

ATESTATO Nr. 0428	KOMPLEKSAS	BENDRASIS PLANAS RENGIMO ETAPAS KONCEPCIJOS STADIJA	TOMAS	METAI
	U-1156		II	2014

 MOKSLAS • EKONOMIKA • SANGLAUDA <i>Kuriame Lietuvos ateitį</i>	 EUROPOS SĄJUNGA EUROPOS SOCIALINIS FONDAS		Plungės rajono savivaldybė
--	---	---	----------------------------------

**KULIŲ MIESTELIO TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS**  
RENGIMO ETAPAS. KONCEPCIJA

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:**  
PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

**BENDROJO PLANO RENGĖJAS:**  
UAB „URBANISTIKA“

PAREIGOS	PAVARDĖ	PARAŠAS
DIREKTORĖ	G. MINEIKIENĖ	
DIR. PAV. VYR. ARCHITEKTĖ	A. KAŽIENĖ	
PROJEKTO VADOVĖ	D. ROKIENĖ	



**PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS  
TARYBA**

**SPRENDIMAS  
DĖL KULIŲ IR PLATELIŲ MIESTELIŲ TERITORIJŲ  
BENDRŲJŲ PLANŲ KONCEPCIJŲ PATVIRTINIMO**

2014 m. balandžio 24 d. Nr.T1-108

Plungė

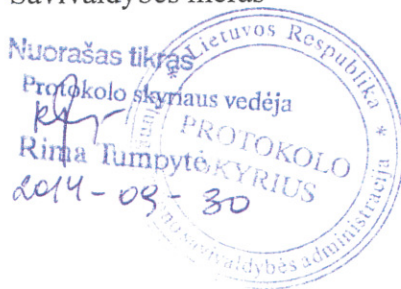
Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 32 punktu, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 14 ir 15 straipsniais, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ V skyriaus nuostatomis, Plungės rajono savivaldybės bendrojo planu, patvirtintu Plungės rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 24 d. sprendimu Nr. T1-139, Plungės rajono savivaldybės 2010-2017 metų strateginiu plėtros planu, patvirtintu Plungės rajono savivaldybės tarybos 2011 m. sausio 27 d. sprendimu Nr. T1-1, ir Plungės rajono savivaldybės tarybos 2010 m. lapkričio 25 d. sprendimu Nr. T1-259 „Dėl projektų, įtrauktų į Plungės rajono 2002-2010 metų plėtros strateginį planą, siekiant įsisavinti 2007-2013 metų Europos Sąjungos struktūrinę paramą per regioninės dimensijos priemonę „Teritorijų planavimas“, Plungės rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Patvirtinti Platelių miestelio teritorijos bendrojo plano koncepciją.
2. Patvirtinti Kulių miestelio teritorijos bendrojo plano koncepciją.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Albinas Klimas



## TURINYS

Darbą parengusių specialistų sąrašas	5
<b>IVADAS</b>	6
<b>1. MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO PRIELAIIDOS IR TIKSLAI</b>	8
1.1. Bendrojo plano koncepcijos rengimo tikslas ir uždaviniai	8
1.2. Miestelio plėtros galimybių ir raidos tendencijos	9
<b>2. MIESTELIO ERDVINĖS STRUKTŪROS KOMPOZICIJA IR KONCEPCIJA</b>	13
2.1. Socialinė – ekonominė koncepcija	13
2.2. Naujų plėtros teritorijų poreikis	21
2.3. Erdvinė kompozicija bei ją formuojantys veiksniai	22
2.4. Erdvinės struktūros plėtros kryptys ir variantai	25
2.5. Miestelio teritorijos vystymo tipai	29
2.6. Miestelio teritorijų plėtros būdai	31
2.7. Gamtosaugos kryptys	33
2.8. Kraštovaizdžio apsauga	34
<b>3. MIESTELIO TERITORIJOS PLANINĖ STRUKTŪRA, TERITORIJŲ FUNKCIJOS IR NAUDOJIMAS</b>	36
3.1. Miestelio planinės struktūros plėtojimo sprendiniai	36
3.2. Miestelio teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai	38
3.3. Miestelio žaliųjų plotų sistemos vystymas	38
3.4. Miestelio nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga	39
3.5. Susisiekimo sistemos plėtojimo koncepcija	41
3.6. Inžinerinės infrastruktūros vystymo kryptys	44
<b>4. MIESTELIO TERITORIJOS NAUDOJIMO IR APSAUGOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI</b>	44
4.1. Teritorijos reglamentavimo principai	44
4.2. Konceptualūs miestelio teritorijos vystymo reglamentai	45

## **PAGRINDINIAI BRĖŽINIAI**

- 1 Koncepcija. Erdvinė struktūra. Pirmas variantas M 1:5 000**
- 2 Koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai.**  
*Pirmas variantas M 1:5 000*
- 3 Koncepcija. Erdvinė struktūra. Antras variantas M 1:5 000**
- 4 Koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai.**  
*Antras variantas M 1:5 000*

### **DARBA PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SARAŠAS**

1. **DAIVA ROKIENĖ** – projekto vadovė  
*Teksto skyriai: įvadas; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6;3.1; 3.2; 4*
2. **DALIA BAGDONAITĖ**  
*Teksto skyriai: 2.7; 2.8; 3.3*
3. **VYTAUTAS DUMBLIAUSKAS**  
*Teksto skyriai: 3.5*
4. **RASA BAKŠYTĖ**  
*Teksto skyriai: 2.1; 2.2; 3.4*
5. **GINTAS BRĖSKYS**  
*Teksto skyriai: 3.6*
6. **NIJOLĖ KUČINSKIENĖ**  
*Duomenų apdorojimas GIS pagalba,  
žemėlapių kompiuterinė grafika.*

## IVADAS

Konceptijos rengimo stadijos metu nustatomi miestelio teritorijos erdvinės struktūros kompozicija, planinės ir erdvinės struktūros vystymosi principai, teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai, parenkant teritorijos plėtros kryptis, zonų vystymo tipus, morfostruktūros elementų formavimo modelius. Parengiami galimi alternatyvūs miestelio teritorijos vystymosi variantai bei jų palyginamoji analizė, nustatomi teritorijos tvarkymo, reglamentavimo ir apsaugos principai. Miestelio vystymo koncepcija rengiama 20 metų laikotarpiui – iki 2034 m.

Kulių miestelio teritorijos bendrojo plano koncepcija rengiama, vadovaujantis esamos padėties analize, rengiamais ir parengtais teritorijų planavimo dokumentais: LR teritorijos bendruoju planu, Telšių apskrities ir Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrųjų planų sprendiniais, planavimo sąlygomis bei LR įstatymais, Vyriausybės nutarimais, taisyklėmis ir kitais norminiais dokumentais reglamentuojančiais planavimą. Rengiant bendrąjį planą naudoti Valstybinės miškų tarnybos, Žemės gelmių registro, VĮ „Registru centras“ naujausi duomenys. 2013 m. atlikus Kulių miestelio teritorijos bendrojo plano esamos būklės analizę, buvo pereita prie antrosios rengimo etapo stadijos – miestelio teritorijos vystymo koncepcijos.

Tam, kad nustatyti, apibūdinti ir įvertinti galimas reikšmingas Kulių miestelio teritorijos vystymo koncepcijos įgyvendinimo pasekmes aplinkai, rengiamas strateginis pasekmių aplinkai vertinimas. Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo metu konsultuojamasi su tam tikromis valstybės ir savivaldybės institucijomis, visuomene, atsižvelgiama į šių konsultacijų ir kitų viešumą užtikrinančių procedūrų rezultatus. Parengiama strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ataskaita ir konsultacijų su visuomene dokumentai. Ši išsami informacija apie galimas reikšmingas bendrojo plano koncepcijos sprendinių įgyvendinimo pasekmes aplinkai taps svarbiu kriterijumi tvirtinant Kulių miestelio teritorijos vystymo erdvinės raidos koncepciją savivaldybės taryboje.

### **Miestelio bendrasis planas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Plungės rajono savivaldybės tarybos 2012 m. gruodžio 27 d. sprendimas Nr. T1-326 „Dėl Kulių ir Platelių teritorijų bendrųjų planų rengimo“;
- 2013 m. sausio 10d. Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. D-24 patvirtinta „Kulių miestelio teritorijos bendrojo plano darbų programa“;
- Plungės rajono savivaldybės administracijos architektūros ir teritorijų planavimo skyriaus planavimo sąlygos Nr. BP-2, 2012-12-17;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Plungės ir Rietavo skyriaus planavimo sąlygos Nr. 36 PLS-2, 2013-01-03;
- LR AM Šiaulių regiono aplinkos apsaugos departamento planavimo sąlygos Nr. 544, 2012-12-28;
- Telšių visuomenės sveikatos centro Plungės skyriaus planavimo sąlygos Nr. STP-2-63, 2012-12-17;
- KPD Telšių teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. SSTe-38, 2012-12-17;
- UAB „Plungės vandenys“ planavimo sąlygos Nr. 321/12BP, 2012-12-11;
- AB „TEO LT“ planavimo sąlygos Nr. 03-2-05-3096, 2012-12-18;
- AB „LITGRIT“ raštas Nr. SD-5316, 2012-12-21;

- UAB „Plungės šilumos tinklai“ projektavimo sąlygos Nr. S-555, 2012-12-31;
- AB „Lesto“ planavimo sąlygos Nr. TS-43540-12-2025, 2013-01-09;
- VĮ „Telšių regiono keliai“ sąlygos Nr. PS/1.16-15, 2013-02-04.

## **ERDVINĖS KONCEPCIJOS TVARKYMO IR ĮGYVENDINIMO PRINCIPAI**

Miestelio teritorijos erdvinės raidos koncepcija turi įgyvendinti subalansuotą vystymą užtikrinančius principus. Bendrajame plane priimta darnios plėtros strategija. Darni plėtra - tai racionalus aplinkos, kultūros paveldo ir urbanistinės plėtros santykis, leidžiantis suderinti įvairius interesus ir sukurti optimalų teritorijų planavimo modelį.

Kulių miestelio teritorijos erdvinei raidai taikomi šie erdvinės koncepcijos formavimo, tvarkymo ir įgyvendinimo principai, atitinkantys darnios plėtros ideologiją:

1. funkcinis kompleksiskumas - visų miestelio teritorijos naudojimo rūšių interesų derinimas;
2. regioninis sąlygotumas - miestelio teritorijos gamtinių bei socialinių – ekonominių savitumų palaikymas;
3. istorinis perimamumas - tradicijų bei praeities paveldo saugojimas ir panaudojimas;
4. psichologinis komfortiškumas - kraštovaizdžio estetinio potencialo kokybės užtikrinimas;
5. geosisteminis subalansuotumas - bioekologinio, geoekologinio ir socioekologinio stabilumo užtikrinimas;
6. socialinis adekvatumas – atitikimas visuomenės poreikiams;
7. ekonominis realumas – planuojamų teritorinių struktūrų principinis įgyvendinimas.

Minėtų darnios plėtros principų laikomasi nustatant Kulių miestelio vystymo koncepciją, o jų įgyvendinimas detalizuojamas teksto skyriuose.

Realizuojant darnios plėtros (subalansuoto vystymo) principų nuostatas, Kulių miestelio teritorijos planavime (konceptijos ir konkretizuotų sprendinių stadijose) yra išskiriamos trys pagrindinės struktūrinės pakopos:

1. miestelio planinės - erdvinės koncepcijos parengimas (miestelio individualaus įvaizdžio kūrimas, urbanistinio audinio, derančio su aplinkiniu gamtiniu bei urbanistiniu kontekstu išryškinimas, naujų ar pertvarkomų elementų integravimas į esamą erdvinę struktūrą, pabrėžiant miestelio teritorijos išraiškingumą, gatvių tinklo rišlumą ir optimalų tankumą);
2. miestelio teritorijos funkcinių prioritetų nustatymas (daugiafunkcinis teritorijų panaudojimas, numatant įvairius derančius žemės naudojimo būdus, artinant gyvenamąsias ir darbo vietas, socialines bei mokslo, švietimo įstaigas ir kt., naujos urbanistinės kokybės paieška, žemėnaudos sutvarkymas, renovacija, konversija ir kt. įgyvendinimo priemonės, gyventojus aptarnaujančių komercinių įstaigų racionalus išdėstymas, rekreacinio naudojimo ir žaliųjų teritorijų, rekreacinės ir turizmo infrastruktūros vystymas, bendro naudojimo erdvių plėtra ir pritaikymas žmonių poilsiui);
3. veiklos teritorinių reglamentų suformulavimas (aplinkosaugos ir kultūros paveldo vertybių apsaugos reikalavimų užtikrinimas, istorinės struktūros bei vertingųjų pastatų išsaugojimas ir panaudojimas, tinkamas planuojamo naujo užstatymo, užtikrinančio darnią plėtrą,

reglamentavimas, užstatomų teritorijų darna su gamtine ir kultūrine aplinka, šių vertybių išryškėjimas, išsaugojimas ir pritaikymas, priemonės taršai mažinti, higieniška aplinka, racionalus (ekonomiškas) teritorijų aprūpinimas inžineriniais tinklais).

Kulių miestelio teritorijos vystymo koncepcijos aiškinamojo rašto medžiaga suskirstyta į 4 skyrius, iliustruotus grafikais ir schemomis. Išskiriami du miestelio teritorijos vystymo koncepcijos variantai aprašomi 2-ame ir 3-ame skyriuose. Grafinę dalį sudaro miestelio teritorijos vystymo erdvinės struktūros – erdvinės raidos koncepcijos dviejų variantų brėžiniai ir teritorijos naudojimo funkcinių prioritetų dviejų variantų brėžiniai.

## **1. MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO PRIELAIDOS IR TIKSLAI**

### **1.1. BENDROJO PLANO KONCEPCIJOS RENGIMO TIKSLAS IR UŽDAVINIAI**

Rengiant Kulių miestelio teritorijos bendrojo plano koncepciją, buvo 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.

**Kulių miestelio bendrojo plano koncepcijos tikslas** – sudaryti palankiausias sąlygas miestelio teritorijos darniam vystymuisi, užtikrinant prielaidas teigiamai ekonomikos ir socialinei raidai, kartu nepadarant žalos aplinkai.

Koncepcijos rengimo stadijoje pateikiami du alternatyvūs miestelio teritorijos vystymo variantai, jų palyginamoji analizė. Kiekviename variante nustatoma miestelio teritorijos erdvinės raidos kompozicija, planinės ir erdvinės struktūros vystymosi principai, miestelio teritorijos plėtros kryptys, teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai, nustatomi teritorijos tvarkymo, reglamentavimo ir apsaugos principai.

#### **Kulių miestelio koncepcijos iki 2034 metų pagrindiniai tikslai.**

Koncepcijoje pateikiama miestelio raidos tikslų sistema yra orientuota į 20 metų prognozinį laikotarpį. Tvarus erdvinės struktūros vystymas jungia pagrindinius veiksnius: visuomenę, ekonomiką ir aplinką. Todėl yra nustatyti šie pagrindiniai miestelio teritorijos tvarkymo principai:

- miestelio, rajono ir regiono socialinės – ekonominės politikos kryptys turi būti tarpusavyje suderintos ir neprieštaringos;
- gyvenimo kokybės gerinimas, išsaugant gamtinės bei kultūrinės aplinkos vertybes;
- turimų išteklių racionalus panaudojimas;
- užimtumo didinimas skatinant verslo, paslaugų infrastruktūros ir ūkinės veiklos vystymą.

#### **Kulių miestelio vystymo raidos pagrindiniai uždaviniai:**

- racionaliai nustatyti miestelio teritorijos funkcinio naudojimo prioritetus;
- užtikrinti tikslingą ir harmoningą erdvinės struktūros raidą, remtis erdvinio urbanistinio karkaso principais bei siekti tolygaus miestelio teritorijų išdėstymo ir darnos;



- esamų užstatytų teritorijų renovacija ir neefektyviai panaudotų teritorijų modernizavimas bei konversija, siekiant gyvenamųjų, darbo bei poilsio vietų darnos;
- užtikrinti gamtinio karkaso erdvinės struktūros vystymą;
- urbanistinę ir gamtinę karkasą harmonizuoti bendrame erdviniam kontekste, atsižvelgiant į miestelio teritorijos savitumo išsaugojimą ir vystymą, miestelio teritorijos turimo potencialo kuo geresnį panaudojimą;
- kultūros paveldo saugojimas ir puoselėjimas;
- vystyti transporto infrastruktūrą, užtikrinant patogų, kokybišką, saugų gyventojams ir aplinkai susisiekimą, transporto sistemos darnią plėtrą;
- rekreacijos ir turizmo sistemos plėtra bei paslaugų kokybės gerinimas;
- kurti subalansuotą socialinę aplinką, visavertes gyvenimo ir darbo sąlygas, užtikrinant sveikatos, socialinės apsaugos, švietimo ir ugdymo sistemų veikimą bei plėtrą;
- plėtojant pramonę ir verslą, būtina kuo mažiau panaudoti esamas teritorijas, neįsisavintų ir apleistų žemės ūkio, pramonės, sandėlių ir komunalinių įmonių teritorijų konversija į paslaugų ir komercines įmones.

Išorinei miestelio plėtrai nustatomi prioritetingi uždaviniai:

- išorinių funkcinių ryšių tarp miestelio ir jo aplinkos gerinimas;
- harmoninga priemiesčio plėtra ir priemiesčiuose esančio gamtos ir kultūros paveldo išsaugojimas.

## 1.2. MIESTELIO PLĖTROS GALIMYBIŲ IR RAIDOS TENDENCIJOS

Miestelio teritorijos vystymo koncepcijos sprendiniai rengiami įvertinus esamos būklės analizės metu surinktus duomenis. Koncepcijos sprendinius įtakoję pagrindiniai veiksniai:

1. Anksčiau parengtuose aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose numatyti sprendiniai taikomi planuojamai teritorijai ir juose numatyti teritorijų naudojimo bei apsaugos reglamentai.
2. Pagal LR teritorijos bendrąjį planą Kuliai lieka III dekoncentruotos plėtros zonoje, kuriai reikalingas ypatingas valstybės dėmesys ir parama. Kulių miestelis yra Telšių apskrities urbanistinės sistemos dalis – vienas iš vystytinų Plungės rajono seniūnijų centrų, kuris yra prie regioninės urbanistinės integracijos ašies: krašto reikšmės kelio Nr.166 Plungė – Vėžaičiai. Tokia geografinė miestelio padėtis turėtų teigiamai įtakoti planuojamą Kulių miestelio plėtrą.
3. Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane Kulių miesteliui suteiktas vietinio lygmens c kategorijos urbanistinio centro vystymo prioritetas, numatant c kategorijos centrų teritorijas konsoliduoti su gretimomis vietovėmis, suteikiant kokybinę ir kiekybinę plėtrą.

Esamos būklės analizės metu nustatytos miestelio plėtros galimybių bei raidos tendencijos. Tai atlikta išnagrinėjus miestelio esamą padėtį pagal atskiras temas: miestelio išorės bei vidaus

struktūra, teritorijų naudojimas, socialinė, ekonominė aplinka, kultūros paveldas, gamtinė aplinka, susisiekimo sistema ir inžinerinė infrastruktūra.

### **Pagrindinės miestelio plėtros tendencijos.**

#### **Miestelio išorinė struktūra:**

- planuojamu laikotarpiu Kuliai turi visas galimybes pagerinti gyventojų gyvenimo sąlygas, išplėsti gyvenvietės teritoriją investicijoms naudingomis kryptimis, tapti aktyviu, patraukliu, svarbiu – vienu iš klestinčių Plungės rajono seniūnijos centru;
- miestelis išsikūręs į rytus nuo krašto reikšmės kelio Plungė–Vėžaičiai, kuris prie miestelio kertasi su rajono reikšmės keliu Dauginčiai–Rietavas;
- miestelis yra per 19 km į pietvakarius nuo rajono centro Plungės miesto, nuo Rietavo nutolęs per 22 km šiaurės vakarų kryptimi. Nuo Kulių iki Klaipėdos miesto - 41 km atstumas;
- miestelio urbanistinė struktūra užima platesnę teritoriją nei apibrėžia miestelio teritorijos registruotos administracinės ribos. Pačioje artimiausioje miestelio aplinkoje (Kulių k. ir Kumžaičių k. teritorijose) išsidėstę gyvenamosios teritorijos, darbo vietų – gamybinės teritorijos, miestelio žaliosios ir poilsio teritorijos. Visos teritorijos labai glaudžiai susietos į vieningą susisiekimo bei inžinerinės infrastruktūros sistemą;
- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos yra išsidėstę už Kulių administracinės miestelio ribos. Už miestelio ribos, šiaurinėje pusėje prie Paalančio gatvės yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija, kurioje yra technikos kiemas, medienos apdirbimo įmonė bei sandėliavimo pastatai. Šios teritorijos plotas – 5,39 ha. Už miestelio administracinės ribos pietų kryptimi, prie Mostaičių gatvės, yra komunalinė zona, kurią sudaro pramonės ir sandėliavimo objektai bei žemės ūkio paskirties teritorijos, kuriose yra registruoti kiaulidžių pastatai. Pietinėje dalyje esančios pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos plotas – 2,54 ha;
- Telšių regiono rekreacinėje sistemoje Kulių miestelis patenka į Plungės rekreacinį arealą, kuris įvertintas kaip didesnio nei vidutinio potencialo rekreacinis arealas. Poilsio, pažintinės ir sportinės rekreacijos plėtojimas sudarys sąlygas visuomenei susipažinti su Kulių miestelio ir apylinkių gamtinėmis ir kultūrinėmis vertybėmis, padės tenkinti gyventojų poreikius poilsiui, skatins plėsti paslaugų ir pramogų sektorių.

#### **Miestelio urbanistinė struktūra:**

- Kulių miestelio teritorijos plotas esamose registruotose ribose - apie 102 ha;
- miestelio linijinė struktūra yra susiklosčiusi istoriškai bei jos vertingiausias objektus saugo valstybė. Bendrojo plano koncepcijos ir sprendinių studijose teritorijų vystymo sprendiniai turi išsaugoti erdvinę struktūros vertingąsias savybes;
- miestelis yra išsidėstęs abipus Alanto upelio. Todėl labai svarbios miestelio struktūrinės erdvės yra upelio „žalioji“ erdvė susieta su miestelio parku bei Kulių tvenkiniais;
- Kulių miestelio užstatymo morfostruktūroje dominuoja sodybinis užstatymo tipas. Centrinėje miestelio dalyje – laisvo planavimo ir mišrus, su pavieniais atskirai stovinčiais dominuojančiais pastatais.

- tikslinga koreguoti miestelio administracines ribas, prijungiant gretimas esamas urbanizuotas teritorijas (Kulių k. ir Kumžaičių k. teritorijų dalis) reikalingas perspektyvinei gyvenamųjų, darbo vietų, poilsio, žaliųjų plotų teritorijų plėtrai;
- urbanizuotos teritorijos Kulių miestelyje sudaro apie 47 % miestelio teritorijos;
- miestelio urbanistinėje struktūroje dominuoja gyvenamosios teritorijos, kurios sudaro 86% urbanizuotos teritorijos ir apie 41% visos miestelio teritorijos. Beveik visa gyvenamoji teritorija yra mažaaukščių vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorija;
- komercinės teritorijos išsidėstę prie Aušros ir Gaisrininkų gatvių, jos sudaro tik 2% urbanizuotos teritorijos ir tik 1% visos miestelio teritorijos;
- pramonės ir sandėliavimo teritorija sudaro tik 1% urbanizuotos teritorijos, didžioji dalis esamų gamybinių ir sandėliavimo objektų randasi už miestelio administracinių ribų;
- įvertinus esamos padėties miestelio teritorijų naudojimą pagal žemės naudojimo paskirtis bei būdus, tolimesniuose bendrojo plano etapuose, būtina siekti teritorijų būdų balanso, sudarančio palankias sąlygas ekonominiam miestelio augimui, miestelio bei visos seniūnijos gyventojų gyvenimo kokybės gerinimui – numatyti poilsio ir aptarnavimo objektų bei atskirųjų rekreacinių želdynų teritorijas;
- darnios plėtros principai skatina kuo racionaliau ir geriau naudoti esamą miestelio teritorinį potencialą. Pirmiausia turėtų būti užstatyti šiuo metu pagal paskirtį nenaudojami sklypai. Prioritetinė miestelio plėtra galima išnaudojant vidinį rezervą – užstatant neužstatytas teritorijas, keičiant žemės ūkio paskirtį į kitą.
- esamoje būklėje savarankiškus miestelio struktūros žaliųjų plotų elementus sudaro - miškai ir atskirųjų želdynų teritorijos. Kulių miestelyje nėra nei vieno žaliojo ploto, turinčio juridiskai įteisintą sklypą. Pagal faktinį naudojimą išskirti atskirieji želdynai užima 1,48 ha (1,5% miestelio ploto);
- Kulių miestas yra išsidėstęs abipus Alanto upelio. Todėl labai svarbios miestelio struktūrinės erdvės yra upelio „žalioji“ erdvė susieta su miestelio parku bei Kulių tvenkiniais;
- miestelyje yra atskiri viešųjų erdvių elementai, tačiau nėra vieningos ir nuoseklios jų sistemos. Bendrojo plano koncepcijos ir sprendinių studijose turi būti pateikiami viešųjų erdvių, aktyviam ir pasyviai poilsui skirtų teritorijų sistemos formavimo sprendiniai.

#### **Socialinės ekonominės tendencijos įtakojančios miestelio vystymosi vidinę bei išorinę plėtrą:**

- Kulių seniūnijos duomenimis Kulių miestelyje 2013 metų pradžioje buvo 685 gyventojai.
- 2009-2013 metų periodu Kulių gyventojų skaičius nepakito, bendras Plungės rajono gyventojų skaičius mažėjo 7,5 proc.;
- naudingo ploto, tenkančio vienam Kulių gyventojui, apimtis panaši į Plungės rajono gyvenamųjų vietovių vidurkio rodiklį, t. y. priimama, kad vienam gyventojui tenka apie 27,6 kv. m. naudingo ploto. Tuo tarpu Europoje vidurkis siekia 35 kv. m.;
- miestelyje veikia 5 prekybos objektai, visi prekybos objektai įsikūrę pagrindinėje Aušros gatvėje. Labiausiai Kulių miestelyje trūksta laisvalaikio ir pramogų įmonių, viešo maitinimo įstaigų, siekiant didinti turistinį patrauklumą Kulių miestelyje, būtina pritaikyti lankomus objektus turistų reikmėms bei vystyti viešojo maitinimo, viešojo apgyvendinimo paslaugas, rekreacinę infrastruktūrą, didinti teikiamų pramogų ir laisvalaikio paslaugų įvairovę;

- svarbiausios pramonės produkcijos rūšys Kulių miestelyje yra medienos apdirbimas, medienos gaminių gamyba. Šiuo metu pagrindiniai miestelio konkurenciniai pranašumai pritraukiant gamybą į Kulių gamybines teritorijas yra santykinai pigesnė žemė, darbo jėga ir paslaugos verslui, taip pat nedidelis atstumas (tik 41 km) iki trečio pagal gyventojų skaičių LR miesto – Klaipėdos ir tik 19 km iki Plungės rajono centro – Plungės miesto.

#### **Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros tendencijos:**

- išvystyta susisiekimo sistema bei palyginti nedidelis atstumas iki Klaipėdos ir savivaldybės centro - Plungės miesto sudaro geras susisiekimo sąlygas bei užtikrina galimybę integruotis į platesnes darbo rinkas bei naudotis paslaugų sektoriumi. Aukštos kategorijos valstybinių kelių tinklas sudaro palankias sąlygas verslo plėtojimui;
- Kulių miestelis įsikūręs šalia krašto reikšmės kelio Nr.166 Plungė – Vėžaičiai, kurio atkarpa ties miesteliu galima laikyti kaip miestelio aplinkkelį. Su krašto keliu miestelį jungia rajoninis kelias Nr.3213. Miestelio teritorijos tiesiogiai nekerta valstybinės reikšmės keliai, todėl miestelis nepatiria tranzitinio transporto poveikio ir tuo pačiu turi patogius ryšius miestelio išoriniam susisiekimui su valstybinės reikšmės transporto ašimis.
- miestelį kertančio rajoninio kelio eismo intensyvumas santykinai yra nedidelis ir sudaro 64 % nuo analogiškų kelių vidurkio. Tuo tarpu krašto kelio Nr. 166 eismo intensyvumas šalies krašto kelių vidurkį 2012 metų duomenimis viršija 2,1 ir 1,7 karto. Tai rodo svarbią kelio reikšmę šalies kelių sistemoje ir didesnę nei įprastą tranzitinį eismą.
- Miestelio dydis ir struktūra palanki tolygiam transporto srautų pasiskirstymui bei ypač pėsčiųjų ir dviratininkų susisiekimui;
- Gatvėms nėra nustatytos kategorijos pagal statybos techninį reglamentą STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, kuriame reglamentuojamos gatvių raudonosios linijos, užtikrinančios teritoriją miestelio techninės infrastruktūros išvystymui. Todėl vienas svarbiausių miestelio bendrojo plano uždavinių - nustatyti perspektyvines gatvių kategorijas bei rekomendacines raudonąsias linijas;
- bendras inžinerinės infrastruktūros išvystymo lygis geras. Vandentiekio ir buitinių nuotekų surinkimo tinklai yra įrengti visoje urbanizuotoje miestelio teritorijoje, pakankamai gerai yra išvystyti elektros tinklai, tačiau reikalauja rekonstrukcijos. Ryšių infrastruktūros išvystymas atitinka šiuolaikinius reikalavimus.

#### **Gamtinė aplinka ir nekilnojamas kultūros paveldas:**

- Kulių miestelio ribose naudingųjų iškasenų telkinių nėra, miestelio apylinkėse gausu durpių telkinių, yra naftos;
- miestelis priklauso Minijos baseinui, paviršiniai vandenys (upė Alantas, Kulių I, Kulių II tvenkiniai) miestelio teritorijoje užima apie 2,8% jos ploto;
- gamtinio kraštovaizdžio elementai – reljefas, žalieji plotai, paviršiniai vandenys nagrinėjamoje teritorijoje formuoja santūriai vaizdingą kraštovaizdį;
- Kulių miestelio teritorijos ribose ir apylinkėse saugomų teritorijų sistemą atstovauja: *konservacinės apsaugos prioriteto, Natura 2000 ir gamtinio karkaso teritorijos.*
- LR Kultūros vertybių registre įrašyti 24 nekilnojamieji kultūros paveldo objektai, esantys Kulių miestelyje, iš jų 8 regioninės reikšmės;
- Kulių miestelio teritorijos bendrojo planu siekiama nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių išsaugojimo, didesnio jų pritaikymo visuomenės lankymui, siekiama skatinti kultūrinio ir pažintinio turizmo plėtrą bei su kultūros paveldo tvarkyba susijusias veiklas ir tradicinius amatus.

## 2. ERDVINĖS STRUKTŪROS KOMPOZICIJA IR KONCEPCIJA

### 2.1. SOCIALINĖ-EKONOMINĖ KONCEPCIJA

#### 2.1.1. Socialinės-ekonominės aplinkos bendrieji tikslai

Kulių miestelio vizija – tai subalansuotos teritorinės plėtros, grindžiamas moderniomis technologijomis, socialinėmis inovacijomis, konkurencingumu miestelis, kuriame vyrauja:

- saugi patogi gyventi ir harmoninga aplinka;
- palankios sąlygos verslo plėtrai;
- išvystyta šiuolaikinė susisiekimo sistema bei inžinerinė infrastruktūra palanki investicijų pritraukimui;
- miestelyje įdiegta sveikatos, socialinė ir viešųjų paslaugų sistema užtikrinanti socialinį teisingumą ir saugumą.

Pagrindinis socialinės – ekonominės dalies bendrojo plano tikslas – suplanuoti Kulių miestelio socialinių ir ekonominių veiklų plėtrą ilgalaikiai perspektyvai. Pagrindiniai uždaviniai:

- suformuoti miestelio socialinių ir ekonominių veiklų koncepciją, nustatyti plėtros prioritetus vidinių resursų naudojimo ir apsaugos priemones;
- užtikrinti miestelio teritorijos subalansuotą naudojimą valstybės, visuomenės reikmėms;
- sudaryti visuomenei tinkamas sąlygas naudotis miestelio teritorijos ištekliais;
- tobulinti susiklosčiusią Kulių miestelio mokyklų, sveikatos priežiūros įstaigų struktūrą;
- tobulinti švietimo bei moksleivių laisvalaikio, susieto su švietimo įstaigomis prieinamumą ir efektyvumą miestelyje;
- skatinti švietimo ir socialinės politikos sanglaudą, tobulinti neįgalųjų bei socialiai atskirtų grupių integraciją į visuomenę bei darbo rinką;
- efektyviau paskirstyti sveikatos apsaugos resursus, patenkinti didėjantį psichologinių paslaugų poreikį;
- gerinti poilsio, turizmo bei teikiamų paslaugų infrastruktūrą, didinti turizmo objektų patrauklumą tiek Kulių miestelyje, tiek už miestelio ribų;
- skatinti miestelio gyventojų kultūrinių poreikių tenkinimą bei sudaryti sąlygas jų kūrybinei laisvei įgyvendinti;
- plėtoti inžinerinę susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams reikalingą infrastruktūrą;
- siekiant ūkio plėtros yra būtina stiprinti pramonės produktyvumą bei konkurencingumą;
- išlaikyti miestelio socialinio ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą;
- formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją darbo ir poilsio aplinką.

#### 2.1.2. Sąsaja su kitais teritorijų planavimo dokumentais ir programomis

Parengta Kulių miestelio bendrojo plano 2014 – 2034 metams koncepcija atitinka ir neprieštarauja šiems Lietuvos Respublikos strateginiams dokumentams:

- Lietuvos Respublikos Seimo 2002-10-29 nutarimui Nr. IX-1154 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano“ (Žin., 2002 Nr. 110-4851);

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 09 11 nutarimui Nr. 1160 „Dėl nacionalinės darnaus vystymo strategijos patvirtinimo ir įgyvendinimo“ (Žin., 2003, Nr. 89);
- Lietuvos Respublikos Seimo 2002 11 12 nutarimui Nr. IX-1187 „Dėl valstybės ilgalaikės raidos strategijos“ (Žin., 2002, Nr. 113);
- Lisabonos Respublikos Vyriausybės 2005 06 20 nutarimui Nr. 1270 „Dėl nacionalinės Lisabonos strategijos įgyvendinimo programos“ (Žin., 2005, Nr. 78-2823);
- Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrajam planui.

### 2.1.3. Demografinės raidos prognozės ir jų alternatyvos

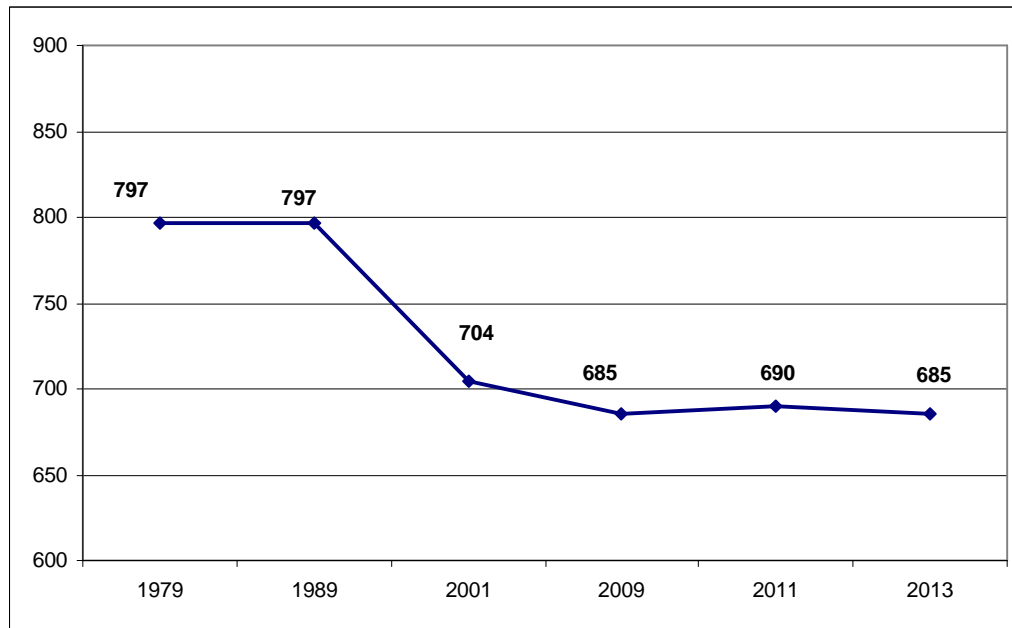
Pastarųjų metų ekonominiai ir socialiniai pokyčiai visoje šalyje – didėjantis neigiamas migracijos saldo ir kintantis neigiamas natūralus gyventojų prieaugis bei to pasekmėje mažėjantis gyventojų skaičius - iš esmės pakeitė susiklosčiusias ilgametes demografines tendencijas, apsunkino gyventojų skaičiaus ir sudėties prognozavimą vidutiniu ir ilguoju laikotarpiu. Statistikos departamentas 2004 m. parengė leidinį „Lietuvos gyventojų skaičiaus prognozės 2005 – 2030 m.“. Pagal visus prognozuojamus variantus gyventojų skaičius, remiantis įvairiomis gimstamumo, mirtingumo ir migracijos prielaidomis, per artimiausius 25 metus Lietuvos Respublikoje išliks stabilus arba neženkliai didės. Tik išsipildžius optimistinėms prielaidoms gyventojų skaičius neženkliai augs.

Rengiant Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą buvo prognozuojama, kad gyventojų skaičius per dvidešimties metų laikotarpį padidės 0,4% realistiniu variantu ir 1,0% optimistiniu variantu.

2.1.3.1. lentelė. Gyventojų skaičiaus dinamika Kulių miestelyje, 1979-2013 m.

Metai	Gyventojų skaičius	Gimusių skaičius	Gimusių skaičius 1.000 gyventojų	Mirusių skaičius	Mirusių skaičius 1000 gyventojų	Natūralus gyventojų prieaugis	1.000 gyventojų tenka natūralus prieaugio
1	2	3	4	5	6	7	8
1979	797	-	-	-	-	-	-
1989	797	-	-	-	-	-	-
2001	704	-	-	-	-	-	-
2009	685	6	8,8	8	11,7	-2	-2,9
2010	689	3	4,4	8	11,6	-5	-7,3
2011	690	8	11,6	14	20,3	-6	-8,7
2012	692	6	8,7	12	17,3	-6	-8,7
2013	685	5	7,3	6	8,8	-1	-1,2

Kulių miestelio teritorijoje, 2013 m. pradžioje gyveno 685 gyventojai.



**2.1.3.1. pav.** Gyventojų skaičiaus kitimas Kulių miestelyje

Iš pateikto paveikslėlio matosi, kad Kulių miestelyje gyventojų skaičius nuo 1979 m. mažėjo. 2009-2013 metų periodu Kulių gyventojų skaičius nepakito, 2001 – 2013 m. laikotarpyje gyventojų skaičius mažėjo, kitimas siekia 0,2 proc. per metus. Ilgalaikiu periodu (1979 – 2013 m.) gyventojų mažėjimo tempas siekia 0,4 proc.

Nagrinėjamoju 2009-2013 metų periodu Kulių gyventojų skaičius nepakito.

Kulių miestelyje gyventojų skaičiaus svyravimo tendencija yra artima situacijai visoje šalyje ir Plungės rajone. 2001 – 2013 metų duomenimis gyventojų skaičius Lietuvoje kasmet mažėja vidutiniškai po 1,1 proc. Plungės rajone – po 1,2 proc. gyventojų.

Vidutiniškas 2009 – 2012 m. laikotarpiu gimusiųjų skaičius, tenkantis 1000 gyv., Kulių miestelyje yra mažesnis nei Lietuvos Respublikos ir Plungės rajono vidutinis skaičius: Kuliuose kasmet vidutiniškai yra 8 gimimai/1000 gyv., tuo tarpu bendras Lietuvoje gimstančių vaikų skaičius/1000 gyv. siekia 10,1, Plungės rajone – 10 gimimų/1000 gyv.

2009 – 2012 m. laikotarpio mirtingumas siekia 14,5 žm./1000 gyv. Kuliuose gyventojų mirtingumo situacija yra prastesnė nei vidutiniškai šalyje (13,6 mirusiųjų sk./1000 gyv.) ir Plungės rajono teritorijoje, kur mirtingumas yra vidutiniškai 12,8 mirusių sk./1000 gyv.

Natūralus gyventojų prieaugis (neatsižvelgiant į migraciją) yra neigiamas. Mirtingumo rodiklis yra didesnis negu gimstamumo, tai rodo smarkų populiacijos senėjimą ir narių mažėjimą.

### **Kulių miestelio gyventojų skaičiaus prognozė, I variantas**

(plėtra miestelio ribose, naudojant vidinius rezervus )

Atliekant gyventojų skaičiaus prognozė visuomet susiduriama su esmine problema – nėra ir negali būti jokio gyventojų kitimo dėsnio, nes žmonių populiacija yra veikiamą labai daug socialinių, ekonominių, globalinių, gamtinių ir kitų veiksnių, kurių poveikio žmogaus elgsenai matematiškai aprašyti neįmanoma. Prognozuojant gyventojų skaičiaus kitimą tenka remtis empirinėmis prielaidomis ir ieškoti matematinės funkcijos gyventojų skaičiaus kitimo aprašymui. Prognozė atlikta visuotinai pripažintais ekstrapoliaciniais metodais iš anksto pasirenkant gyventojų skaičiaus prieaugio rodiklį ar numatomą jo kitimą. Prognozei panaudota eksponentinė funkcija. Prognozuojant išnagrinėti trys variantai:

- pesimistinis
- labiausiai tikėtinas
- optimistinis.

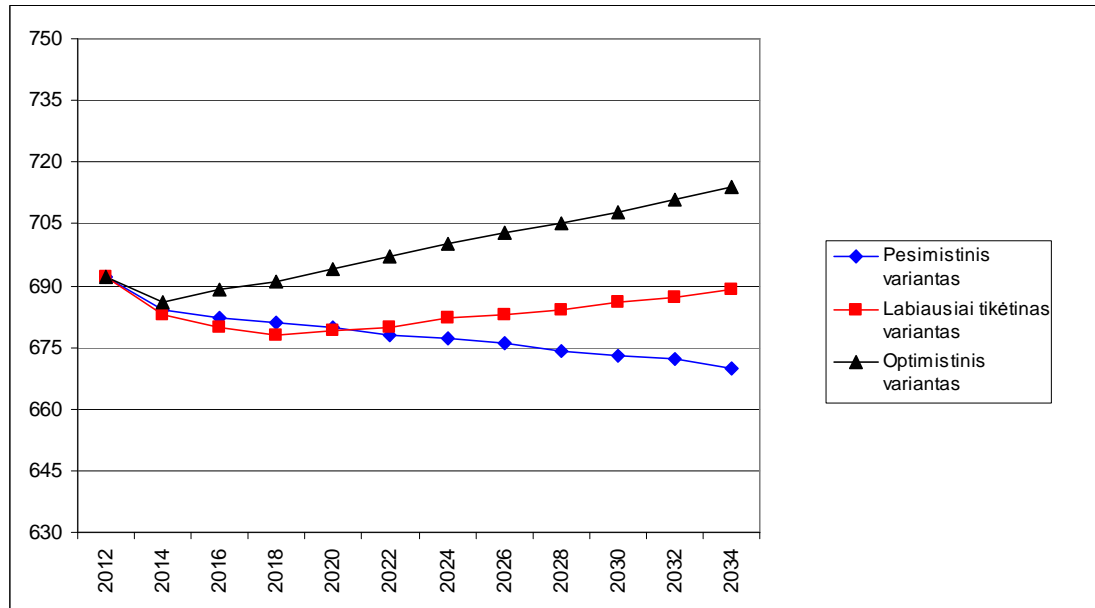
**Pesimistinio** scenarijaus atveju pasirinkta, kad gyventojų prieaugis 20 metų laikotarpyje gali mažėti pusę dabartinio (-0,2 proc.) vidutinio metinio tempo ir sieks. -0,1 proc. (imamas vidutinis 2001-2013 metų gyventojų kitimo rodiklis) Toks mažėjimo rodiklis pasirinktas todėl, kad visos šalies dabartinį gyventojų mažėjimą lemia šio vystimosi laikotarpio sunkumai ir jų pasekmės. Ekonominis nuosmukis baigiasi ir ekonomika, jeigu ir neaugs, tai bent stabilizuosis. Gyventojų kitimas aprašomas 2.1.3.2.pav. Pagal šį scenarijų 2034 m. Kulių miestelyje turėtų gyventi **670** gyv.

Pesimistinio scenarijaus prognozė gali būti vertinama tik kaip tam tikra teorinis įvertis, nes nuolatinio gyventojų mažėjimo tendencija reikštų gyventojų smarkų sumažėjimą per tam tikrą, pakankamai ilgą, laiko tarpą. Pasaulinės krizės vystymosi prognozės dažnai nurodo bent penkerių, septynerių metų ekonomikos stagnaciją ar net recesiją. Lietuvos ūkis glaudžiai susijęs su pasaulio ekonomika ir todėl nėra priežasčių teigti, kad krizės pasekmės bus likviduotos anksčiau.

**Labiausiai tikėtino** scenarijaus pagrindu priimta, kad ateinančius šešerius metus gyventojų skaičius mažės vidutiniškai 0,2 proc. per metus, t.y. apytiksliai pusę vidutinio dabartinio laikotarpio tempu, o po penkerių metų gali prasidėti nežymus 0,1 proc. metinis augimas. Šio scenarijaus rezultatai pavaizduoti 2.1.3.2.pav. Pagal šią kreivę, 2034 m. Kulių miestelyje turėtų būti apie **689** gyventojai, t. y. būtų didesnis, negu 2013 m. gyventojų skaičius.

Pagal **optimistini** scenarijų galima būtų numatyti ekonominės situacijos gerėjimą ir dabartinį 0,2 proc. metinį gyventojų didėjimą. Pagal šį scenarijų 2034 m. numatomas **714** gyv. skaičius.





2.1.3.2.pav. Kulių miestelio gyventojų kitimo prognozė (miestelio plėtros I variantas)

### **Kulių miestelio gyventojų skaičiaus prognozė, II variantas**

(plėtra, keičiant miestelio ribas, prijungiant gretimas teritorijas)

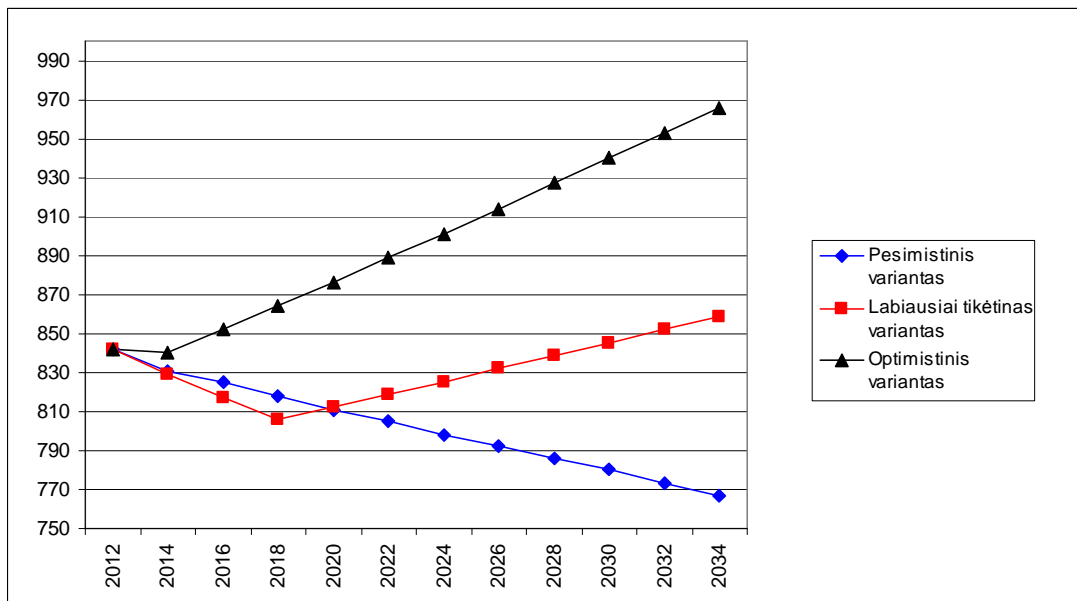
Antruoju variantu Kulių miestelio prijungiamoje plėtros teritorijoje (Kulių ir Kumžaičių, kaimų dalys) 2001 m. sausio 1 d. gyveno apie 200 gyventojų. Įvertinus Plungės rajono kaimų 2001-2013 metų gyventojų mažėjimo tempą, kuris siekia 1,2 proc./metus, bendras gyventojų skaičius Kulių miestelyje su numatyta plėtros teritorija 2013 m. buvo 835 gyventojai. Darome prielaidą, kad bendras miestelio su plėtros teritorijomis gyventojų didėjimo tempas siekia 0,7 proc./metus. Prognozuojant išnagrinėti trys variantai:

- pesimistinis
- labiausiai tikėtinas
- optimistinis

**Pesimistinio** scenarijaus atveju pasirinkta, kad gyventojų prieaugis bus neigiamas ir 20 metų laikotarpyje sieks kiek daugiau, kaip pusę dabartinio (-0,7 proc.) vidutinio metinio tempo -0,4 proc. lygį. Toks mažėjimo rodiklis pasirinktas todėl, kad dabartinį šalies gyventojų mažėjimą lemia šio vystimosi laikotarpio sunkumai ir jų pasekmės. Ekonominis nuosmukis, neabejotinai, turėtų baigtis ir ekonomika, jeigu ir neaugs, tai bent stabilizuosis, todėl dabartinio trumpalaikio gyventojų kitimo 0,7 proc. rodiklio naudojimas šio varianto prognozei nėra taikomas. Gyventojų kitimas aprašomas 2.1.3.3. pav. Pagal šį scenarijų 2034 m. Kulių miestelyje su plėtros teritorija galėtų gyventi **767** gyv.

**Labiausiai tikėtino** scenarijaus pagrindu priimta, kad ateinančius šešerius metus gyventojų skaičius mažės vidutiniškai 0,4 proc. per metus, t.y. apytiksliai pusę vidutinio dabartinio laikotarpio tempo, o po šešerių metų gali prasidėti nežymus 0,7 proc. metinis augimas. Šio scenarijaus rezultatai pavaizduoti 2.1.3.3. pav. Pagal šią kreivę, 2034 m. planuojamoje Kulių miestelio teritorijoje turėtų gyventi apie **859** gyventojus, t. y. gyventojų skaičius būtų didesnis negu 2013 m.

Pagal **optimistini** scenarijų galima būtų numatyti palaipsniinį ekonominės situacijos gerėjimą ir nežymų 0,7 proc. metinį gyventojų didėjimą. Pagal šį scenarijų 2034 m. numatomas **966** gyv. skaičius.



2.1.3.3. pav. Kulių miestelio su teritorine plėtra gyventojų skaičiaus kitimo prognozė (miestelio plėtos II variantas)

#### 2.1.4. Būsto plėtos prognozė

##### Miestelio plėtra naudojant vidinius rezervus (I variantas).

Būsto plėtos prognozėje nurodomi labiausiai tikėtinas ir optimistinis variantai. Dėl duomenų trūkumo Kulių miestelyje gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas buvo nustatytas apytiksliai apskaičiuojant naudingą gyvenamąjį plotą pagal turimus būsto tipo ir vidutinius būsto ploto, atsižvelgiant į tipą, duomenis. Gyvenamasis fondas Kulių miestelyje sudaro apytiksliai 19,1 tūkst. m<sup>2</sup>. Statistikos departamento paskutiniaisiais pateiktais 2012 m. patikslintais duomenimis Plungės rajono miestų vienam gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas – 27,6 m<sup>2</sup>.

Labiausiai tikėtinu variantu daroma prielaida, kad Kulių miestelyje 2034 m., siekiant Europos Sąjungos miestų gyvenamojo fondo rodiklių, vienam gyventojui teks 31,6 m<sup>2</sup>. bendro naudingo ploto. Prognozuojamojo periodo pabaigoje – 2034 m. – visas gyvenamasis fondas sudarys apie 21,8 tūkst. m<sup>2</sup> (vidutinis metinis augimas 20 metų periodu sudarys 0,1 m<sup>2</sup>). Toks būsto plėtos procesas labiausiai įtakojamas dėl gyvenimo sąlygų gerėjimo, nes gyventojų skaičiaus augimo nenumatoma.

**2.1.4.1.lentelė.** Prognozuojamas gyvenamojo fondo poreikis Kulių miestelyje iki 2034 m.(I var.)

	Labiausiai tikėtinas variantas	Optimistinis variantas
Gyventojų skaičius, 2012 m. (tūkst. gyv.)	692	
Bendras naudingas gyvenamasis fondas, 2012 m. (tūkst. m <sup>2</sup> )	19,1	
Vienam gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas, 2012 m. (m <sup>2</sup> )	27,6	
Prognozuojamas gyventojų skaičius, 2034 m. (tūkst. gyv.)	689	714
Papildomas gyvenamojo fondo prieaugis dėl gyventojų skaičiaus padidėjimo (tūkst. m <sup>2</sup> ), 2034m.	-	0,8
Gyvenamojo fondo prieaugis dėl gyvenimo sąlygų gerėjimo (tūkst. m <sup>2</sup> ), 2034 m.	2,7	5,1
Prognozuojamas naudingas gyvenamasis fondas, 2034 m. (tūkst. m <sup>2</sup> )	21,8	25,0
Prognozuojamas vienam gyventojui teksiantis naudingas gyvenamasis plotas, 2034 m. (m <sup>2</sup> )	31,6 <sup>1</sup>	35,0

Optimistiniu variantu prognozuojama, kad 2034 m. Kulių miestelyje teks 35,0 m<sup>2</sup> bendro naudingo gyvenamojo ploto vienam gyventojui. Šiuo analizuojamu variantu gyvenamasis fondas sudarys 25,0 tūkst. m<sup>2</sup>. (vidutinis metinis gyvenamojo ploto augimas 20 metų periodu sudarys 0,3 tūkst. m<sup>2</sup>).

#### **Miestelio plėtra integruojant gretimas teritorijas (II variantas).**

Būsto plėtros prognozėje nurodomi labiausiai tikėtinas ir optimistinis variantai. Dėl duomenų trūkumo Kulių miestelio ir jo plėtros teritorijos gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas buvo nustatytas apytiksliai apskaičiuojant naudingą gyvenamąjį plotą pagal turimus būsto tipo ir vidutinius būsto ploto, atsižvelgiant į tipą, duomenis. Plungės rajono miestuose ir kaimuose 2012 metais naudingas plotas tenkantis vienam gyventojui buvo 27,6 m<sup>2</sup>.

Plėtojant Kulių miestelį prijungiamos prijungiamos Kulių ir Kumžaičių, kaimų dalys. Šioje plėtros zonoje 2012 metais apytiksliai buvo 842 gyventojai Statistikos departamentas pateikia paskutiniuosius 2012 metų duomenis, priimant, kad gyvenamasis fondas Kulių miestelyje ir plėtros zonoje sudaro apytiksliai 23,2 tūkst. m<sup>2</sup>.

Antruoju būsto prognozės labiausiai tikėtiniu variantu prognozuojama, kad 2034 m. siekiant Europos Sąjungos miestų gyvenamojo fondo rodiklių Kulių miestelio ir miestelio plėtros zonoje vienam gyventojui teks 27,6 m<sup>2</sup> bendro naudingo ploto, tuomet prognozuojamojo periodo pabaigoje – 2034 m. – visas gyvenamasis fondas sudarys 27,1 tūkst. m<sup>2</sup> (vidutinis metinis augimas 20 metų periodu sudarys 0,2 m<sup>2</sup>). Toks būsto plėtros procesas įtakojamas gyventojų skaičiaus augimo bei gyvenimo sąlygų gerėjimo atveju.

<sup>1</sup> Prognozuojamas naudingojo gyvenamojo ploto, tenkančio vienam gyventojui, padidėjimas dėl Europos Sąjungos miestuose gyvenamojo fondo lygio pasiekimo iki 2034 m.

**2.1.4.2. lentelė.** Prognozuojamas gyvenamojo fondo poreikis Kulių miestelyje iki 2034 m. (II var.)

	Labiausiai tikėtinas variantas	Optimistinis variantas
Gyventojų skaičius, 2012 m. (tūkst. gyv.)	842	
Bendras naudingas gyvenamasis fondas, 2012 m. (tūkst. m <sup>2</sup> )	23,2	
Vienam gyventojui tenkantis naudingas gyvenamasis plotas, 2012 m. (m <sup>2</sup> )	27,6	
Prognozuojamas gyventojų skaičius, 2034 m. (tūkst. gyv.)	859	966
Papildomas gyvenamojo fondo prieaugis dėl gyventojų skaičiaus padidėjimo (tūkst. m <sup>2</sup> ), 2034 m.	0,5	4,3
Gyvenamojo fondo prieaugis dėl gyvenimo sąlygų gerėjimo (tūkst. m <sup>2</sup> ), 2034 m.	3,4	6,3
Prognozuojamas naudingas gyvenamasis fondas, 2034 m. (tūkst. m <sup>2</sup> )	27,1	33,8
Prognozuojamas vienam gyventojui teksiantis naudingas gyvenamasis plotas, 2034 m. (m <sup>2</sup> )	31,6 <sup>2</sup>	35,0

Optimistiniu variantu galima prognozuoti, kad 2034 m. gyvenamojo fondo rodiklių Kulių miestelyje ir miestelio plėtros zonoje teks 35 m<sup>2</sup> bendro naudingo gyvenamojo ploto vienam gyventojui. Šiuo analizuojamu variantu gyvenamasis fondas sudarys 33,8 tūkst. m<sup>2</sup> (vidutinis metinis gyvenamojo ploto augimas 20 metų periodu sudarys 0,5 tūkst. m<sup>2</sup>).

**2.1.5. Paslaugų infrastruktūros poreikio prognozė**

Paslaugų infrastruktūros pagal tipą poreikio prognozes labiausiai įtakoja gyventojų sudėties pagal amžių rodikliai. Nors Kulių miestelio gimstamumas analizuojant Statistikos departamento 2009–2013 m. nežymiai kito, tačiau natūralus prieaugis vis tiek įgijęs neigiamas reikšmes dėl mirtingumo rodiklių.

Paslaugų infrastruktūra apima švietimo, sveikatos priežiūros, socialines, kultūros administracines įstaigas, mažmenines prekybos, maitinimo, pramonines, aktyvaus poilsio, apgyvendinimo ir kitas paslaugas, teikiamas Kulių miestelyje. Paslaugų infrastruktūra pritaikoma ne tik miestelio ir aplinkinių teritorijų gyventojams, bet ir iš toliau atvykstančiųjų lankytojų ir turistų spektrui.

Labiausiai tikėtiniu variantu prognozuojama, kad Kulių miestelio su plėtros teritorija prognozuojamas gyventojų skaičius 2034 metais sieks 859. Kaip ir iki šiol Kulių miestelio paslaugų infrastruktūra naudosis ir dalis aplinkinių rajono teritorijų, bei visos šalies gyventojų, todėl prognozuojamas paslaugų infrastruktūros klientų skaičius (abiems variantais) 900-1000 miestelio ir aplinkinių teritorijų gyventojų.

<sup>2</sup> Prognozuojamas naudingojo gyvenamojo ploto, tenkančio vienam gyventojui, padidėjimas dėl Europos Sąjungos miestuose gyvenamojo fondo lygio pasiekimo iki 2034 m.

Kadangi paslaugų infrastruktūros pagal tipą poreikį įtakoja gyventojų sudėties pagal amžių rodikliai, prognozuojama, kad gimstamumas (atsižvelgiant į visos šalies prognozes ir Plungės rajone gimstamumo situaciją) Kulių miestelyje išliks toks pats arba nežymiai pasikeis. Plungės rajono savivaldybės duomenimis, ikimokyklinių ugdymo įstaigų ir mokyklų veikla organizuojama efektyviai.

## 2.2. MIESTELIO NAUJŲ TERITORIJŲ POREIKIS

**Naujų teritorijų poreikis** (miestelio plėtra naudojant vidinius rezervus, I variantas)

Pagrindiniai miestelio teritorinės plėtros poreikiai siejami su gyvenamosios statybos, gatvių tinklo plėtra, didėjančiu bendro naudojimo, visuomeninės, komercinės teritorijų poreikiu. Urbanizuotų teritorijų plėtra vyks dėl prognozuojamo gyventojų skaičiaus augimo, gyvenimo kokybės gerėjimo. Skaičiuojant būsto plėtros poreikį buvo priimta, kad Kuliuos pagrinde vyks mažaaukščio sodybinio užstatymo plėtra.

Labiausiai tikėtiniu variantu prognozuojama, kad 2034 m. Kulių miestelyje bus 689 gyventojai. Vertinant pagal dabartinius Kulių miestelio gyvenamojo fondo duomenis 2034 m. jo užteks 604 gyventojams (kai vienam gyventojui 2034 m. teks 31,6 m<sup>2</sup> naudingo gyvenamojo ploto), todėl gyvenamoji mažaaukštė statyba skaičiuojama papildomai 85 gyventojams.

Taikant optimistinę prognozę, kur prognozuojama, kad gyventojų skaičius sieks 714 ir priimant, kad 2034 m. vienam gyventojui teks 35,0 m<sup>2</sup> naudingo gyvenamojo ploto, pagal dabartinius gyvenamojo fondo duomenis, gyvenamojo fondo užteks 545 gyventojams, todėl papildomai gyvenamoji mažaaukštė statyba skaičiuojama 169 gyventojams.

Preliminarus teritorijų poreikis skaičiuotas remiantis prielaidomis, kad mažaaukštės statybos teritorijoje, sodybiniame užstatyme gyvens apie 20-25 žmogus viename hektare. Tuomet vidutinis sklypas Kulių miestelyje 2034 m. sieks apie 20 arų. Labiausiai tikėtiniu variantu 2034 m. vien mažaaukštės statybos ar sodybinio užstatymo teritorijai papildomai reikės apie 3,4 – 4,3 ha., taikant optimistinį variantą, gyvenamajai statybai papildomai reikės 6,8 – 8,5 ha naujų teritorijų.

**Naujų teritorijų poreikis** (miestelio plėtra integruojant gretimas teritorijas, II variantas)

Skaičiuojant būsto plėtros poreikį Kulių miestelio su plėtros teritorija taip pat buvo priimta, kad pagrinde vyks mažaaukščio sodybinio užstatymo gyvenamųjų teritorijų plėtra. Labiausiai tikėtiniu variantu prognozuojama, kad Kulių miestelio su plėtros teritorija gyventojų skaičius 2034 m. bus 859 gyventojai. Dabartiniais Kulių miestelio gyvenamojo fondo duomenimis 2034 m. jo užteks 734 gyventojams (kai vienam gyventojui teks 31,6 m<sup>2</sup> naudingo gyvenamojo ploto). Todėl gyvenamoji mažaaukštė statyba skaičiuojama papildomai 125 gyventojams.

Taikant optimistinę prognozę, kur prognozuojama, kad gyventojų skaičius sieks 966 gyv. ir priimant, kad 2034 m. 1 gyventojui teks 35 m<sup>2</sup> naudingo gyvenamojo ploto, pagal dabartinius gyvenamojo fondo duomenis, gyvenamojo fondo užteks 662 gyventojams, todėl papildoma gyvenamoji mažaaukštė statyba skaičiuojama 304 gyventojams.

Preliminarus teritorijų poreikis skaičiuotas remiantis prielaidomis, kad gyvenamojoje mažaaukštės statybos teritorijoje, sodybiniame užstatyme, kaip ir pirmuoju variantu, gyvens 20-25 žmonės

viename hektare. Tuomet vidutinis sklypas Kulių miestelyje 2034 m. sieks apie 20 arų. Labiausiai tikėtiniu variantu 2034 m. vien mažaaukštės statybos ir/ar sodybinio užstatymo gyvenamajai teritorijai papildomai reikės apie 5 – 6,3 ha, taikant optimistinį variantą, gyvenamajai statybai papildomai reikės 12,2 – 15,2 ha naujų teritorijų.

### **2.3. MIESTELIO ERDVINĖ KOMPOZICIJA BEI JĄ FORMUOJANTYS VEIKSNIAI**

Miestai ir miesteliai yra gyventojų socialinės ir ekonominės veiklos koncentracijos ir kultūros židiniai, lemiantys viso rajono bei regiono socialinį ekonominį potencialą. Darnaus vystymosi principas reikalauja reguliuoti urbanizacijos procesą, nedarant žalos aplinkai. Nevaldoma urbanizacija gali turėti neigiamos įtakos ir negrįžtamų pasekmių aplinkai, visų pirma gamtinei ir kultūrinei.

Miestelio urbanistinę struktūrą siekiama vystyti sudarant palankiausias gyvenimo sąlygas ir optimalų balansą tarp urbanizuotų ir laisvų erdvių, saugant vertingą kraštovaizdį. Planuojama Kulių miestelio teritorijos urbanistinė struktūra susideda iš miestelio planinės struktūros (prioritetinių funkcinių zonų išsidėstymo ir tarpusavio ryšių sistema) ir miestelio erdvinės struktūros (charakteringos miestelio morfostruktūros (užstatymo tipo) bei gamtinių elementų įvairovės, šių elementų tarpusavio išsidėstymo ir ryšių trimatė sistema).

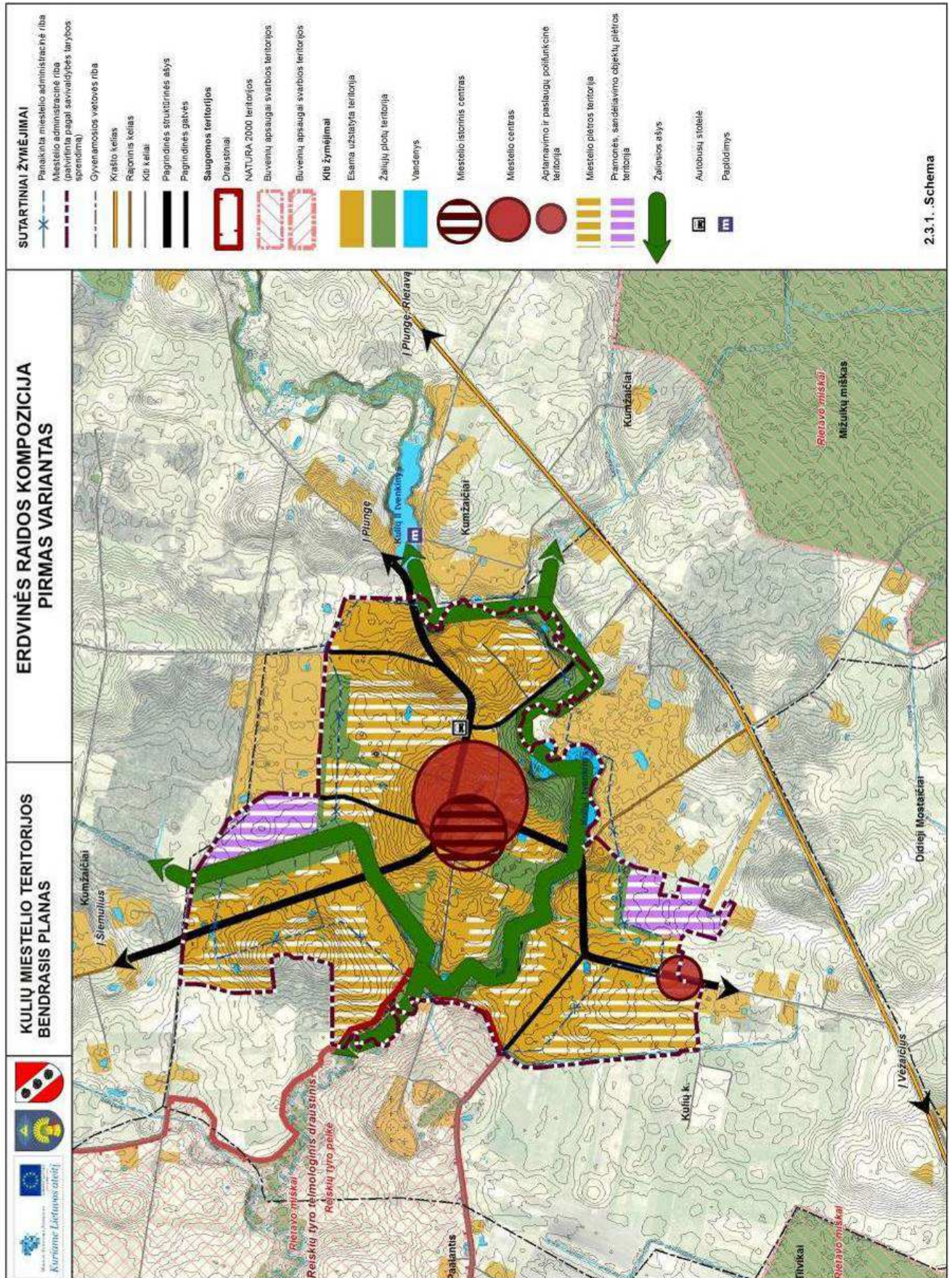
Pagrindiniai optimalios Kulių miestelio urbanistinės struktūros vystymo principai yra:

- miestelio centro formavimas – miestelio centro teritorijos vystymas įvertinant kintančius poreikius, miestelio centro gyvybingumo skatinimas;
- urbanistinių jungčių - miestelio pagrindinių struktūrinių ašių ir pagrindinių gatvių tinklo formavimas, miestelio ryšių funkcionavimo užtikrinimas;
- gyvenamosios aplinkos, viešųjų erdvių ir kitų teritorijų modernizavimas;
- polifunkciškumą skatinantis funkcinis ir fizinis neefektyviai naudojamų teritorijų pertvarkymas (konversija);
- užstatymo struktūrizavimas;
- nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga;
- gamtinio karkaso elementų saugojimas;
- rekreacinių objektų stiprinimas ir plėtra;
- miestelio ir priemiesčių plėtros suderinamumas.

Vienas iš būdų teritorinės kraštovarkinės struktūros esamiems bruožams išryškinti ir tolimesnei plėtrai, sąlygojamai socialinių ir ekonominių procesų bei gamtinės aplinkos ypatumų, nustatyti yra teritorijos erdvinės raidos kompozicijos bei koncepcijos sukūrimas.

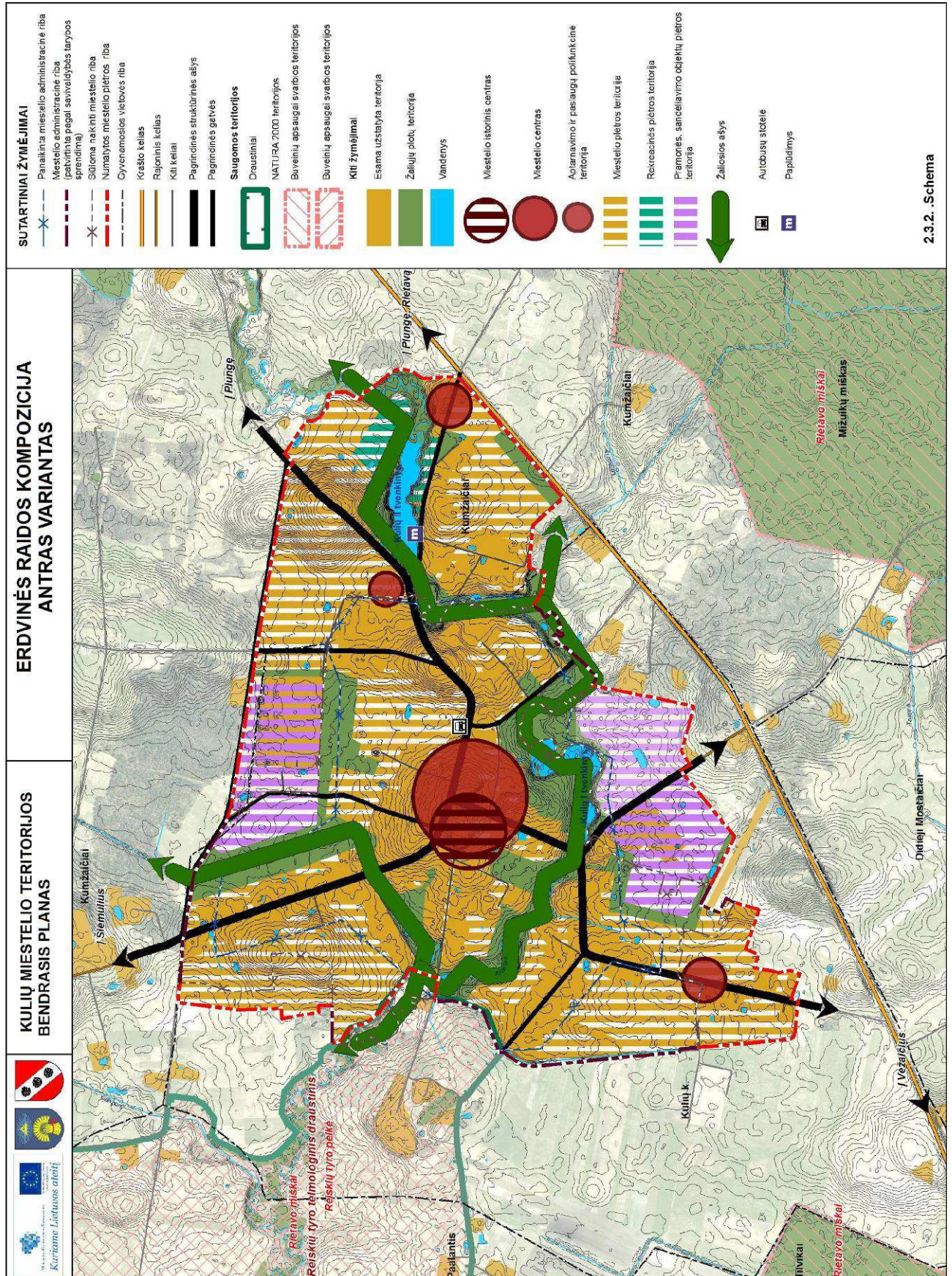
Miestelio kompozicija - tai miestelio urbanistinio - funkcinio komponavimo schema, bendriausiu būdu parodanti miestelio erdvės plėtros idėją. Miestelio kompoziciją formuoja esamos miestelio struktūros plėtros tendencijos ir pagrindinės išorės aplinkos plėtros kryptys.

Kulių miestelio erdvinės raidos kompozicija pateikta 2.3.1 ir 2.3.2 schemose. Siūlomi du miestelio plėtros kompoziciniai variantai. Abiejuose variantuose miestelio erdvinės struktūros svarbiausi sudėtiniai komponentai yra urbanistinis bei gamtinis karkasai, rekreacinių, bei kultūros paveldo teritorijų funkcinės struktūros.



2.3.1. .Schema

2.3.1. schema. Miestelio erdvinės raidos kompozicija – pirmas variantas



2.3.2. schema. Miestelio erdvinės raidos kompozicija – antras variantas



Miestelio teritorijos erdvinės struktūros elementus sudaro:

- žmonių veiklos teritorinės sistemos,
- funkciniai teritoriniai karkasai,
- funkcinės foninės struktūros,
- kraštovaizdžio erdvinė sistema,
- teritorinių reglamentų sistema.

Funkcinis teritorinis karkasas suprantamas kaip vientisas apibrėžtų funkcijų koncentravimosi centrų ir ašių teritorinis junginys. Miestelio erdvinę struktūrą formuoja dviejų rūšių atraminiai funkciniai karkasai - urbanistinis ir gamtinis.

**Urbanistinis karkasas** – tai pagrindinė miestelio teritorijos erdvinę struktūrą formuojanti dalis, apimanti aktyviausios gyventojų masinės veiklos procesų teritorines zonas, intensyviausiai įsisavintas erdves. Tai pagrindinė miestelio funkcinės struktūros konstrukcija, atraminių miestelio elementų sistema. Erdvinėje struktūroje (miestelio funkcinio stuburo zonoje) išskiriamos svarbiausios urbanistinio karkaso ašys.

Kulių miestelio teritorijos kompozicijose urbanistinio karkaso pagrindiniai elementai yra:

- Kulių šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso teritorija (miestelio istorinis centras);
- miestelio centras, kuris kartu su istoriniu centru sudaro kompozicinį branduolį;
- pagrindinės struktūrinės (kompozicinės) ašys ir pagrindinės gatvės (rajoninio kelio ir esamų gatvių, ryšių pagrindu);
- žaliosios ašys;
- užstatytos teritorijos.

**Gamtinį karkasą** sudaro ekologinio aktyvumo zonų bei ašių su mažiausiai pakeistais gamtiniais kraštovaizdžio kompleksais bei ribota technine infrastruktūra sistema.

#### 2.4. MIESTELIO ERDVINĖS STRUKTŪROS PLĖTROS KRYPTYS IR VARIANTAI

Įvertinus esamą padėtį bei jos išvadas, Telšių apskrities ir Plungės rajono bendrųjų planų sprendinius, erdvinių kompozicijų pagrindu parengti du miestelio vystymo koncepcijos variantai, kuriuose numatomos priemonės:

- užtikrinančios gyvenimo kokybės augimą;
- leidžiančios valdyti miestelio plėtrą pagal darnios plėtros principus;
- suderinančios apskrities, rajono ir miestelio teritorijų bendrųjų planų sprendinius, sukuriančias prielaidas naudingai bendradarbiauti visoms šalims.

Kulių miestelio teritorijos vystymo koncepcijos variantai skiriasi pagal planuojamas plėtros kryptis. Pirmame variante plėtra vykdoma tik miestelio ribose, naudojant vidinius rezervus, koncentruojant dėmesį esamos struktūros tobulinimui, kokybiniams rodikliams. Antrame variante prioritetai teikiami ne tik esamoms miestelio teritorijoms, bet ir greta jo esamoms užstatytoms Kumžaičių ir Kulių kaimų teritorijoms. Laiku atliktas kompleksinis užstatytų gretimų teritorijų integravimas į

miestelio struktūrą užtikrina prevenciją stichiniam teritorijų urbanizavimui, vientisos urbanizuotos teritorijos struktūros sklandumą – miestelio laisvą funkcionavimą, miestelio – urbanistinio centro vertės didinimą.

Pirmajame ir antrajame Kulių miestelio teritorijos vystymo koncepcijos variantuose miestelio erdvinės struktūros svarbiausi sudėtiniai komponentai yra urbanistinis bei gamtinis karkasai, želdynų, rekreacinių, komercinių bei darbo vietų teritorijų funkcinės struktūros.

Patvirtintas koncepcijos variantas bus konkretizuojamas sprendinių studijoje, išlaikant sprendinių conceptualumą, 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 (bendro naudojimo erdves, želdynus bei susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijas);
- Bendrojo plano kompetencijos ribose suformuluos pagrindinius reikalavimus statybinei veiklai skirtingose funkcinio prioriteto zonose ir teritorijų naudojimo tipuose.

#### **2.4.1. Planuojami miestelio teritorijos vystymo koncepcijos variantai 20-ies metų laikotarpiui**

- **Pirmas koncepcijos variantas** - plėtra miestelio teritorijos ribose.

Pagal šį variantą miestas vystomas savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintose, bet dar neregistruotose miestelio administracinėse ribose. Prioritetas teikiamas vidinės miestelio struktūros tobulinimui, esamų teritorijų modernizavimui, vidinių teritorijų rezervų naudojimui.

Plėtojamas miestelio branduolys – miestelio centras, kuris koncentruojamas aplink pagrindines miestelio struktūrines ašis: Aušros, Liepų ir Tumo-Vaižganto gatves. Išskiriama mišri paslaugų, prekybos teritorija prie Tumo-Vaižganto gatvės, įvažiuojant į miestelį iš pietų pusės, taip pat numatoma mišri (administravimo, paslaugų, prekybos) teritorija šalia miestelio centro, prie pagrindinių miestelio struktūrinių ašių - Saulėtekio ir Paupio gatvių pietrytinėje miestelio teritorijos dalyje. Prioritetas teikiamas miestelio centro ir šių mišrių teritorijų gyvybingumo, fizinės aplinkos kokybės, ekonominio aktyvumo ir socialinės integracijos skatinimui.

Saugoma nekilnojamojo kultūros paveldo Kulių šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso teritorija bei kiti kultūros paveldo objektai, siekiama jų vertybės požymių išlaikymo ir perdavimo ateinančioms kartoms.

Planuojama esamų gyvenamųjų teritorijų renovacija, užbaigiant formuoti nebaigtas užstatyti urbanistines struktūras, pritraukiant aplinkai draugiškas funkcijas, gerinant gyvenimo kokybę. Miestelio teritorijos vystymo prioritetu laikomas želdynų sistemos formavimas, rekreacinių teritorijų potencialo didinimas.

Išskirtos pagrindinės miestelio struktūrinės ašys ir pagrindinės gatvės sudaro pagrindines jungtis formuojančias miestelio gatvių tinklo struktūrą. Šiame koncepcijos variante nenumatoma naujų pagrindinių jungčių, vystymas atliekamas esamos infrastruktūros (vietinių kelių ir gatvių) pagrindu,

sutelkiamas dėmesys į kokybinę susisiekimo sistemos plėtrą. Gatvėse turi būti užtikrinamas patogus ir saugus visų susisiekimo sistemos naudotojų judėjimas.

Pirmajame miestelio teritorijos vystymo variante numatomi sprendiniai nekeičia patvirtintų miestelio ribų. Jau užstatytos gretimos Kumžaičių ir Kulių kaimų gyvenamosios, rekreacinės bei gamybinės teritorijos lieka už miestelio ribos. Tai neracionalu nei miestelio erdvinės nei funkcinės struktūros vystymo požiūriu.

- **Antras koncepcijos variantas** - miestelio plėtra integruojant gretimas užstatytas teritorijas.

Numatoma Kulių miestelio teritorinė plėtra iki 2034 metų šiaurės, rytų ir pietų kryptimis, keičiant miestelio ribas, prijungiant dalį gretimų kaimų teritorijų, tame tarpe greta esamas Kulių ir Kumžaičių kaimų užstatytas teritorijas. Vadovaujantis rajono bendrojo plano sprendiniais ir atlikta esamos būklės analize, miestelio teritoriją siūloma vystyti Plungės ir Vėžaičių kryptimis. Siūloma minimaliai keisti miestelio ribas vakarinėje dalyje, koreguojant plotą pagal saugomos teritorijos ribas. Planuojamas plėtros teritorijas tikslinga integruoti į miestelio struktūrą, kad užtikrinti teritorijų kompleksinį planavimą ir išvengti stichinės urbanizacijos. Šie teritorinės plėtros sprendiniai taip pat užtikrina ir ankstesnio miestelio bendrojo (generalinio) plano sprendinių tęstinumą. Siūloma pramonės ir verslo teritorijų plėtra, modernizuojant ir konvertuojant esamas gamybinės bei žemės ūkio teritorijas, šiaurės ir pietų kryptimis jau esamų užstatytų teritorijų pagrindu.

Formuojama miestelio centro teritorija, kuri koncentruojama aplink pagrindines gatves – J. Tumo Vaižganto, Liepų ir Aušros gatvę. Siekiama miestelio centro gyvybingumo, fizinės aplinkos kokybės gerinimo, ekonominio aktyvumo.

Planuojamos mišrios teritorijos prie pagrindinės struktūrinės ašies Vėžaičiai – Plungė, kur galima susisiekimo infrastruktūros, verslo ir aptarnavimo objektų statyba.

Numatoma esamų gyvenamųjų teritorijų renovacija ir nauja plėtra. Naujos teritorijos įsisavinamos kompleksiskai, rezervuojant plotus rekreacijai, viešosioms erdvėms, infrastruktūrai. Saugomi nekilnojamojo kultūros paveldo objektai, Kulių šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso teritorija, siekiama jų vertybės požymių išlaikymo. Kaip ir pirmame variante, gerinant miestelio gyventojų gyvenimo kokybę, išskiriamos bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos, prie Kulių tvenkinio numatoma rekreacinių teritorijų plėtra.

Susisiekimo sistemoje numatomas esamo gatvių tinklo kokybės gerinimas bei gatvių tinklo plėtra vystant naujas teritorijas. Šis variantas vadovaujasi ta pačia nuostata kaip ir pirmasis - užtikrinti kokybinę pagrindinių struktūrinių ašių ir pagrindinių gatvių plėtrą.

Miestelio teritorijos vystymo antrajame variante sprendiniai numatomi vadovaujantis Plungės rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, keičiant esamas miestelio ribas. Vystant racionalią ir patrauklią miestelio erdvinę struktūrą, užstatomų gyvenamųjų teritorijų plėtra numatoma prie pagrindinių miestelio struktūrinių ašių. Numatant darbo vietas - pramonės ir verslo teritorijų plėtrą iki 2034 metų, yra siūloma prijungti esamas užstatytas Kulių k. gamybinės ir žemės ūkio teritorijas. Tai racionalu ir miestelio erdvinės ir funkcinės struktūros vystymo požiūriu.

#### 2.4.2. Konceptijos variantų pagrindiniai kompoziciniai elementai, formuojantys miestelio struktūrą

Išskiriami šie pagrindiniai miestelio plėtros variantų kompoziciniai elementai:

- miestelio plėtros variantuose akcentuojamas miestelio centras – struktūrinis branduolys. Abiejuose variantuose miestelio centras formuojamas teritorijū, esančių prie Aušros ir Tumo-Vaižganto gatvių pagrindu.
- greta miestelio centro planuojamos vidutinio ir mažo užstatymo intensyvumo mišrios teritorijos. Akcentuojama saugomos kultūros paveldo - Kulių šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso teritorijos svarba miestelio erdvinėje struktūroje, siekiama jo, kaip miestelio istorinio tapatumo - identiteto, vertybės požymių išlaikymo, tvarkymo ir eksponavimo.
- miestelio pagrindinėmis dominantėmis išskiriami šie pastatai – bažnyčia, bažnyčios komplekso rytų pastatas.
- numatomos kompozicinės - miestelio struktūrinės ašys (kelių, pagrindinių miestelio gatvių ar kitokių ryšių pagrindu suformuotos ašys, kurios organizuoja miestelio urbanistinę struktūrą). Tiek pirmame, tiek antrame variantuose išskiriamos miestelio struktūrą formuojančios svarbiausios Kulių miestelio urbanistinės ašys Aušros, Liepų, Tumo-Vaižganto ir Mostaičių gatvių pagrindu. Kitos pagrindinės struktūrinės gatvės sudaro tarsi tinklą, apjungiantį centro, gyvenamąsias, visuomenines, komercines, pramonines miestelio teritorijas.
- Dar vienas svarbus miestelio erdvinės struktūros kompozicinis elementas - miestelio žaliųjų ir rekreacinių teritorijų sistema, integruojanti esamus želdynus, rekreacines teritorijas, įvairius gamtinio karkaso elementus į miestelio urbanistinę struktūrą.

#### Bendrojo plano koncepcijos variantų įvertinimas

Plėtotinas miestelio plėtros variantas atrenkamas įvertinant tris pagrindinius kriterijus:

- miestelio erdvinės struktūros ir miestelio funkcionavimo;
- plėtros įgyvendinimo kainos (išlaidų);
- miestelio veiklos pasekmių.

Miestelio struktūros vertinimo aspektai:

- naujų teritorijų integracija į miestelio urbanistinę – erdvinę struktūrą;
- funkcinės struktūros efektyvumas;
- paveldo apsauga;
- erdvinė struktūra, miestelio įvaizdis;
- naujų teritorijų įtaka miestelio ir priemiesčio stichiškai ir nevaldomai urbanizacijai;
- gamtinio karkaso teritorijų išsaugojimas ir formavimas;
- miestelio želdynai, rekreacija;
- gatvių tinklas, viešasis transportas.

Plėtros įgyvendinimo aspektai:

- miestelio ekonomika, pasiūla investuoti;
- plėtros reguliavimas;
- naujos plėtros kaina.

Pasekmių aspektai:

- poveikis aplinkos kokybei;
- poveikis gyventojams;
- socialinė ir paslaugų infrastruktūra;
- inžinerinė infrastruktūra.

Ilgalaikės perspektyvos požiūriu (iki 2034 m.) įvertinus plėtros variantus pagal pasirinktus kriterijus **antrasis plėtros variantas turėtų būti laikomas plėtotinu**. Šis variantas, numatantis tiek vidinę, tiek išorinę miestelio plėtrą, turi geresnes miestelio integralumo, funkcinės struktūros efektyvumo, želdynų ir rekreacijos, investicijų pasiūlos, plėtros reguliavimo (valdymo) nenutrūkstamas galimybes.

## 2.5. MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO TIPAI

### 2.5.1. Kulių miestelio teritorijos vystymo kryptys ir tipai

Miestelio teritorijos vystymo tipai ir nustatytos jų teritorijos sudaro tarsi kraštotvarkinį foną, kuriame realizuojasi ir funkcionuoja urbanistinio vystymo bei ekologinio kompensavimo – gamtinio karkaso struktūros. Miestelio užstatytų teritorijų erdvinei struktūrai išreikšti naudojamas užstatymo intensyvumo rodiklis. Konceptijos studijoje užstatymo intensyvumas skirstomas į tris lygmenis – vidutinis, mažas ir ekstensyvus. Dėl specifinio užstatymo pobūdžio, intensyvumo laipsnis nenurodomas miestelio centro, pramonės ir rekreacinėms teritorijoms. Jos formuojamos atskirais struktūros elementais.

Įvertinus esamus Kulių miestelio užstatymo ypatumus bei kitus struktūrinius elementus, miestelio plėtros koncepcijos sprendiniuose iki 2034 metų išskiriamos pagrindinės vystymo kryptys:

- **urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos**, kurias sudaro užstatomos teritorijos (apimančios pastatais užstatytas ir numatomas užstatyti teritorijas su inžinerinių komunikacijų koridoriais) ir neužstatomos teritorijos (apimančios bendro naudojimo erdves, atskirųjų želdynų teritorijas);
- **neurbanizuojamos teritorijos**, kurias sudaro žemės ūkio teritorijos (kur vykdoma tik žemės ūkio veikla), miškai ir vandenys.

Numatomi šie užstatomų teritorijų erdvinės struktūros vystymo tipai:

1. **Miestelio centro teritorija** – saugomas centro užstatymo pobūdis ir mastelis; išlaikomos ir tobulinamos esamos susiklosčiusios užstatymo struktūros. Tai vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra bei bendro naudojimo viešosiomis erdvėmis. Miestelio centro teritorijoje yra saugoma nekilnojamojo kultūros paveldo Kulių šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso teritorija. Siekiama nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių išsaugojimo, išryškinti ir atskleisti istorines bei kraštovaizdines vertes, skatinti kultūrinio ir pažintinio turizmo plėtrą bei su kultūros paveldo tvarkyba susijusias

- veiklas. Teritorija tvarkoma pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuosius planus.
2. **Mišrios vidutinio ir mažo užstatymo intensyvumo teritorijos** – mišrių funkcijų teritorija, kurioje vyrauja visuomeninių ir komercinių paslaugų ūkinės veiklos, nesukeliančios neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Šios teritorijos skirtos visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir negyvenamosios viešbučių ir administracinės paskirties pastatams, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatams, kultūros, mokslo, gydymo, sporto ir poilsio paskirties pastatams.
  3. **Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos** – mažaaukščio užstatymo teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.
  4. **Mažo intensyvumo ir ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos** – teritorijos, kuriose dominuoja ekstensyvus (sodybinis) gyvenamųjų teritorijų užstatymas. Teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskirtaisiais želdynais.
  5. **Rekreacinės teritorijos** – trumpalaikio ir/arba ilgalaikio poilsio statinių statybos teritorija, kurios užstatymo intensyvumas nustatomas detalizuojant ir planuojant konkrečius rekreacinius objektus. Pagrindiniai reikalavimai užstatymui – harmoningas santykis su aplinka. Trumpalaikio poilsio statinių statybos teritorijoje galima įrengti: stovyklavietes, poilsivietes, paplūdimius ir analogiškus poilsiui skirtus objektus.
  6. **Verslo, pramonės ir sandėliavimo teritorijos** – teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Užstatymas neturi būti agresyvus miestelio foninio užstatymo atžvilgiu, negali sukurti vizualinės taršos. Šioje verslo, gamybos ir sandėliavimo objektų statybos teritorijoje dominuoja darbo vietos, gyvenamoji funkcija negalima.

**Numatomi šie neužstatomų teritorijų erdvinės struktūros vystymo tipai:**

1. **Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija** – neužstatyta teritorija, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių bei magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai ir vandenvietės teritorija.
2. **Miestelio bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija** – neužstatyta teritorija, kuria išskiriamos viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos: miestelio parkas, skverai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, miestelio teritorijoje esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai. Šiose teritorijose užstatymas nenumatomas, išskyrus statinius, reikalingus žaliųjų plotų infrastruktūrai ir aptarnavimui. Konceptijos sprendinių studijoje prie šio teritorijos vystymo tipo priskiriami ir miškai bei miškingos teritorijos.

**Numatomi šie neurbanizuojamų teritorijų erdvinės struktūros vystymo tipai:**

Konceptijos sprendiniuose miestelio neurbanizuojamas teritorijas sudaro vandenių teritorija – tai miestelyje esančių vandens telkinių teritorija.

## 2.5.2. Teritorijos vystymo tipų pasiskirstymas miestelio teritorijoje

Erdvinės struktūros vystymo tipų pasiskirstymas miestelio teritorijoje pagal variantus (I variantas - plėtra miestelio teritorijos ribose; II variantas - miestelio plėtra integruojant gretimas užstatytas teritorijas: Kulių ir Kumžaičių kaimų dalis) pateikiamas 2.5.2.1.lentelėje ir brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. Pirmas variantas“, „Miestelio vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. Antras variantas“.

### 2.5.2.1. lentelė. Vystymo tipų pasiskirstymas miestelio teritorijoje pagal variantus

Nr.	Teritorijos vystymo tipai	I variantas	II variantas
		Plotas (ha)	Plotas (ha)
1.	Miestelio centro teritorija	5,62	5,62
2.	Mišri vidutinio ir mažo užstatymo intensyvumo teritorija	10,82	16,33
3.	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos	2,16	2,16
4.	Mažo intensyvumo ir ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos	77,60	124,28
5.	Rekreacinės teritorijos	0,54	4,11
6.	Verslo, pramonės ir sandėliavimo teritorija	8,32	29,97
7.	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	27,58	39,30
8.	Vandenių teritorijos	2,81	5,31
	<b>Iš viso:</b>	<b>135,45</b>	<b>227,08</b>

Konceptijos sprendiniuose planuojamas miestelio užstatomos teritorijos plotas pirmame variante – 105,06 ha, antrame variante – 182,47 ha. Bendrojo naudojimo erdvių ir želdynų teritorija pirmame variante sudaro 20%, antrame variante - 17% planuojamos miestelio teritorijos ploto ir 26% užstatomos miestelio teritorijos ploto pirmame variante, 22% - antrame variante.

## 2.6. MIESTELIO TERITORIJŲ PLĖTROS BŪDAI

### 2.6.1. Pagrindiniai miestelio teritorijų plėtros krypčių vystymo režimai

Konceptijoje, formuojamai miestelio erdvinei struktūrai bei planuojamiems funkciniam prioritetams plėtoti ir realizuoti, numatomi pagrindiniai miestelio urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų plėtros būdai (vystymo režimai). Taikant šiuos būdus siekiama optimaliai racionalaus teritorijų tvarkymo.

Miestelio urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos vystomos pagal teritorijų plėtros kryptis, kurias apibūdina šie teritorijų vystymo režimai:

- saugojimas (teritorijų, kurių vertingąsias savybes būtina išsaugoti jų nekeičiant, plėtra);
- modernizavimas (teritorijų fizinės ar funkcinės struktūros atnaujinimas);
- konversija (teritorijų pertvarkymas);
- nauja plėtra (naujų teritorijų įsisavinimas);
- rezervavimas (nustatomas teritorijoms, kurios reikalingos visuomenės poreikiams);

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

**Saugojimo** režimas nustatomas miestelio centro teritorijoje esančiai Kulių šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso teritorijai, siekiama teritorijos vertingųjų savybių išsaugojimo, autentiškumo požymių išlaikymo. Šioje teritorijoje numatoma statyba gali būti vykdoma teisės aktų nustatyta tvarka atliekant tvarkybos darbus: konservavimą, restauravimą, atkūrimą ar pritaikymą.

**Modernizavimo būdas – atgaivinimas (revitalizacija)** nustatomas miestelio centro ir greta jo esančioms polifunkcinėms teritorijoms. Siekiama miestelio centrinės dalies ir greta esančių teritorijų gyvybingumo grąžinimo, fizinės aplinkos kokybės, ekonominio aktyvumo, socialinės integracijos skatinimo. 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.

**Modernizavimo būdas – atnaujinimas (renovacija)** skatinamas ir nustatomas beveik visoms užstatytoms miestelio teritorijoms (erdvinės struktūros vystymo tipams). Pagrindinis šio vystymo režimo tikslas – pastatų ar inžinerinių sistemų fizinių ir energinių savybių atkūrimas ar pagerinimas, energetinio efektyvumo padidinimas, architektūrinės išraiškos atnaujinimas. Galima kompleksinė renovacija – tai kompleksinis užstatytų kvartalų pastatų, aplinkos ir inžinerinės infrastruktūros atnaujinimas, tai esamų teritorijų aplinkos kokybės gerinimas, keičiant teritorijos intensyvumą ir tankį, nekeičiant žemės tikslinės paskirties ir žemės naudojimo būdo.

**Konversija** (pertvarkymas) – neefektyviai naudojamų užstatytų miestelio teritorijų (miestelio šiaurinėje ir pietinėje dalyje esančios neefektyvios gamybinės teritorijos, antrame plėtros variante prie Mostaičių gatvės esančios fermų statiniais užstatytos žemės ūkio teritorijos) naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai. Siekiama sukurti sąlygas aplinkos ir užstatymo atnaujinimui miestelio urbanizuotoje teritorijoje, mažinant fizinę ir vizualinę taršą, kuriant palankią investicijoms aplinką, pritraukiant „draugiškas“ funkcijas. Miestelio teritorijų konversija – plėtra, kurios pagrindinis tikslas planavimo priemonėmis gerinti esamų teritorijų aplinkos kokybę, keičiant esamą žemės naudojimo paskirtį arba žemės naudojimo būdą.

**Nauja plėtra** – neužstatytų miestelio teritorijų urbanizavimas, naujų teritorijų įsisavinimas, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio kitą paskirtį.

Nauja plėtra numatoma neužstatytuose miestelio teritorijose ir į miestelio struktūrą integruojamų gretimų Kumžaičių ir Kulių kaimų neužstatytuose teritorijose, optimaliai nutolusiose nuo miestelio centro ir aptarnavimo bei paslaugų teritorijų. Šiuo būdu teritorijos plėtojamos kompleksiskai, įvertinus socialinius, paslaugų, poilsio, inžinerinės infrastruktūros poreikius.

Naujos plėtros teritorijų vystymo eiliškumas nustatomas miestelio bendrojo plano sprendinių studijoje išskiriant prioritetingas plėtros teritorijas, kuriose savivaldybė išsipareigoja vystyti socialinę ir/arba inžinerinę infrastruktūrą. Nustatant prioritetingas veiklos teritorijas atsižvelgiama į atstumus iki inžinerinių tinklų sistemos, funkcionuojančių gatvių.



Atsižvelgiant į skirtingą miestelio atskirų teritorijų svarbą ir būtinybę koncentruoti ribotus resursus, gali būti numatomas prioritetinio vystymo režimas, papildantis šiame skyriuje nurodytus teritorijų vystymo režimus.

Kulių miestelio koncepcijos erdvinės struktūros teritorijos vystymo tipų režimai pirmame ir antrame variantuose yra analogiški.

## 2.7. GAMTOSAUGOS KRYPTYS

Gamtinė aplinka yra svarbus gyvenamosios vietovės patrauklumą stiprinantis faktorius. Ji pasitarnauja jos, kaip socialinės – ekologinės sistemos stabilumui, nes ne tik formuoja sveikatingesnę aplinką, labiau patenkina įvairesnės gyvensenos poreikius, bet ir didina rekreacinę vertę, skatina įvairių turizmo formų vystymąsi. Savo ruožtu gamtinės aplinkos ypatumai gyvenamosios vietovės planavimą ir tvarkymą daro sudėtingesni, sprendžiant plėtotės klausimus reikalauja pakankamą dėmesį skirti ekologiškai stabilios aplinkos bei pilnaverčio kultūrinio kraštovaizdžio formavimui.

Žemiau pateikiamos pagrindines gamtosaugos kryptis - *gamtinių išteklių racionalaus naudojimo ir apsaugos, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugos, aplinkos kokybės apsaugos* atstovaujančios specialiųjų tikslų grupės, kurios numatomos Kulių miestelio vystymo koncepcijos studijoje.

- *Užtikrinti esamų gamtinių rekreacinių išteklių – žaliųjų plotų, raiškaus kraštovaizdžio zonų išsaugojimą bei racionalų naudojimą.* Numatyti gamtinės rekreacinės aplinkos ypatumus atitinkantį ekstensyvų ar intensyvų naudojimą, rekreacinės infrastruktūros plėtojimą.
- *Formuoti racionalią, ekologiškai pagrįstą miestelio teritorijos žemėnaudos struktūrą, galinčią užtikrinti kraštovaizdžio stabilumą - teritoriškai subalansuoti kultūrinio kraštovaizdžio formavimą, racionaliai teritoriškai išdėstant gyvenamosios, gamybinės, rekreacinės ir kitos paskirties teritorijas, išlaikant esamą bei didinant natūralių ar pusiau natūralių teritorijų plotą, užtikrinant reikiamą gamtinio karkaso teritorijų – ekologinio kompensavimo zonų sistemos sukūrimą, organizuojant pilnavertę žaliųjų plotų sistemą.*
- *Išvengti gamtinio kraštovaizdžio natūralios struktūros darymo ir degradavimo patikimo geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose – išsaugoti nuo urbanizavimo santykinai natūralaus kraštovaizdžio teritorijas, nustatant joms ekologinį pilnavertiškumą užtikrinantį tvarkymo režimą.*
- *Išsaugoti ir tikslingai naudoti, eksponuoti kraštovaizdžio kultūrinį paveldą, gerinti jo aplinkos kokybę ir estetinį vaizdą.*
- *Išsaugoti ir gausinti natūralaus bei subnatūralaus kraštovaizdžio teritorijas - saugoti ir plėsti žaliuosius plotus (želdynus) urbanizuotose teritorijose nuosekliai įgyvendinant „Želdynų apsaugos, tvarkymo ir atkūrimo strategijos” nuostatas; užtikrinti vandens telkinių pakrančių, raiškių reljefo formų, hidrografinio tinklo elementų natūralumo apsaugą, tuo pačiu išsaugant urbanizuotų teritorijų kraštovaizdžio vaizdingumą.*

- *Sumažinti paviršinių vandenu teršimą* - vykdant nuotekų (buitinių, paviršinių, gamybinių) surinkimo tinklų ir valymo įrenginių modernizavimą bei vystymą, optimizuojant jų eksploatavimą, plečiant vietinio valymo technologijų taikymą.
- *Užtikrinti gėlo požeminio vandens išteklių apsaugą ir naudojimą*. Gyventojus, vartojančius šachtinių šulinių vandenį, aprūpinti geros kokybės geriamu vandeniu iš gilesnių vandeningų horizontų (plečiant geriamojo vandens viešojo tiekimo tinklą).
- *Gerinti aplinkos oro higieninę būklę* - formuoti apsauginės paskirties želdynus ūkinių objektų sanitarinės apsaugos zonose, transporto srautų judėjimo koridoriuose ir kt., tobulinti miestelio susisiekimo sistemą.

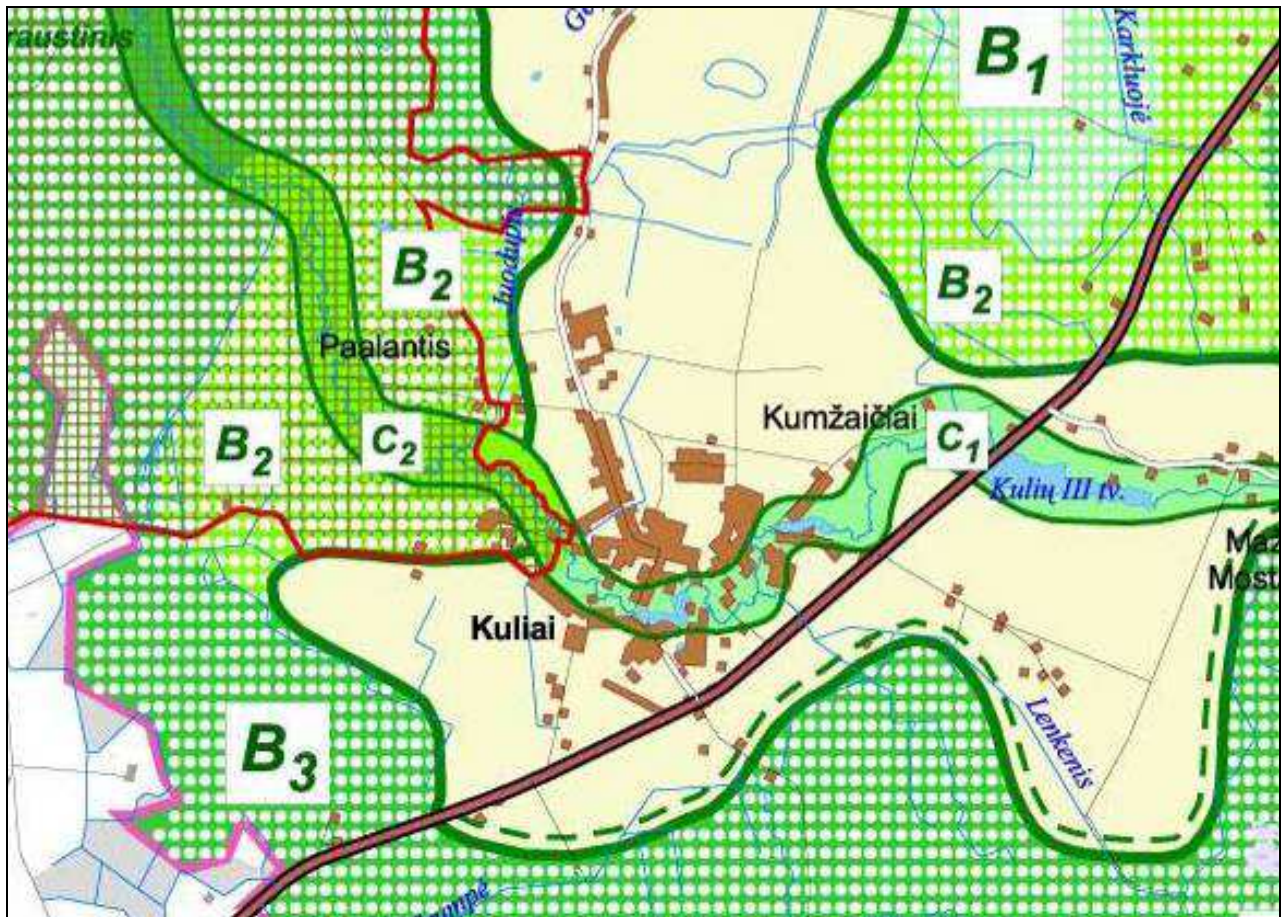
Racionalaus gamtinių išteklių naudojimo ir apsaugos, gamtinio kraštovaizdžio stabilumo, savitumo bei bioįvairovės išsaugojimo, aplinkos sveikumo (kokybės) užtikrinimo siektinumas tiesiogiai įtakoja miestelio vystymo koncepcijos formavimą, teritorijos funkcinių prioritetų, naudojimo ir apsaugos reglamentų nustatymą, o tuo pačiu sudaro sąlygas išvengti ar sumažinti su bendrojo plano koncepcijos realizavimu susijusių aplinkosauginių problemų.

## 2.8. KRAŠTOVAIZDŽIO APSAUGA

Šiuolaikinėje situacijoje, kai gamtinių ir antropogeninių kraštovaizdžio komponentų pusiausvyrą pažeidžiama pirmųjų nenaudai, ypatingą aktualumą įgauna gamtinio kraštovaizdžio išsaugojimo ir palaikymo problema. Pagrindinė gamtinio kraštovaizdžio, kaip teritorinės sistemos stabilumo garantija perspektyvai būtų pilnaverčio *gamtinio karkaso* - kompensacinės ekologinės sistemos su atitinkama reglamentų sistema suformavimas.

*Gamtinio karkaso teritorijos* yra itin svarbus racionalios kraštovarkos ir kraštovaizdžio apsaugos instrumentas, juridškai įteisintas Aplinkos apsaugos ir Saugomų teritorijų įstatymuose. Tai bendra kraštovarkos ekologinio kompensavimo zonų sistema, jungianti visas gamtinio pobūdžio saugomas ir kitas ekologiškai svarbias bei pakankamai natūralias teritorijas, garantuojančias ekologinį kraštovaizdžio stabilumą.

Įgyvendinant ekologinio kompensavimo sistemos koncepciją, 2002 metais gamtinis karkasas įteisintas Lietuvos Respublikos teritorijos bendrajame plane, o rengiant Telšių apskrities teritorijos bendrąjį planą bei Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą lokalizuotas stambesniame mastelyje.



2.7.1. pav. Ištrauka iš Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinio „Gamtinis karkasas“.

Kulių miestelio bendrojo plano koncepcijos rengimo studijoje, įvertinus planuojamos teritorijos padėtį regioninėje gamtinio karkaso sistemoje, teritorinės sąrangos ypatumus gamtinio karkaso formavimo požiūriu, išskiriamos svarbiausios Kulių miestelio bendrąją erdvinę koncepciją formuojančios ekologinio stabilizavimo teritorijos, turinčios kompensuoti urbanistinio-ūkinio vystymo poveikį. Nustatytą gamtinio karkaso teritorinę sudėtį planuojamoje Kulių miestelio teritorijoje ir apylinkėse formuoja:

- vietinės svarbos *Alanto migracinis koridorius*;
- regioninės svarbos *Kulių geosistemų vidinio stabilizavimo arealas*;
- nacionalinės svarbos *Vakarų Lietuvos geoeekologinė takoskyra*.

Ekologinio stabilizavimo teritorijos, kaip miestelio bendrosios erdvinės struktūros dalis, nustato svarbiausius teritorinius gamtinio kraštovaizdžio išsaugojimo prioritetus, būtinus bendrajai ekologiškai pusiausvyrai palaikyti. Iš minėtų gamtinio karkaso struktūrinių dalių į planuojamos teritorijos ribas patenka dvi - *Alanto migracinis koridorius* ir nedidelė *Kulių geosistemų vidinio stabilizavimo arealo* dalis. Nacionalinės svarbos Vakarų Lietuvos geoeekologinė takoskyra yra į pietus ir pietryčius nuo planuojamos Kulių miestelio teritorijos.

Gamtinio karkaso teritorijų lokalizacija teikiama brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Funkciniai prioritetai. I variantas; II variantas“, „Miestelio vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. I variantas; II variantas“. Koncepcijos sprendiniai neprieštarauja gamtinio karkaso teritorijų apsaugos ir tvarkymo reikalavimams.

Būtina pabrėžti, kad *gamtinis karkasas*, kaip ekokompensacinė sistema yra objektyvus teritorinis kompleksas ir funkcionuoja nepriklausomai nuo žmogaus ar jo sukurtų institucijų norų, todėl abejuose teikiamuose Kulių miestelio koncepcijos variantuose *gamtinio karkaso* teritorijų lokalizacija nesikeičia.

Gamtinė aplinka yra svarbus gyvenamosios vietovės patrauklumą stiprinantis faktorius. Ji pasitarnauja jos, kaip socialinės – ekologinės sistemos stabilumui, nes ne tik formuoja sveikatingesnę aplinką, labiau patenkina įvairesnės gyvensenos poreikius, bet ir didina rekreacinę vertę, skatina įvairių turizmo formų vystimąsi. Savo ruožtu gamtinės aplinkos ypatumai miesto teritorijos planavimą ir tvarkymą daro sudėtingesnį, sprendžiant plėtotės klausimus reikalauja pakankamą dėmesį skirti ekologiškai stabilios aplinkos bei pilnaverčio kultūrinio kraštovaizdžio formavimui. Koncepcijos sprendiniuose, geoekologinį potencialą išsaugojusioms gamtinio karkaso teritorijoms, patenkančioms į planuojamos teritorijos ribas, nustatomas prioritetas žaliųjų erdvių (atskirųjų želdynų, miškų) bei rekreacinių teritorijų vystymas.

### **3. MIESTELIO TERITORIJOS PLANINĖ STRUKTŪRA, TERITORIJŲ FUNKCIJOS IR NAUDOJIMAS**

#### **3.1. MIESTELIO PLANINĖS STRUKTŪROS PLĖTOJIMO SPRENDINIAI**

Įvertinus esamą teritorijų naudojimo išsidėstymą miestelyje bei Kulių miestelio bendrojo plano koncepcijos tikslus ir uždavinius, numatomi teritorijų funkciniai sprendiniai dvidešimties metų laikotarpiui. Miestelio koncepcijoje taikomas polifunkcinio zonavimo metodas, kai miestelio teritorija dalinama į funkcines zonas, išskiriant prioritetingą (vyraujančią) žemės naudojimo funkciją ir kitas galimas teritorijos naudojimo funkcijas.

Miestelio funkcinė struktūra – tai pagrindinių miestelio dalių funkcinį zonų, aptarnavimo centrų, struktūrinių gatvių tinklo teritorinio išsidėstymo pobūdis ir tarpusavio ryšiai.

Teritorijų polifunkcinis zonavimas pagal žemės naudojimo funkcijas atliekamas siekiant išaiškinti prioritetingų funkcijų tendencijas, jų sąveiką su kitomis funkcijomis, nustatyti miestelio tvarkymo koncepcijos formavimą, suderinant visuomenės interesus gamtonaudoje su reikalavimais sukurti kokybišką gyvenamąją aplinką ir išsaugoti atitinkamų teritorijų ekologines sąlygas bei kraštovaizdžio estetiškas savybes.

Kulių miestelio teritorija planuojama pagal šiuos teritorijos funkcinio naudojimo indeksus, kurie atitinka galimus kitos paskirties žemės naudojimo būdus:

- G** – gyvenamoji teritorija;
- V** – visuomeninės paskirties teritorija;
- K** – komercinės paskirties teritorija;
- R** – rekreacinė teritorija;
- B** – bendro naudojimo teritorija;
- E** – atskirųjų želdynų teritorija;
- P** – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija;

**I** – inžinerinės infrastruktūros teritorija.

Funkcinio naudojimo indeksai, kurie atitinka galimas žemės naudojimo paskirtis:

**Z** – žemės ūkio paskirties teritorija;

**M** – miškų ūkio paskirties teritorija.

Įvertinus esamą padėtį, esamo Kulių miestelio bendrojo (generalinio) plano tęstinumą, abiejuose koncepcijos variantuose išskiriamos šešios skirtingos vyraujančios žemės naudojimo funkcijos zonos (žiūr. brėž. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai):

1. Miestelio centro zona;
2. Visuomeninių komercinių teritorijų prioriteto zona;
3. Gyvenamųjų teritorijų prioriteto zona;
4. Verslo ir pramonės teritorijų prioriteto zona – teritorija, kurioje dominuoja darbo vietos, negalima gyvenamoji funkcija;
5. Bendro naudojimo erdvių ir želdynų teritorijų prioriteto zona;
6. Rekreacinių teritorijų prioriteto zona.

Miestelio funkcinė struktūra ir nustatytų miestelio teritorijos funkcinų prioritetų zonų išsidėstymas pavaizduotas brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. Pirmas variantas“ ir „Miestelio vystymo koncepcija. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. Antras variantas“. Teritorijos funkcinų prioritetų zonų pasiskirstymas miestelyje pateikiamas 3.1.1 lentelėje.

**3.1.1. lentelė.** Funkcinių prioritetų zonų pasiskirstymas miestelio teritorijoje pagal variantus

Eil. Nr.	Funkcinių prioritetų zonos pavadinimas	I variantas		II variantas	
		Plotas ha	%	Plotas ha	%
1	Miestelio centras	5,59	4	5,59	3
2	Visuomeninių komercinių teritorijų prioriteto	14,33	11	20,29	9
3	Gyvenamųjų teritorijų prioriteto	72,20	53	118,87	52
4	Verslo ir pramonės teritorijų prioriteto	9,40	7	30,32	13
5	Bendro naudojimo erdvių ir želdynų teritorijų prioriteto	33,93	25	40,88	18
6	Rekreacinių teritorijų prioriteto	-		11,12	5
	<b>viso</b>	<b>135,45</b>	<b>100</b>	<b>227,08</b>	<b>100</b>

Kulių miestelio teritorijos plotas esamose juridinėse ribose – 102,0 ha. Pirmame miestelio koncepcijos variante miestas vystomas savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintose miestelio ribose. Šiuo variantu planuojamos miestelio teritorijos plotas – 135,45 ha. Naujų teritorijų plotas būtų 33,45 ha.

Plėtojant miestelio teritorijos vystymo koncepciją antruoju plėtros variantu, Kulių miestelio teritorijos plotas padidėtų 125,1 ha (į šį plotą įeina ir esamos jau urbanizuotos gretimų kaimų teritorijos). Šiuo variantu planuojamos miestelio teritorijos plotas – 227,1 ha.

### 3.2. MIESTELIO TERITORIJOS NAUDOJIMO FUNKCINIAI PRIORITETAI

Prioritetinės veiklos funkcijos apsprendžia atskirų miestelio teritorijų panaudojimo planavimą. Abiejuose variantuose miestelio teritorija sudalinama į funkcinio prioriteto zonas, kiekvienoje iš jų nurodant prioritetinę teritorijos naudojimo funkciją ir kitas galimas teritorijos naudojimo funkcijas. Pirmame variante miestelio teritorija padalinta į 15 atskirų funkcinio prioriteto zonų, antrame variante miestelio teritoriją sudaro 21 atskira funkcinio prioriteto zona.

Funkcinio naudojimo prioriteto zonos apima atskiras miestelio dalis, pasižyminčias gamtinės aplinkos ir urbanistinių sąlygų bei prioritetinių teritorijos funkcinių interesų panašumu. Teritorija suskirstyta pagal prioritetinius žemės naudojimo interesus, išskiriant kiekvienai teritorijai nustatytą vyraujančią funkciją. Planuojant atskirų teritorijų naudojimo kryptis, atsižvelgiama į tai, kokia veikla šioje teritorijoje turėtų dominuoti.

Teritorijų polifunkcinis zonavimas pagal planuojamas vyraujančias žemės naudojimo funkcijas abiejuose variantuose parodė, kad apie 23-25% planuojamos miestelio teritorijos užima zonos, kuriose prioritetas teiktinas bendro naudojimo erdvėms, želdynų teritorijoms ir rekreacinei veiklai. Zonos, kuriose prioritetas teiktinas gyvenamajai teritorijai sudaro pusę miestelio teritorijos (52-53%). Zonos, kuriose planuojamas prioritetinis (vyraujantis) visuomeninis – komercinis miestelio teritorijos vystymas, sudaro 12-15% teritorijos. Verslo ir pramonės planuojamos prioritetinės funkcijos zonos sudaro 7-13% miestelio teritorijos.

### 3.3. KULIŲ MIESTELIO ŽALIŲJŲ PLOTŲ SISTEMOS VYSTYMAS

Žaliųjų plotų sistema yra nepaprastai svarbi ir neatskiriama urbanistinės struktūros dalis, kuri yra formuojama tikslu išsaugoti visuomeniškai ir ekologiškai vertingo gamtinio kraštovaizdžio plotus, jų visumą tvarkyti kaip teritorinę sistemą, siekiant gerinti ekologines bei rekreacines gyvenamosios aplinkos sąlygas, kuriant patrauklaus miestelio įvaizdį.

Kulių miestelio žaliųjų plotų sistemos vystymo pasiūlymai teikiami įvertinant ir atsižvelgiant į:

#### 1. Planuojamos teritorijos gamtinių sąlygų ypatumus:

- gamtinio karkaso teritorijų lokalizaciją, kuri leidžia žaliuosius plotus vertinti sisteminiu požiūriu, pamatyti kiekvieno jų reikšmę visai sistemai ir ne tik kiek jie naudingi gyventojams, bet ir kaip jie palaiko viso gamtinio komplekso gyvybingumą;
- gamtosauginiu požiūriu reikšmingas ir (arba) vaizdingas gamtines teritorijas, išlaikiusias natūralaus arba sąlyginai natūralaus kraštovaizdžio pobūdį, miško medynais apaugusius plotus;
- esamus žaliuosius plotus – atskirųjų želdynų funkciją atliekančius žaliuosius plotus ir kitus saugotinus želdinius, miškus, jų teritorinę sklaidą, estetines savybes ir tinkamumą rekreacijai;
- teritorijas, kuriose yra nepalankios ekogeologinės sąlygos užstatymo plėtrai ir ūkinei veiklai.

#### 2. Miestelio koncepciją lemiančias esamos būklės analizės išvadas:

- esamos būklės analizės etape kaip savarankiški miestelio struktūros elementai bendrojo planavimo lygmenyje iš visų žaliųjų plotų išskiriami: miškai ir atskirųjų želdynų teritorijos;

- Kulių miestelyje nėra nei vieno žaliojo ploto, turinčio juridiskai įteisintą sklypą. Pagal faktinį naudojimą išskirti atskirieji želdynai užima 1,48 ha;
- Valstybinės miškų tarnybos duomenimis nagrinėjamoje Kulių miestelio teritorijoje miško žemė užima 0,7 ha;
- atlikta analizė leidžia teigti, kad Kulių miestelis turi pakankamą teritorinį potencialą žaliųjų plotų sistemos formavimui ir jos įrengimo gerinimui.

Miestelio vystymo koncepcijoje vieningos žaliųjų plotų sistemos sukūrimas nustatomas kaip viena iš miestelio plėtojimo kryptių, formuojant patrauklaus, patogaus ir sveiko gyventi miestelio įvaizdį. Siekiant suformuoti pilnavertę žaliųjų plotų sistemą, galinčią atlikti visus jai keliamus uždavinius būtina:

- išsaugoti paveldėtą miestelio gamtinę ir kultūrinę aplinką, ją puoselėti ir gerinti;
- išsaugoti visus esamus žaliuosius plotus urbanizuotoje dalyje, didinti jų patrauklumą, plėsti rekreacinio panaudojimo galimybes;
- sustabdyti statybų skverbimąsi į vertingiausias gamtosauginiu ir estetiniu požiūriu miestelio teritorijas;
- formuoti atskiruosius želdynus naujai įsavinamose miestelio zonose ir įjungti juos į esamą žaliųjų plotų sistemą;
- formuoti apsauginius želdynus pramoninių, komunalinių ir infrastruktūros teritorijų aplinkoje;
- didesnę dėmesį skirti mažiausiai išvystytų sistemos grandžių - žaliųjų jungčių ir apsauginių želdynų formavimui bei tvarkymui;
- pasiekti, kad visos žaliųjų plotų sistemos kategorijos atskirųjų želdynų grupėje – rekreaciniai želdynai (parkai, skverai, žaliosios jungtys) ir apsauginiai želdynai, realiai atitiktų jiems keliamus reikalavimus.

Įvertinant visus aukščiau paminėtus argumentus bei išvadas, urbanistinę ir gamtinę aplinką, žaliųjų plotų galimybes atlikti atitinkamas funkcijas, ypatingą dėmesį skiriant įtraukimui į žaliųjų plotų sistemą tų gamtinio karkaso teritorijų, kurios yra išlaikiusios natūralaus arba sąlyginai natūralaus kraštovaizdžio pobūdį yra nustatomas principinis žaliųjų plotų sistemos karkasas, kurį atstovauja bendro naudojimo erdvių, želdynų vystymo teritorijos. Jų lokalizacija teikiama brėžiniuose „Miestelio vystymo koncepcija. Funkciniai prioritetai. I variantas; II variantas“, „Miestelio vystymo koncepcija. Erdvinė struktūra. I variantas; II variantas“. Konceptijos studijoje nėra išskiriamos atskiros savarankiškos žaliųjų plotų sistemos kategorijos (miškai, parkai, skverai, apsauginiai želdynai ir kt.), jų detalizacija bus vykdoma sprendinių konkretizavimo studijoje.

### **3.4. MIESTELIO KULTŪROS PAVELDO APSAUGOS, TVARKYMO IR NAUDOJIMO KRYPTYS**

#### **3.4.1. Apsaugos principai**

Kulių miestelio teritorijos bendrojo plano kultūros paveldo apsaugos koncepcija nustato šiame miestelyje esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų teritorinius apsaugos prioritetus ir principus 20 metų laikotarpiui. Koncepcija grindžiama Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo

kultūros paveldo apsaugos įstatymu (Žin., 2004, Nr. 153-5571), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu. (Žin., 2004, Nr. 21-617).

Nekilnojamas kultūros paveldas turi būti išsaugotas ir perduotas ateities kartoms kaip miestelio ir vietos bendruomenės kultūrinio tapatumo pagrindas, kraštovaizdžio vertės formantas, turi būti sudaromos sąlygos visuomenei jį pažinti ir juo naudotis.

Kulių miestelio bendrojo plano kultūros paveldo apsaugos nuostatos remiasi Lietuvos Nacionaline darnaus vystymosi strategija (Žin., 2003, Nr. 89-4029), kurioje nurodoma, kad viena svarbių darnaus vystymosi sąlygų yra į teritorijų planavimo dokumentų ir ilgalaikių strategijų rengimo taisyklės ir metodikas įtrauktas kultūros savitumo ir kultūros paveldo vertybių išsaugojimas (str. 263.1). Kultūros paveldo apsaugos integralumo nuostatos atitinka principus, išreikštus Valstybės ilgalaikės raidos strategijoje (Žin., 2002, Nr. 113-5029) ir Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendiniuose (Žin., 2002, Nr. 110-4852). Kulių miestelio bendrasis planas padės įgyvendinti Plungės rajono 2010-2017 metų strateginiame plėtros plane apibrėžtą savivaldybės misiją – rūpintis kultūros vertybių apsauga.

Visų saugomų kultūros paveldo objektų teritorijos yra konservacinės paskirties žemė. (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 11 str. 5 dalis). Kultūros paveldo vertybių tvarkyba ir naudojimas vykdomi pagal individualius arba tipinius apsaugos reglamentus (jei individualūs reglamentai nenustatyti), apsaugos specialiuosius planus, strateginius planus, tikslines programas ir tvarkomuosius paveldosaugos darbų projektus. Visos į kultūros vertybių registrą įrašytos laidojimo vietos naudojamos viešajam pažinimui ir naudojimui bei viešajai pagarbai.

Kulių miestelio teritorijoje 16 kultūros paveldo vertybių yra pavienės, kitos priklauso Kulių Šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių kompleksui (24492) – 6 objektai ir Pastatų kompleksas (28290) – apjungus du kompleksinius objektus (Bažnyčios kompleksas u.k. 24492, G201K ir Pastatų kompleksas u.k. 28290, G449K) į vieną Kulių Šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių kompleksą (u.k. 24492), šis objektas liko be kompleksinių dalių. Didžioji dalis kultūros vertybių yra išsidėstę prie Aušros gatvės. Prie pat Kulių, į vakarus už miestelio ribų esančiose kapinėse yra penkios kultūros paveldo vertybės. Kulių miestelio nekilnojamas kultūros paveldas yra svarbus miestelio darnios plėtros išteklius.

Kulių miestelio bendrasis planas yra reikšmingas stiprinant Kulių kultūros paveldo ir istorinio kraštovaizdžio apsaugą, užtikrinant jų nykimo prevenciją. Įgyvendinant bendrąjį planą didės visuomeninė kultūros vertybių reikšmė, stiprės prielaidos išsaugoti kultūros paveldo objektus ir kitus kultūrine verte pasižyminčius Kulių miestelio statinius, gerės paveldo objektų lankymo sąlygos.

Kultūros paveldo apsauga turi būti įgyvendinama integraliai su gamtos apsauga, bendruomenės švietimu, smulkaus ir vidutinio verslo plėtra miestelyje, senųjų su tradicine statyba susijusių amatų gaivinimu. Būtina padidinti Kulių miestelio nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkybos darbų apimtį.

### **3.4.2. Saugojimo kryptys ir prioritetai**

Kulių miestelio bendrojo plano koncepcijos dalyje siūlomi du plėtros variantai. Abi siūlomos alternatyvos yra palankios Kulių kultūros paveldo apsaugai. Nepriklausomai nuo pasirinktos



alternatyvos prioritetas turi būti teikiamas kultūros paveldo objektų naudojimui viešajai paskirčiai, visuomenės kultūros, rekreacijos ir turizmo reikmėms, miestelio savitumo raiškos stiprinimui, kultūros ir gamtos paveldo apsaugos integralumui.

Abiejuose Kulių miestelio plėtros variantuose dauguma kultūros paveldo objektų išsidėstę planuojamose miestelio centro ir polifunkcinio naudojimo teritorijose, todėl būtų palankios sąlygos kultūros paveldo pasiekiamumui bei sudaromos sąlygos stiprinti kultūros paveldo vaidmenį miestelio erdvių ir paskirčių struktūroje.

Saugomi miestelio teritorijoje esantys Kulių Šv. vyskupo Stanislovo bažnyčios statinių komplekso pastatai (24492), tvarkytini išryškinant statinių istorinę vertę, konstrukcijų ir medžiagų autentiškumą, pritaikant objektus lankymui.

Siekiant išsaugoti ir stiprinti Kulių miestelio architektūrinį urbanistinį savitumą, stiprinti vertingąsias kultūros paveldo savybes tikslinga pirmaeiliai tvarkyti viešąsias erdves, esančias greta kultūros paveldo objektų, išryškinti šių objektų istoriškai susiklosčiusius tarpusavio kompozicinius ryšius.

Iš visų registruotų 18 kultūros paveldo objektų Kulių miestelio teritorijoje ir gretimybėje esančiose kapinėse, devynioms kultūros vertybėms yra nustatyta apsaugos zona. Kulių miestelio ne visiems kultūros paveldo objektams iki šiol yra nustatytos vertingųjų savybių pobūdis, todėl būtina patikslinti likusių objektų apskaitos duomenis: konkretizuoti vertingąsias savybes.

Bendrojo plano kultūros paveldo apsaugos sprendinių įgyvendinimo stebėseną (monitoringą) turi būti vykdoma periodiškai pagal reikalavimus, nustatytus atsižvelgiant į objektų tipologijos ypatumus, fizinę būklę, teisinę priklausomybę. Stebėsenos rezultatai: stebėjimo ir fiksavimo duomenys, vertingąsias savybes naikinančių ar žalojančių poveikių vertinimas, apibendrinimas ir prognozavimas, turi būti teikiami už kultūros paveldo vertybių apsaugą ir teritorijų planavimą atsakingoms institucijoms.

### 3.5. SUSISIEKIMO SISTEMOS PLĖTOJIMO KONCEPCIJA

#### 3.5.1. Susisiekimo sistemos raidos tendencijos ir vystymo tikslai

Kulių miestelio bendrojo plano susisiekimo sistemos koncepcija atitinka galiojančius Lietuvos Respublikos, Telšių apskrities, Plungės rajono savivaldybės bendruosius planus, atspindi esamus ir perspektyvinius miestelio poreikius, atitinka planavimo normas bei darniosios miestų plėtros principus. Koncepcija rengiama pagal atliktą esamos būklės analizę, įvertintus susisiekimo sistemos raidos tendencijas ir remiantis urbanistinės plėtros formavimo variantais.

#### Susisiekimo sistemos raidos tendencijos:

Rodiklis	Tendencija	Komentaras
Automobilizacijos lygis	Augimo	Prognozuojama, kad automobilizacijos lygis Lietuvoje dar nepasiekė prisotinimo ribos, todėl turėtų augti. Jo prisotinimo lygis turėtų nusistovėti apie 600 aut/1000 gyv.
Transportinė rida	Augimo	Jeigu urbanizacija plėsis į pakraščius, gyventojų kelionės ilgės, todėl transportinė rida augs. Tačiau gyvenvietės urbanistinės raidos perspektyvos lieka neaiškios. Išorės susisiekimui automobiliai bus naudojami dažniau, todėl bendras transportinės ridos lygis gatvių tinkle išaugs.

Kelionių būdų struktūra	Daugės kelionių atliekamų privačiais automobiliais	Išorės susisiekimui kelionių dalis atliekama naudojant privačius automobilius išaugs. Tai lems automobilizacijos lygio plėtra, ekonomikos augimas ir patogių kelionės alternatyvų stoka. Vidaus susisiekimo tendencijos nėra aiškios. Didėjanti motorizuotų transporto priemonių eksploatavimo kaina, gali paskatinti gyventojus naudoti pigesnius susisiekimo būdus, pvz. dažniau rinktis keliones dviračiu ar pėsčiomis.
Eismo intensyvumas	Augimo	Gerėjant ekonominei situacijai šalyje didės gyventojų mobilumas, automobilizacijos lygis bei privačių automobilių panaudojimo intensyvumas tolimesnėms kelionėms. Vidaus susisiekimui trumpais atstumais gyventojai naudos įvairius susisiekimo būdus ir tai nebus lemiamas faktorius eismo intensyvumo augimui.

Aukščiau apibūdintos susisiekimo sistemos raidos tendencijos darniosios plėtros požiūriu nėra palankios miestelio vystymuisi. Todėl bendrojo plano sprendiniai turi prisidėti, prie savaiminių tendencijų pakreipimo darniajai plėtrai priimtina linkme.

#### Svarbiausi susisiekimo sistemos vystymo tikslai:

- Išlaikyti gatvių tinklo hierarchiją, užtikrinti reikiamas teritorijas miestelio susisiekimo ir techninei infrastruktūrai vystyti, nustatant gatvių kategorijas bei suformuojant gatvių raudonąsias linijas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ norminius reikalavimus;
- Riboti sankryžų bei nuovažų skaičių valstybinės reikšmės keliuose kertančiuose gyvenvietė;
- Vystyti esamą gatvių tinklą bei numatyti naujas gatvių trasas pagal perspektyvinę urbanistinę plėtrą, užtikrinant efektyvų transporto srautų paskirstymą, bei privažiavimą prie teritorijų;
- Vystyti pėsčiųjų ir dviračių takų, šaligatvių tinklą, užtikrinant svarbiausių objektų pasiekiamumą, skatinti gyventojus aktyviau naudotis šia ekologiška transporto rūšimi;
- Formuoti tokią susisiekimo sistemą, kuri užtikrintų visų eismo dalyvių saugumą ir minimalų neigiamą poveikį aplinkai;
- Mažinti neigiamą transporto poveikį aplinkai, teritorijose, kuriose viršijami leistini triukšmo lygiai, įrengti triukšmo mažinimo priemones;
- Skatinti keliones pėsčiomis bei dviračiais, sudarant tam palankias sąlygas miestelio susisiekimo sistemoje, rengiant šaligatvius ir pėsčiųjų takus;
- Vystyti dviračių takų infrastruktūrą, formuojant vientisą rišlią miestelio dviračių takų sistemą, jungiančią pagrindinius traukos objektus, rekreacines ir gyvenamąsias teritorijas, taip pat vystyti dviračių takų jungtis Plungės kryptimi;
- Mažinti avaringumą diegiant eismo saugumo priemones avaringiausiose miestelio sankryžose ir gatvių atkarpose.

#### 3.5.2. Miestelio susisiekimo plėtros modelio formavimo principai

Miestų ir miestelių susisiekimo sistemos vystymo poreikis priklauso nuo esamos infrastruktūros išvystymo lygio bei perspektyvinės urbanistinės, socialinės, ekonominės raidos. Kulių miestelio urbanistinės struktūros koncepcija rengiama skirtingais plėtros scenarijais. I-asis ir II-asis

konceptijos variantai skiriasi planuojamos miestelio teritorijos dydžiu bei teritorijos funkcinių prioritetų zonų išdėstymu.

### **Miestelio susisiekimo sistemos plėtros modelio formavimo principai I-uoju koncepcijos variantu.**

**Miestelio gatvių tinklas.** Pagal šį variantą miestelis vystomas savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintose miestelio ribose. Konceptijos studijoje identifikuojamos pagrindinės miestelio struktūrinės ašys ir kitos pagrindinės gatvės. Tai pagrindinės jungtys, formuojančios miestelio gatvių tinklo struktūrą ir užtikrinančios svarbiausius gyventojų judėjimo ryšius. Tinklo ilgis siekia 4,2 km. Miestelio struktūrinių gatvių tinklą sudaro esamos J. Tumo – Vaižganto, Aušros, Liepų ir Saulėtekio gatvės. Prie mažesnės reikšmės struktūrinių gatvių priskiriamos Naujoji, Pergalės, Laukų ir Paupio gatvės. Būtina gerinti esamų gatvių techninius parametrus, dangų kokybę, įrengti šaligatvius, lietaus nuotekų tinklus bei apšvietimą.

Šiame koncepcijos variante nenumatoma naujų pagrindinių jungčių, vystymas atliekamas esamos infrastruktūros (vietinių kelių ir gatvių) pagrindu, sutelkiamas dėmesys į kokybinę susisiekimo sistemos plėtrą. Gatvėse turi būti užtikrinamas patogus ir saugus visų susisiekimo sistemos naudotojų judėjimas.

Mažesnės reikšmės gatvės, kuriomis bus užtikrinamas privažiavimas prie planuojamų teritorijų ir sklypų bus numatomos sprendinių konkretizavimo studijoje.

**Visuomeninis transportas.** Visuomeninis transportas yra vienas svarbiausių darnios plėtros užtikrinimo veiksnių ir turi neabejotiną privalumą prieš individualų transportą plėtojant miestelio erdvę bei tausojant aplinką. Ši transporto rūšis svarbi ne tik susisiekimo bei socialiniu aspektais, bet ir ekologiniu aspektu, kaip reikalaujanti žymiai mažesnės erdvės infrastruktūros plėtrai bei mažiau teršianti aplinką nei individualus transportas. Kulių gyventojams visuomeninis transportas svarbus susisiekimui su Klaipėdos, Vėžaičių, Plungės ir kitais miestais. Būtina stiprinti visuomeninio transporto pozicijas susisiekimo sistemoje, tobulinti visuomeninio transporto aptarnavimo kokybę, maršrutinį tinklą, modernizuoti infrastruktūrą atnaujinant transporto priemonių parką, gerinti informacinę sistemą, stotelių pasiekiamumą pėsčiomis.

**Dviračių ir pėsčiųjų takai.** Viena iš subalansuotos susisiekimo sistemos formavimo priemonių yra pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtojimas. Kulių miestelis dėl savo dydžio, gamtinių sąlygų bei nedidelių atstumų iki Plungės (19 km), Rietavo (22 km) yra palankus vystyti susisiekimą dviračiais bei pėsčiomis. Siekiant populiarinti susisiekimą dviračiais, pirmiausia turi būti sukurta rišli miestelio ir priemiesčio dviračių takų sistema, jungianti pagrindinius traukos objektus, rekreacines teritorijas, turistines dviračių trasas bei miestelio centrinę dalį. Dviračių trasos turi būti nužymėtos specialiais ženklais, prie traukos objektų reikia įrengti vietas dviračiams laikyti. Gatvėse, kurios sudaro pagrindines miestelio susisiekimo ašis, dviračių eismas turi būti atskirtas nuo motorizuoto transporto eismo, įrengiant jiems atskirus takus.

## Miestelio susisiekimo sistemos plėtros modelio formavimo principai II-uoju koncepcijos variantu

Šio koncepcijos varianto susisiekimo sistemos sprendiniai iš esmės atitinka I-ąją koncepcijos variantą. Priklausomai nuo vystomų teritorijų, skiriasi miestelio struktūrinių ašių ir pagrindinių gatvių išvystymas teritorijoje. Miestelio struktūrinių gatvių tinklą sudaro esamos J. Tumo – Vaižganto, Aušros, Liepų, Saulėtekio ir Mostaičių gatvės. Prie mažesnės reikšmės struktūrinių gatvių priskiriamos Naujoji, Pergalės, Laukų, Kumžaičių ir Paupio gatvės.

Antruoju koncepcijos variantu siūlomas neužstatytų teritorijų įsisavinimas šiaurės rytų (Kumžaičių km.) vakarų ir pietų kryptimis. Šis variantas vadovaujasi ta pačia nuostata kaip ir pirmasis - užtikrinti kokybinę pagrindinių struktūrinių ašių ir pagrindinių gatvių plėtrą. Dėl didesnės plėtros teritorijos šiuo atveju ilgesnis ir pagrindinių jungčių tinklas, kuris siekia 10,8 km. Visos pagrindinės jungtys vystomos esamos infrastruktūros (vietinių kelių ir gatvių) pagrindu.

### 3.6. MIESTELIO INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMO KRYPTYS

Kulių miestelyje yra išvystyta centralizuota vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistema. Jos rekonstrukcija ir plėtra buvo įvykdyta 2013 metais. Numatoma tolimesnė vandentvarkos sistemų plėtra į naujai įsisavinamas ir urbanizuojamas teritorijas Kulių miestelio ir Kiužaičių kaimo nustatytos viešo vandens tiekėjo centralizuotų tinklų vystymo zonos ribose.

Paviršiniai vandenys Kuluose pagrindiniai nuvedami atvirais kanalais. Atliekant gatvių rekonstrukcijas numatoma įrengti lietaus kanalizaciją.

Elektros paskirstymo tinklas yra pakankamai išvystytas. Numatoma atnaujinti susidėvėjusius tinklus, urbanizuotose teritorijose orines linijas pakeisti kabelinėmis, rekonstruoti transformatorines pagal naujus elektros energijos poreikius, įrengti elektros tinklus naujai įsisavinamose teritorijose. Visus inžinierinius tinklus numatoma kloti tik gatvių raudonųjų linijų ribose.

## 4. MIESTELIO TERITORIJOS NAUDOJIMO IR APSAUGOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI

### 4.1. TERITORIJOS REGLAMENTAVIMO PRINCIPAI

Skirtini šie pagrindiniai teritorijų naudojimo ir apsaugos reglamentavimo principai:

- Juridinis sąlygotumas - reiškiantis, kad veiklos vystymo reguliavimas gali būti taikomas tik kaip teritorijos naudojimo bei apsaugos politiką nustatantis instrumentas vyriausybinių bei savivaldos institucijų darbe. Ypač jis svarbus teritorijų planavimą organizuojančioms bei prižiūrinčioms valdymo institucijoms, taip pat teritorijų planavimo srityje dirbantiems specialistams;
- Reguliavimo integralumas - reiškiantis, kad veiklos vystymo reglamentavimas turi užtikrinti viešąjį interesą atitinkantį tvarų ir subalansuotą vystymą;

- Kraštovaizdžio optimalumas – reiškiantis, kad turi būti užtikrinama kraštovaizdžio bendroji ekologinė pusiausvyra, gamtinio karkaso formavimas, teritorijoje esančių gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas;
- Funkcinė konvergencija – reiškia, kad reglamentų tipai iš esmės atitinka bendrajame plane nustatomus teritorijos naudojimo tipus;
- Hierarchinis konkretizavimas – reiškiantis, kad teritorinio reglamentavimo procesas turi būti nuosekliai vykdomas visuose teritorijų planavimo lygmenyse.

Teritorinis reglamentavimas neišvengiamai apima abi miestelio teritorijos bendrojo plano rengimo stadijas:

- koncepcijos stadijoje nustatoma principinė konceptuali teritorijos naudojimo ir apsaugos reglamentų sistema, nustatomi teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai;
- sprendinių konkretizavimo stadijoje nustatomos miestelio teritorijos funkcinės zonos su konkrečiais atskirų teritorijų naudojimo ir apsaugos reglamentais, detalizuojant jų turinį bei lokalizavimą.

#### **4.2. KONCEPTUALŪS MIESTELIO TERITORIJOS VYSTYMO REGLAMENTAI**

Teritorijos tvarkymo reglamentas – tai bendrųjų planų sprendiniuose nustatyti teritorijos naudojimo prioritetai bei veiklos plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma.

Remiantis aukščiau pristatytomis metodologinėmis nuostatomis koncepcijos etape Kulių miestelio teritorijos plėtros bendrieji reglamentai atitinka miestelio teritorijos vystymo tipus. Teritorijos naudojimo tipas – tai žemės naudojimo funkcinio mišrumo laipsnis, atsižvelgiant į žemės naudojimo intensyvumą bei skirtingos paskirties pastatų statymo joje galimybę.

Koncepcijos rengimo stadijoje kartu su teritorijų vystymo tipais bei plėtros įgyvendinimo strateginiais būdais nustatomi miestelio teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai, išskiriant miestelio teritorijos funkcinio naudojimo zonas. Teritorija suskirstyta pagal prioritetinius žemės naudojimo interesus, išskiriant kiekvienai teritorijai nustatytą vyraujančią funkciją.

Koncepcijoje išskirti šie pagrindiniai teritorijos vystymo režimai, kuriais nurodomas prioritetinis teritorijos naudojimo būdas, viršijantis 50% teritorijos ploto:

- Miestelio centro zona;
- Visuomeninio komercinio prioriteto zona;
- Gyvenamojo užstatymo prioriteto;
- Verslo ir pramonės prioriteto;
- Rekreacinio prioriteto;
- Žaliųjų erdvių prioriteto.

Užstatymo intensyvumo indeksu nustatomas naujos plėtros teritorijų orientacinis teritorijos užstatymo procentas ir aukštingumas. Šis reglamentas detalizuojamas sprendinių stadijoje.

Papildomi apribojimai nustatomi teritorijoms, turinčioms specifinius reikalavimus. Galimos trys papildomų apribojimų indeksų grupės:

- paminklosaugos apribojimų;
- aplinkosaugos apribojimų;
- kitų apribojimų.