

# **VIRBALIO MIESTO BENDRASIS PLANAS**

---

## **KONCEPCIJOS RENGIMO STADIJA**

**Dalis: KONCEPCIJA**

---

**BENDROJO PLANAVIMO  
ORGANIZATORIUS**

**Vilkaviškio rajono savivaldybės  
administracijos direktorius**

**BENDROJO PLANO RENGĖJAS**

**UAB „Lyderio grupė“**

---

**Vilkaviškis, 2012**

**VIRBALIO MIESTO BENDROJO PLANO RENGĖJAI:**

**PROJEKTO VADOVAS:**

PV (A 1576) LAURYNAS BYLA

**RENGĖJAI:**

ARCH. (A 1576) LAURYNAS BYLA

ARCH. (A 772) GEDIMINAS ŠINKŪNAS

ARCH. (A 1760) JURGA MISIŪNĖ

ARCH. (A 1234) DOVILĖ DIMINDAVIČIŪTĖ

PROJEKTŲ VADYBININKAS DARIUS PLEČKAITIS

PROJEKTŲ VADOVAS JONAS SAKALAVIČIUS

## TURINYS

|  |           |
|--|-----------|
| ĮVADAS.....  | 4         |
| <b>VIRBALIO MIESTO BENDROJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>BENDROJO PLANO KONCEPCIJA.....</b>                            | <b>6</b>  |
| <b>KONCEPCIJOS SPRENDINIAI VIRBALIO MIESTUI.....</b>             | <b>10</b> |
| <b>IŠVADOS .....</b>   | <b>11</b> |

### **Grafinė dalis:**

1. Brėžinys. Teritorijos urbanistinės struktūros bei architektūrinės erdvinės kompozicijos vystymas. M 1:10 000
2. Brėžinys. Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai. M 1:5 000

## IVADAS

Virbalio miesto teritorijos bendrasis planas (toliau: Virbalio BP) rengiamas remiantis 2011-07-11 paslaugų pirkimo sutartimi Nr. VPS-82. Planavimo organizatorius – Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, plano rengėjas – UAB „Lyderio grupė“, Ukmergės g. 222, Vilnius.

Virbalio miesto bendrojo plano darbų programa, patvirtinta 2010-11-22 Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. B-IV-980.

Virbalio BP rengiamas kaip privalomasis dokumentas Virbalio miesto teritorijai plėtoti vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu, Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo planu, Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2008-12-19 sprendimu Nr. B-TS-659 patvirtintu Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, Vilkaviškio rajono savivaldybės tarybos 2010-09-24 sprendimu Nr. B-TS-1288 „Dėl Virbalio miesto bendrojo plano rengimo“, Virbalio miesto bendrojo plano tikslais ir uždaviniais.

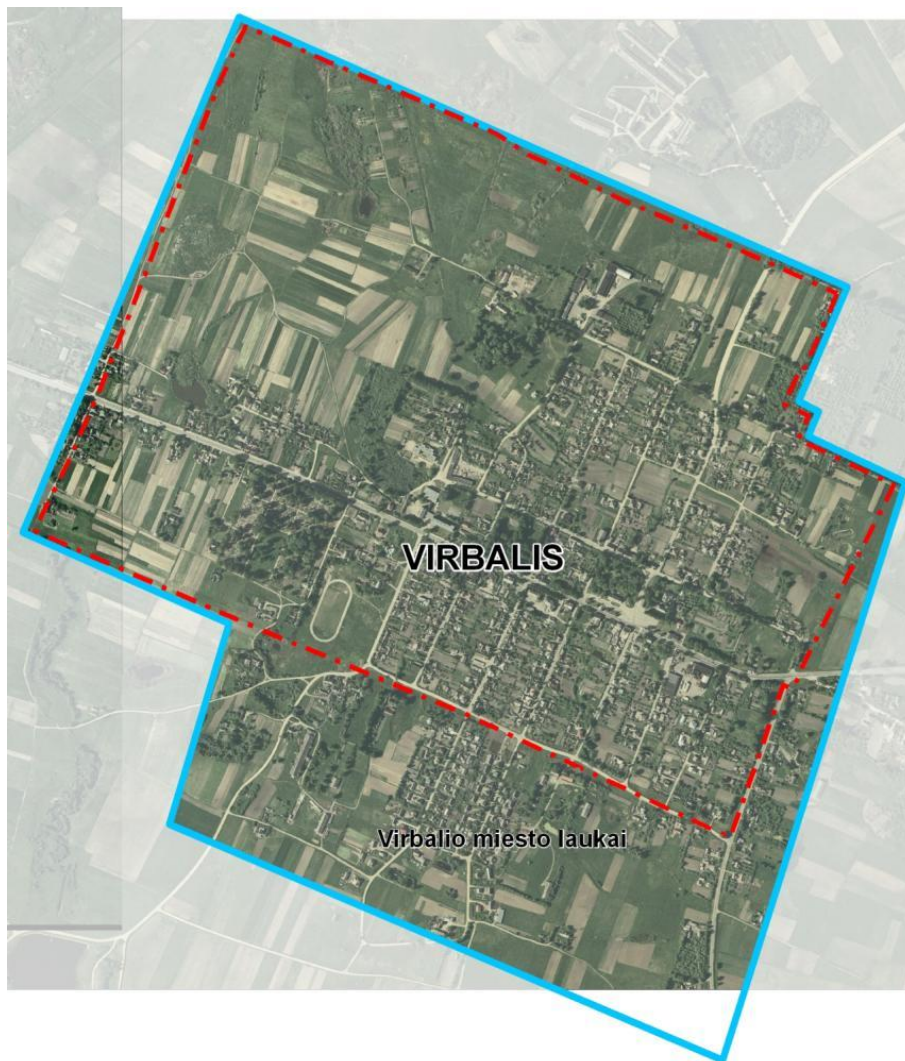
Virbalio miesto bendrojo plano parengimo projektas finansuojamas Europos Sąjungos programų bei Lietuvos Respublikos bendrojo finansavimo lėšomis pagal 2007-2013 metų Europos Sąjungos struktūrinės paramos Lietuvai Žmogiškųjų išteklių plėtros veiksmų programos, kurią bendrai finansuoja Europos socialinis fondas.

Virbalio BP sąlygas rengusių institucijų pateiktos planavimo sąlygos:

1. Kultūros paveldo departamento prie kultūros ministerijos Marijampolės teritorinio padalinio planavimo sąlygos Nr. 27, 2010-11-02;
2. Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie susisiekimo ministerijos planavimo sąlygos Nr. PS-297, 2010-10-26;
3. UAB „Litesko“, „Vilkaviškio šilumos“ filialo planavimo sąlygos Nr. 1186, 2010-11-10;
4. AB „Lietuvos dujos“ Kauno filialo planavimo sąlygos Nr. (K28M) S-135, 2010-11-09;
5. Rytų skirstomųjų tinklų techninės sąlygos Nr. 30350-10-00266, 2010-11-01;
6. Marijampolės visuomenės sveikatos centro Vilkaviškio skyriaus planavimo sąlygos Nr. (5D-2)-489, 2010-11-03;
7. AB TEO LT planavimo sąlygos Nr. T-10/1189, 2010-11-02;
8. AB Lietuvos energija planavimo sąlygos Nr. SD-7420, 2010-10-29;
9. UAB „Kybartų darna“ planavimo sąlygos Nr. SD-57, 2010-10-26;
10. UAB „Vilkaviškio vandenys“ planavimo sąlygos Nr. SD-384, 2010-10-25;
11. Būsto ir urbanistinės plėtros agentūros planavimo sąlygos Nr. 1.1-1338, 2010-11-18B;
12. Vilkiaviškio rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus planavimo sąlygos Nr. 35, 2010-11-18.

## VIRBALIO MIESTO BENDROJO PLANO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

**Planuojama teritorija:** apie 276 ha teritorija, kurią sudaro Virbalio miestas (196,2 ha) ir gretimos miestui teritorijos –Virbalio miesto laukai (1 pav.).



*1 pav. Teritorija, kuriai rengiamas bendrasis planas*

### **Virbalio BP tikslai ir uždaviniai:**

- Suformuoti Virbalio miesto teritorijų vystymo koncepciją, nustatyti teritorijų tvarkymo, naudojimo ir apsaugos prioritetus, teritorijų funkcines zonas, nurodančias teritorijos integruotumą ir (ar) jos ypatumus;
- Tobulinti istoriškai susiklosčiusią Virbalio miesto urbanistinę struktūrą bei formuoti architektūrinę erdvinę kompoziciją;
- Numatyti teritorijų gyvenimo ir aplinkos kokybę gerinančias priemones, formuoti bendro naudojimo želdynų bei apsauginių želdynų sistemą;
- Plėtoti inžinerinę, susisiekimo ir kitą visuomenės poreikiams tenkinti reikalingą infrastruktūrą;

- Nustatyti teritorijas, kuriomis privaloma rengti ar keisti detaliuosius planus, nustatyti šių teritorijų naudojimo, tvarkymo, apsaugos prioritetus ir veiklos juose apribojimus;
- Numatyti priemones, užtikrinančias racionalų gamtos išteklių naudojimą, kraštovaizdžio tvarkymą, ekologinę pusiausvyrą, gamtinio karkaso formavimą, gamtos ir kultūros paveldo objektams išsaugoti;
- Rezervuoti teritorijas komunikacinių koridorių ir kitų visuomenės poreikiams reikalingų objektų statybai;
- Numatyti planuojamos teritorijos užstatymo aukščio ir intensyvumo parametrus;
- Pagal vyraujančius požymius išdėstyti planuojamos teritorijos dalis ir nuodyti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį.

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

## **BENDROJO PLANO KONCEPCIJA**

Pagrindiniai koncepcijos sprendiniai formuojami Kybartų–Virbalio dvimiesčio pagrindu. Koncepcijoje yra bendroji dalis apimanti abu miestus ir atskirosios dalys detalizuojančios sprendinius kiekvienam miestui (2 pav.).

Bendrojo plano koncepcijos tikslas – numatyti pagrindinius strateginius teritorijos plėtros principus ir priemones paversti Kybartų ir Virbalio miestus pasienio infrastruktūros centru, kartu nuosekliai vykdant subalansuotą miestų plėtrą su gyvenimo komforto didinimu, infrastruktūros, susisiekimo sistemos, ekonominiu miestų plėtojimu. Pasienio centro įvaizdis miestams formuojamas neatsitiktinai – Kybartų miestas susikūrė apie pastatytą pasienio traukinių stotį, tuo metu aptarnavusią dalį krovinių srauto tarp carinės Rusijos ir vakarų Europos, šiuo metu Kybartų muitinė yra taip pat svarbus pasienio punktas su Karaliaučiaus sritimi.

Kybartams ir Virbaliui bendrai numatomi sprendiniai:

- Susisiekimo infrastruktūros sistemos plėtra;
- Pakelės infrastruktūros plėtra;
- Inžinerinės ir energetinės infrastruktūros plėtra.

Lietuvos Respublikos teritorijos bendruoju planu Kybartų ir Virbalio miestai yra priskirti b kategorijos centrams, kuriems teikiamas kokybinės ir kiekybinės plėtros prioritetas. Tai yra antra pagal reikšmę kategorija bendroje rajono gyvenamųjų vietovių struktūroje.

*b* kategorijos centrų socialinę ir ekonominę bazę sudaro esamos ir plėtojamos švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, globos ir rūpybos, kultūros įstaigos su tinkamo lygio technine įranga. Šiuose centruose turėtų būti koncentruojamos materialinės investicijos, apjungiamos lėšos skirtos teritorijos priežiūrai ir inžinerinių sistemų naudojimui. Minimalus vietinių centrų privalomo institucinio aprūpinimo įstaigų sąrašas: mokykla, medicinos ir priešmokyklinės įstaigos, globos ir rūpybos tarnybos, gaisrinė, policija, greitoji medicininė pagalba, įvairios techninės komunalinės ūkio tarnybos.

Vietinių b kategorijos centrų plėtroje privalomąją savivaldybės dalį sudaro:

- ✓ Socialinis būstas, kurio dalis bendroje rajono būsto struktūroje turėtų sudaryti 5-10 %. Šis būstas skiriamas ne vien socialiai remtiniems žmonėms, bet ir tiems vyresnio amžiaus vienišiams gyventojams, kurių būstas kaimuose, vienkiemiuose yra nesaugus, sunkiai parduodamas ir kuriems reikalinga parama bei globa;

- ✓ Aukštos kokybės būstas, kuris būtų finansuojamas privataus sektoriaus (kurių darbu suinteresuoti vietiniai centrai) lėšomis ir kurio statybai savivaldybė teiktų paramą, pagalbą ir pan.;
- ✓ Inžineriniai tinklai, gatvės, atliekų surinkimo sistemų, jų plėtra, modernizavimas, naudojimas ir priežiūra;
- ✓ Viešojo transporto sistemos vystymas, jos aptarnavimo lygio ir kokybės užtikrinimas;
- ✓ Galimiems investuotojams (pramonė, transportas, sandėliavimas, medicinos, prekybos ir kt. paslaugos) parengta pasiūlos investuoti sistema, kurią sudarytų iš anksto paruošti objektai (sklypai, pastatai) ir aiškiai apibrėžtos sąlygos bei reikalavimai ir t. t.

Gamtinio karkaso struktūroje Virbalis patenka į gražinamo ir gausinamo kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų kraštovaizdžio formavimo zoną. Organizuojant nacionalinę regioninę politiką reikalingas gamtinio karkaso formavimo rėmimas. Teritorija patenka į perspektyvinių valstybinių parkų ribas.

Rekreacinių arealų resursinio potencialo kategorijų skalėje Kybartai ir Virbalis yra didelio potencialo rekreacinėje teritorijoje, per kurią praeina rekomenduojamas nacionalinis maršrutas „Lietuvos istorijos ir kultūros vėrinys“ svarbiausi turistų judėjimo keliai, regioninis „Suvalkijos parkų žiedas“.

Transporto infrastruktūros požiūriu pro miestus praeina pirmo (tarptautinio) rango magistralinis kelias (transeuropinio Kretos IX transporto koridoriaus šaka IX D).

Energetinėje ir ekoinžinerinėje infrastruktūroje LR BP numato naują 500 kV aukštos įtampos elektros tinklą oro liniją. Pro miestus praeina 110 ir 330 kV esamos oro linijos, kurios sujungtos su Kaliningrado energosistema.

### **Urbanistinės struktūros sprendiniai**

Kybartai kartu su Virbaliu numatyti kaip Vilkaviškio rajono plėtos pcentris (gyvenamosios statybos centras), kuris dekoncentruotų plėtos potencialą rajono teritorijoje ir būtų svarbus vietinės reikšmės aptarnavimo centras.

### **Susiekimo infrastruktūros sistemos plėtra**

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniuose numatomas Kybartų–Virbalio šiaurinio aplinkkelio nutiesimas, tuo tikslu numatant rezervuoti ir tam reikalingas teritorijas.

Anksčiau sudarytuose planuose bendrą Virbalio ir Kybartų miestų apvažiavimą buvo siūloma tiesti aplenkiant minėtus miestus iš pietų pusės. Vilkaviškio rajono bendrajame plane siūloma aplinkkelį rengti aplenkiant Virbalį ir Kybartų miestą iš šiaurės pusės ir aplinkkelį užbaigti prie esamo Kybartų pasienio kontrolės punkto (kaip ir Marijampolės apskrities bendrajame plane).

### **Socialinė infrastruktūra**

Čia turi būti teikiamos pagrindinės kokybiškos viešosios paslaugos (sveikatos priežiūros, socialinės, kitos gyventojų ir ūkio subjektų aptarnavimo paslaugos), taip pat skatinama privačių paslaugų plėtra.

### **Pakelės infrastruktūra**

Kybartuose ir Virbalyje reikia plėtoti pakelės infrastruktūrą, kokybiškai plėtoti paslaugų infrastruktūros objektus (maitinimo įstaigų (restoranų, kavinių ar kt.), poilsio aikštelių (automobilių stovėjimo aikštelių), viešbučių (nakvynės namų, motelių ar kt.), parduotuvių ir techninio aptarnavimo stočių tinklą turizmo plėtos zonose: krašto reikšmės kelių Nr.186 Kybartai–Vištytis, rajoninių kelių Nr. 5102 Virbalis–Vištytis, Nr.5103 Kudirkos Naumištis–Kybartai kryptimis, įrengti degalinę Virbalio Miesto Laukų kaime.

Kybartų ir Virbalio miestuose sukurti automobilių stovėjimo aikštelių tinklą. Prie pastatų naudojamus žemės plotus tinkamus automobilių stovėjimo aikštelėms, inventorizuoti ir sutvarkyti automobiliams statyti viešojo naudojimo aikšteles bei gatves, įrengti šaligatvius

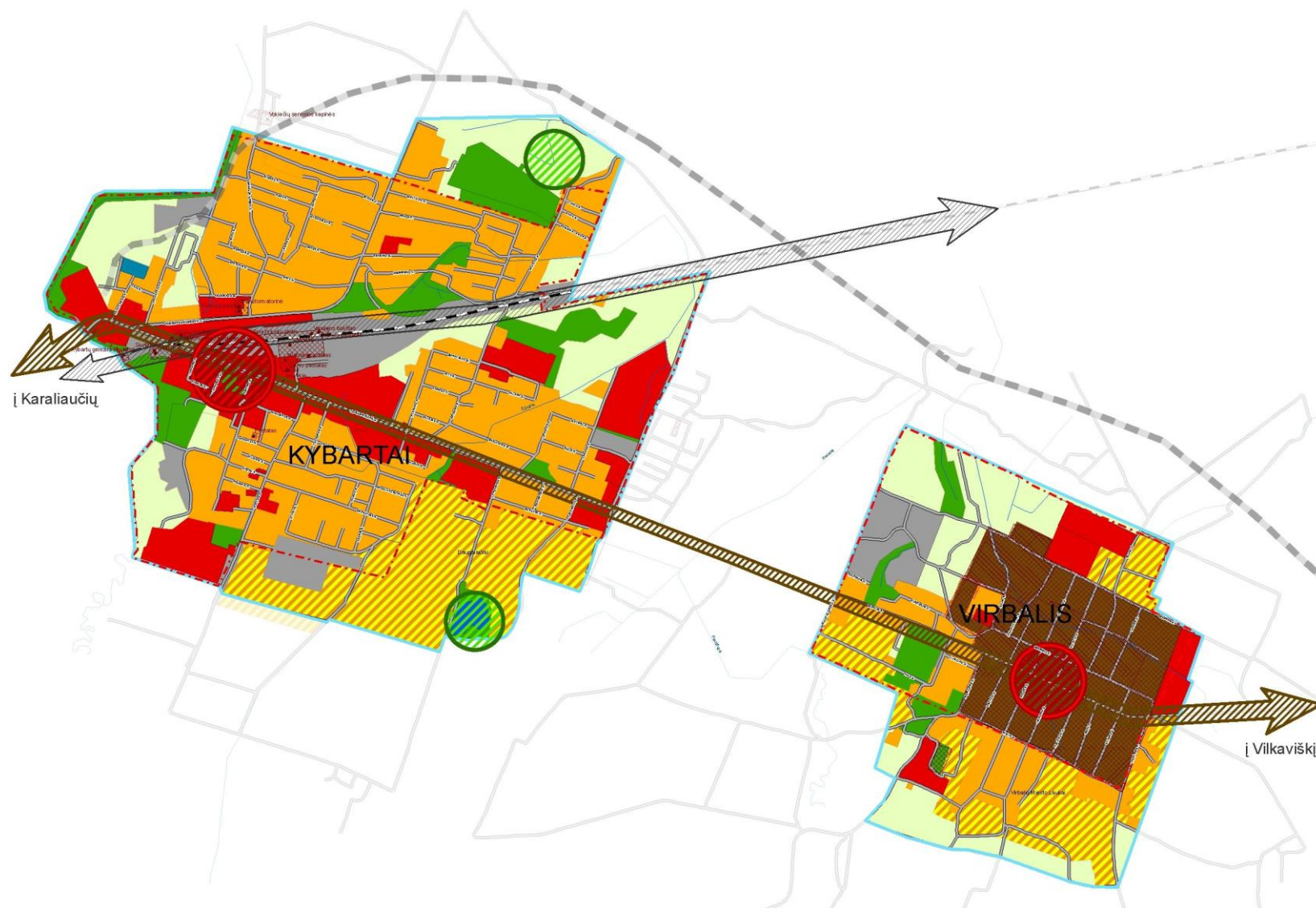
### **Inžinerinė ir energetinė infrastruktūra**

Plėsti skirstomųjų dujotiekių tinklą: nuo esamos Vilkaviškio dujų skirstymo stoties į Kybartų, Virbalio miestus. Numatoma kartu plėtoti ir rekonstruoti Virbalio ir Kybartų esamus inžinerinės infrastruktūros tinklus (taip pat juos sujungti tarpusavyje).

### **Vandens tiekimas ir nuotekos**

Numatoma plėtoti vandentiekių sistemas, rekonstruoti esamus tinklus. Apjungti Kybartų ir Virbalio vandentiekio sistemas. Esamas vandenvietes ir vandens gerinimo įrenginius palaikyti geros techninės būklės. Taip pat plėtoti esamas nuotekų surinkimo sistemas Kybartuose ir Virbalyje. Pastatyti naujus nuotekų valymo įrenginius, į juos nukreipiant abiejų gyvenamųjų vietovių surenkamas buitines nuotekas. Esamą seną nuotekų valymo įrenginį numatoma demontuoti.





2 pav. Kybartų – Virbalio miestų teritorijų architektūrinė-urbanistinė struktūra

## KONCEPCIJOS SPRENDINIAI VIRBALIO MIESTUI

### Pagrindiniai Virbalio miesto tolimesnio vystymo teiginiai

Virbalio miestas turi unikalią istorinę praeitį, tačiau miesto svarba sumenko pasienio punktą įrengus Kybartuose. Tolimesnis Virbalio miesto vystymasis neišvengiamai bus susijęs su Kybartų miesto gretimybė. Tačiau tai yra teigiama urbanistinė kaimynystė, suteikianti papildomas sąlygas revitalizuoti Virbalio struktūrą, kurios didelę dalį užima saugomos kultūros paveldo teritorijos. Tolimesnė Virbalio plėtra, išnaudojant išorės veiksnius turėtų būti susijusi su reikiamos infrastruktūros kūrimu, siekiant aptarnauti dalį transporto srauto keliaujančio tranzitu į/iš Karaliaučiaus sritį. Vidinė miesto plėtra bus ne kiekybinė, o kokybinė, gerinant gyvenimo sąlygas.

Virbalio miesto erdvinė-planinė struktūra suformuota XVI a., tačiau turėjusi būti kompaktiška tankiai užstatyto miestelio struktūra dėl gaisrų ir karo sunyko, nors ir išliko pagrindinių gatvių tinklas. Šiuo metu miestą pusiau dalina magistralinis kelias A7, kuris kirsdamas miesto centrą kartu kerta ir saugomą kultūros paveldo teritoriją. Dėl intensyvaus tranzitinio transporto srauto siūloma šiam keliui įrengti aplinkkelį, iš šiaurinės miesto pusės kartu aplenkiant ir Kybartus.

Virbalio miesto bendrojo plano koncepcijoje išskiriami siūlomi teritorijos naudojimo tipai. Miesto centro dalis, kurią apima įteisintos kultūros paveldo vertybių ribos – Virbalio senojo miesto vieta bei miestelio istorinis centras, priskiriama **konservacinės paskirties teritorijoms**. Šioje centro teritorijoje veikla reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais ir dokumentais bei nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu.

Pietinėje priemiestinėje Virbalio miesto laukų k., pietvakarinėje ir šiaurinėje miesto teritorijose numatoma **gyvenamosios paskirties teritorijų** plėtra. Šios teritorijos numatomos kaip esamų dalinai urbanizuotų teritorijų tankinimas, jų infrastruktūros gerinimas ir miesto teritorijoje esančių žemės ūkio teritorijų konversija į gyvenamosios paskirties teritorijas. Pagrindinis ir svarbiausias prioritetas gyvenamosios paskirties teritorijoms – esamos infrastruktūros sutvarkymas ir jos plėtra, keliant gyvenimo sąlygas visoje Virbalio teritorijoje, įrengiant tiek reikalingą inžinerinę infrastruktūrą komunaliniams patogumams, tiek sutvarkant visas miesto gatves užtikrinant gerą jų būklę.

Ateityje didėjant krovinių apyvartai su Kaliningrado sritimi, tikėtinas Virbalio ir Kybartų, kaip aptarnaujančių krovinių ir keleivių tranzitą logistikos centrų, spartesnis vystymasis. Tuo tikslu Virbalio vakarinėje miesto dalyje, į šiaurę nuo magistralinio kelio, siūloma numatyti **techninės infrastruktūros teritoriją** reikalingos infrastruktūros plėtrai, tam kad būtų galima aptarnauti tranzitinį transportą. Dalyje šios teritorijos pagal verslo siūlymus numatoma plėtoti atsinaujinančios elektros energijos gamybos objektus.

**Verslo, gamybos, pramonės teritorijoms** numatomos zonos esamos pramoninės teritorijos vietoje šiaurinėje miesto dalyje ir žemės ūkio teritorijose šalia magistralinio kelio A7 ir rytinės miesto ribos, bei pietinėje bendrojo planu planuojamos teritorijos dalyje esamų ūkinės paskirties pastatų zonoje.

Pagrindinės **bendrojo naudojimo teritorijos** išskiriamos esamose susiformavusiose želdinių teritorijose šalia upelių ir vandens telkinių valstybinėje žemėje bei esamose kapinėse. Taip pat numatoma papildoma bendrojo naudojimo teritorija šalia kapinių.

Šiaurvakarinėje Virbalio miesto dalyje bei pietinėje planuojamos teritorijos Virbalio miesto laukų dalyje siūloma palikti **neurbanizuojamas žemės ūkio teritorijas**. Kolektyvinius sodus šiaurinėje Virbalio dalyje taip pat siūloma priskirti prie neurbanizuojamų žemės ūkio teritorijų.

Numatoma kartu plėtoti ir rekonstruoti Virbalio ir Kybartų esamus inžinerinės infrastruktūros tinklus, taip pat juos sujungti tarpusavyje.

## IŠVADOS

1. Virbalio miestas yra aktyvioje Vilkaviškio rajono urbanistinės integracijos ašies zonoje ir kartu su Kybartų miestu turi potencialą sudaryti vieną urbanistinį centrą, kuriame kiekviename iš miestų galėtų būti viena kitą papildančios funkcijos. Nors šiuo metu miesto demografinių, ekonominių procesų tendencijos yra neigiamos, tačiau Bendrasis planas ir jo koncepcija, kuri ruošiama 20-čiais metų, orientuota į miesto vystymąsi ir esamos urbanistinės struktūros gerinimą. Sukuriant geresnes gyvenimo sąlygas mieste ir numatant pakankamai teritorijų verslo plėtrai yra galimybė minėtus procesus pakreipti teigiama linkme. Tam mieste yra numatoma gyvenamosios plėtros teritorijos pietinėje miesto dalyje, mišrios paskirties teritorijas – šiaurės rytinėje dalyje, o šiaurės vakarinėje dalyje – teritorija inžinerinės infrastruktūros aptarnavimui.
2. Miesto vizija ne kiekybinė–teritorinė plėtra, bet miesto urbanistinės-architektūrinės terpės kokybės gerinimas. Tam reikės sutvarkyti inžinerinę infrastruktūrą. Vandens ir nuotėkų tinklai turi pasiekti daugumą pastatų. Gatvės turi būti kokybiškos dangos, su šaligatviais.
3. Naujų gyvenamųjų namų kvartalų numatoma nedaug, bei siūloma skatinti darbo vietų kūrimą numatant darbo vietų kūrimą susijusį su pasienio infrastruktūros aptarnavimu. Vykdam urbanistinę Virbalio plėtrą, svarbu kad tai būtų nedideli, neaukšti pastatai, nesiskiriantys iš konteksto, tuo pačiu siekiant optimalaus užstatymo intensyvumo dėl ekonomiškumo miesto teritorijos išnaudojimo. Kadangi visą centrinę miesto dalį užima kultūros paveldo teritorija, jos tvarkymas ir tinkama priežiūra bus papildoma ir būtina užduotis Virbalio miestui, nors jis šiuo metu ir neturi tam skirtų resursų.
4. Bendrojo plano sprendinių stadijoje, atsižvelgiant į konkrečius sprendinius bei žemės nuosavybės duomenis (kadastrinių sklypų ribas) siūloma keisti bei tikslinti miesto ribas.