos 2008-12-10 sąlygos Nr.5R-488-(16.28);
2. Kauno regiono aplinkos apsaugos departamento 2009-01-12 sąlygos Nr.13;
3. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno teritorinio padalinio 2008-10-24 sąlygos Nr.473;
4. Kauno visuomenės sveikatos centro Raseinių skyriaus 2008-12-11 sąlygos Nr.2-570-16(8/3);
5. Kauno apskrities Priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Raseinių priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 2008-11-25 sąlygos Nr.5-56;
6. Akcinė bendrovė „VST“ 2008-12-04 sąlygos Nr.TS-08-16-0802;
7. TEO LT, AB 2009-02-09 sąlygos Nr.T-9/0076;
8. UAB „Raseinių vandenys“ 2008-12-03 sąlygos Nr.1821;
9. VĮ „Kauno regiono keliai“ 2008-11-28 sąlygos Nr.V5-661;
10. Dubysos regioninio parko direkcija 2008-12-03 Nr.SD-220(6.1);
11. UAB „Raseinių šilumos tinklai“ 2008-11-26 sąlygos Nr.(4.3)-66274;
12. AB „Lietuvos dujos“ 2009-11-19 Nr. 7-215-1400;
13. Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos, 2009-11-20 sąlygos Nr. PS-335;
14. AB „Lietuvos energija“ 2009-11-18 Nr. SD-7465.

Ariogalos BP tikslai.

Pagal bendrojo plano darbų programą (Techninės specifikacijos 1 priedas) Ariogalos BP tikslai: užtikrinti darnią Ariogalos miesto teritorijos vystymo raidą ir perspektyvą, tausojant gamtos išteklių ir kultūros vertybių panaudojimą, visų planuojamos teritorijos gyventojų optimalių poreikių tenkinimą, subalansuoti miesto struktūrą, ekonominę plėtrą, inžinerinę ir susisiekimo infrastruktūrą, numatyti perspektyvines Ariogalos miesto teritorijos administracines ribas.

Ariogalos BP uždaviniai. Pagal bendrojo plano darbų programą (Techninės specifikacijos 1 priedas):

1. Suformuoti Ariogalos miesto vystymo erdvinę koncepciją, nustatyti teritorijų tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus, teritorijų funkcinės zonas, nurodančias teritorijos integruotumą ir (ar) jos ypatumus, ir funkcinėse zonose galimus teritorijų naudojimo tipus. Siekiant įteisinti daugiafunkcinio žemės naudojimo galimybę – esminį moderniosios urbanistikos principą, būtina nustatyti daugiafunkcinės veiklos galimybes atskirose miesto teritorijos dalyse, kartu nustatant planuojamos teritorijos dalių funkcinės raidos prioritetus. Nustatant teritorijų raidos galimybes išskirti principinius teritorijos tvarkymo režimus:

1.1 neužstatomos teritorijos (miškai, vandenys, žemės ūkio teritorijos);

1.2 užstatytos bei užstatomos teritorijos:

- saugojimas; – įvairiais aspektais vertingų teritorijos planuojamų elementų apsaugai užtikrinti;
- nauja plėtra – tuščios neužstatytos teritorijos už urbanizuotos teritorijos ribų užstatymas
- konversija – radikalus teritorijos funkcinio naudojimo ar užstatymo principų virsmas;
- modernizavimas – kompleksinis kvartalo, mikrorajono atnaujinimas, perplanavimas išlaikant funkcinio naudojimo bei užstatymo morfologinius principus;
- teritorijų rezervavimas ateities projektams – išlaikoma esama padėtis iki jos pareikalavimo svarbių projektų įgyvendinimui;
- be esminių pokyčių (status quo) teritorijos – teritorijoje išsaugoma faktinė padėtis.

2. Ariogalos miesto BP ruošti kaip 1973 m. sudaryto Ariogalos miesto detalaus išplanavimo projekto išvystymą ir patikslinimą.

3. Tobulinti istoriškai susiklosčiusią Ariogalos miesto urbanistinę struktūrą bei formuoti architektūrinę erdvinę ir estetinę kompoziciją.

4. Išryškinti ir panaudoti miesto privalumus, parodyti ekonomines ir socialines plėtros galimybes.

5. Numatyti planuojamos teritorijos ekonominės, socialinės raidos ir investicijų kryptis, turizmo, verslo, rekreacijos, kitos veiklos ir būsto statybos galimą plėtojimąsi.

6. Pasiūlyti miesto konkurencingumo ir patrauklumo didinimo priemones, įvertinant erdvių sistemų su kitais miestais plėtros galimybes.

7. Numatyti miesto gyvenimo ir aplinkos kokybę gerinančias priemones (transporto triukšmui, vibracijai, oro, dirvožemio paviršinio, požeminio vandens užterštumui mažinti). Spręsti atliekų tvarkymo klausimus. Numatyti miesto kapinių plėtojimo sprendinius.

8. Formuoti bendro naudojimo želdynų, miškų-parkų, ir rekreacinių teritorijų sistemą.

9. Numatyti inžinerinės, susisiekimo, energetikos ir kitų visuomenės poreikiams tenkinti infrastruktūrų sistemos vystymą bei parengti atitinkamus sprendinius.

10. Nustatyti miesto teritorijas, kurioms privaloma rengti ar keisti detaliuosius planus, nustatyti šių teritorijų naudojimo, tvarkymo, apsaugos prioritetus ir veiklos apribojimus juose.

11. Numatyti priemones, užtikrinančias gamtos išteklių racionalų naudojimą, kraštovaizdžio formavimą, ekologinę pusiausvyrą, gamtinio karkaso formavimą, gamtos ir kultūros paveldo objektų išsaugojimą.

12. Rezervuoti teritorijas komunikacijų trasų ir kitų visuomenės poreikiams reikalingų objektų statybai.

13. Nustatyti planuojamos teritorijos užstatymo aukščio ir intensyvumo parametrus.

14. Išnagrinėti ir pagrįsti aukštybinių pastatų statymo mieste tikslingumą, jų išdėstymo teritorijas ir nustatyti statinių aukščių reglamentus.

15. Išnagrinėti Ariogalos miesto administracinių ribų keitimą, nustatyti miesto įtakos zonas.

Ariogalos BP rengiamas kaip privalomasis dokumentas miesto ir gretimoms teritorijoms plėtoti.

BP koncepcijos rengimo stadijoje nustatoma teritorijos vystymo apibendrinta erdvinė koncepcija, funkciniai prioritetai ir teritorijos tvarkymo **reglamentavimo ypatumai**. Galimų vystymo variantų (alternatyvų) **palyginamoji analizė**, teritorijos planinės ir erdvinės struktūros **vystymo principai** parenkant plėtros kryptis, zonų vystymo tipus, morfostruktūros elementų formavimo modelius, teritorijų naudojimo funkcinis prioritetus (**funkcinis zonavimas**), tolesnio vystymo perspektyvas ir įtakos zonas.

Išeities duomenys - esamos būklės analizė. Esamos būklės analizė atlikta pagal Ariogalos BP techninės specifikacijos 2 punkto nuorodą apimant Ariogalos ir Gėluvos teritorijas (apie 800 ha).

Ariogalos miesto teritorijos vystymo kryptys, erdvinės raidos koncepcija rengiama 20 metų laikotarpiui, o konkretūs sprendiniai – 10 metų laikotarpiui.

Šio dokumento pagrindu bus konkretizuojami BP sprendiniai.

Bendrojo plano koncepcijos informacinė bazė:

1. 2007 m Raseinių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas;
2. savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registras;
3. išduotų statybos leidimų statistika;
4. savivaldybės tarnybų duomenys;
5. Natura 2000 duomenys;
6. transporto priemonių srautų ir jų charakteristikų (intensyvumo, struktūros, greičio, paros ir kitų ciklų dinamikos) natūrinių tyrimų analizės rezultatai;
7. Gyventojų apklausos rezultatai (102 Ariogalos ir 8 Gėluvos gyventojai);
8. esamos būklės analizė;
9. bendrojo plano rengimo metu gauti pasiūlymai.

2. BENDROJO PLANO KONCEPCIJĄ ĮTAKOJANTYS ESAMOS BŪKLĖS ĮTAKOS VEIKSNIAI IR ANALIZĖS IŠVADOS

2.1 Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti išorės veiksniai

Ariogalos miestas LR teritorijos bendrojo plano (toliau LR BP) kontekste:

- Ariogala – **3 lygmens pagrindinis lokalinis b kategorijos centras** – naujai formuojamas ir plėtojamas mažo miesto pagrindu;
- Gamtinio karkaso struktūroje yra ant **išlaikomo ir saugomo esamo natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio** ribos;
- Rekreacinių arealų resursinio potencialo kategorijų skalėje yra didelio potencialo rekreacinėje teritorijoje, bet **į rekreacinius prioritetus nepretenduoja**;
- Šalia praeina pirmo (tarptautinio) rango magistralinis **kelias (transeuropinio Rytų-Vakarų IX B transporto koridorius)**;
- Energetinėje ir ekoinžinerinėje infrastruktūroje **išskirtinių pozicijų LR BP nenumato**;
- Raseinių raj. sav. smulkaus verslo plėtros srityje nustatytas pakankamai **didelis gyventojų verslumo augimo potencialas**.
- Pagal integruotos raidos strategiją patenka į dekoncentruotos plėtros III Pietvakarių Lietuvos regiono zonos palaikomojo tipo arealą, kuriam reikalingas ypatingas valstybės dėmesys ir parama;
- Pagal nacionalinės regioninės politikos organizavimo nuostatas yra Socialinio ir ekonominio aktyvinimo programos rekreacinių teritorijų ir centrų plėtojimo rėmimo zonoje (A1) ir kartu - aplinkosaugos plėtros programos gamtinio karkaso formavimo rėmimo teritorijose (B3).

Plėtrą įtakoja išoriniai veiksniai. Dauguma jų - neapibrėžti laike ir erdvėje, BP koncepcijos rėmuose yra neprognozuojami. Tačiau jie skatina taikyti naujus plėtros principus, numatyti naujus, nuo sovietmečio nenagrinėtus BP sprendinius.

Svarbiausi išoriniai veiksniai:

- Lietuvos narystė Europos Sąjungoje ir galimybė panaudoti Europos Sąjungos struktūrinę paramą užtikrinant darnų vystymąsi bei racionalų lėšų ir kitų išteklių panaudojimą, atsižvelgiant į teritorijų plėtros ilgalaikius poreikius;
- Globalizacijos veiksniai, susiję su energetinių išteklių brangimu, emigracija ir imigracija, kapitalo ir darbo rinkos laisvu judėjimu, turizmo plėtra, savitumo (ypač gamtos ir kultūros vertybių) išsaugojimu;
- LR teritorijos bendrojo plano sprendiniai, kuriuose Kaunos regionas traktuojamas kaip valstybinio ir europinio miesto polifunkcinis metropolinis centras, kurio teritorijoje spartėjanti suburbanizacija planuojamo laikotarpio pabaigoje gali įgauti ypatingą socialinės ekonominės plėtros šaltinio svarbą;
- Kažkodėl, nesilaikant LR BP sprendinių, Kauno apskrities teritorijos BP neapima Ariogalos miesto su Kauno centro aglomeracinio poveikio arealu. Tai kardinalus pokytis miesto perspektyvai regioninio planavimo kontekste, nes Ariogalos nebelieka jokiose aglomeracinės plėtros perspektyvinių zonų ribose. Tačiau, tai nei kiek nesumenkina Ariogalos išskirtinės strateginės vietos bendroje susiklosčiusioje regiono urbanistinės integracijos erdvėje.
- Teisinės bazės, reglamentuojančios teritorijų planavimą, statybas, infrastruktūros plėtrą, žemės reformą nestabilumas, užsitęsęs valstybės žemės gražinimas, žemės paskirčių, būdų ir pobūdžių sąvokų neatitikimas darniosios plėtros sampratai;
- Silpnas teritorinių bei strateginių planų, sektorialių strategijų įgyvendinimo koordinavimas valstybėje;
- Tiesioginių užsienio kapitalo investicijų stoka valstybėje.

2.2 Bendrojo plano koncepcijoje įvertinti vidiniai veiksniai

Vidiniai veiksniai, įtakojantys miesto plėtrą apibūdinami taip:

- Paveldėtos sovietinės funkcinio zonavimo miestams būdingos monofunkcinės struktūros, prieštaraujančios darniosios plėtros principams;
- Fizinė ir funkcinė miesto teritorinės plėtros inercija, iššaukta privačių iniciatyvų (tiek gyvenamosios statybos, tiek verslo teritorijų), nepakankamai adekvati viešiesiems interesams;
- Silpni migracijos procesai;
- Nepakankamas naujos infrastruktūros finansavimas.

2.3 Bendrojo plano koncepciją įtakojančios esamos būklės analizės išvados

2.3.1 Išorės struktūra.

Būtina sustiprinti miesto strateginę reikšmę, sukuriant **3 lygmens pagrindinis lokalinis b kategorijos centras** – naujai formuojamas ir plėtojamas mažo miesto pagrindu su verslo ir gyvenamosios statybos plėtra.

Ariogalos ir Gėluvos urbanistinę plėtrą būtina grįsti optimaliais urbanistiniais sprendiniais ir parametrais, kurie yra adekvatūs teisinei aplinkai, ekonominei situacijai, investicijų prognozei ir urbanistinei logikai.

Pagrindinis veiksnys, lemiantis tolesnę plėtrą - susiklosčiusi urbanizuotų teritorijų struktūra. Darnios plėtros principais papildant lokalių centrų ir viešųjų erdvių komponentais vystytina ištisinė linijinė arba linijinė su dviem branduoliais urbanistinė sandara. Tai yra pagrindinė Ariogalos (kartu su Gėluva) kompozicinė motyvacija.

2.3.2 Užstatymo specifika (aukštingumas ir intensyvumas)

Identifikuota Ariogalos užstatymo specifika ir jos išskirtinės savybės turi lemiamą reikšmę plėtojant urbanistinę struktūrą, planuojant plėtojamo urbanistinio audinio gabaritinę ir funkcinę sąrangą bei jų tarpusavio sąryšio ypatumus rekonstruojamose, konvertuojamose ir naujai projektuojamose teritorijose.

Konvertuojant buvusias gamybines teritorijas būtina skaidyti esamus kvartalus į mažesnius.

Užstatymo intensyvumo rodikliai pagal planuojamų teritorijų užstatymo morfotipus taikytini sklypams, bet ne jų grupėms ar kvartalams.

Tikslinga ir toliau išlaikyti mažo miesto užstatymo morfologiją, neįsileidžiant į urbanistinį audinį aukštybinių pastatų, išlaikant būdingus kvartalų dydžius.

2.3.3 Neužstatytos teritorijos ir viešosios erdvės

Viešųjų erdvių potencialas (esamos viešos erdvės ir jų sukūrimui tinkamos teritorijos) leidžia prognozuoti nekonfliktinę ir palankią gyvenimo sąlygų gerinimui planuojamos teritorijos struktūros urbanistinių formantų plėtotę.

Unikali Ariogalos gamtinė padėtis ir susiklosčiusi urbanistinė vizualinių kanalų struktūra, orientuota į Dubysos slėnį, įpareigoja išsaugoti ir akcentuoti šias viešąsias erdves.

Planuojamam BP laikotarpiui tikslinga numatyti didesnę gyventojų intensyvumą 1 ha miesto teritorijos (esamas 18 gyv./ha), pasivejant Lietuvos vidurkį, kur apibendrintas rodiklis vienam ha užstatytos teritorijos tenkančių gyventojų yra apie 20.

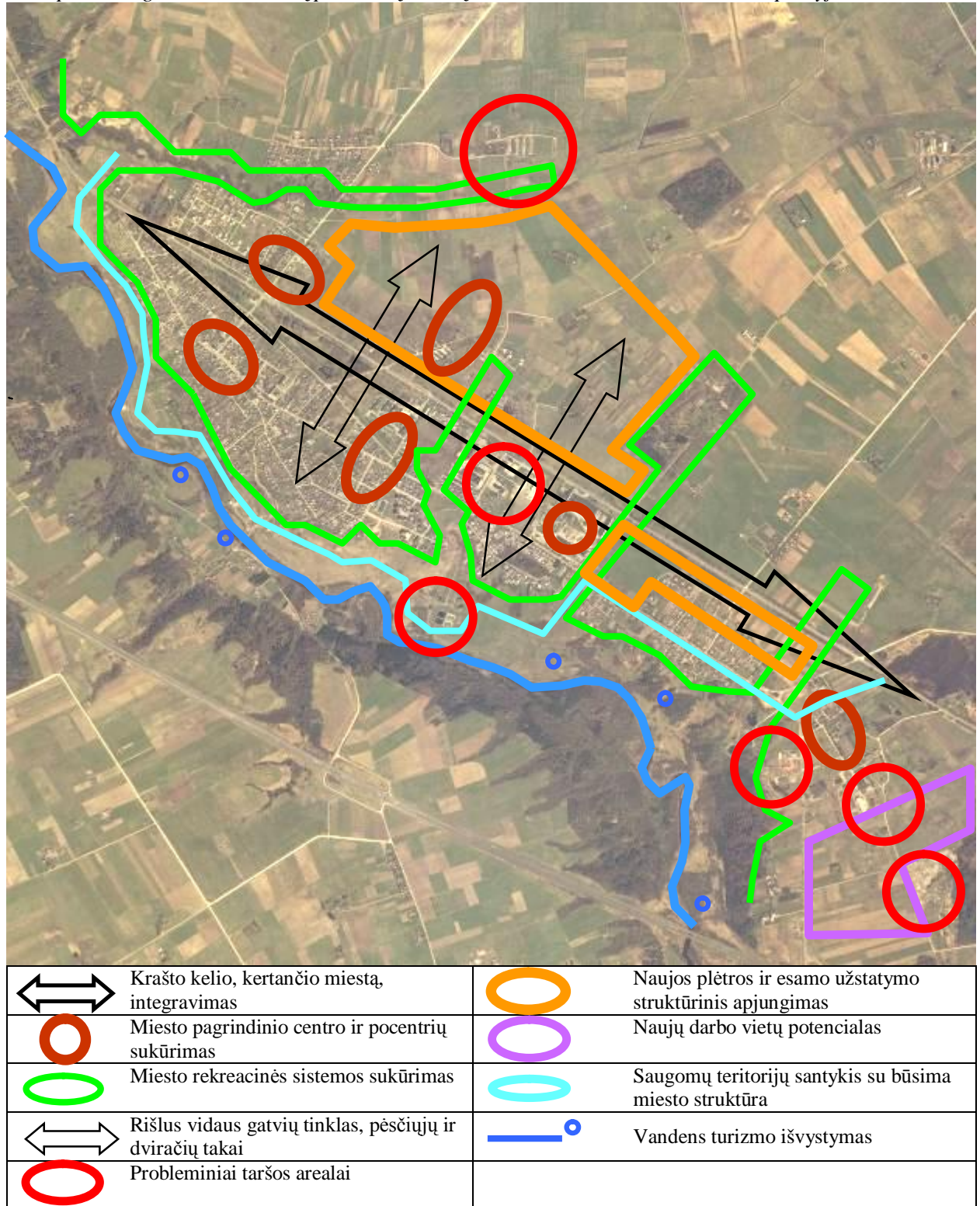
2.3.4 Išorinė vaizdinė reklama (IVR)

IVR „vizualinės taršos“ mastai planuojamoje teritorijoje yra nereikšmingi, todėl yra labai paranki proga nustatyti esminius reikalavimus IVR įrengimui.

2.3.5 Urbanizuotos ir neurbanizuotos teritorijos.

Įvertinus Ariogalos, Gėluvos ir gretimų teritorijų esamos būklės teritorines savybes, nustatyti problemų arealai, nuo kurių sprendimo būdų priklausys BP koncepcijos variantų alternatyvos ir galutiniai BP sprendiniai (žr. 2.3.1 pav.).

2.3.1 pav. Ariogalos urbanistinių problemų arealų schema esamos būklės analizės apimtyje



© SĮ „Vilniaus planas“

Urbanistinių problemų arealų identifikacijos suvestinė schema yra pagrindinė plėtrą sąlygojančių veiksnių urbanistinės struktūros išvadinė grafinė išraiška, apimanti:

- kelio, kertančio ir dalinančio miestą į dvi nelygiavertes dalis, integravimas į pilnavertę struktūrą;
- miesto pagrindinio centro ir pocentrių sukūrimas;
- miesto rekreacinės sistemos, kaip sudėtinės urbanistinės struktūros dalies sukūrimas;
- rišlaus vidaus gatvių tinklo, pėsčiųjų ir dviračių takų sąrangos užtikrinimas;

- naujos plėtros ir esamo užstatymo struktūrinis apjungimas kartu su naujų darbo vietų potencialu;
- saugomų teritorijų sąryšis su būsima planuojamos teritorijos struktūra ir turizmo integracija;

2.3.6. Žemės naudojimas.

Esama pramoniniais statiniais užimta teritorija yra pernelyg pagarioje vietoje. Atsižvelgiant į planuojamą urbanistinę struktūrą, dalis šių teritorijų turėtų būti konvertuotos į mišrias viešojo intereso teritorijas (teritorijos skirtos visuomenės poreikiams, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai – prekybai, maitinimui, sportui ir pan.).

Žemės ūkio paskirties žemė, kuri potencialiai galėtų būti pakeista į kitą paskirtį (paprastai – į gyvenamąją) sudaro apie 200 ha. Tačiau, pusė šio ploto yra veiklą sklypuose ribojančiose teritorijose: „NATURA 2000“ ir Dubysos ichtiologiniame draustinyje.

Valstybinių miškų praktiškai nėra. Nedideli, fragmentiški medžių ir krūmų lopinėliai (vakarinėje dalyje prie Taurupio upelio ir Dubysos pakrantės segmentai) neturi miško masyvo požymių. Miškų ūkio paskirties žemė nesudaro nė 2% visos esamos miesto teritorijos. Didžioji dalis šios teritorijos galėtų būti konvertuojama į intensyviai naudojimui įrengiamą želdinių funkcinę zoną.

Žemės naudojimo analizė Ariogalos ir Gėluvos apimtyje leidžia prognozuoti planuojamos teritorijos vystymo koncepcijos alternatyvas tik dviem logiškoms galimoms vystymo kryptims:

- *I alternatyva – koncentruotos plėtros (kryptingai įsisavinant neužstatytas teritorijas Ariogalos šiauriniame perimetre);*
- *II alternatyva – linijinės plėtros (įsisavinant neužstatytas teritorijas ruože tarp Ariogalos ir Gėluvos).*

2.3.7 Susisiekimo sistema

Išvystytas užmiesčio kelių tinklas ir tarptautinės reikšmės IXB transporto koridorius – magistralinis kelias A1 „Vilnius-Klaipėda“ sudaro labai palankias sąlygas transportiniams ryšiams su Lietuvos kelių tinklu.

Esamas tankus valstybinių kelių tinklas Ariogaloje ir jos prieigose formuoja linijinės struktūros pagrindinį gatvių tinklą. Tranzitinis transportas esamomis eismo sąlygomis neturi jokio esminio poveikio gyvenamajai teritorijai.

Transporto srautai gatvėse sąlyginai yra labai maži, o esami techniniai parametrai bei jo apkrovimo lygis užtikrina reikiamą transporto srautų laidumą pakankamai saugiomis eismo sąlygomis ne tik esamoje būklėje, bet ir artimiausioje perspektyvoje.

Pagal esamą būklę nėra galimybių užtikrinti valstybiniais keliams keliamus techninius reikalavimus Vytauto gatvėje. Vytauto gatvė galėtų būti priskirta savivaldybės gatvių kategorijai.

Susisiekimo požiūriu Ariogala ir Vėluva traktuotini kaip vienas dviejų dalių urbanistinis darinys.

Susisiekimo infrastruktūros ir informacinis išvystymo lygis nepakankamas tarptautinio turizmo ir verslo plėtrai, kuri planuojamai teritorijai turėtų būti pakankamai svarbi ir aktuali.

2.3.8 Ariogalos miesto detalaus išplanavimo projekto (1973 m.) įvertinimas

Ariogalos miesto detalaus išplanavimo projektas įgyvendintas išsemiant visas numatytas teritorinės plėtros galimybes (įskaitant ir plėtros rezervo teritorijas). Tolimesnei plėtrai būtinas naujas bendrojo planavimo dokumentas.

Ariogalos urbanistinę struktūrą būtina nagrinėti kartu su Gėluva.

„Miško parko masyvo“ teritorija tarp Rudzinsko/Daugirdo gatvės ir Žemaičių plento vidinėje miesto struktūroje prarado prasmę ir tampa sisteminiu kliuviniu.

2.3.9 Gamtos paveldas, ekologinės apsaugos ir konservacinio prioriteto teritorijos.

Vykdam Ariogalos miesto BP strateginių pasekmių aplinkai vertinimą, turės būti atliekama alternatyvų kryptčių pokyčių analizė. Analizės metu turės būti prognozuojamos bei vertinamos galimos alternatyvios pasekmės gamtinei aplinkai.

Pagal Raseinių rajono BP, Ariogalos aplinkos gamtinis karkasas yra nurodytas labai apibendrintai. Todėl, rengiant BP sprendinius, tikslinga gamtinio karkaso ribas (Dubysos slėniu

praeinantį migracijos koridorių) sutaptinti su europinės svarbos saugomų teritorijų NATURA 2000 ribomis.

Pagal Lietuvos geologijos tarnybos 2010 m. duomenis, į planuojamą Ariogalos ir Gėluvos teritoriją nepatenka naudingųjų iškasenų telkiniai ar perspektyvūs plotai.

2.3.10 Kultūros paveldas.

Nekilnojamojo kultūros paveldo objektų (ypač kompleksinių) teritorinis respektavimas labai svarbus rengiant BP sprendinius.

Teritorijų apsaugos tikslai rengiant BP sprendinius turi užtikrinti kultūros paveldo objektų išsaugojimą.

2.3.11 Aplinkos kokybės būklės analizė ir vertinimas.

Pagrindiniai stacionarūs teršėjai koncentruoti negyvenamoje zonoje.

Pagrindinių stacionarių teršėjų Ariogaloje ir Gėluvoje dislokacija ir bendras pavojingumo laipsnis rodo, kad šie objektai turi didelę reikšmę BP sprendiniams funkcinio zonavimo prioritetuose, nes tokie objektai konvertuoti į kitas ūkinės veiklos zonas.

BP sprendiniuose racionalus gatvių tinklas ir funkcinis zonavimas užtikrins leistinas nustatytas taršos normas.

Miesto katilinės tarša normų neviršija.

Dubysos upės ties Ariogala vandens būklė pagal biologinius parametrus yra bloga, pagal fizikinius-cheminius rodiklius - problematiška. Tai reiškia, kad sąlygos poilsiavimui ir rekreacijai upės akvatorijoje nėra pačios geriausios. Todėl, būtina reguliuoti vandenų valyklos efektyvumą ir į ją pajungti visus vartotojus.

Vartotojams pateikiamo vandens kokybė yra gera.

2.3.12 Socialinė aplinka.

Natūrali gyventojų kaita išlieka neigiama ir tendencinga. Dėl didėjančio, nors ir nežymaus gimstamumo, galima teigti, kad optimistinė tendencija gali būti toleruojama prognozuojant BP sprendiniuose išlaikyti 2010 metų gyventojų lygį.

Ariogalos lopšelio-darželio, tiek gimnazijos užpildomumas 2007-2009 m. viršijo 82% ribą – darytina išvada, kad šių švietimo įstaigų veikla organizuojama efektyviai.

VšĮ Ariogalos pirminės sveikatos priežiūros centro palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninėje, kur teikiamos pirminio lygio stacionarinės paslaugos – palaikomasis gydymas ir slauga, socialinė globa ir aptarnavimo našumas neprognozuoja plėtros būtinybės esamoms užstatytoms teritorijoms.

Gėluvos gyventojai naudoja Ariogalos socialinę ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Socialinės rizikos problemos neakcentuotos.

2.3.13 Būstas.

Pastebima naudingojo ploto, tenkančio vienam gyventojui, didėjimo tendencija. Siekiant gyvenimo sąlygų gerinimo tai leidžia prognozuoti naujų gyvenamųjų teritorijų įsisavinimo ir plėtros rezervų po planuojamo laikotarpio poreikį.

2.3.14 Ekonominė aplinka ir turizmas.

Savivaldybės palaikomosios investicijos rodo tam tikrą teigiamą dinamiką, kas šiandieniniais tempais leidžia modeliuoti optimistines materialinių investicijų prognozes iki 2030 metų. Prognozinis potencialių tiesioginių užsienio investicijų dydis iki 2030 metų (kaip ir palaikomųjų investicijų) modeliuojamas pagal optimistinį scenarijų: tikėtina (pagal šalies tiesioginių užsienio investicijų dinamikos tendencijas) galimybė pasiekti Kauno apskrities 2006 metų palaikomųjų ir tiesioginių užsienio investicijų lygį. Palankios Lietuvos ūkio augimo perspektyvos gali paspartinti ir Raseinių rajono ekonominę plėtrą (neskaitant ES Struktūrinių fondų ir kitų finansinių mechanizmų paramos, kuri sudarytų geresnes galimybes pritraukti didesnes investicijas). Tuo grindžiama rajono ir to pačiu Ariogalos investicinės aplinkos gerėjimo tendencija.

Turizmo infrastruktūra Ariogaloje nėra išvystyta.

Gyventojų užimtumas ir darbo rinka akivaizdžiai parodo darbo vietų būtinybę, teritorijų darbo vietų kūrimui paiešką arba esamų rekonstrukciją.

3. PLĖTROS KONCEPCIJOS KŪRIMO METODINIAI PRINCIPAI

Ariogalos miesto (kartu su Gėluva) urbanistinė struktūra pasižymi linijine plano struktūra.

Pagrindiniai uždaviniai teritorinės plėtros koncepcijos pagrindinių ir principinių metodologinių nuostatų realizavimui yra pateikti urbanistinių probleminių arealų schemeje (žr. 2.3.1 pav.). Naujos plėtros teritorijos turi būti įsisavinamos koncentruotai ir kompleksiškai. Šios teritorijos užstatomos įrengus inžinerinę bei susisiekimo infrastruktūrą, kartu įrengiant viešąsias erdves ir želdynus, pastatant prekybos, aptarnavimo, švietimo objektus ir taip užtikrinant geras gyvenimo, mokslo, darbo ir poilsio sąlygas gyventojams.

3.1 Urbanistinė sandara ir architektūrinės-erdvinės kompozicijos struktūra

Rengiant BP koncepciją, pagal urbanistinės sandaros bei architektūrinės-erdvinės kompozicijos vystymo elementų struktūrą, Ariogala ir Gėluva yra urbanizuotas teritorinis vienetas, kurio **planuojama teritorija skirstoma į užstatomas (esamas užstatytas ir naujai plėtrai skirtas teritorijas) ir neužstatomas teritorijas.**

Užstatomos teritorijos apima:

- teritorijas, tinkamas gyventi, kuriose yra šios funkcinių prioritetų zonos:
 - centrų teritorijos - multifunkcinės intensyviai užstatomos teritorijos. Šiose teritorijose keliama ypatingi reikalavimai pastatų ir viešųjų erdvių architektūros kokybei, kurie turi būti nurodomi išduodant planavimo ir projektavimo sąlygas;
 - mišrios gyvenamojo prioriteto teritorijos – daugiabutės ir vienbutės statybos kvartalai su reikiama socialine, paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūra (rengiant BP sprendinius bus diferencijuota į gyvenamųjų teritorijų grupes, išskirtas pagal kvartalų intensyvumo parametrus);
 - mišrios viešojo prioriteto teritorijos - teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, socialinei veiklai, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (prekybos, švietimo, sveikatos apsaugos, maldos namų) ir gyvenamai statybai, kurios, rengiant BP sprendinius, bus išskaidytos į atskirus funkcinius vienetus;
- teritorijas, netinkamas gyventi, kuriose yra šios funkcinės zonos:
 - verslo, gamybos, pramonės teritorijos - teritorijos darbo vietų plėtrai. Bet kokia esama ir planuojama ūkinė veikla privalo atitikti higienos normų reikalavimus ir neturi daryti neigiamo poveikio greta esančioms gyvenamosioms teritorijoms;
 - infrastruktūros teritorijos - teritorijos transporto infrastruktūros objektų statiniams ir tiesiniams.

Neužstatomose teritorijose nenumatoma nauja statyba, išskyrus esamas namų valdas bei konversiją iš taršios veiklos srities į netaršią, nesukeliant naujų neigiamų pasekmių gyvenimo ir aplinkos kokybei. Šiose teritorijose koncepcija išskiria:

- svarbiausius kultūros paveldo kompleksus;
- esamus vandenis;
- svarbiausias rekreacijai tinkamas vietas.

Rengiant BP sprendinius, neužstatomas teritorijas numatoma diferencijuoti į šias funkcines zonas:

- intensyviai naudojimui įrengiamus želdynus (rekreaciniai, kultūriniai, memorialiniai želdynai);
- ekstensyviai naudojimui įrengiamus želdynus (ekstensyviai rekreacijai ar tik pažintiniam lankymui įrengiamos teritorijos);
- valstybinius, kitus miškus ir miškingas teritorijas;
- žemės ūkio ir kitas neužstatomas teritorijas (teritorijos, kurių nenumatoma urbanizuoti iki BP skaičiuojamojo laikotarpio pabaigos);
- vandenys (upės ir kiti atviri vandens telkiniai);
- vandenvietės (su jų griežto režimo apsaugos zonomis).

Toks užstatomų ir neužstatomų teritorijų zonavimas užtikrins šio lygmens dokumentui keliamus reikalavimus, pagal kuriuos turi būti nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai.

Siekiant kokybiškesnių BP sprendinių, kurie leistų pagerinti gyvenimo kokybę ir užtikrinti aplinkos savitumą atskirose planuojamos teritorijos zonose, koncepcijoje numatomos pagrindinės priemonės, skirtos erdvinės struktūros sandaros darnai užtikrinti (žr. 3.1.1 lentelę).

3.1.1 lentelė. Priemonės, būtinos erdvinės struktūros sandaros darnai užtikrinti

Esamos užstatytos teritorijos	Naujai plėtrai skirtos teritorijos	Neužstatomos teritorijos
<ul style="list-style-type: none"> Gyvenamosios aplinkos, viešųjų erdvių ir kitų teritorijų modernizavimas, rekonstrukcija; Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga; Esamos fizinės aplinkos saugojimas, pritaikymas kintantiems poreikiams, galimybėms; Funkcinė ir fizinė neefektyviai naudojamų teritorijų konversija; Taršos slopinimas 	<ul style="list-style-type: none"> Funkcinė integracija; Viešojo transporto plėtra; Socialinės infrastruktūros plėtra (darželiai, mokyklos); Smulkaus verslo palaikymas Darbo vietų plėtra ir sklaida; Taršos slopinimas 	<ul style="list-style-type: none"> Gamtinio karkaso saugojimas; Teritorijų struktūrizavimas; Poilsio plėtros suderinamumas; Taršos slopinimas

3.2 Koncepcijos priemonių taikymas planuojamos teritorijos zonoms

Įvertinus planuojamos teritorijos savitumą, veiksnus, esmines problemas, pagrindinius principus bei BP rengimo programoje iškeltus uždavinius, esamoms užstatytoms ir naujai plėtrai skirtoms bei neužstatomoms teritorijoms koncepcijoje numatytos priemonės BP rengimo programai įgyvendinti, formuojant integruotą urbanistinę struktūrą, mažinant išsivystymo disproporcijas tarp funkcinių zonų, mažinant taršos emisiją (žr. 3.2.1 lentelę).

3.2.1 lentelė. Priemonės BP rengimo programai įgyvendinti

1. Integruotos struktūros formavimas		
Priemonės:		
Esamos užstatytos teritorijos	Naujai plėtrai skirtos teritorijos	Neužstatomos teritorijos
<ul style="list-style-type: none"> Funkcinės integracijos stiprinimas; Reprezentacinio centro ir/ar lokalių centrų formavimas 	<ul style="list-style-type: none"> Lokalių centrų kūrimas; Darbo vietų plėtra ir sklaida; Smulkaus verslo palaikymas; Socialinės infrastruktūros plėtra (darželiai, mokyklos ir pan.) 	<ul style="list-style-type: none"> Gamtinio karkaso saugojimas; Teritorijų struktūrizavimas; Poilsio plėtros suderinamumas
2. Išsivystymo disproporcijų tarp funkcinių zonų mažinimas		
Priemonės:		
<ul style="list-style-type: none"> Gyventojų ir darbo vietų santykio optimizavimas palaikant ir didinant gyv. fondo lyginamąjį svorį 	<ul style="list-style-type: none"> Darbo vietų skaičiaus ir įvairovės didinimas 	<ul style="list-style-type: none"> Integruota darbo vietų plėtra
3. Taršos emisijos minimizavimas		
Priemonės:		
<ul style="list-style-type: none"> BP plano rėmuose visa 1 ir 2 tikslų įgyvendinimo priemonių sisteminė visuma yra pagrindinis būdas minimizuoti mobilių taršos šaltinių poveikį, transporto priemonių ir pėsčiųjų konfliktą 		

Pagal esamos būklės analizę planuojama teritorija turi teritorinį potencialą plėtrai:

- apie 50 ha ploto konvertuotinų, nerentabilių urbanizuotų teritorijų;
- apie 100 ha ploto laisvų (tinkamų plėtrai) teritorijų rezervo.

Pilnai įsisavinus visas plėtrai tinkamas teritorijas Ariogalos urbanistinė struktūra pajėgi apgyvendinti dar apie 3000 naujų gyventojų.

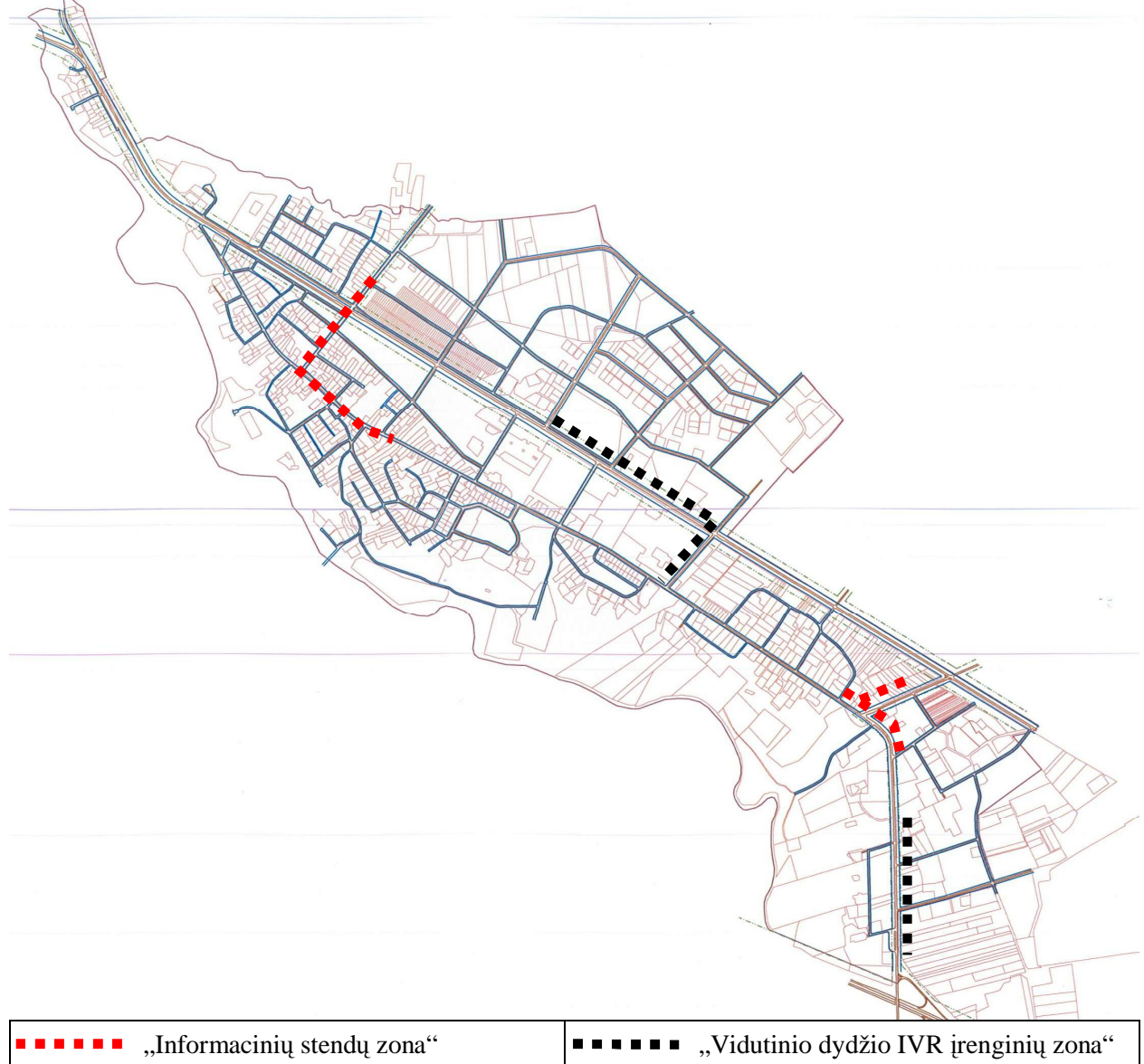
3.3 Išorinės vaizdinės reklamos (IVR) konceptualūs principai

Siekiant negausios, bet kokybiškos IVR, transporto eismo bei pėsčiųjų saugumo, vertingų panoramų, landšafto išsaugojimo, Konceptijoje nustatomos 4 pagrindinės zonos, kuriose galėtų būti dislokuojami IVR įrenginiai:

1. Dvi „IVR įrenginių –informacinių stendų zonos“ – šalia esamų ir numatomų pagrindinių pėsčiųjų traukos objektų miesto centrų teritorijose (žr. 3.3.1 pav.). Tikslinga parengti šių įrenginių Ariogalai skirtą individualų projektą arba pasirinkti vieną iš naudojamų kituose miestuose, ir pagal jį IVR įrenginius realizuoti vietose, kurios atitinka saugaus eismo, pėsčiųjų patogumo principus;
2. Dvi „Vidutinio dydžio IVR įrenginių zonos“ (žr. 3.3.1 pav.) – greta esamų ir naujai numatomų darbo vietų, šalia B2 kategorijos gatvių, skirta reklamai, informacijai apie esančias paslaugas ir pan. (tikslinga naudoti vienodo dydžio vieno tipo IVR įrenginius).

Papildomos IVR dislokavimo, taip pat IVR ant statinių įrengimo nuostatos bus detalizuotos BP sprendinių konkretizavimo stadijoje.

3.3.1 pav. IVR įrengimo konceptualūs principai



© SI „Vilniaus planas“

4. SUSISIEKIMO SISTEMA

4.1 Valstybinių kelių plėtros variantai

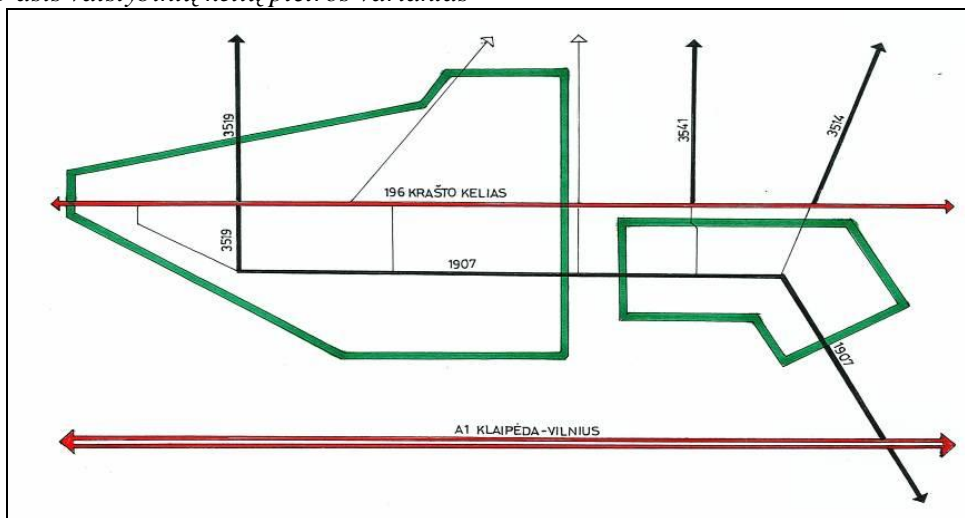
Ariogalos BP susisiekimo dalies sprendiniai atlikti pagal VĮ „Kauno regiono keliai“ pateiktas sąlygas:

1. Planuojant naujas ir esamas gatves ar kelius, jų įsijungimą į valstybinės reikšmės kelius numatyti per dubliuojančius kelius lygiagrečiai pagrindiniam keliui, kurie prijungiami prie pagrindinio kelio sankryžų ir nuovažų, atitinkančių saugaus eismo reikalavimus.

2. Bendrojo plano sprendinius, susijusius su valstybinės reikšmės keliais, priimti vadovaujantis KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ ir statybos rekomendacijomis R36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ reikalavimus.

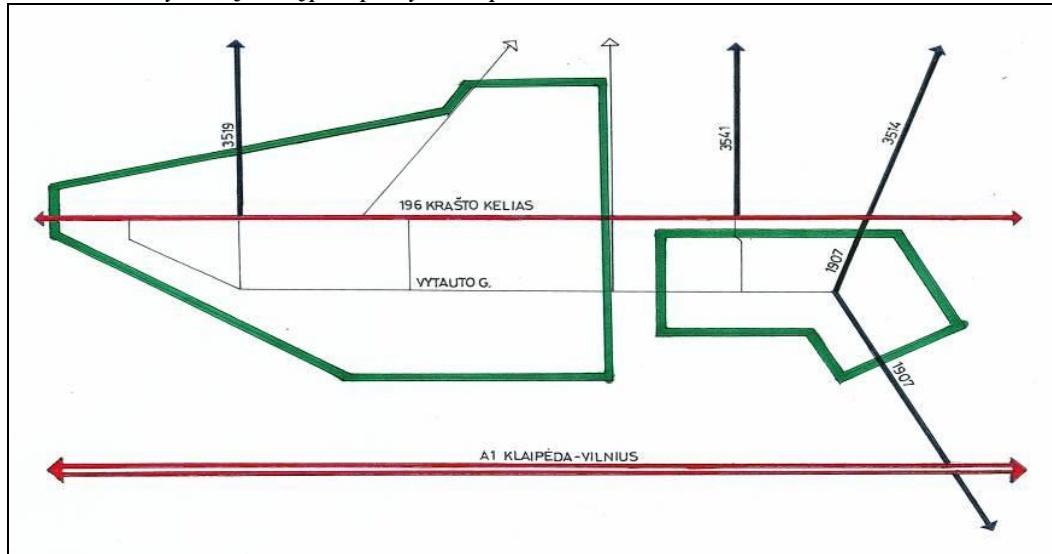
Valstybinių kelių tinklas perspektyvinėje planuojamoje Ariogalos teritorijoje galimas vystyti dviem kryptimis. 1 variantas atitinka esamą situaciją. Jo privalumai būtų tame, kad beveik visas magistralinių gatvių tinklas Ariogaloje priklauso valstybiniams keliams ir juos eksploatuoja Kelių direkcija. Kaip matyti iš pateiktos schemos (žr. 4.1.1 pav.), valstybinių kelių tankis ir rišlumas yra labai didelis. Vykdamas išduotas VĮ „Kauno regiono keliai“ sąlygas, įsijungimus į valstybinius kelius reikalaujama realizuoti per dubliuojančius kelius ir sankryžas, projektuoti pagal KTR reikalavimus. Tačiau, tai padaryti jau užstatytoje miesto teritorijoje nėra jokių galimybių, kaip ir išlaikyti šių kelių techninių reikalavimų rajoninio kelio Nr. 1907 atkarpoje tarp Sodų ir Taurupio gatvių ir rajoninio kelio Nr.3519 atkarpoje tarp Vytauto ir Žemaičių g.

4.1.1 pav. 1-asis valstybinių kelių plėtros variantas



Perspektyvoje galimas plėtoti 2-asis valstybinių kelių plėtros variantas (žr. 4.1.2 pav.). Šiuo variantu siūlomas žymiai mažesnis ir optimalesnis valstybinių kelių tinklas, kurio realizacija nesukeltų tų problemų, kurios buvo paminėtos 1 variante. Turėti rajoninį kelią dubliuojantį Žemaičių plentą nėra jokios būtinybės. Esant tokiai schemai pagrindinis dėmesys skiriamas esamo krašto kelio techninių parametrų išlaikymui, įrengiant dubliuojančias jungiamąsias gatves ir optimizuojant sankryžų skaičių. Funkcine prasme 196 krašto kelias Gėluvoje išliktų kaip aplinkkelis, o Ariogaloje - kaip mišraus eismo transporto koridorius.

4.1.2 pav. 2-asis valstybinių kelių perspektyvinės plėtros variantas



Valstybinių kelių tinklas išlieka nekintantis prie abiejų urbanistinės plėtros koncepcijos variantų. Pagrindiniu aplinkkelio Ariogalos perspektyvoje lieka automagistralė „Vilnius-Klaipėda“, kuri sprendžia visas tranzitinio transporto eismo problemas netgi tuo atveju, jei krovinio transporto eismas būtų uždraustas ir Žemaičių plente.

Siūloma:

- Perspektyvoje esamą krašto kelią 196 „Ariogala-Raseiniai-Kryžkalnis“ traktuoti kaip šiaurinį aplinkkelį arba integruotą miesto ir užmiesčio transporto koridorių, kurio aplinkoje ribojamas sankryžų ir įvažiavimų skaičius bei urbanizacijos lygis, transporto ryšiams naudojant dubliuojančias gatves ir pėsčiųjų - dviračių takus. Siūloma miesto ribose kelią vadinti senuoju pavadinimu „Žemaičių plentas“ (šiuo metu Plento ir Žemaičių gatvės).

- Valstybinį rajoninės reikšmės kelio 1907 „Vilkija-Čekiškė-Ariogala“ atkarpą nuo Taurupio gatvės Ariogaloje iki Sodų gatvės Gėluvoje įteisinti kaip urbanistinė ir transportinę ašį (C kategorijos gatvės), nepriklausomai nuo to, kas jas eksploatuotų.

4.2 Susisiekimo sistemos plėtros modeliai

Nagrinėjami du Ariogalos plėtros ir susisiekimo sistemos modeliai:

- **1 modelis orientuotas į koncentruotos plėtros struktūrą, išlaikant susiklosčiusį gamtinį barjerą tarp Ariogalos ir Gėluvos;**

- **2 modelis orientuotas į linijinės struktūros plėtrą, paliekant minimalų fizinį atotrūkį tarp Ariogalos ir Gėluvos.**

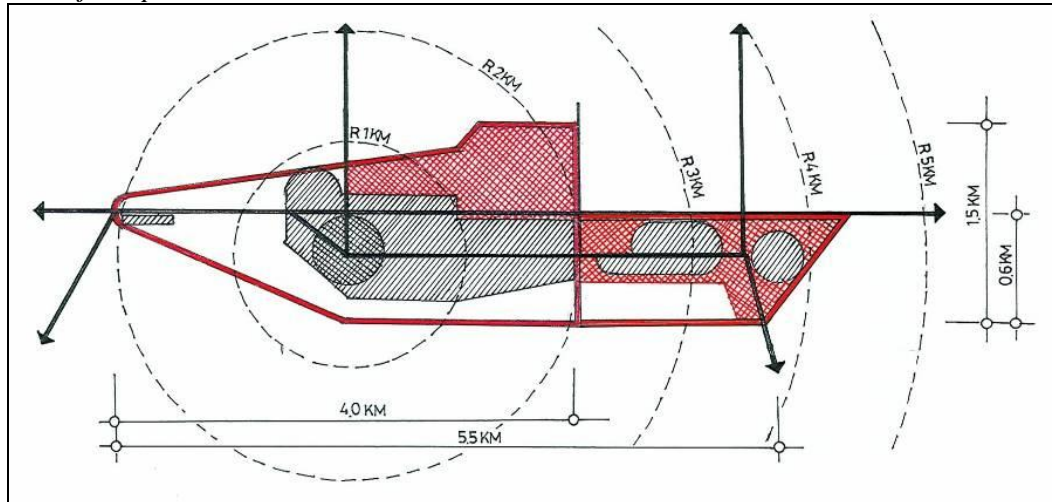
Visais atvejais Žemaičių plentas paliekamas kaip pagrindinė mišraus srauto neurbanizuojama transporto ašis, neplanuojant naujų aplinkkelių. Tai būtų valstybinės reikšmės transporto koridorius su ribotu sankryžų ir įvažiavimų skaičiumi.

4.2.1 lentelė. Susisiekimas su istoriniu centru/centrais - pagrindinėmis aptarnavimo vietomis

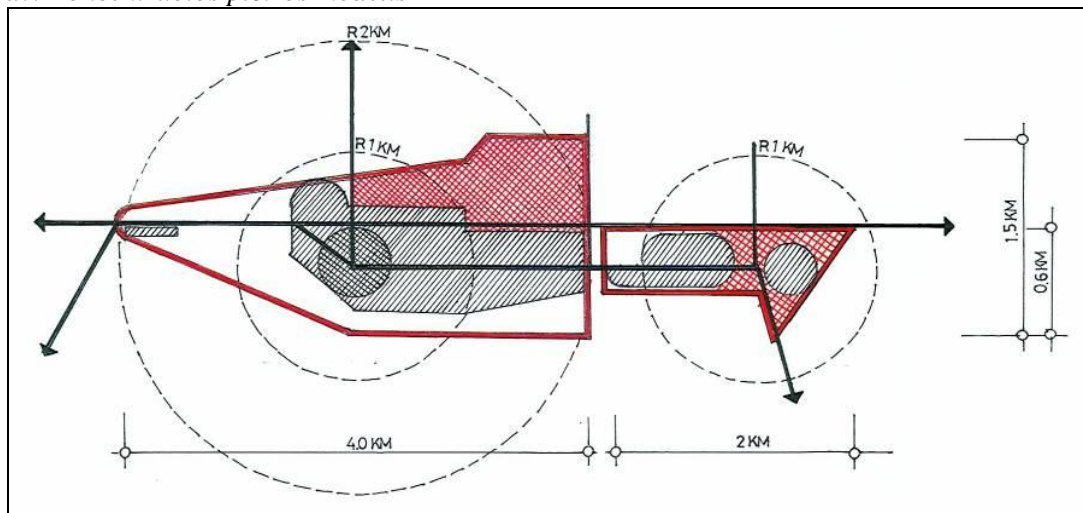
Eil. Nr.	Rodiklis	Linijinės plėtros modelis	Koncentruotos plėtros modelis
1	Pasiekiamumas pėsčiomis	Gyventojai ir miesto svečiai negali apsieiti be transporto eismo, nes maksimali ėjimo pėsčiomis trukmė siekia iki 50-60 min. Tai ne kiekvienai gyventojų grupei yra priimtina	Maksimali gyventojų ėjimo trukmė iki centrų - 12-25 min., todėl galima teigti, kad tai gyventojams gali būti priimtina ir nėra būtinybės važiuoti savo automobiliais
2	Pasiekiamumas dviračiais	Maksimali kelionės trukmė iki 20 min. ir gali būti priimtina	Maksimali kelionės trukmė iki 5 - 10 min. ir yra patraukli naudotis dviračiais

3	Pasiekiamumas lengvaisiais automobiliais	Gali atsirasti poreikis važiuoti šia transporto rūšimi, nes kelionė siektų iki 6,0-8,0 min.	Nėra poreikio, nes kelionės trukmė siektų iki 2,0-4,0 min.
4	Pasiekiamumas autobusais	Pageidautinas nors ir retais intervalais, o kelionės trukmė siektų iki 10-12 min.	Nėra poreikio

4.2.1 pav. Linijinės plėtros modelis



4.2.2 pav. Koncentruotos plėtros modelis



Ariogalos susisiekimo infrastruktūros plėtra teoriškai galėtų būti vykdoma orientuojantis į koncentruotos plėtros modelį. Tačiau realiai šie teikiami variantai yra gana panašūs, nes tikėtis, kad Gėluvoje būtų išvystytas kultūrinis-buitinis ir aptarnavimo centras yra mažai tikėtina ir ekonomiškai sunkiai pateisinama. Geriausiu atveju ten būtų įkurtos kelios parduotuvės, todėl ryšiai ir kelionės iš Gėluvos į istorinį Ariogalos centrą išliktų mažai pakitusios.

Susisiekimo ir eismo saugos požiūriu būtų labai naudinga nevystyti plėtros už šiaurinio aplinkkelio – Žemaičių plento, tačiau šis procesas jau yra prasidėjęs ir jį sustabdyti būtų pakankamai sunku. Tuomet urbanistinės sistemos linijškumas dar išaugtų ir gali pasiekti automagistralę A1, kas yra visai nepageidautina, todėl šis variantas net nėra siūlomas.

1973 m. Ariogalos miesto detalaus išplanavimo projekte vietoj šiuo metu esamo pėsčiųjų tilto buvo numatytas **transportinis tiltas**, kuris užtikrintų tiesioginį transporto priemonių patekimą iš automagistralės A1 į Ariogalos centrinę dalį per Dubysos gatvę. Magistraliniame kelyje ties šia vieta įrengtas dviejų lygių transporto mazgas leidžia tai padaryti, tačiau bendrajame plane to nėra siūloma, nes:

- transporto eismo intensyvumas ir ryšiai tarp magistralinio kelio A1 ir Ariogalos yra sąlyginai neintensyvūs ir ekonomiškai neatsiperkantys. Važiuojant iš Kauno pusės jau yra du

tiesioginiai įvažiavimai ir gaunamas efektyvumas būtų labai mažas, nes eismas tuose įvažiavuose nėra intensyvus ir kelionės trukmei beveik neatsiliepia. Susisiekimas su Raseiniais – rajono savivaldybės centru realizuojamas esamu krašto keliu ir taip pat nekelia jokių problemų dėl vidutinio eismo intensyvumo;

- esamas gatvių tinklas Ariogaloje savo techniniais parametrais šioje jungtyje (Dubysos gatvė) nėra pritaikytas net vidutinio eismo intensyvumui be galimybių juos pagerinti dėl esamo užstatymo, matomumo ir siauros važiuojamosios dalies, todėl transporto nukreipimas šia gatve gali sukelti aštrias eismo saugumo problemas, kurios planuojamai teritorijai negali būti priimtinos;

- transporto eismo suintensyvėjimas ir susisiekimo infrastruktūros plėtra neigiamai paveiktų labai vertingą kraštovaizdį, kuris Ariogalai žymiai didesnė vertybė nei transporto eismo sąlygų gerinimas, todėl siūloma susisiekimą su Uždubysiu organizuoti dviračiais ir pėsčiomis.

4.3 Susisiekimo infrastruktūros plėtra

Susisiekimo infrastruktūros tinklo plėtra ir modernizavimas turėtų būti nukreiptas keliomis aiškiomis kryptimis, nepriklausomai nuo urbanizacijos lygio augimo:

- tolimesnis saugaus eismo užtikrinimas, orientuojant gyventojus į susisiekimą pėsčiomis ir dviračiais. Tam reikalingas vieningas dviračių ir pėsčiųjų takų tinklo išvystymas ir saugių pėsčiųjų perėjų įrengimas per magistralines gatves, vengiant atskirų lokalių sankryžų (jas rengiant būtinas specialus apšvietimas bei kitos saugų eismą reguliuojančios priemonės);
- šiaurinės dalies magistralinių gatvių už Žemaičių plento formavimas prieš pilnai urbanizuojant šią teritoriją. Ši planuojamos teritorijos dalis šiuo metu turi pakankamai chaotišką ir neišvystytą gatvių tinklą, kuris nesudaro sąlygų harmoningai plėtrai;
- pietinės dalies gatvių tinklo rišlumo padidinimas, šaligatvių ir takų įrengimo užbaigimas bei turistinių objektų pasiekiamumo ir informacinės sistemos pagerinimas;
- Gėluvos magistralinių gatvių ir kelių tinklo formavimas, gerinant jų dangas, tiesiant pėsčiųjų-dviračių takus bei apšvietimą.

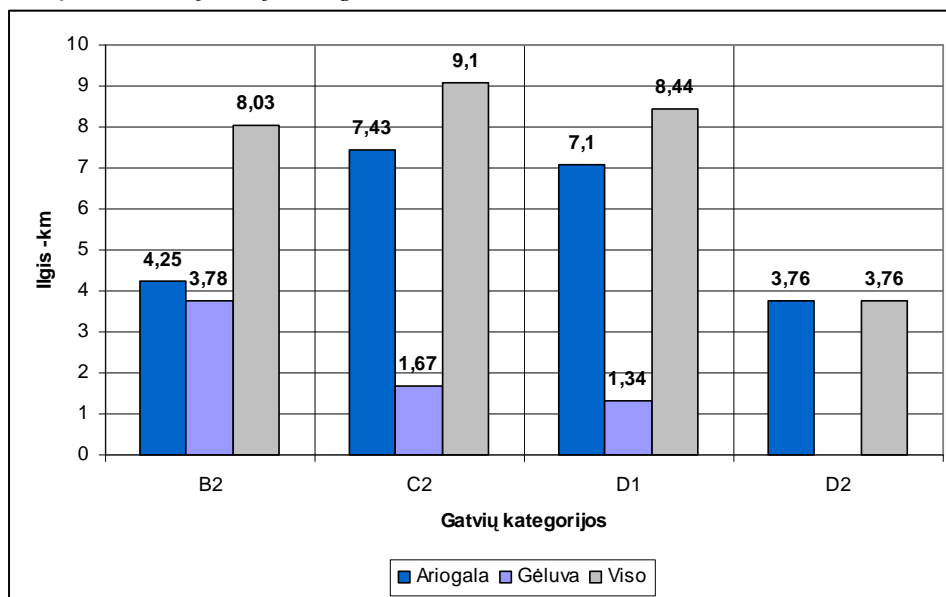
4.3.1 lentelė. Pagrindinės planuojamos teritorijos gatvės ir techniniai parametrai 2030 m.

Eil. Nr.	Gatvė	Kategor. STR	Orintacinis ilgis - km	Gatvių raudonosios linijos - m	Važiuojamo- sios dalies plotis - m
Ariogala					
1	Žemaičių pl. tarp m. ribos -Taurupio g.	B2	2,10	40,0	8,0
2	Žemaičių pl. tarp Taurupio- Čėkuvos k.	B2	2,15	40,0	10,5
	Viso:		4,25		
3	Taurupio tarp m. ribos-Žemaičių pl.	C2	0,63	18-18,5	7-10,5
4	Taurupio tarp Žemaičių pl.- Vytauto	C2	0,38	15,6-20	9,5-13
5	Vytauto tarp Taurupio-Čėkuvos k.	C2	2,12	13,5-17	7,0-9,0
6	Čėkuvos g. tarp Žemaičių pl.-Vytauto g.	C2	0,36	20,0	9,0
7	Melioratorių tarp Vytauto-Žemaičių	C2	0,40	14-15,0	7,0
8	J.Savickio g.	C2	0,90	27,0	7,0
9	Čėkuvos kelias	C2	0,25	20,0	7,0
10	Gausantės g. ir tęsinys iki Taurupio g.	C2	2,15	15,0	7,0
11	Plento tarp miesto ribos-Žemaičių pl.	C2	0,24	25,0	7,0
	Viso:		7,43		
12	Rytų gatvė	D1	0,38	15,0	7,5-8,0
13	Gėlių tarp Vytauto-Rudzinskio g.	D1	0,22	12,0	6,0
14	Gėlių g. tęsinys iki Žemaičių pl.	D1	0,21	20,0	7-9,0

15	Gėlių g. tęs. nuo Žemaičių pl. iki m.ribos	D1	1,12	20,0	7,0
16	Vytauto tarp Žemaičių pl.-Taurupio	D1	0,80	14-17,5	7,0-9,0
17	Šiaurinė g. ties miesto riba	D1	1,15	20,0	7,0
18	Šalkausko g.	D1	0,83	20,0	7,0
19	Kelias šalia dvaro	D1	0,66	15,0	6,0
20	Slėnio g. iki Maironio g.	D1	0,28	15,0	6,0
21	Darbininkų g.	D1	0,33	11,5	5,5
22	Vytenio tarp Vytauto-Cvirkos g	D1	0,11	12,0	6,0
22	Cvirkos tarp Vytauto-Turgaus g.	D1	0,58	9,5-10,5	4,5-5,5
23	Turgaus g.	D1	0,43	9-15,5	6-7,5
	Viso:		7,10		
24*	Dubysos g. (Ariogala)	D2	0,70	9,0	4,5
20*	Dubliuojanti gatvė tarp kapinių ir Šalkausko g. ties Žemaičių pl.	D2	2,38	12,0	5,5
25*	Dubliuojanti jungtis tarp Vytauto-Taurupio g. ties Žemaičių pl.	D2	0,68	12,0	4,5/5,5
	Viso:		3,76		
Gėluva					
1	Žemaičių pl. tarp Čėkuvos k.-Gėluvos	B2	1,90	40,0	8,0
2	Dubysos (1907) tarp Sodų g.-m.ribos	B2	1,40	40,0	8,0
3	Sodų (3541) gatvė	B2	0,48	40,0	7,0-8
	Viso:		3,78		
4	Dubysos (1907) tarp Čėkuvos-Sodų g.	C2	1,17	16,5-18	7,0
5	Šeimyniškių tarp Dubysos-Smėlynų	C2	0,50	20,0	6,0
	Viso:		1,67		
6	Vingio g. tarp Dubysos Žemaičių pl.		0,40	12,0	6,0
7	Smėlynų g.		0,57	12,0	6,0
8	Naujoji Bersėnynės g.		0,37	12,0	6,0
	Viso:		1,34		
	Iš viso:		29,33		

* Išskirtinės D2 kategorijos gatvės, turinčios išskirtinę įtaką susisiekimo sistemos funkcionavimui ir struktūrai

4.3.1 pav. Gatvių tinklo klasifikacija ir ilgis, km



4.3.2 lentelė. Perspektyvinė gatvių tinklo struktūra, procentais

Ariogala				Gėluva		
B2 kategorija	C2 kategorija	D1 kategorija	D2 * kategorija	B2 kategorija	C2 kategorija	D1 kategorija
18,9%	33,0%	31,5%	16,6%	34,8%	37,7%	27,5%

Raseinių rajono savivaldybės bendrajame plane numatytas respublikinės reikšmės traktas „Kaunas – Ariogala – Betygala – Šiluva – Šiauliai“ neprieštarauja siūlomiems susisiekimo tinklo plėtros variantams, tačiau visumoje jis turėtų būti orientuotas į lengvojo transporto eismą ir turistų srautus autobusais.

Žemaičių gatvės šiaurinėje dalyje, kuri susisiekimo sistemoje traktuojama kaip B2 kategorijos gatvė, siūloma nutiesti dubliuojančią jungiamąją gatvę urbanizuotoje arba numatomoje urbanizuoti teritorijoje, paliekant sankryžas su: Plento (rekonstruojant esamą sankryžą į trišalę, kas padidintų eismo saugumą. Tiesioginė jungtis liktų tik vienpusiam eismui link 3504 krašto kelio), Lakštingalų, Vytauto, Darbininkų, Taurupio, Gėlių (sankryža numatoma kitoje vietoje), Melioratorių, Rytų, Čekuvos (kelias link Čekuvos dvaro), Kaimutės (tuo pačiu ir Vingio g.), Sodų ir Bersėnynės gatvėmis ar keliais.

Šiais sprendiniais siekiama sumažinti esamų ir trišalių sankryžų skaičių krašto kelyje bei palikti neurbanizuojamą kelio juostą, kas ženkliai įtakotų mažesnį avaringumo lygį. Kadangi esamas krašto kelias šalia neturi nei šaligatvių, nei pėsčiųjų – dviračių takų, todėl jie turėtų būti įrengti prie dubliuojančios gatvės arba teritorijoje tarp važiuojamosios dalies ir dubliuojančios gatvės. Neartinant užstatymo prie Žemaičių plento, jokios apsauginės triukšmą ir taršą mažinančios techninės priemonės nėra numatomos. Minimalus užstatymo atstumas nuo kelio briaunos - 30,0 metrų, gyvenamajai statybai - 50,0 metrų.

Jeigu Žemaičių gatvėje bus vykdomi keleivių pervežimai visuomeniniu transportu – autobusais, stotelės turi būti rengiamos tik sankryžų zonoje nustatyta tvarka, kad keleiviai galėtų naudotis jose įrengtomis pėsčiųjų perėjomis. Būtina vengti lokalių pavienių antžeminių pėsčiųjų perėjų, kurios labai didina avaringumą (kaip ir autobusų stotelės). Jeigu tokios pėsčiųjų perėjos bus neišvengiamos, tai jas privalu papildomai apšviesti, kad tamsiuoju paros metus pėstieji būtų pastebimi.

Vairuotojų sudrausminimui dėl neleistino greičio ir bendram avaringumo mažinimui galima įrengti kelias mažas žiedines sankryžas. Tai galėtų būti sankryžos planuojamos teritorijos pradžioje ir pabaigoje, tuo pačiu informuojant ir apie pasikeitusias eismo sąlygas krašto kelyje.

Esamas **degalinių** skaičius įvertinant linijinę struktūrą nėra pakankamas, todėl rekomenduojamos dar 2-3 degalinės, kurių vietos būtų orientuotos į didžiausius transporto srautus, prie Žemaičių arba Dubysos gatvių, kuriose leidžiamas mišrus transporto eismas. Raseinių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane dar viena degalinė numatyta prie Pietinės-Žemaičių g. sankryžos. Kadangi visos degalinės Žemaičių gatvėje yra pietinėje pusėje, siūloma naujas steigti šiaurinėje dalyje, kad nereikėtų daryti kairiųjų posūkių užsipilant kuro. Degalinės su kita pakelės keleivių ir automobilių aptarnavimo infrastruktūra siūlomos prie dviejų lygių transporto mazgo ties magistraliniu keliu A1 ir rajoniniu keliu 1907 (šios vietos numatytos Raseinių rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniuose).

Turistų aptarnavimui numatomas motelis Gėluvoje prie Šaltinių gatvės.

Visuomeninio transporto geresniam aptarnavimui siūloma numatyti ir pastatyti **naują Autobusų stotį**, kuri galėtų būti integruota kartu su galimu komerciniu centru, kaip šiuo metu yra daroma įvairiuose Lietuvos miestuose. Jos vieta turėtų būti arti esamos centrinės dalies ir tuo pačiu patogi susisiekti su esamu krašto keliu – Žemaičių plentu. Tam geriausiai tiktų Taurupio gatvė tarp Žemaičių ir Rudzinsko gatvių esamoje neužstatytoje parko teritorijoje. Naujas prekybinis centras sudarytų daugeliui gyventojų palankias apsipirkimo sąlygas neišvažiuojant už Žemaičių plento.

4.4 Pagrindinės susisiekimo sistemos išvados ir pasiūlymai

1. Rekomenduojama pritarti valstybinių kelių Ariogaloje ir jos prieigose pakeitimui, didinant jų rišlumą ir mažinant jų bendrą tankį. Siūloma Vytauto ir Dubysos gatvę nuo Sodų gatvės Gėluvoje pervesti į savivaldybių miesto gatvių kategoriją. Tą patį padaryti ir su Taurupio gatvės atkarpa tarp Vytauto ir Žemaičių gatvių.

2. Pagrindiniu susisiekimo sistemos perspektyviniu uždaviniu išlieka pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtra, magistralinių gatvių savalaikis tiesimas numatytose urbanizuoti teritorijose bei nuoseklus jų užstatymas nuo jau esamų gatvių ir kelių.

3. Esamų gatvių ir šaligatvių dangų, susijusių su intensyviu jų gyventojų panaudojimu bei tarptautiniu ir šalies turizmu modernizavimas, plėtra ir apšvietimo gerinimas. Ypatingas dėmesys turi būti skiriamas keliams ir gatvėms, kurie neturi įrengto šaligatvio ar tako ir pėstieji ar dviratininkai yra priversti naudotis važiuojamąja gatvės dalimi tuo mažinant eismo saugą.

5. BENDROJO PLANO KONCEPCIJOS VARIANTAI

Įvertinus esamos būklės analizės išvadas, kitas BP koncepcijos ištakas, pasaulinę praktiką, kad darnioji plėtra reikalauja ypač geros plėtros vadybos ir didesnių, negu įprasta, finansinių išteklių, - pagal pasirinktą metodiką parengti du alternatyvūs planuojamos teritorijos konceptualūs plėtros variantai, turintys skirtumus erdvinės struktūros ir funkcinių prioritetų atžvilgiu:

1 variantas. Koncentruotos plėtros - kryptingai įsisavinant neužstatytas teritorijas Ariogalos šiauriniame perimetre, minimaliai konvertuojant Gėluvos užstatymą ir paliekant pakankamai ryškų gamtinį pleišną tarp urbanistinių branduolių;

2 variantas. Linijinės plėtros – maksimaliai įsisavinant neužstatytas teritorijas visame ruože tarp Ariogalos ir Gėluvos, nesiplečiant į Ariogalos šiaurinę dalį.

I VARIANTAS (žr. Br.Nr. 09-48-BP(K)-01.2).

Pirmasis plėtros variantas formuoja urbanistinę struktūrą maksimaliai įsisavinant neužstatytas Ariogalos šiaurinės dalies teritorijas ruože tarp Taurupio g., Taurupio upelio ir Čekuvos dvaro sodybos (šiam ruože dominuoja gyvenamosios statybos plėtra). Visa galima plėtra organizuojama taip, kad būtų išsaugoti vertingiausi urbanistinę struktūrą sudarantys gamtiniai, kultūriniai kompleksai, sudaromos sąlygos patogiams struktūriniais ryšiais ir gyvybingam funkcionavimui. Formuojama urbanistinei struktūrai svarbi centrų sistema, dalį šių funkcijų numatant šiauriau Žemaičių g., naujai plėtojamų gyvenamųjų rajonų gyventojų reikmėms. Pramonės ir kitų darbo vietų plėtros galimybės numatomos racionaliau išnaudojant esamų pramoninių kvartalų zonas, sudarant galimybes dalį jų konvertuoti mišriems viešojo prioriteto poreikiams (socialinei, aptarnavimo, paslaugų veiklai, prekybai ir kt.), taip pat ir gyvenamajai statybai. Pagal šį pirmąjį variantą Gėluvos teritorijoje numatoma minimali gyvenamosios statybos plėtra, prioritetą teikiant centro formavimui ir verslo, gamybos, pramonės vystymui. Paliekamas neužstatomas ruožas („žalioji jungtis“), skiriantis Ariogalos ir Gėluvos urbanistinius branduolius.

Dubysos apatinėje terasoje ir palankiuose šlaituose numatoma galimybė formuoti svarbiausias rekreacines zonas, kurios galėtų būti skirtos ne tik gyventojams, bet ir svečiams, įkuriant strategiškai patogų regioninio poilsio infrastruktūros tinklo segmentą.

II VARIANTAS (žr. Br.Nr. 09-48-BP(K)-02.2).

Antrasis plėtros variantas formuoja urbanistinę struktūrą labiau koncentruojant gyvenamosios statybos plėtrą į Gėluvos aplinką. Kaip ir pirmajame variante, tobulinama Ariogalos urbanistinė struktūra, tačiau neplečiami gyvenamieji masyvai link Taurupio upelio (apsiribojama tik pradėtų užstatinėti gyvenamajai paskirčiai skirtų kvartalų realizacija bei sodų konversija). Gyvenamosios statybos plėtra numatoma įsisavinant Gėluvos teritorijas tarp esamos Ariogalos miesto ribos ir Gėluvos dvaro sodybos. Gėluvoje kuriama išvystyto centro zona, galinti „dubliuoti“ Ariogaloje esančias aptarnavimo paslaugas (šio varianto įgyvendinimas esant sudėtingai ekonominei situacijai yra sudėtingesnis, nei pirmuoju plėtros variantu).

Pagrindiniai koncepcijos I ir II variantų techniniai ir ekonominiai rodikliai:

- | | |
|---|-----------------|
| • Esamas (su Gėluva) gyventojų skaičius 3813 gyv. - apvalinamas į | 3810 gyventojų; |
| • Esamas (su Gėluva) skaičiuojamas gyv. fondas 1 gyventojui | 25,9 kv.m |
| • Esamas bendras išvestinis gyvenamasis fondas (su Gėluva) | 98700 kv.m |
| • Planuojamos teritorijos plotas (su Gėluva) | 780 ha |
| • Optimistinė (su Gėluva) gyventojų skaičiaus prognozė: | |
| 2020 metams iki | 3810 gyventojų; |
| 2030 metams iki | 4200 gyventojų; |
| • Gyvenamojo ploto 1 gyventojui prognozė (nuo bazinio – 25,9 kv.m): | |
| 2020 m. | 29,0 kv.m; |
| 2030 m. | 35,0 kv.m |

- Skaičiuojamas gyvenamojo fondo tankio teritorijoje prognozė (priimant 24 žmones į 1 ha):
2020 m. 700 kv.m/ha;
2030 m. 840 kv.m/ha
- Teritorijų poreikis prognozuojamam gyventojų skaičiui:
2020 m. (29 kv.m X 0 gyv.) = 0 ha;
2030 m. (35 kv.m X 390 gyv.) = 13650 kv.m : 840 kv.m/ha = 16,25 ha
- Teritorijų poreikis prognozuojamam gyvenamajam fondui (gerinant sąlygas)
2020 m. (29 kv.m X 3810 gyv.) = 110490 – 98700 = 11790 kv.m : 700 kv.m/ha = 16,8 ha;
t.y., pagerinant sąlygas vienam gyventojui nuo 25,9 iki 29 kv.m gyvenamojo fondo, jam reikia papildomai 44 kv.m naujos teritorijos (168000 : 3810)
2030 m. (35 kv.m X 3810 gyv.) = 133350 – 98700 = 34650 kv.m : 840 kv.m/ha = 41,2 ha;
t.y., pagerinant sąlygas vienam gyventojui 25,9 iki 35 kv.m gyvenamojo fondo, jam reikia papildomai 108 kv.m naujos teritorijos (412500 : 3810)
- Bendras teritorijų poreikis:
2020 m. (0 ha + 16,8 ha) = 16,8 ha;
2030 m. (16,2 ha + 41,2 ha) = 57,4 ha;
- Konvertuotinių (pakartotinai panaudotinių) teritorijų plotas apie 50 ha
- Neužstatytų tinkamų plėtrai teritorijų planuojamose ribose plotas apie 100 ha
- Užstatytos ir numatomos užstatyti teritorijos pasiskirstymas:
 - 60 proc. gyvenamajai statybai;
 - 40 proc. kitai statybai.

5.1 Bendrojo plano koncepcijos variantų įvertinimas

Variantų įvertinimas atliktas pagal vieningą indikatorių sistemą. Kiekvienam indikatoriui suteikiamas palankumo (nuo 0 iki 5) balas pagal tai, kokių mastu plėtros variantas padeda spręsti problemas, siekiant palankių gyvenimo sąlygų, pasiūlos investicijoms ir koks yra to sprendimo efektyvumas.

5.1.1 lentelė. Koncepcijos variantų įvertinimas

	PROBLEMŲ IR TIKSLŲ INDIKATORIŲ GRUPĖS	PALANKUMO BALAI	
		I variantas „Koncentruotos plėtros“	II variantas „Linijinės plėtros“
1	Urbanistinė struktūra	5	5
2	Paveldo apsauga	5	5
3	Kompaktiškumas	5	3
4	Želdynai. Rekreacija	5	5
5	Gyventojų mobilumas	4	3
6	Gatvių tinklas ir rišlumas	4	3
7	Verslo įgyvendinimo potencialas	5	5
8	Gyvenamosios statybos įgyvendinimo potencialas	5	4
9	Gretimų gyvenviečių prijungimas	5	5
10	Plėtros reguliavimo galimybės	2	1
11	Įgyvendinimo ekonominis efektyvumas	3	2
12.1	Taršos emisija	4	3
12.2	Poveikis gyventojams	4	4
12.3	Poveikis aplinkai	4	4
	Viso	60	52

Vystytinas plėtros variantas atrenkamas įvertinant tris esmines indikatorių grupes: **M** – miesto struktūros ir jo funkcionavimo, **K** – plėtros ekonominio efektyvumo, **P** – miesto veiklos pasekmių. Šių grupių palankumo balų indeksai rodo santykinius privalumus ir trūkumus.

5.1.2 lentelė. Vystytino koncepcijos varianto atrinkimas

VYSTYTINO VARIANTO ATRINKIMAS		PALANKUMO BALŲ SUMOS SANTYKIS	
Variantas atrenkamas pagal indikatorių grupes		I variantas „Koncentruotos plėtros“	II variantas „Linijinės plėtros“
M	1 – 10 plėtros indikatorių grupei palankumo balų indeksas	1,15	1
K	11 grupės – įgyvendinimo ekonominio efektyvumo – palankumo balų indeksas	1,5	1
P	12.1. grupės – taršos emisijos – palankumo balų indeksas; 12.2. grupės – poveikio gyventojams – palankumo balų indeksas 12.3. grupės – poveikio aplinkai – palankumo balų indeksas	1,09	1
		Rekomenduojamas variantas	

5.2 Optimalaus koncepcijos varianto pasirinkimas

Ilgalaikės perspektyvos (2030 metai) požiūriu **pirmasis koncepcijos variantas** turi geresnes urbanistinės struktūros ir jo funkcionavimo, plėtros ekonominio efektyvumo, poveikio gyventojams ir aplinkai permanentines galimybes ir galėtų būti laikomas **vystytinu**, kadangi antrasis variantas, nors ir nežymiai, surinko mažiau palankumo balų.

5.3 Tolesnis koncepcijos tobulinimas

Pasirinktas koncepcijos variantas bus tobulinamas sprendinių konkretizavimo stadijoje, išlaikant sprendinių conceptulumą, bei taikant visuotinai pripažintus darniosios plėtros principus, priemones ir būdus:

- nustatys pagrindinius ir nekeičiamus urbanistinės struktūros formavimo principus;
- nustatys darniosios plėtros principus atitinkančią veiklą reglamentuojančius režimus skirtingose teritorijose, akcentuojant žemėnaudos mišrumą, žemės naudojimo intensyvumą bei planuojamos teritorijos struktūrinių dalių funkcines bei kompozicines ypatybes;
- deklaruos svarbiausius viešo naudojimo struktūrinius elementus (saugomas viešas erdves, želdynus bei susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai reikalingas teritorijas);
- BP kompetencijos ribose suformuluos pagrindinius reikalavimus statybinei veiklai skirtingose funkcinėse zonose.