

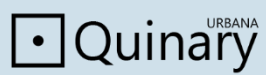
PIETINIO  
POCENTRIO  
STARIŠKIŲ  
RAJONE  
GALIMYBIŲ  
STUDIJA

KONCEPCIJA

Užsakovas:

**Klaipėdos miesto savivaldybės administracija**

Studijos rengėjas:



Kontaktai:

El. paštas: [info@quinary.lt](mailto:info@quinary.lt)

Tel. Nr. +37061116985

Rengėjai:

**Architektas Saulius Motieka** (atestato Nr. A 609)

**Architektė Lina Panavaitė** (atestato Nr. A 2185)



## TURINYS

I.	ĮVADAS.....	6
II.	PIETINIO POCENTRIO STRAIŠKIŲ RAJONE VYSTYMO PRIELAIDOS .....	9
1	Pietinis pocentris Stariškių rajone – miestui svarbi teritorija.....	9
2	Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai .....	10
3	Urbanistinės struktūros formavimo prielaidos .....	14
4	Užstatymo aukščio tyrimas.....	15
5	Kvartalų urbanistinių parametų tyrimas.....	19
III.	FUNKCINĖS GALIMYBĖS .....	23
6	Teritorijos naudojimo galimybės.....	23
7	Galimos pastatų / statinių paskirtys .....	25
IV.	BENDRIEJI TECHNINIAI EKONOMINIAI RODIKLIAI .....	32
V.	KONCEPCIJOS VARIANTAI .....	34
8	I KONCEPCIJOS VARIANTAS.....	34
8.1	Urbanistinės struktūros formavimo principas .....	34
8.2	Susisiekimo Sistema.....	36
8.3	Viešųjų erdvių Sistema .....	38
8.4	Funkcinis teritorijos naudojimas .....	40
9	II KONCEPCIJOS VARIANTAS .....	42
9.1	Urbanistinės struktūros formavimo principas .....	42
9.2	Susisiekimo Sistema.....	44
9.3	Viešųjų erdvių Sistema .....	46
9.4	Funkcinis teritorijos naudojimas .....	48
10	III KONCEPCIJOS VARIANTAS .....	50
10.1	Urbanistinės struktūros formavimo principas .....	50
10.2	Susisiekimo sistema .....	52
10.3	Viešųjų erdvių sistema .....	54
10.4	Teritorijos funkcinis zonavimas .....	56





## I. ĮVADAS

### *Studijos pavadinimas*

Pietinio pcentrio Stariškių rajone galimybių studija

### *Planuojama teritorija*

1.1 Stariškių rajonas

### *Nagrinėjama teritorija*

1.1 Stariškių rajonas bei vertinami 1.2 Smeltės pusiasalio, 1.3 Vilhelmo kanalo ir 1.4 Malkų įlankos rajonų dalys; taip pat, aktualus 13. Kuršių marių Nagrinėjamo rajono segmentas ir Klaipėdos rajono kaimynystė pietinėje riboje.

### *Užsakovas*

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija

### *Studijos rengėjas*

„Quinary urbana“, MB

### *Naudojamos sąvokos*

**Aplinka visiems** - Projektuojama taip, kad gaminiais ir aplinka be specialaus pritaikymo gali naudotis vaikai, suaugę, vyrai, moterys, senyvo amžiaus asmenys, neįgalieji, įvairių tautybių ir kitų grupių žmonės;

**Atitiktis darnaus vystymosi principams** - Kokybiškos architektūros, kuri prisideda prie darnios

valstybės ir žmonių aplinkos kūrimo bei yra svarbi ekonomikos ir socialinių santykių raidai, kūrimas atsižvelgiant į darnaus ir tvaraus vystymosi iššūkius;

**Aukštybinis užstatymas** – užstatymas formuojamas ir apibūdinamas aukštais (pastatų aukštis – didesnis kaip 35 m) ir bokštiniais pastatais;

**Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius** – reglamentas, nurodantis didžiausią leistiną pastatų aukštų skaičių;

**Kraštovaizdis** – Kaip teigia prof. Paulius Kavaliauskas - kraštovaizdis, **landšaftas** yra žemės paviršiaus gamtinių ir (ar) antropogeninių komponentų;

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

**Panorama** – iš tam tikro apžvalgos taško matomas daugiaplanis urbanizuoto ar gamtinio kraštovaizdžio vaizdas;

**Siluetas** – tolimas kontūrinis užstatymo ar gamtinio elementų vaizdas dangaus skliauto fone;

**Santykis su paveldėtomis vėrtėmis** - Kultūros paveldo objektų saugojimas ir naujai projektuojamo, rekonstruojamo statinio/ų, urbanistinio/ų komplekso/ų ir/ar kraštovaizdžio objekto/ų santykis su urbanistinės vietovės ar objekto istorine urbanistine ir/ar architektūrine raida ir susiklosčiusiais ypatumais;

**Stilobatas** – apatinė užstatymo tūrinio erdvinio modelio pakopa;

**Teritorijų planavimas** – tai yra **procedūra** bendros gamybos bei infrastruktūros sistemos formavimui, gyventojų užimtumo užtikrinimui, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisių nustatymui ir reguliavimui. Tai yra, sukurto kūrinio (pavyzdžiui miesto BP) priežiūros ir administravimo procedūra;

**Urbanistika** - erdvių struktūrų modeliavimo ir formavimo veikla. Tai yra sudėtinga meno ir mokslo disciplina (urbanistai), o ne viešųjų ryšių ir plepėjimo menas (urbonautai). Taip yra todėl, kad urbanistika yra visiškai ir neatskiriama susijusi su konkrečiu objektu arba objektais, o ne su veiksmis ir procesais. Plėtra yra susijusi su veiksmis, procesų valdymu. Ar plėtra gali būti susiejama su profesija? Ne.



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

**Urbanistinė struktūra** – pastatų ir atvirų erdvių išdėstymas, būdingas konkrečiai vietai, taip pat miesto ar jo dalies erdvių ir funkcinių struktūrų erdvinė visuma;

**Užstatymo aukštumas** – vidutinis esamas arba perspektyvinis miesto dalies ar kvartalo užstatymas, išreikštas aukštais nuo žemės paviršiaus iki pastatų viršūnės (aukšto aukštis – 4 m);

**Užstatymo daugiaplaniškumas** – tam tikro urbanistinio vieneto (kvartalo, kvartalų grupės ar mikrorajono) požymis ir erdvinė charakteristika, kai yra kelios užstatymo aukščio frontalinės projekcijos, skirtingai išdėstytos planinėje struktūroje. Tai yra, kelių užstatymo frontaliųjų projekcijų būvimas tam tikrais parametrais apibrėžtoje ar nagrinėjamoje trimatėje erdvėje;

**Urbanistinis integralumas** - Naujai projektuojamo, rekonstruojamo statinio/ų, urbanistinio/ų komplekso/ų ir/ar kraštovaizdžio objekto/ų įsijungimas į esamą urbanistinę struktūrą ir įtaka kultūriniam kraštovaizdžiui;

**Užstatymo kontekstas, kontekstualumas** – nagrinėjamos teritorijos morfologinis santykis su aplinkinių teritorijų bei visos urbanistinės sistemos užstatymo principais. Kontekstualumas suprantamas kaip urbanistinio konteksto charakteristikas atitinkančios išbaigtos ar formuojamos užstatymo erdvinės struktūros;

**Urbanistinis mazgas** - akcentuota urbanistinės struktūros dalis, kurioje dėl funkcinių, visuomeninių ar kompozicinių poreikių yra sutelkta daugiau architektūrinių urbanistinių išraiškos priemonių, lyginant su vyraujančia urbanistine sandara ir vizualine išraiška.

**Užstatymo morfotipas** (morfologija) – viena iš sudedamųjų urbanistinės struktūros dalių. Miesto teritorijos elementų (kvartalų, sklypų, neužstatytų erdvių) užstatymo charakterį apibūdinantys požymiai. Jos objektas yra miesto ar jo dalies fizinė erdvinė išraiška, jos dalių tarpusavio išsidėstymas, ryšiai ir sandara;

**Vertikalus akcentas (dominantė), vizualinis akcentas, markeris** – urbanistinę struktūrą semantizuojantis statinys, ne mažiau kaip du kartus viršijantis užstatymo aukštį ir pažymintis tam tikrą hierarchinį miesto urbanistinės struktūros pokytį;

**Vizualinis kanalas** – urbanistinės struktūros elementas. Išžėsta fizinė erdvė struktūrinio tinklo trasose. Paprastai, vizualinio kanalo formantės - gatvės išklotinės plokštumos. Arba ilga ir siaura erdvė, kurios gale yra išduodamos vizos.



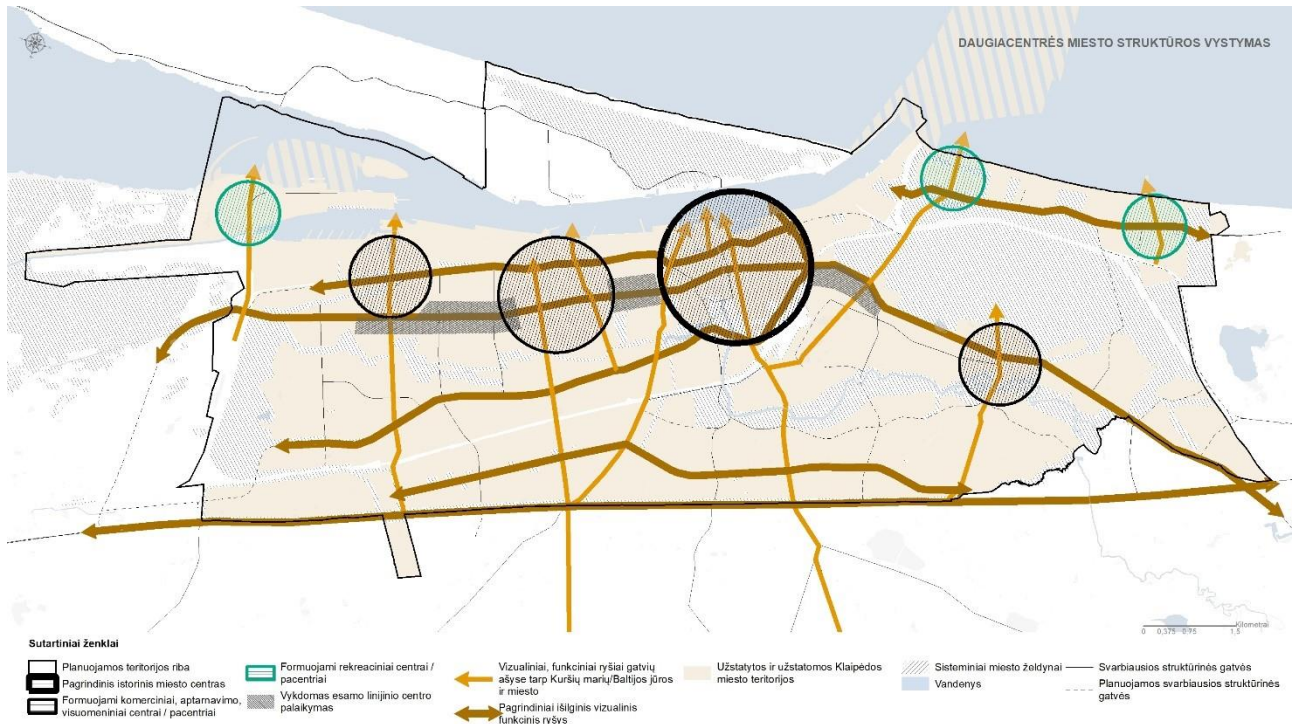


## II. PIETINIO POCENTRIO STRAIŠKIŲ RAJONE VYSTYMO PRIELAIDOS

### 1 Pietinis pocientras Stariškių rajone – miestui svarbi teritorija

Studijos formatas yra orientuotas į Stariškių, kaip labai svarbios miesto dalies – rekreacinio pocientro urbanistinę viziją, Stariškes vertinant:

- Kaip kontekstualią miesto visumą, galinčią pretenduoti į kurortinės vietovės funkcinę apibrėžtį ir erdvinės sąrangos apibūdinimus;
- Kad miesto pietinės dalies gyventojai turėtų artimesnę poilsio ir nusvaigimo paslaugą ir miestas bendrai taptų konkurencingas kokiems Druskininkams ar Birštonui;
- Galimybę miestui turėti rekreacinę pusiausvyrą tarp miesto šiaurinės ir pietinės dalių.



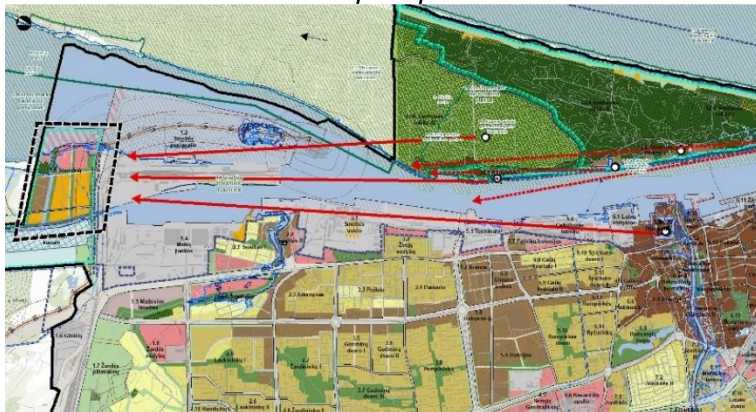
1.1 pav. Klaipėdos miesto konceptualus modelis



## 2 Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

Nurodomi pagrindiniai kertiniai esamos būklės įvertinimo aspektai tiesiogiai lemiantys koncepcijos variantų sprendinius.

### *Erdvinės struktūros formavimo principai*



Pagrindiniai erdvinės struktūros formavimo principai numatyti Klaipėdos miesto bendrajame plane – stačiakampio gatvių tinklo struktūra, teritorijos apžvalgos galimybės bei aukštybinio pastato kaip reprezentuojančio teritoriją reikalingumas.

### *Užstatymo aukštis*

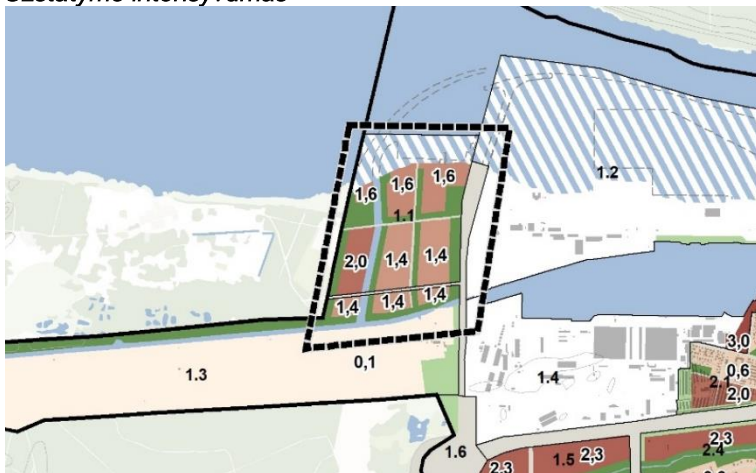


Užstatymo aukščio rodikliai planuojamoje teritorijoje:

Paslaugų zonoje – 12 m;  
 Specializuotų kompleksų zonoje – 20 m;  
 Miesto dalies centro zonoje – 20 m.

Urbanistinio komplekso zona iki 30 m. aukščio, užstatymo aukščio schemoje nurodytuose parametruose.

### *Užstatymo intensyvumas*



Užstatymo intensyvumo rodikliai planuojamoje teritorijoje:

Paslaugų zonoje – 1,6;  
 Specializuotų kompleksų zonoje – 1,4;  
 Miesto dalies centro zonoje – 2,0.

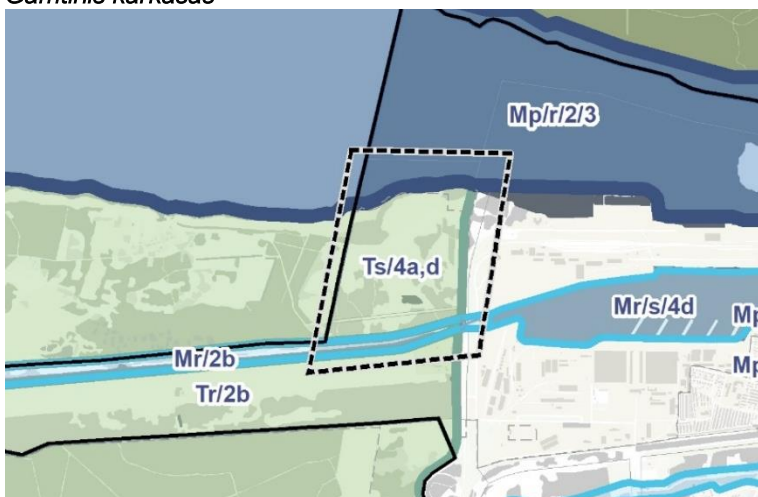


### Gyvenamosios teritorijos



Planuojamoje teritorijoje, ties riba su Klaipėdos rajono savivaldybe numatyta galimybė gyvenamajai statybai. Prognozuojamas gyventojų skaičius – 1200 gyventojai.

### Gamtinis karkasas



Planuojama teritorija patenka į nacionalinės svarbos geoekologinės takoskyros (T) gamtinio karkaso teritoriją, Vilhelmo kanalas ir jo pakrantės į vietinės svarbos migracijos koridorių (M) bei besiribojančios Kuršių marios į nacionalinės svarbos migracijos koridorių (M).

Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.

*Pastaba: šiuo metu keičiami gamtinio karkaso nuostatai, ko pasėkoje gali keisti gamtinio karkaso teritorijų reglamentavimas mieste.*

### Užliejamos teritorijos

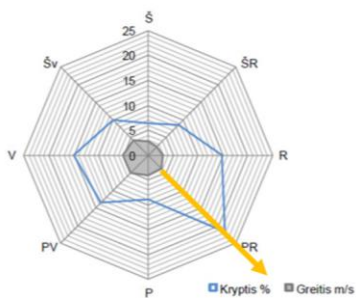


Užliejama kuršių marių priekrantė.

Būtina atlikti kompleksinį teritorinį inžinerinį paruošimą nuo galimo teritorijos užtvینimo bei įvertinti reikalingas krantotvarkos priemones.



**Vėjų kryptys**



Klaipėdos mieste vyrauja pietryčių vėjai.

Pastebėjimas: Klaipėdos senamiestis pastatytas remiantis vyraujančia vėjų kryptimi, ko pasėkoje šioje miesto dalyje beveik nejaučiami vėjo gūsiai.

**Nekilnojamasis kultūros paveldas**



Planuojama pietinio Stariškių pcentrio teritorija ribojasi su Klaipėdos Karaliaus Vilhelmo kanalu, kuris yra nekilnojamo kultūros paveldo objektas - Karaliaus Vilhelmo kanalo statinių kompleksas (unikalus kodas 25965).

**Civilinė sauga**



Šiuo metu planuojamoje teritorijoje bei jos artimoje aplinkoje nėra kolektyvinės apsaugos statinių ir priedangų.

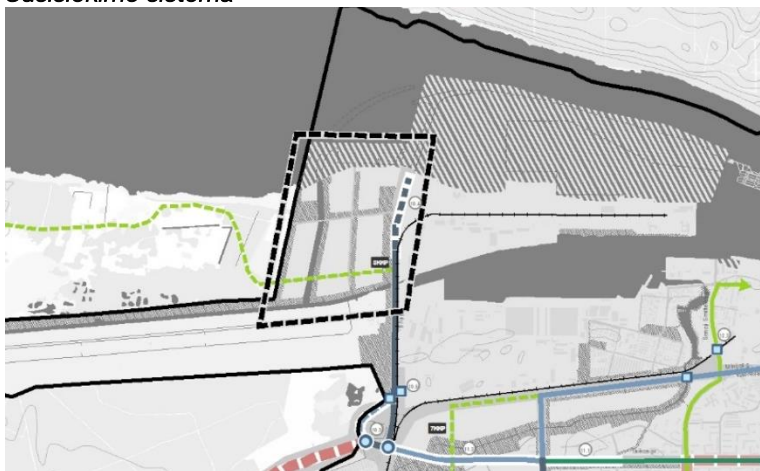
**Socialinė infrastruktūra**



Planuojamoje teritorijoje, teritorijų planavimo dokumentuose nebuvo numatyta socialinė infrastruktūra, tačiau įvertinus planuojamą gyventojų skaičius būtų tikslinga vaik darželio statyba.



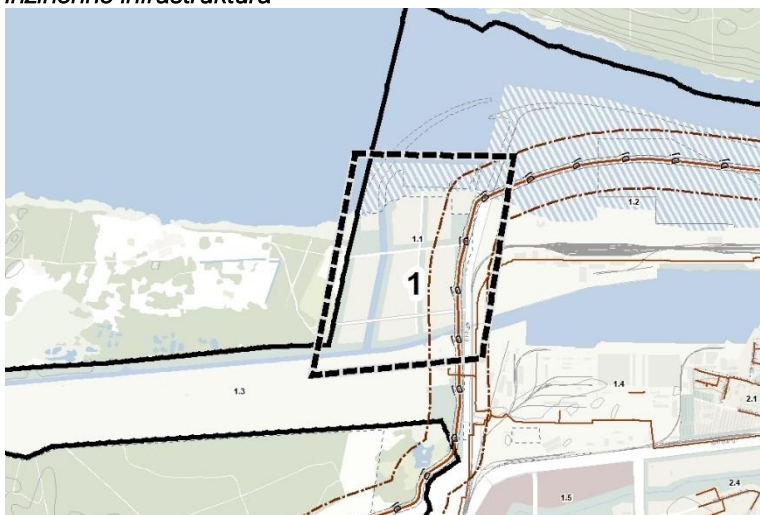
### Susisiekimo sistema



Į planuojamą teritoriją patenkama B kategorijos Kairių gatvė. Planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje numatoma aptarnaujanti C kategorijos gatvė.

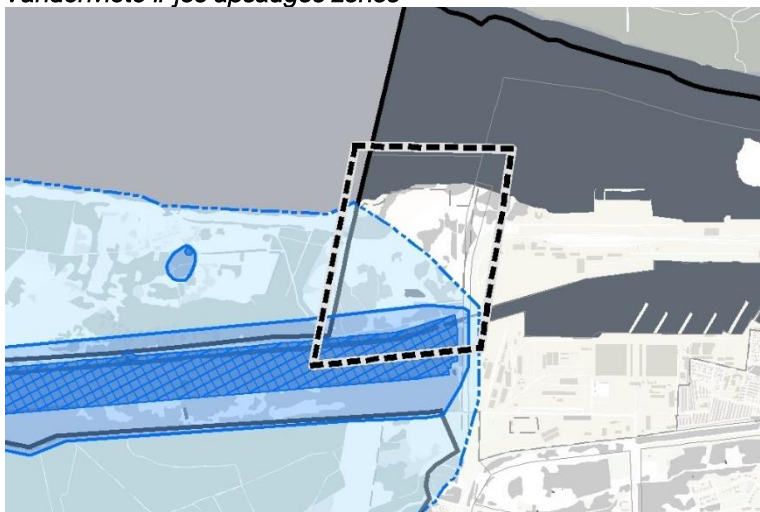
D kategorijos gatvių tinklas planuojamas koncepcijos variantuose.

### Inžinerinė infrastruktūra



Rengiant koncepcijos variantus yra vertinamos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose galiojančios specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

### Vandenvietė ir jos apsaugos zonos



Požeminio vandens apsaugai jų gavybos vietose teritorijoje esančioms vandenvietėms yra nustatytos taršos apribojimų juostos, kuriose galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

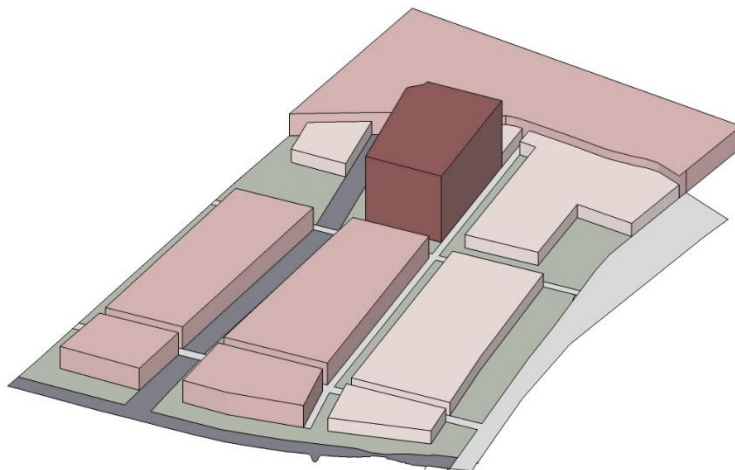


### 3 Urbanistinės struktūros formavimo prielaidos

Suvedus Klaipėdos miesto BP nustatytus maksimalius leistinus reglamentus planuojamai teritorijai, prieinama prie apibendrinto *teorinio erdvinio modelio* (2.2 pav.), kuris daugelio investuotojų klaidingu požiūriu yra suprantamas, kaip „teisėti lūkesčiai“.

Nors Klaipėda stovi plokščio reljefo geografinėje sandaroje, galima teigti, kad bendramiestine prasme pasireiškia tam tikras charakteringas užstatymo bruožas – daugiaplaniškumą.

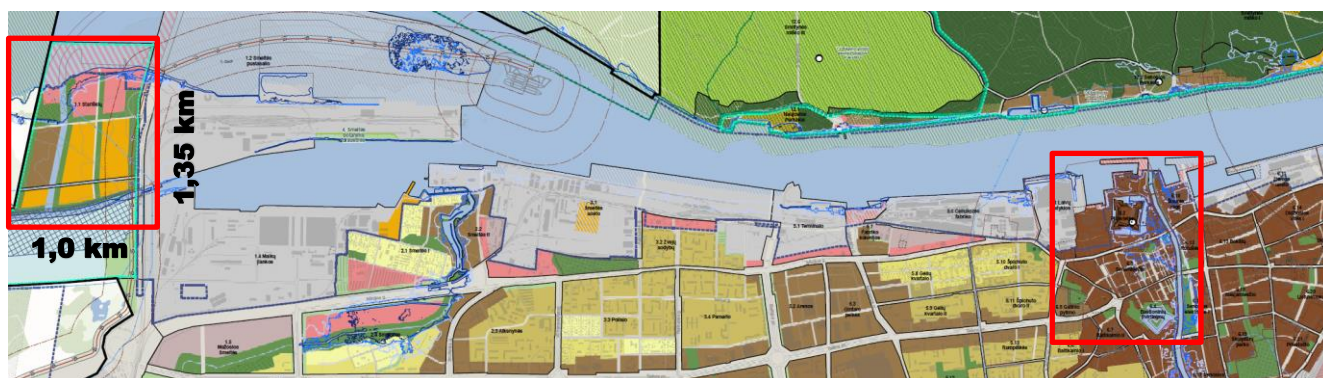
Iš principo, nagrinėtini du šio faktoriaus aspektai: bendramiestinis ir lokalus daugiaplaniškumas. Tačiau, Klaipėdos atveju labiau suvokiamas ir išraiškingesnis yra lokalusis. Čia labai svarbi užstatymo silueto linija, kai ją sutrauko tam tikros, kad ir nežymios vertikalės arba architektūriniai akcentai, kurie identifikuoja klaipėdietišką užstatymo morfotipą, nesupainiojamą su kitais miestais.



3.1 pav. Principinė teorinė tūrinė erdvinė schema

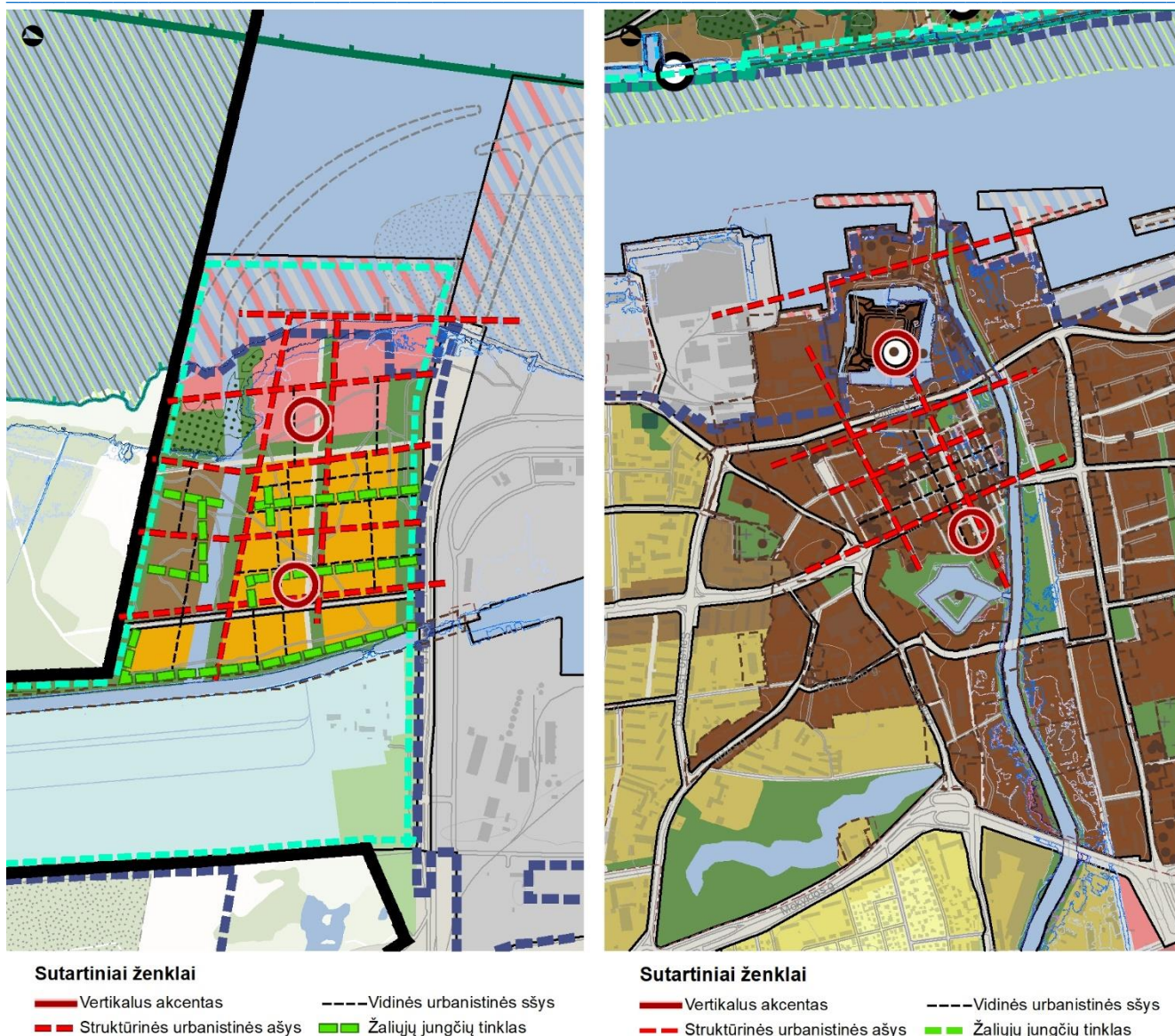
Tačiau, tai nėra taip supaprastinta ir suabsoliutinta, kaip pavaizduota apibendrintoje teorinėje tūrinėje erdvinėje schemoje. Tai yra teorinis principas, o ne erdvinis modelis ar konkreti forma. Tai apibendrintas kompozicinis principas, kuriame stilobatinės dalys pateikiamos tik kaip viena iš architektūrinio instrumentarijaus priemonių.

Kaip matome, planuojama teritorija (2.3 pav.) savo dydžiu yra beveik analogiška Klaipėdos Senamiesčio teritorinei apimčiai, kas verčia ją vertinti plačiai, labai kompleksiškai ir polifunkciškai viso miesto naudos ir rūpesčio požiūriu.



3.2 pav. Klaipėdos miesto BP pagrindinio brėžinio fragmentas

Atsižvelgiant į Klaipėdos miesto („Jaunesnio“ Senamiesčio) užstatymo morfologinius principus pagal teritoriją geografinę padėtį (prie akvatorijos), galima teigti, kad planuojamoje teritorijoje turime analogišką situaciją galimos užstatymo morfostruktūros galimybių argumentacijai. Kvartalų dydžiai, erdinių kanalų tankis ir užstatymo tūrių masės (2.4 pav.) yra panašūs į Klaipėdos Senamiesčio kvartalų grupių teritorinius vienetus bei Naujamiesčio tipinius kvartalus. Naujai formuojamas rekreacinis pocientras galėtų atkartoti Klaipėdos miestui būdingą vokiškais planavimo principais formuotą Senamiesčio ir Naujamiesčio struktūras kaip patraukliausias ir labiausiai Klaipėdos miestą identifikuojančias miesto dalis.



3.3 pav. Klaipėdos miesto teritorinių fragmentų užstatymo morfologijos palyginimas

#### 4 Užstatymo aukščio tyrimas

Klaipėdos miesto silueto, bendro miesto vaizdo pokyčius galima suskirstyti į tris etapus: iki XVIII a. vidurio – miestas-tvirtovė, iki XX a. vidurio – jūrų prekybos ir pramonės centras, nuo XX a. vidurio iki dabar – vakarų Lietuvos ekonominis centras (sovietmečiu miestas smarkiai plėtėsi į rytus, vystyti nauji monofunkcinės paskirties gyvenamieji kvartalai, atskiros pramoninės zonos).



4.1 pav. Miesto vaizdas iš Smiltynės pusės prieš 1854 m. gaisrą. G. Valdhauerio litografija (Moricburgo galerija)



XIII – XIV a. Klaipėda buvo mažas kompaktiškas miestas, kurio svarbiausias akcentas buvo pilis. Pilį ir miestą juosė Danės atšakos ir Kuršių marios, į pietus ir rytus tyvuliavo pelkės. XVI a. pradėjo plėstis senamiestis, tačiau jis nebuvo išraiškingas. Panoramą pajvairino tik kelių bažnytelių bokštai. Tuo pat metu šalia senamiesčio plėtojosi Frydricho miestas, kuris kartu su senamiesčiu XVII a. buvo apjuostas bastioniniais įtvirtinimais. Miestas ir pilis tapo uždara atskira nuo priemiesčių ir kitų teritorijų tvirtove. XVIII a. pirmoje miestas pradėjo plėstis į šiaurę, ypač plėtėsi Krūmamiestis. Iki XIX a. vidurio Klaipėda buvo niokojama karų ir gaisų, ko pasekoje ji prarado viduramžių miesto vaizdą.



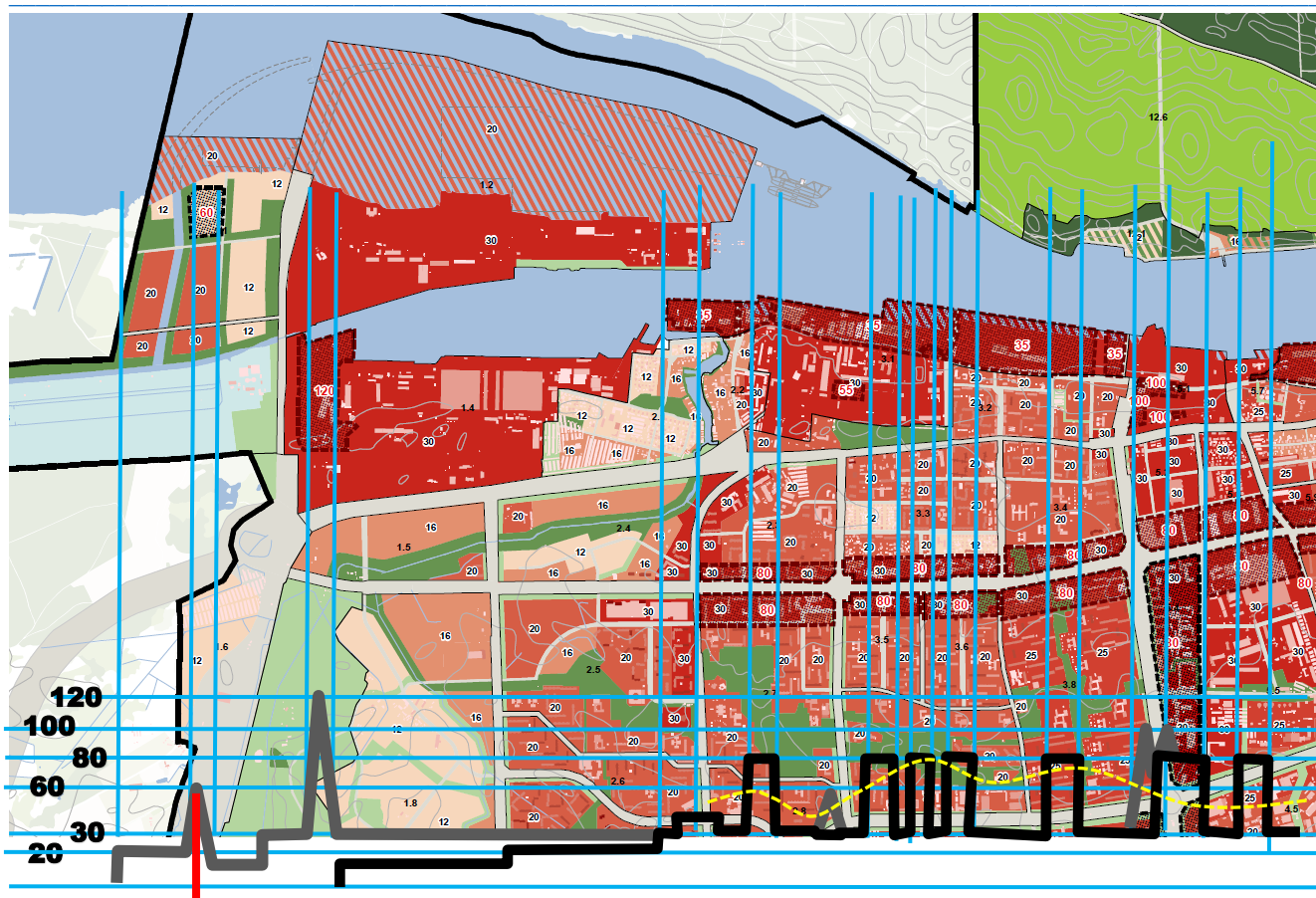
4.2 pav. Miesto panorama žiūrint iš Smiltynės. XIX a. pabaiga

XIX a. antroje pusėje miesto siluetai svarbius pokyčius darė uosto plėtra. Vis daugiau pramoninių objektų pradėjo atsirasti marių ir Danės pakrantėje, miesto panoramas pradėjo keisti fabrių kaminai ir bažnyčių bokštai. XX a. antrajame – trečiajame dešimtmetyje Klaipėdos architektūra buvo veikiamą konstruktyvizmo ir funkcionalizmo srovių įtakos. Tuo metu miestas buvo vystomas planingai, didžiausio aukštingumo užstatymas buvo numatomas centrinėje dalyje (2-3 aukštai), o miesto pakraščiuose sodybiniai vieno aukšto pastatai. XX a. ketvirtąjį dešimtmetį Klaipėdos panorama, žiūrint iš Smiltynės buvo įdomi, įvairi ir išraiškinga: uostas, modernūs sandėliai ir įmonių korpusai, švyturys ir locmanų bokštas, bažnyčių bokštai, fabrių kaminai. Po antro pasaulinio karo Lietuvai atsiradus SSRS sudėtyje Klaipėda smarkiai plėtėsi į rytus, prasidėjo grandiozinės miesto statybos. Komunistinės santvarkos įtakoti laisvo planavimo kvartalai smarkiai pakeitė miesto veidą. Užstatymo aukštis pakilo, svyravo tarp 5-13 aukštų. Po nepriklausomybės atkūrimo, gyventojams atgavus žemės nuosavybės teisę, prasidėjo intensyvi vienbučių gyvenamųjų namų statyba miesto šiaurėje. Kitos paskirties statiniai užima tik nedidelę dalį šios miesto teritorijos ir bendrame kontekste smarkiai neišsiskiria, daugiabutis, visuomeninės paskirties užstatymas Liepojos g. vakarinėje dalyje šliejasi prie miško masyvų. Galima būtų išskirti tik kelis aukštybinius pastatus. Šiuo metu Klaipėdos miesto pietuose yra pastatyti keli nauji daugiaaukščiai pastatai, išsiskiriantys miesto panoramose, tačiau didesnė plėtra apart pavienės statybos miesto teritorijoje nevyksta, nes pastebimas nemažas gyventojų nutekėjimas Klaipėdos rajono link. Dabartinį Klaipėdos miesto siluetą formuoja miesto istorinė dalis (Senamiestis ir Naujamiestis), sovietmečiu statyti rajonai, vienbučių gyvenamųjų namų rajonai, uosto teritorija ir pramoninės teritorijos. Tačiau miesto apžvalga kai kuriais atvejais yra komplikuoja, žvelgiant nuo Kuršių marių miestas užstojamas uosto teritorijos, o nuo pagrindinių įvažiavimų į miestą – didelio želdinių kiekio. Miesto istorinė dalis bendrame miesto kontekste suvokiama tik nuo aukštybinių pastatų – apžvalgos vietų.

Nagrinėjant planuojamą Stariškių rajoną, fundamentaliai remiamasi miesto BP nuostata, kad miesto urbanistinė ir erdvinė struktūra yra neatsiejama nuo morfologinio identiteto, kurio viena iš esminių ir išskirtinių sudėtinių atributų yra tam tikrų vertikalių akcentų (orientyrų) – smailių buvimas kaip unikalios urbanistinio audinio tūrinės erdvinės išraiškos priemonė. Klaipėdos atveju, bendraja prasme - bažnyčių ar kitų objektų bokštų smailės nėra aukštybiniai pastatai. Urbanistinėje teorijoje ir praktikoje - tai vertikalūs akcentai. Klaipėdos atveju tai smailiabokščiai pastatai, kurie identifikuoja miestą, atskiras jo dalis kaip siluetinę klišę ar genetinį teritorijos kodą plokščio kraštovaizdžio panoramose.

Planuojama teritorija yra fiksuoto nesisteminio erdvinio identiteto ruože.

Artimesnio užstatymo plano kontekste esantis linijinės struktūros erdvinio identiteto charakteristikas atspindintis Taikos prospekto užstatyme numatytas vėrinys su teoriniais 80 m aukščio užstatymo fragmentais nėra baigtinė nuostata. Ji, pagal išsamesnę argumentaciją realizacijos procese, galėtų įgauti kitą trajektoriją ir tikslingesnę urbanistinių mazgų fiksaciją. Tai apibendrintas miesto BP sprendinys, maksimalias galimybes, bet ne prievoles. Nes, pagal hipotetines užstatymo frontų galimybes yra įmanomos įvairios kompozicinės daugiaplaniškumo išraiškos priemonės ir argumentacija, kuri nėra šios studijos kompetencijoje.

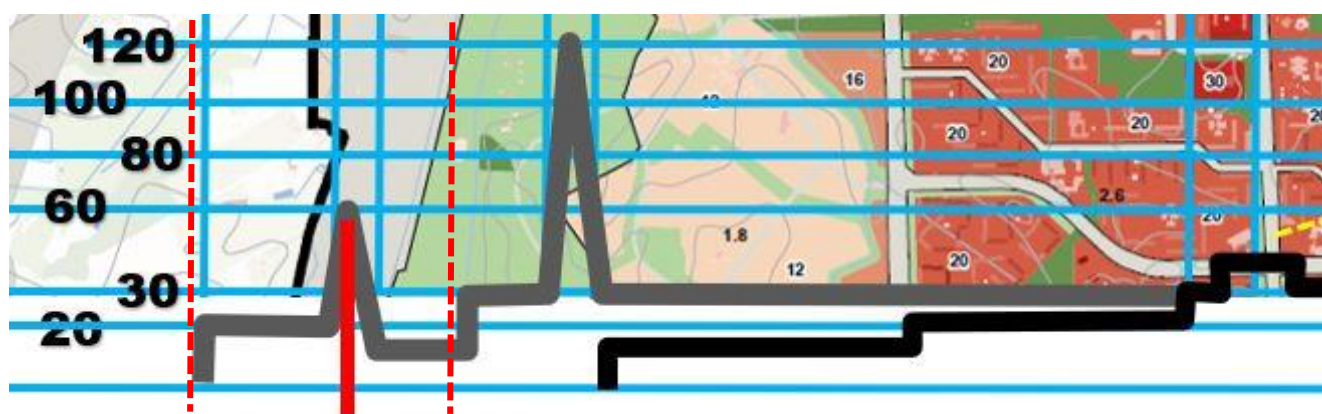


**Sutartiniai ženklai**

- Teorinis artimesnio planosilueto kontūras
- Teorinis tolimesnio plano silueto kontūras
- Hipotetinis Taikos pr. užstatymo silueto kontūras

4.3 pav. Klaipėdos miesto BP fragmentas. Teorinė aukštingumo kaitos diagrama

Nors užstatymo planai dalinai ir persikloja, viršūnės (vertikalūs akcentai) žymi ir identifikuoja strategišką miesto sistemines teritorijas. Planuojamoje teritorijoje, kaip hierarchiškai svarbioje teritorijoje - naujame miesto pacentryje (pietiniuose miesto vandens vartuose), numatytas vertikalinis akcentas (2.6 pav.) yra argumentuotas, pagrįstas ir nekelia kompozicinių ar ideologinių abejonių.



**Sutartiniai ženklai**

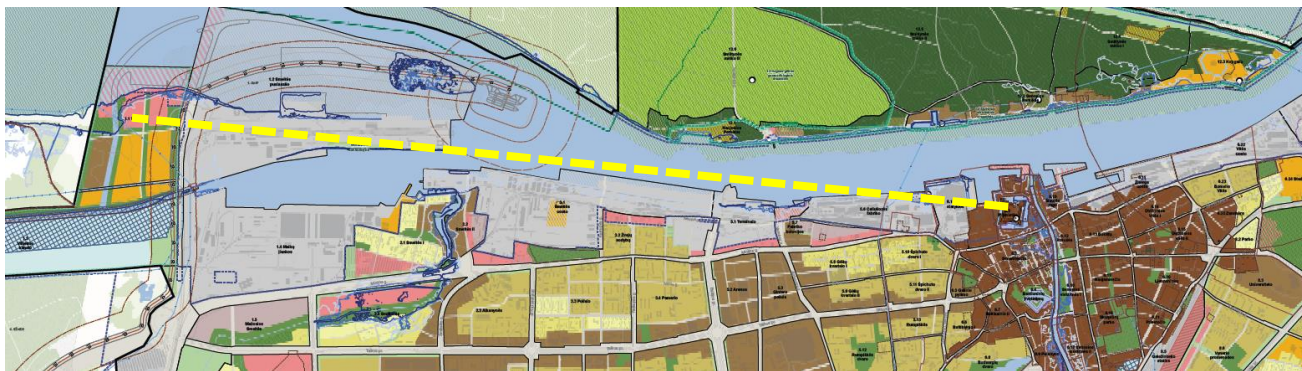
- Planuojamos teritorijos sektorius užstatymo reglamentų išsklotinėje

4.4 pav. Planuojamos teritorijos užstatymo aukščio integralumas

Atsižvelgiant į esamoje būklėje kartografinę ir topografinę analizę, kurioje identifikuotos Malkų įlankos ir planuojamos teritorijos vizualinius ryšius su pagrindiniu miestu, savaime peršasi prielaida susigražinti genetinį



identifikacinį ryšį, įprasminant vertikalų akcentą, surišančią jį su krantinių briaunų liestinėmis ir atstatytu pilies bokštu (4.4 pav.).



4.5 pav. Vertikalaus akcento integralumas

Visuose koncepcijos variantuose planuojamoje teritorijoje, kaip hierarchiškai svarbiame ir naujame miesto pcentryje (pietiniuose miesto vandens vartuose), siūlomas vertikalinis akcentas yra argumentuotas, pagrįstas ir nekelia kompozicinių ar ideologinių abejonių.

Miesto BP sprendinių aiškinamajame rašte buvo įtvirtinta prielaida dėl užstatymo aukštingumo. 14.2 punkte „Užstatymo aukščio kriterijų taikymas“ yra nurodyta, kad:

**„BP sprendiniuose 10 metų laikotarpiui siūloma etapinė specialiojo plano realizacija. Numatytos teritorinės galimybės kompleksiskai formuoti naują modernaus miesto įvaizdį, siluetą, planuojant juos pagal konceptualias aukštybinių pastatų principus.**

Taip pat paminėtina, kad teritorijoje svarbu numatyti lokalias dominantes, nedidelius vertikalius akcentus, kurie reprezentuotų konkrečios vietos identitetą.



4.6 pav. Lokalijs dominantės, nedidelio vertikalaus akcento pavyzdys



## 5 Kvartalų urbanistinių parametrų tyrimas

Klaipėdos mieste labiausiai miestą reprezentuojanti jo dalis yra Senamiesčio bei Naujamiesčio teritorijos, kurios pasižymi joms būdinga architektūrine išraiška, masteliu, spalvine gama.

Senamiestis – istoriniu, paveldosauginiu, architektūriniu ir kt. atžvilgiu vertingiausia miesto dalis. Senamiestis įsikūręs kairiajame Danės upės krante, šalia Kuršių marių. Ji išsiskiria romėniškąja gatvelių sistema, kuri lėmė unikalų teritorijos užstatymą. Vertinga teritorija išsiskiria 2-3 aukštų perimetrinio tipo užstatymu su mansardiniu aukštu, kurio stogo smailė siekia iki 16 m. Senamiesčio siluetas išsiskiria mažosios Lietuvos regionui būdinga architektūrine išraiška (Vokietijos miestams būdinga architektūra) – fachverkinės konstrukcijos statybos pastatai. Būdingi spalviniai sprendimai: baltai tinkuoti, dažyti pastatai galimai su fachverkinėmis medžio konstrukcijomis ar raudonų plytų statiniai (dažnu atveju istorinio sandėlio tipo) su raudonų čerpių stogais. Senamiestis iki II pasaulinio karo pasižymėjo savo vertikaliai akcentais – bažnyčių bokštais, kurie buvo sunaikinti karo metu.

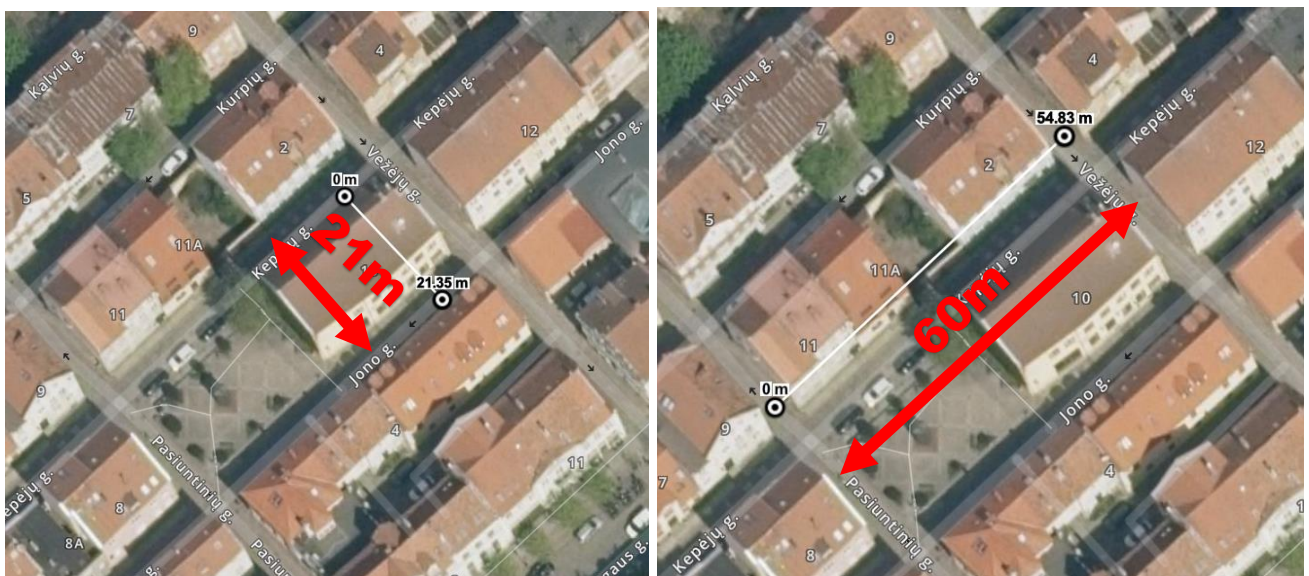
Naujamiestis pasižymi jau gerokai didesnio mastelio kvartalais. Jis kaip ir Senamiestis įsikūręs dešiniajame Danės upės krante. Istorinės dalies (Naujamiesčio) urbanistinė struktūra pasižymi taip pat kaip ir senamiestis perimetrinio užstatymo tipo morfostruktūra, reguliarios struktūros gatvių tinklu, tačiau kvartalų dydžiai daug didesnio mastelio. Ši miesto dalis išsiskiria nedideliais namais (3–4 aukštai) su čerpių stogais. Naujamiestyje gausu vertikalių akcentų - tai praeito šimtmečio pabaigoje ir šiuo laikotarpiu statyti aukštybiniai pastatai (Klaipėdos viešbutis, Muzikinio teatro bokštas, „K“ ir „D“ statinių kompleksas, kiti aukštybiniai pastatai). Čia susitelkusios svarbiausios miesto įstaigos: miesto savivaldybės administracija, muziejai, gimnazijos, paštas ir kt. Viešosios erdvės šioje miesto dalyje aukštos kokybės - tai puikiai sutvarkytos, su visa reikiama įranga aikštės, alėjos, skverai, parkas.

Kitos miesto dalys, sovietmečiu statyti gyvenamieji rajonai yra būdingi visoms Europos šalims kaip modernizmo laikotarpio palikimas. Vienose šalyse tokio tipo struktūros išsiplėtojau mažiau, kitose, tokiose kaip Sovietų sąjungos šalys žymiai labiau, nes modernizmo statybos principai buvo palyginti lengvai pritaikomi socialistinei ideologijai. Tad šių teritorijų bei kitų pramoninių, vienbučiais užstatytų teritorijų negalima priskirti kaip išskirtinai Klaipėdos miestą reprezentuojančių teritorijų.

Toliau nagrinėjami Senamiesčio kaip labiausiai Klaipėdą reprezentuojančios miesto dalies kvartalai ir jų užstatymo pobūdis.

Standartinis kvartalas Senamiestyje yra apie 21,5/22 x 55/57 metrų, matuojant tarp gatvių ašių. Išlaikant stabilų ir fiksuotą gatvių kvartalinio tinklo tankį (kas 55/57 metrų pietryčių kryptimi). Kvartalas formuojamas iš vieno namo fizinio parametro, kvartale jungiant juos galais į vieną eilę. Kiemų nėra.

Standartinis kvartalas (tinklo akis) galėtų būti **(60 m : 90 m)**.



5.1 pav. Istorinių Klaipėdos miesto Senamiesčio kvartalų parametrai

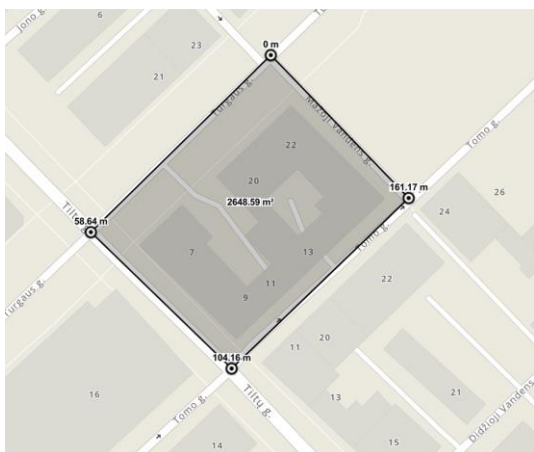
Standartinis kvartalinis tinklas Naujajame Senamiestyje (nuo Turgaus gatvės) dalinai keičiasi. Išlieka stabilus ir toliau tęsiamas 60 metrų pietryčių tinklas, užduotas Senamiestyje. Ortogonaline kryptimi kvartalo matmuo didėja



daugiau negu dvigubai („suvalgomas“ tarpinis gatvės erdvinis kanalas). Kvartalas įgauna beveik standartinę ir sisteminę (vos ne kvadrato) formą (apie 50 m x 60 m). Atsiranda minimalūs vidiniai kiemai.

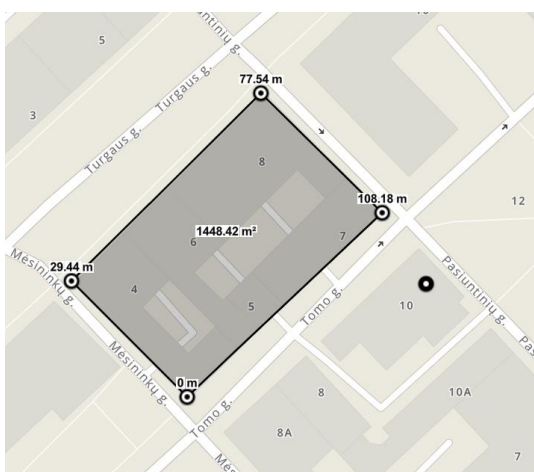


5.2 pav. Istorinių Klaipėdos miesto Senamiesčio kvartalų parametrai

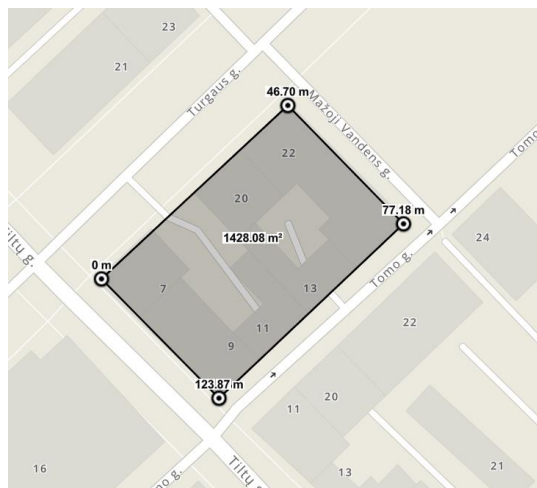


Kvartalo forma (50 m x 60 m).

Kvartalų tūrio masės planiniai užpildymo parametrai yra sekantys:



$1448 - 181 - 72 = 1195 \text{ m}^2$  užstatyto ploto. Tai sudaro apie 80% viso kvartalo ploto.



$428 - 206 - 110 = 1112 \text{ m}^2$  užstatyto ploto. Tai sudaro apie 78% viso kvartalo ploto.1

Tolimesnėje raidoje apibendrinti (vidutiniai) kvartalinio tinklo fiziniai parametrai didėja, kaip ne keista, „auksu pjūvio“ santykiu nuo 57 m iki 91 m. Kinta ir fiziniai užstatymo bei kiemo erdvių santykio parametrai. Didėja vidinės kiemų erdvės. Užstatymo tankis kvartalo apimtyje susiformuoja į tam tikrą klaidietišką kvartalo fizinę erdvinę matricą, kai užstatymo aukštis yra apie 19 metrų.



5.3 pav. Istorinių Klaipėdos miesto Senamiesčio kvartalų parametrai



$6379 - 1225 - 410 - 672 = 4072 \text{ m}^2$  užstatyto ploto. Tai sudaro apie 65% viso kvartalo ploto.



Kvartalas (tarp garvių ašių) tampa **90 m x 90 m** formato su pakankamai sudėtinga vidine užstatymo ir kiemų struktūra, kurioje vidinės architektūrinės išraiška tampa nebe labai svarbi. Svarbus išorinis perimetras.

Vizualinių struktūrinių kanalų ilgiai yra svyruojantys. **Nuo 200; 250 ir iki 380:**



5.4 pav. Vizualiniai struktūriniai kanalai

Aikštės Senamiestyje atitinka neužstatyto kvartalo parametrus t. y. 60 x 60 metrų tarp ašių. Arba 60 x 85.



5.5 pav. Viešųjų erdvių parametrai

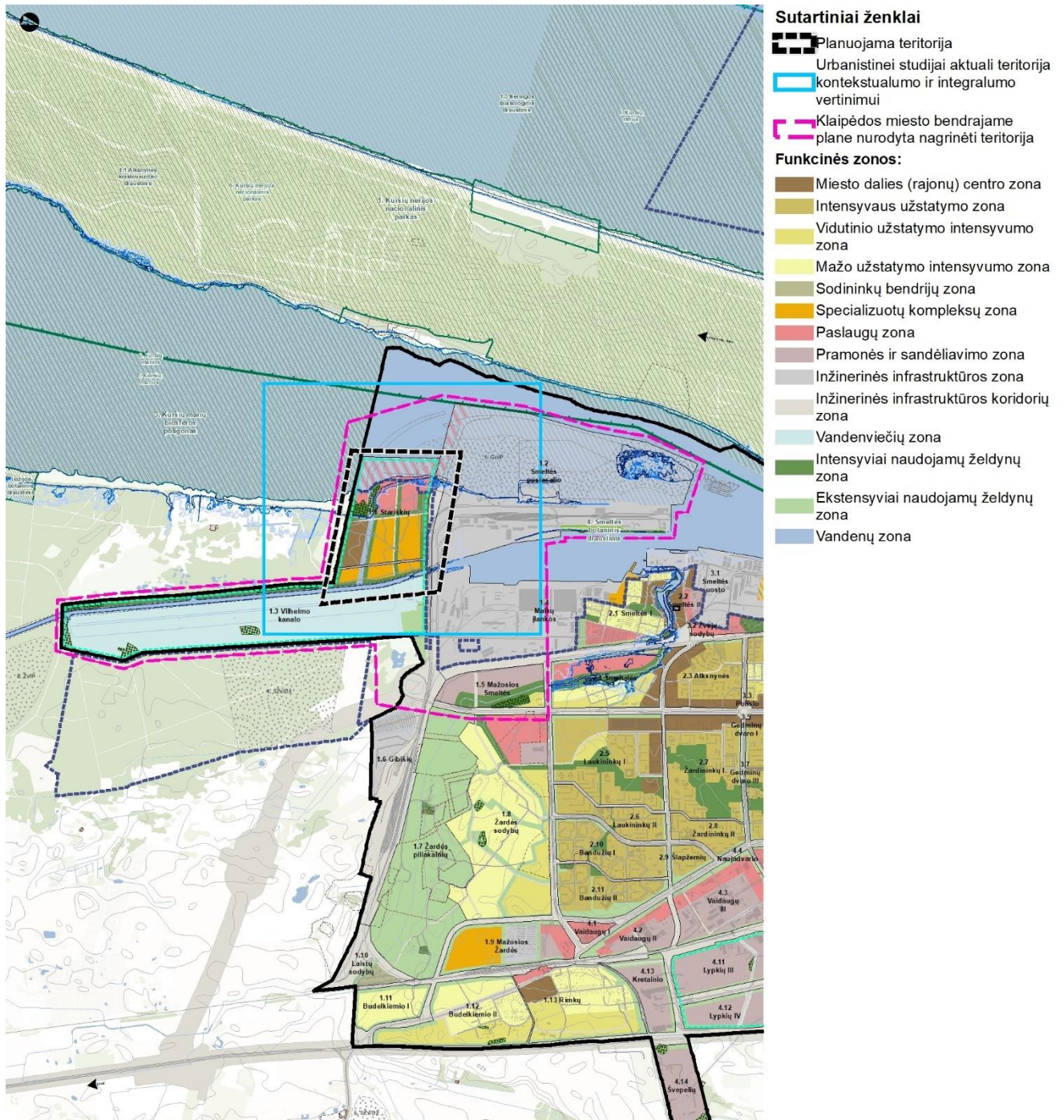
**Išvada.** Optimaliausias miesto tinklo tankis yra 50 x 60 metrų gardelė, garantuojanti maksimalią išorinio perimetro ir vidinių erdvių architektūrinės išraiškos kokybę.



### III. FUNKCINĖS GALIMYBĖS

#### 6 Teritorijos naudojimo galimybės

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2021 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T2-191 „Dėl Klaipėdos miesto bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ (TPD numeris registre T00086840) planuojama teritorija Klaipėdos miesto bendrajame plane apima Stariškių 1.1, nedidelę dalį 1.3 Vilhelmo kanalo nagrinėjamo rajono. Taip pat vertinamas 1.2 Smeltės nagrinėjamas rajonas, kuriame numatomos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto plėtros teritorijos.



6.1 pav. Ištrauka iš Klaipėdos miesto bendrojo plano Pagrindinio brėžinio

Planuojama teritorija apima 6 funkcines zonas – miesto dalies centro zoną, paslaugų zoną, specializuotų kompleksų zoną, intensyviai naudojamų želdynų zoną, inžinerinės infrastruktūros, paslaugų teritoriją, vandenių zoną bei inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.



6.1 lentelė. Funkcinių zonų, teritorijos naudojimo tipų ir žemės naudojimo būdų sąryšis

FUNKCINĖ ZONA	TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI	GALIMI ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI
Miesto dalies centro zona	Mišri centro teritorija (GC); Mišri gyvenamoji teritorija (GM); Paslaugų teritorija (PA); Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
Paslaugų zona	Paslaugų teritorija (PA)	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Rekreacinės teritorijos (R); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
Specializuotų kompleksų zona	Specializuotų kompleksų teritorija (SK); Socialinės infrastruktūros teritorija (SI).	Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Rekreacinės teritorijos (R); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
Intensyviai naudojamų želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona (BZ); Aikštė (AI).	Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E).
Inžinerinės infrastruktūros, paslaugų teritorijos, vandenys	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI); Paslaugų teritorija (PA); Vandenys (VA).	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Bendro naudojimo teritorijos (B); Inžinerinės infrastruktūros objektų aptarnavimo teritorijos (I1); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai (H1); Rekreaciniai vandens telkiniai (H2).
Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorių (TK)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
Vandenų zona	Vandenys (VA)	Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai (H1) Rekreaciniai vandens telkiniai (H2)



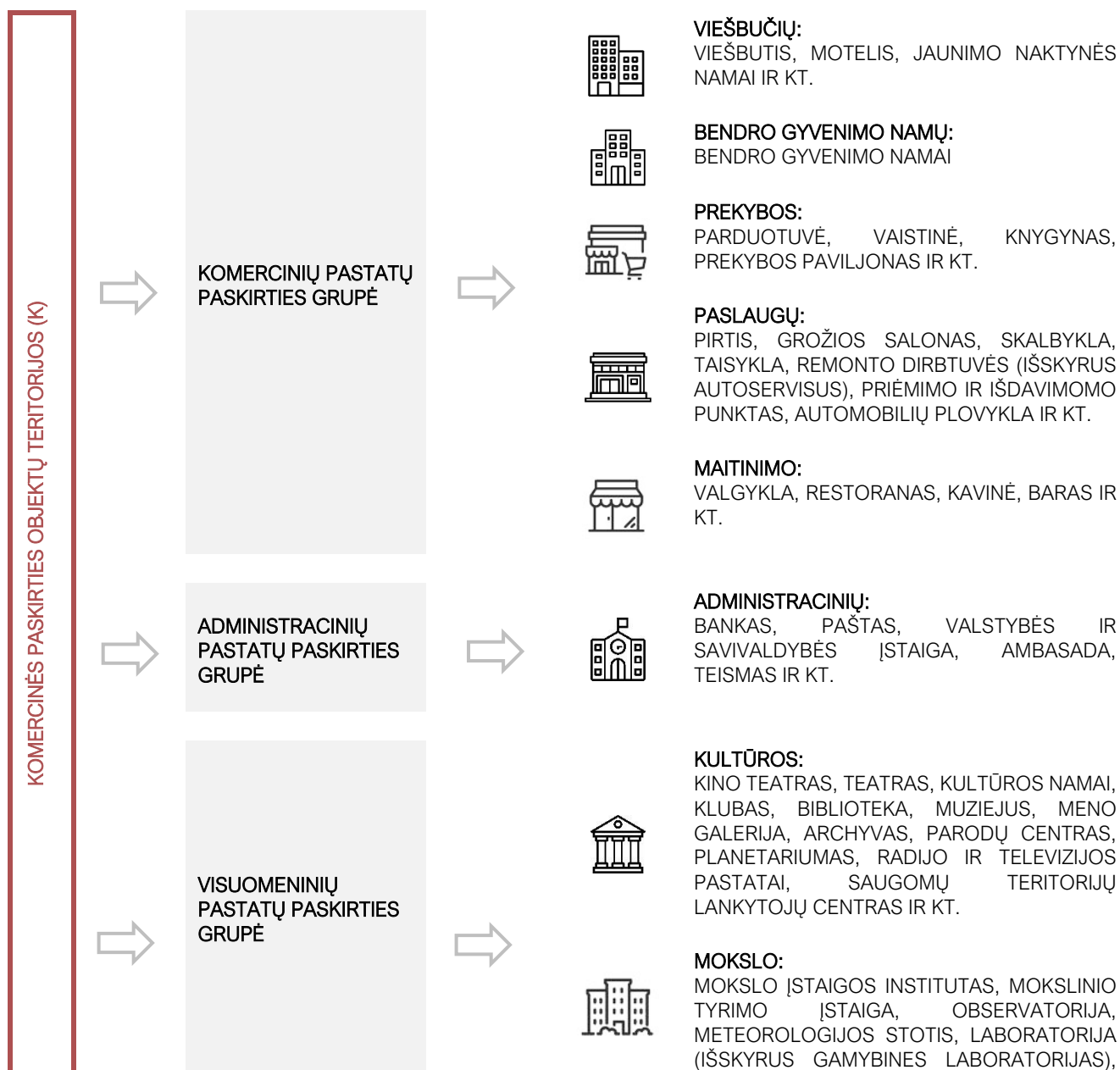
## 7 Galimos pastatų / statinių paskirtys

Klaipėdos miesto bendrajame plane, nurodytose funkcinėse zonose yra galimybė numatyti kelis žemės naudojimo būdus, kuriuose atitinkamai yra galimos tam tikros pastatų ir statinių paskirtys. Pastatų ir statinių paskirčių klasifikacija yra pateikiama STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.

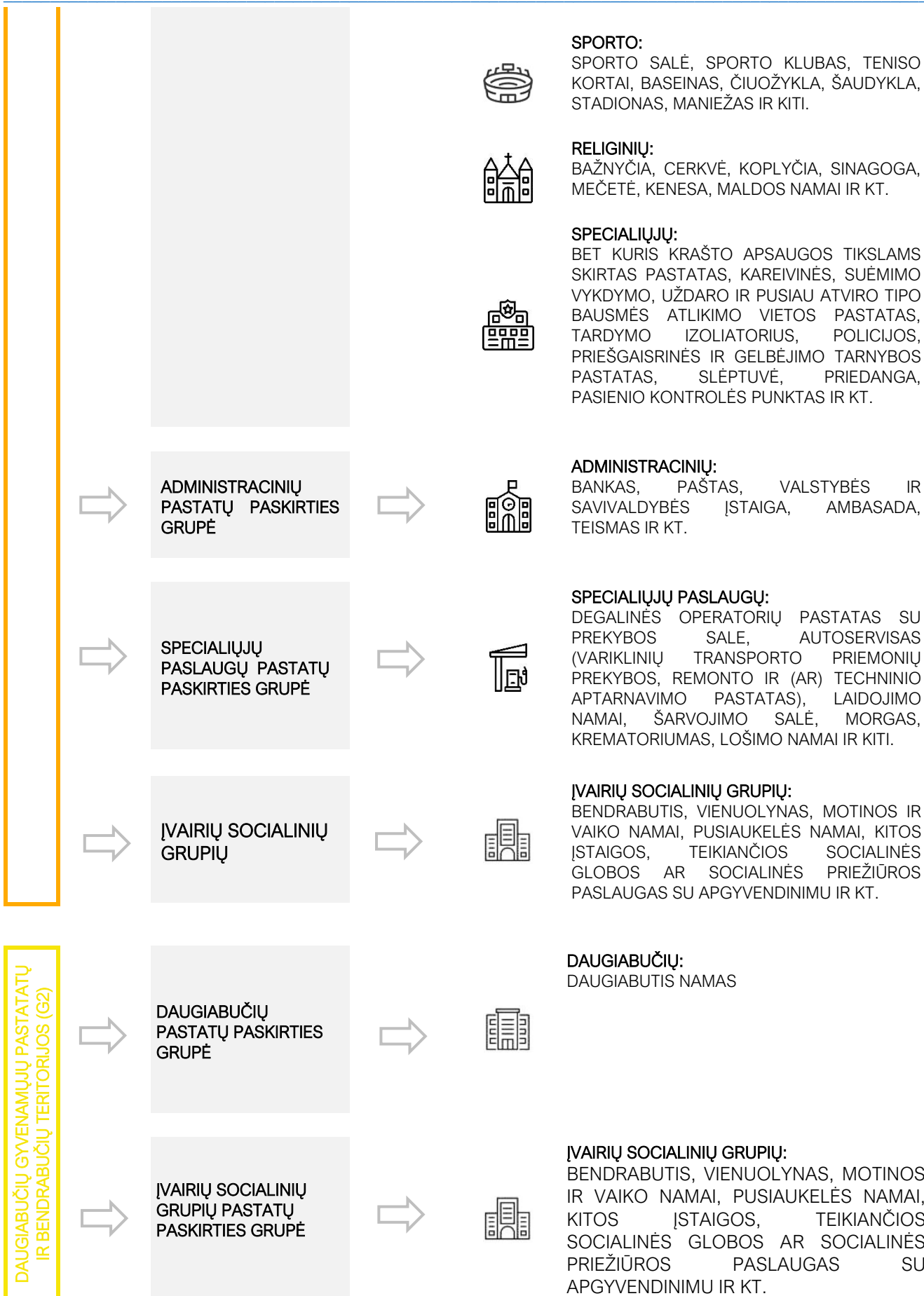
Planuojamos teritorijos apimtyje yra išskiriami šie žemės naudojimo būdai:

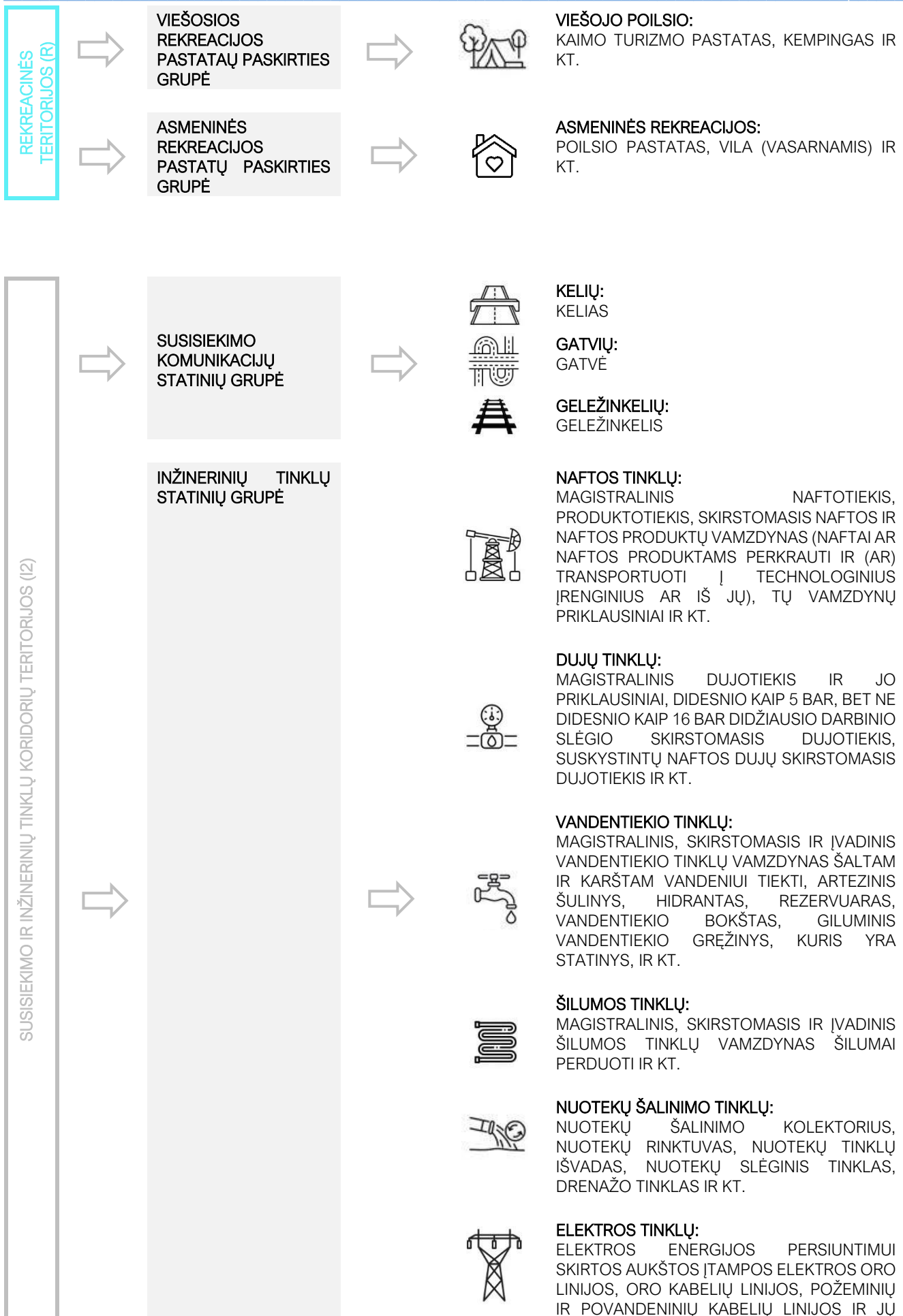
- Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Visuomeninės paskirties teritorijos (V);
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- Rekreacinės teritorijos (R);
- Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų bendro naudojimo) teritorijos (B);
- Atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų aptarnavimo teritorijos (I1);
- Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai (H1);
- Rekreaciniai vandens telkiniai (H2).

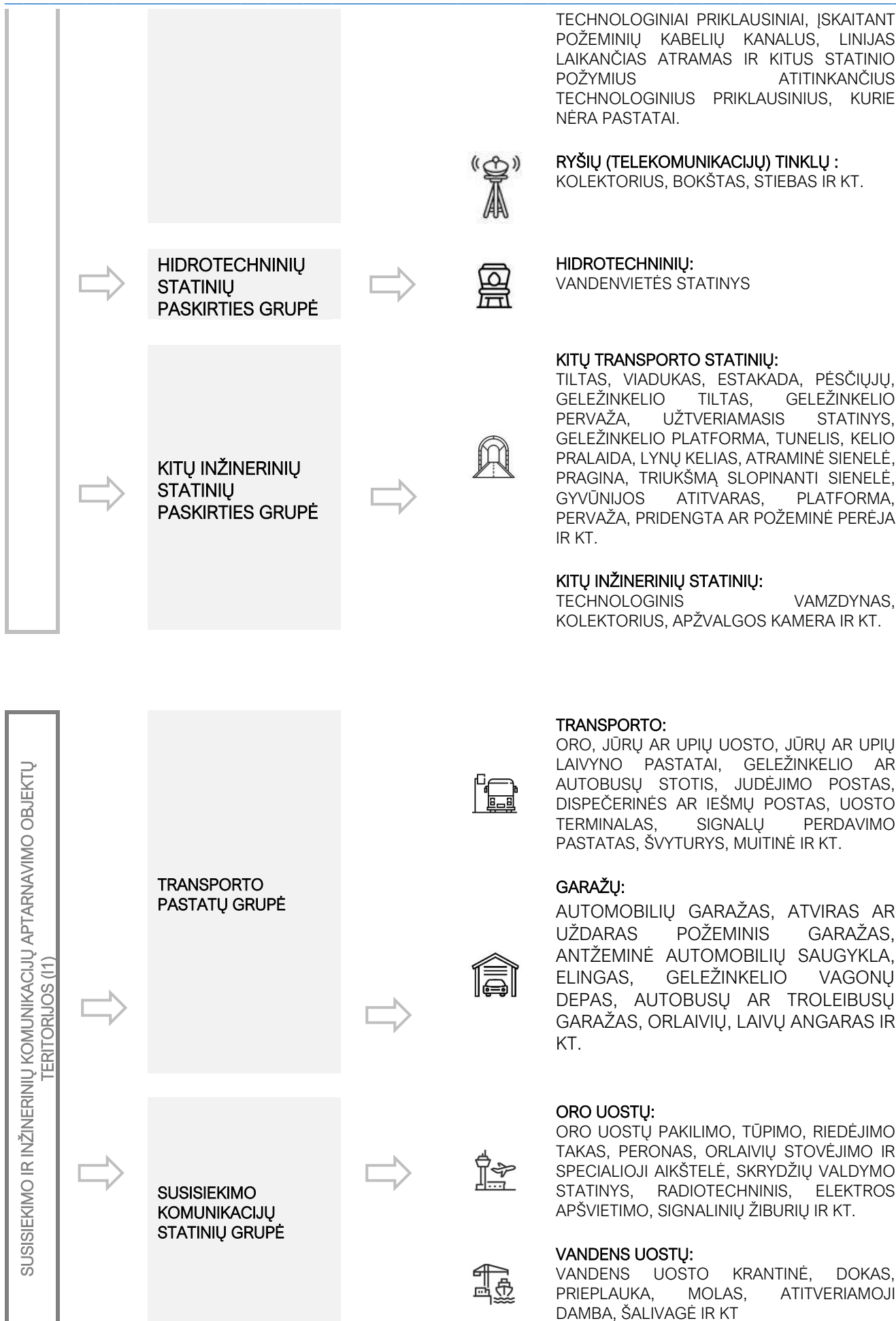
Pateikiama žemės naudojimo būdų ir juose galimos pastatų / statinių paskirtys.













**HIDROTECHNINIŲ  
STATINIŲ PASKIRTIES  
GRUPĖ**

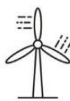


**HIDROTECHNINIŲ:**

UŽTVANKA, DAMBA, HIDROELEKTRINĖ, DERIVACINĖ, HIDROAKUMULIACINĖ ELEKTRINĖ, SIURBLINĖ, VANDENS ĖMYKLA, JŪRŲ AR UPIŲ KRANTINĖ, DOKAS, PRIEPLAUKA, MOLAS, VANDENS PRALAI DA, VANDENVIETĖS STATINYS, NUSODINTUVAS, KANALAS IR JO STATINIAI, UPIŲ VAGOTVARKOS, KRANTOSAUGOS, ŽUVININKYSTĖS, LAIVININKYSTĖS STATINYS, BANGOLAUŽIS, AKVEDUKAS, DIUKERIS, BUNA, POLDERIS, ŽUVŲ PRALAI DA, MELIORACIJOS STATINYS IR KT.

**ENERGIJOS IŠ ATSINAUJINANČIŲ IŠTEKLIŲ  
GAMYBOS :**

VĖJO ELEKTRINĖ, SAULĖS ŠVI ESOS ENERGIJOS ELEKTRINĖ, SAULĖS ŠILUMOS ENERGIJOS KOLEKTORIUS IR KITI INŽINERINIAI STATINIAI (IŠSKYRUS HIDROTECHNIKOS STATINIUS), ATITINKANTYS PASKIRTIES APRAŠYMĄ, TAIP PAT JIEMS APTARNAUTI IR (AR) EKSPLOATUOTI REIKALINGA INFRASTRUKTŪRA.



**KITŲ INŽINERINIŲ  
STATINIŲ PASKIRTIES  
GRUPĖ**



**SPORTO:**

FUTBOLŲ, KREPŠINIO, BEISBOLŲ, REGBIO IR KITŲ LAUKO ŽAIDIMŲ AIKŠTYNAS, VANDENS SPORTO STATINYS, MAŠINŲ, DVIRAČIŲ, RIEDLENČIŲ, RIEDUČIŲ, ARKLIŲ LENKTYNIŲ KELIAS, DVIRAČIŲ SAUGYKLOS INŽINERINIS STATINYS IR KT.

**KITOS PASKIRTIES:**

DEGALINĖ (BE PASTATŲ), FORTAS, BUNKERIS, ŠAUDYKLA, TECHNINIS STEBĖJIMO BOKŠTAS, SAŲARTYNAS, TRANSPORTERIŲ GALERIJA, ESTRADA, AUTOMATIZUOTO SANDĖLIAVIMO STATINYS, NUOTEKŲ VALYKLOS STATINYS, NUOTEKŲ SIURBLINĖ, ĮVAIRIOS UŽTVAROS, ATRAMINĖ SIENELĖ, MĖŠLIDĖ, SRUTŲ KAUP TUVAS, PLOKŠČIADUGNIS GRŪDŲ SAUGOJIMO BOKŠTAS, STACIONARI GRŪDŲ DŽIOVYKLA, ŽAIBOSAUGOS STATINYS, ŠACHTINIS ŠULINYS, TERASA, AIKŠTELĖ, PAVĖSINĖ, LIEPTAS IR KT.

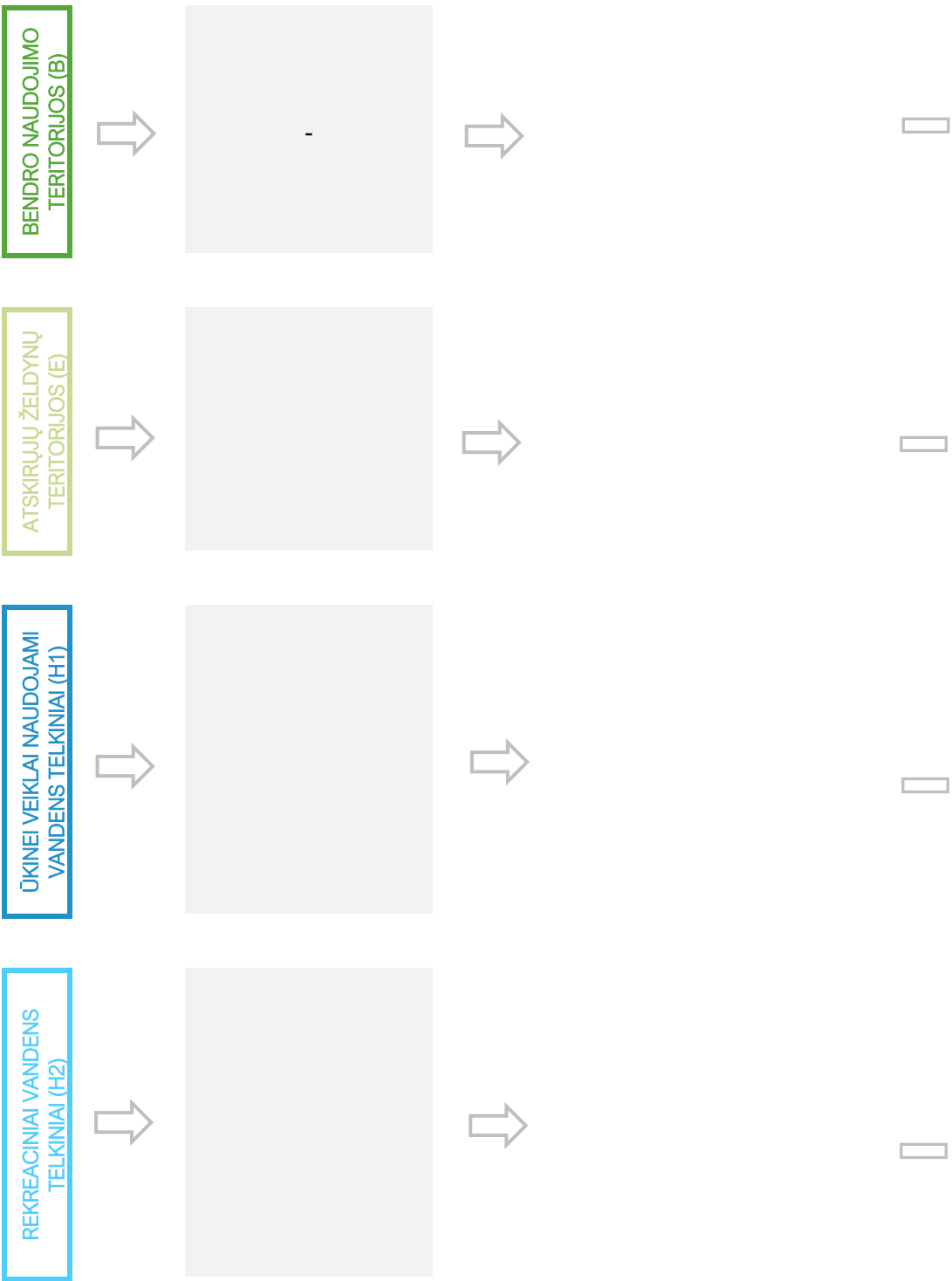


**PRAMONĖS IR  
SANDĖLIAVIMO  
PASTATŲ GRUPĖ**



**ENERGETIKOS:**

ELEKTRINĖ, KATILINĖ, TRANSFORMATORIŲ PASTOTĖ, SKIRSTYKLA, NAFTOS PERDIRBIMO IR KT.





#### IV. BENDRIEJI TECHNINIAI EKONOMINIAI RODIKLIAI

Visiems koncepcijos variantams vienodai taikomi preliminarūs pradiniai išėities duomenų rodikliai pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinių reglamentus.

Planuojamos teritorijos (Stariškių ir Vilhelmo kanalo Nagrinėjamų rajonų apimtyje) funkcinės struktūros teritorijos balansas yra sekantis:

- Specializuotų kompleksų funkcinė zona - **177713 m<sup>2</sup>**;
- Miesto dalies centro funkcinė zona - **74861 m<sup>2</sup>**;
- Paslaugų funkcinė zona - **150958 m<sup>2</sup>**;
- Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona - **193823 m<sup>2</sup>**;
- Infrastruktūros koridorių funkcinė zona (kategorinės gatvės) - **24709 m<sup>2</sup>**;
- Vandeny (Vilhelmo kanalo jungtis su Kuršių mariomis) - **36000 m<sup>2</sup>**;

Pagal apibendrintą teritorijos techninio ekonominio pajėgumo preliminarų skaičiavimą, teorinis tūrinės erdvinės struktūros dalių užpildomumas, remiantis BP leistiniais užstatymo intensyvumo reglamentais (užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu) planuojamoje Stariškių pcentrio teritorijoje galėtų būti sekantis:

- Miesto dalies (rajonų) centro funkcinėje zonoje (7,49 ha – 74861 m<sup>2</sup>). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas – 2,0. Praktikoje pasiekiamas ne daugiau, kaip 1,6. Tai galėtų sudaryti apie 119780 m<sup>2</sup> bendrojo pastatų ploto.

- Specializuotų kompleksų funkcinėje zonoje (17,8 ha – 177713 m<sup>2</sup>). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas - 1,4. Praktikoje, siekiant geresnės aptarnavimo ir paslaugų kokybės, apibendrintas leistinas maksimalus intensyvumas kažkiek mažėja iki 1,2, kas galėtų sudaryti apie 213250 m<sup>2</sup> bendrojo pastatų ploto.

- Paslaugų funkcinėje zonoje (15,1 ha – 150958 m<sup>2</sup>). Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas - 1,6. Praktikoje, atsižvelgiant į lauko inžinerinius tinklus, konstruktyvinius sprendimus, siekiant geresnės aptarnavimo ir paslaugų kokybės ir t.t., apibendrintas maksimalus intensyvumas mažėja iki 70/80% ir geriausiu atveju pasiekia 1,2, kas galėtų sudaryti apie 181180 m<sup>2</sup> bendrojo pastatų ploto.





## V. KONCEPCIJOS VARIANTAI

### 8 I KONCEPCIJOS VARIANTAS

#### 8.1 Urbanistinės struktūros formavimo principas

I koncepcijos variantu planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra formuojama pagal Klaipėdos miesto bendrajame plane sukonstruotą principą – numatoma aukštybinio pastato vieta išlaikomos suplanuoto gatvių tinklo kryptys.

Pagrindinį vaidmenį teritorijoje atlieka žaliųjų erdvių sistema palei planuojamą kanalą, kuri stačiakampiu tinklu apjungia visą Stariškių pietinio pacentrio teritoriją. Numatoma aukštybinių pastatų grupė teritorijos centre kaip jos reprezentacinis akcentas.

Pietinėje pusėje kaip teritorijos lokali dominantė numatomas socialinės paskirties objektas – vaikų darželis.

Šiaurinė teritorijos pusė kiek tai įmanoma atsižvelgiant į dujotiekio apsaugos zonos ribas apželdinama bei vizualiai atskiriama nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos



8.1 pav. Teritorijos erdvinis modelis (I variantas)





## 8.2 Susisiekimo Sistema

Prie planuojamo pietinio pacentrio atvažiuojama B kategorijos Kairių gatve. Taip pat galimas privažiavimas iš Klaipėdos rajono savivaldybės – Marių gatve. Iš Kairių gatvės yra du esami įvažiavimai – vienas kairiuoju posūkiu ir vienas dešiniuoju posūkiu.

I koncepcijos variantui numatomi susisiekimo sistemos sprendiniai:

### Gatvių tinklas:

- Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje formuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė, kuri numatoma jungs Klaipėdos bei Klaipėdos rajono besiribojančias teritorijas.
- Planuojamos teritorijos viduje numatomas D kategorijos gatvių tinklas.
- Numatyti du įvažiavimai į planuojamą pacentrį. Vienas įvažiavimas formuojant sankryžą su B kategorijos gatve, kitas įvažiavimas kairiuoju posūkiu.

### Visuomeninis transportas:

- Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje numatoma visuomeninio transporto trasa jungianti Klaipėdos priemiestinę teritoriją su planuojamu Stariškių pacentriu ir toliau su kitomis Klaipėdos miesto teritorijomis.

### Pėsčiųjų ir dviračių takai:

- Į planuojama teritorija iš kitų apgyvendintų Klaipėdos miesto teritorijų patenkama magistraline dviračių trasa.
- Planuojamoje teritorijoje siūloma formuoti vidinį vietinių dviračių trasų tinklą.
- Numatomas itin tankus pėsčiųjų takų tinklas, formuojant pėsčiųjų takus tiek palei D kategorijos gatves, tiek vidinėse kvartalų ašyse.

### Vandens transportas:

- Numatoma jachtų prieplauka - uostelis.
- Planuojama kelto linija jungianti planuojamą teritoriją tiek su kitomis Klaipėdos miesto teritorijomis (Smiltynė, Senamiesčiu ir kt.), tiek su Neringos savivaldybėje numatytais uosteliais.
- Numatomas kanalas jungiantis Kuršių marias su Klaipėdos Karaliaus Vilhelmo kanalu. Kanalas pritaikomas mažiesiems laiveliams, rekreacijai.



8.2 pav. Planuojamos teritorijos gatvių tinklais Klaipėdos miesto susisiekimo sistemos atžvilgiu



**Susiekimo sistema**

**Gatvių kategorijos**

- Esama magistralinė B kategorijos (didesnės svarbos) gatvė
- Esama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- Planuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- Planuojama D kategorijos gatvė

**Dviračių tramos**

- Esama magistralinė dviračių trasa
- Esama rajoninė dviračių trasa
- Planuojama magistralinė dviračių trasa

**Vandens transportas**

- Planuojama vietinė dviračių trasa
- Lietuvos vidaus vandens kelias - Karaliaus
- Vilhelmo kanalas
- Rekreacinė vandens trasa
- Miesto vidaus vandens trasa
- Pieplauka





### 8.3 Viešųjų erdvių Sistema

Miesto želdynų sistema – tai žaliųjų erdvių visuma, susieta su gamtiniu ir urbanistiniu karkasu, kuri tenkina bendruomenės poreikius ir užtikrina aplinkos ekologinį stabilumą.

Šaltinis: Želdynų ir želdinių tvarkymo metodika. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 2013.

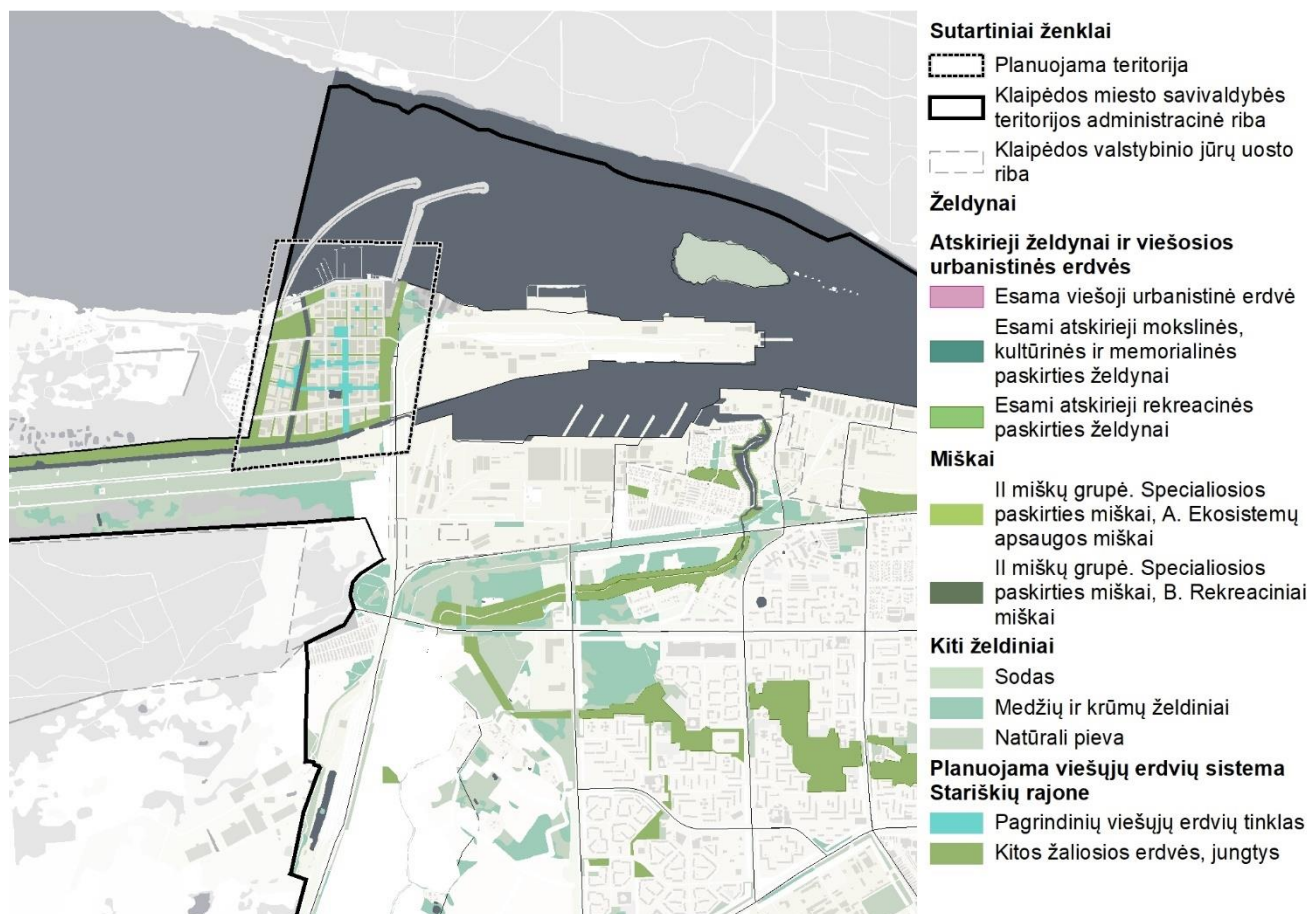
Želdynų sistemą Klaipėdos mieste reglamentuoja Klaipėdos miesto bendrasis planas ir Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, taip pat atskiriems sklypams ar teritorijoms parengti detalieji planai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, planuojamoje Stariškių pietinio pcentrio teritorijoje yra planuojama intensyvaus naudojimo želdynų sistema. Intensyvaus naudojimo želdynų zonoje yra galimi šie teritorijos naudojimo tipai: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) bei Aikštė (AI). Galimi žemės naudojimo būdai: Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų želdynų, teritorija visiškai neišvystyta. Teritorijoje auga medžių ir krūmų želdinių grupės. Tolesnis teritorijos vystymas turi būti vykdomas remianti Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais.

I koncepcijos varianto sprendiniuose formuojama:



- Pilnavertė viešųjų erdvių sistema (aikštės parkai, skverai), žaliosios jungtys .
- Pagrindinės viešosios erdvės numatomas centrinėje planuojamos teritorijos ašyje bei palei formuojamą kanalą
- Planuojama teritorija žaliosiomis erdvėmis atskiriama nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos bei Klaipėdos rajone numatomi mažaaukštės gyvenamosios statybos gyvenamųjų namų.
- Viešųjų erdvių išdėstymo principas suplanuotas pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.



8.3 pav. Planuojama teritorija Klaipėdos miesto želdynų sistemoje

Sutartiniai ženklai

Planuojama viešųjų erdvių sistema Stariškių rajone

-  Pagrindinių viešųjų erdvių tinklas
-  Kitos žaliosios erdvės, jungtys





#### 8.4 Funkcinis teritorijos naudojimas

Planuojama teritorija koncepcijoje yra suskirstyta funkcinėmis zonomis pagal prioritetas pastatų paskirtis. I koncepcijos variante yra išskirtos šios teritorijos: marinos – pramogų teritorija; Stariškių pietinio pcentrio teritorija; paslaugų – pramogų – aptarnavimo teritorija; administracinių paslaugų (darbo vietos), mokslo, kultūros teritorija; SPA / gydyklų teritorija; socialinių paslaugų prioriteto teritorija bei gyvenamojo prioriteto teritorija. Teritorijos suskirstytos pagal jų jautrumą triukšmo ir taršos aspektu gretimoms Klaipėdos valstybinio uosto teritorijoms – gyvenamosios teritorijos, bei SPA / gydyklų teritorijos numatomos toliausiai nuo uosto, o įvairios komercinės, administracinės paslaugos arčiau.



##### *Marinos – pramogų teritorija*

*151915 m<sup>2</sup>*

Marina ir jai reikalinga aptarnauti infrastruktūra, jachklubas, buriavimo mokykla, specialiosios paskirties pastatai. Krantinėje numatomos pramogų, laisvalaikio teritorijos didinančios teritorijos patrauklumą.



##### *Stariškių pietinio pcentrio centrinė teritorija*

*159759 m<sup>2</sup>*

Patraukliausia, pietinio pcentrio dalis su aiškiai išreikštomis viešosiomis erdvėmis, parkais, skverais, gausiomis aptarnavimo funkcijomis – prekybos, paslaugų, maitinimo objektai, viešbučiai, administraciniai objektai ir kt..



##### *Paslaugų – pramogų - aptarnavimo zona*

*13597 m<sup>2</sup>*

Viešbučiai, prekybos, paslaugų, maitinimo objektai, sporto infrastruktūros objektai.



##### *Administracinių paslaugų (darbo vietos), mokslo, kultūros zona*

*102407 m<sup>2</sup>*

Potencialių darbo vietų kūrimosi zona, administracinių, komercinių patalpų pasiūla, galimos aukštojo mokslo įstaigos, kultūros objektai.



##### *Socialinių paslaugų prioriteto zona*

*62156 m<sup>2</sup>*

Įvairios socialinės paslaugos: senelių namai, vaikų namai, viešosios organizacijos, visuomeninės paskirties objektai.



##### *SPA / gydyklų zona*

*232260 m<sup>2</sup>*

Poilsio paskirties objektai, SPA centrai, baseinai, gydyklos ir kt.



##### *Gyvenamojo prioriteto zona*

*134603 m<sup>2</sup>*

Gyvenamojo prioriteto zona su visa reikalinga jai aptarnavimo infrastruktūra – socialinės paskirties objektais (vaikų darželis), pirmuose aukštuose komercinės paskirties patalpos, palei pagrindines gatves taip pat komercinės, administracinės paskirties pastatai.





## 9 II KONCEPCIJOS VARIANTAS

### 9.1 Urbanistinės struktūros formavimo principas

II koncepcijos variantu planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra formuojama pagal vyraujančių vėjų kryptį. Nes atvažiuojant Kairių gatve galima sukonstruoti pagrindinę orientaciją – „Elizejaus laukus“ (vizualinį kanalą) į aukštybinį akcentą. Vadovaujantis miesto bendrojo planu, visas pocalentris lieka prieigose ir neaiškioje „priemiesčio“ pozicijoje, o tai yra negerai paties pocalentrio idėijinei prasmei.

Pagrindinis vizualinis kanalas atlieka centrinę teritorijos ašies vaidmenį. Palei šią ašį išsidėsto aukštesni pastatai reprezentuojantys lokalias erdves ir vienas aukštybinis pastatas – pagrindinė teritorijos dominanti suvokiama iš dalies Klaipėdos miesto apžvalgos taškų.

Šiaurinė teritorijos pusė kiek tai įmanoma atsižvelgiant į dujotiekio apsaugos zonos ribas apželdinama bei vizualiai atskiriama nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos.



9.1 pav. Teritorijos erdvinis modelis (II variantas)





## 9.2 Susisiekimo Sistema

Prie planuojamo pietinio pacentrio atvažiuojama B kategorijos Kairių gatve. Taip pat galimas privažiavimas iš Klaipėdos rajono savivaldybės – Marių gatve. Iš Kairių gatvės yra du esami įvažiavimai – vienas kairiuoju posūkiu ir vienas dešiniuoju posūkiu.

I koncepcijos variantui numatomi susisiekimo sistemos sprendiniai:

### Gatvių tinklas:

- Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje formuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė, kuri numatoma jungti Klaipėdos bei Klaipėdos rajono besiribojančias teritorijas.
- Planuojamos teritorijos viduje numatomas D kategorijos gatvių tinklas.
- Numatyti du įvažiavimai į planuojamą pacentrį. Vienas įvažiavimas formuojant sankryžą su B kategorijos gatve, kitas įvažiavimas kairiuoju posūkiu.

### Visuomeninis transportas:

- Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje numatoma visuomeninio transporto trasa jungianti Klaipėdos priemiestinę teritoriją su planuojamu Stariškių pacentriu ir toliau su kitomis Klaipėdos miesto teritorijomis.

### Pėsčiųjų ir dviračių takai:

- Į planuojama teritorija iš kitų apgyvendintų Klaipėdos miesto teritorijų patenkama magistraline dviračių trasa.
- Planuojamoje teritorijoje siūloma formuoti vidinį vietinių dviračių trasų tinklą.
- Numatomas itin tankus pėsčiųjų takų tinklas, formuojant pėsčiųjų takus tiek palei D kategorijos gatves, tiek vidinėse kvartalų ašyse.

### Vandens transportas:

- Numatoma jachtų prieplauka - uostelis.
- Planuojama kelto linija jungianti planuojamą teritoriją tiek su kitomis Klaipėdos miesto teritorijomis (Smiltynė, Senamiesčiu ir kt.), tiek su Neringos savivaldybėje numatytais uosteliais.
- Numatomas kanalas jungiantis Kuršių marias su Klaipėdos Karaliaus Vilhelmo kanalu. Kanalas pritaikomas mažiesiems laiveliams, rekreacijai.



9.2 pav. Planuojamos teritorijos gatvių tinklais Klaipėdos miesto susisiekimo sistemos atžvilgiu



**Susiekimo sistema**

**Gatvių kategorijos**

- Esama magistralinė B kategorijos (didesnės svarbos) gatvė
- Esama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- Planuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- Planuojama D kategorijos gatvė

**Dviračių trasa**

- Esama magistralinė dviračių trasa
- Esama rajoninė dviračių trasa
- Planuojama magistralinė dviračių trasa

**Vandens transportas**

- Planuojama vietinė dviračių trasa
- Lietuvos vidaus vandenyų kelias - Karaliaus Vilhelmo kanalas
- Rekreacinė vandenyų trasa
- Miesto vidaus vandenyų trasa
- Pieplauka



### 9.3 Viešųjų erdvių Sistema

Miesto želdynų sistema – tai žaliųjų erdvių visuma, susieta su gamtiniu ir urbanistiniu karkasu, kuri tenkina bendruomenės poreikius ir užtikrina aplinkos ekologinį stabilumą.

Šaltinis: Želdynų ir želdinių tvarkymo metodika. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 2013.

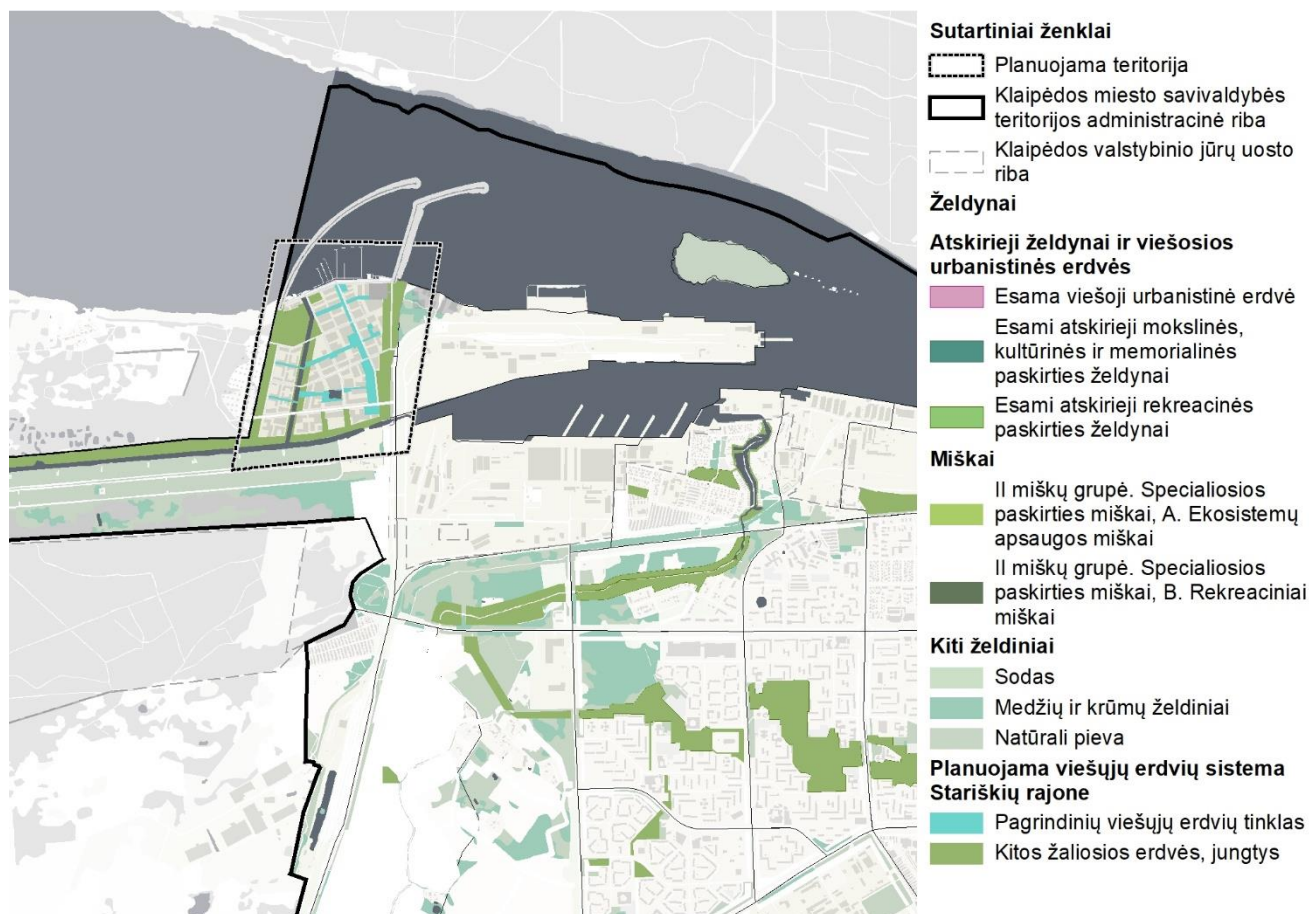
Želdynų sistemą Klaipėdos mieste reglamentuoja Klaipėdos miesto bendrasis planas ir Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, taip pat atskiriems sklypams ar teritorijoms parengti detalieji planai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, planuojamoje Stariškių pietinio pacentrio teritorijoje yra planuojama intensyvaus naudojimo želdynų sistema. Intensyvaus naudojimo želdynų zonoje yra galimi šie teritorijos naudojimo tipai: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) bei Aikštė (AI). Galimi žemės naudojimo būdai: Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų želdynų, teritorija visiškai neišvystyta. Teritorijoje auga medžių ir krūmų želdinių grupės. Tolesnis teritorijos vystymas turi būti vykdomas remianti Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais.

I koncepcijos varianto sprendiniuose formuojama:

- Pilnavertė viešųjų erdvių sistema (aikštės parkai, skverai), žaliosios jungtys .
- Pagrindinės viešosios erdvės numatomas centrinėje planuojamos teritorijos ašyje bei palei formuojamą kanalą
- Planuojama teritorija žaliosiomis erdvėmis atskiriama nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos bei Klaipėdos rajone numatomi mažaaukštės gyvenamosios statybos gyvenamųjų namų.
- Viešųjų erdvių išdėstymo principas suplanuotas pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.





9.3 pav. Planuojama teritorija Klaipėdos miesto želdynų sistemoje



Sutartiniai ženklai

Planuojama viešųjų erdvių sistema Stariškių rajone

-  Pagrindinių viešųjų erdvių tinklas
-  Kitos žaliosios erdvės, jungtys





#### 9.4 Funkcinis teritorijos naudojimas

Planuojama teritorija koncepcijoje yra suskirstyta funkcinėmis zonomis pagal prioritetas pastatų paskirtis. I koncepcijos variante yra išskirtos šios teritorijos: marinos – pramogų teritorija; Stariškių pietinio pcentrio teritorija; paslaugų – pramogų – aptarnavimo teritorija; administracinių paslaugų (darbo vietos), mokslo, kultūros teritorija; SPA / gydyklų teritorija; socialinių paslaugų prioriteto teritorija, gyvenamojo prioriteto teritorija, sporto teritorija. Teritorijos suskirstytos pagal jų jautrumą triukšmo ir taršos aspektu gretimoms Klaipėdos valstybinio uosto teritorijoms – gyvenamosios teritorijos, bei SPA / gydyklų teritorijos numatomos toliausiai nuo uosto, o įvairios komercinės, administracinės paslaugos arčiau.



##### *Marinos – pramogų teritorija*

*151015 m<sup>2</sup>*

Marina ir jai reikalinga aptarnauti infrastruktūra, jachklubas, buriavimo mokykla, specialiosios paskirties pastatai. Krantinėje numatomos pramogų, laisvalaikio teritorijos didinančios teritorijos patrauklumą.



##### *Stariškių pietinio pcentrio centrinė teritorija*

*97706 m<sup>2</sup>*

Patraukliausia, pietinio pcentrio dalis su aiškiai išreikštomis viešosiomis erdvėmis, parkais, skverais, gausiomis aptarnavimo funkcijomis – prekybos, paslaugų, maitinimo objektai, viešbučiai, administraciniai objektai ir kt..



##### *Paslaugų – pramogų - aptarnavimo teritorija*

*85228 m<sup>2</sup>*

Viešbučiai, prekybos, paslaugų, maitinimo objektai, sporto infrastruktūros objektai.



##### *Administracinių paslaugų (darbo vietos), mokslo, kultūros teritorija*

*115686 m<sup>2</sup>*

Potencialių darbo vietų kūrimosi zona, administracinių, komercinių patalpų pasiūla, galimos aukštojo mokslo įstaigos, kultūros objektai.



##### *Socialinių paslaugų prioriteto teritorija zo13na*

*52712 m<sup>2</sup>*

Įvairios socialinės paslaugos: senelių namai, vaikų namai, viešosios organizacijos, visuomeninės paskirties objektai.



##### *SPA / gydyklų teritorija*

*169942 m<sup>2</sup>*

Poilsio paskirties objektai, SPA centrai, baseinai, gydyklos ir kt.



##### *Gyvenamojo prioriteto teritorija*

*130317 m<sup>2</sup>*

Gyvenamojo prioriteto zona su visa reikalinga jai aptarnavimo infrastruktūra – socialinės paskirties objektais (vaikų darželis), pirmuose aukštuose komercinės paskirties patalpos, palei pagrindines gatves taip pat komercinės, administracinės paskirties pastatai.



##### *Sporto teritorija*

*122807 m<sup>2</sup>*

Įvairios paskirties sporto kompleksai, lauko ir vidaus arenos, aikštelės ir kt.





## 10 III KONCEPCIJOS VARIANTAS

### 10.1 Urbanistinės struktūros formavimo principas

III koncepcijos variantu planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra formuojama pagal molo krantinės geometriją keičiant kanalo kryptį.

Formuojamas stačiakampis gatvių tinkas, kurio viduje išsidėsto po 4 kvartalus – pastatatus, kurie tarpusavyje yra atskirti viešųjų erdvių tinklu, kuris apjungia visas pocentrio teritorijas. Aukštyvinai pastatai planuojami palei pagrindinę planuojamos teritorijos vizualinę ašį einančia nuo Kuršių marių iki Klaipėdos Karaliaus Vilhelmo kanalo.

Šiaurinė teritorijos pusė kiek tai įmanoma atsižvelgiant į dujotiekio apsaugos zonos ribas apželdinama bei vizualiai atskiriama nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos.



10.1 pav. Teritorijos erdvinis modelis (III variantas)





## 10.2 Susisiekimo sistema

Prie planuojamo pietinio pacentrio atvažiuojama B kategorijos Kairių gatve. Taip pat galimas privažiavimas iš Klaipėdos rajono savivaldybės – Marių gatve. Iš Kairių gatvės yra du esami įvažiavimai – vienas kairiuoju posūkiu ir vienas dešiniuoju posūkiu.

I koncepcijos variantui numatomi susisiekimo sistemos sprendiniai:

### Gatvių tinklas:

- Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje formuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė, kuri numatoma jungs Klaipėdos bei Klaipėdos rajono besiribojančias teritorijas.
- Planuojamos teritorijos viduje numatomas D kategorijos gatvių tinklas.
- Numatyti du įvažiavimai į planuojamą pacentrį. Vienas įvažiavimas formuojant sankryžą su B kategorijos gatve, kitas įvažiavimas kairiuoju posūkiu.

### Visuomeninis transportas:

- Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje numatoma visuomeninio transporto trasa jungianti Klaipėdos priemiestinę teritoriją su planuojamu Stariškių pacentriu ir toliau su kitomis Klaipėdos miesto teritorijomis.

### Pėsčiųjų ir dviračių takai:

- Į planuojama teritorija iš kitų apgyvendintų Klaipėdos miesto teritorijų patenkama magistraline dviračių trasa.
- Planuojamoje teritorijoje siūloma formuoti vidinį vietinių dviračių trasų tinklą.
- Numatomas itin tankus pėsčiųjų takų tinklas, formuojant pėsčiųjų takus tiek palei D kategorijos gatves, tiek vidinėse kvartalų ašyse.

### Vandens transportas:

- Numatoma jachtų prieplauka - uostelis.
- Planuojama kelto linija jungianti planuojamą teritoriją tiek su kitomis Klaipėdos miesto teritorijomis (Smiltynė, Senamiesčiu ir kt.), tiek su Neringos savivaldybėje numatytais uosteliais.
- Numatomas kanalas jungiantis Kuršių marias su Klaipėdos Karaliaus Vilhelmo kanalu. Kanalas pritaikomas mažiesiems laiveliams, rekreacijai.



10.2 pav. Planuojamos teritorijos gatvių tinklais Klaipėdos miesto susisiekimo sistemos atžvilgiu



**Susisiekimo sistema**

**Gatvių kategorijos**

- Esama magistralinė B kategorijos (didesnės svarbos) gatvė
- Esama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- Planuojama aptarnaujanti C kategorijos gatvė
- Planuojama D kategorijos gatvė

**Dviračių tramos**

- Esama magistralinė dviračių trasa
- Esama rajoninė dviračių trasa
- Planuojama magistralinė dviračių trasa

**Planuojama vietinė dviračių trasa**

**Vandens transportas**

- Lietuvos vidaus vandenų kelias - Karaliaus Vilhelmo kanalas
- Rekreacinė vandenų trasa
- Miesto vidaus vandenų trasa
- Pieplauka



### 10.3 Viešųjų erdvių sistema

Miesto želdynų sistema – tai žaliųjų erdvių visuma, susieta su gamtiniu ir urbanistiniu karkasu, kuri tenkina bendruomenės poreikius ir užtikrina aplinkos ekologinį stabilumą.

Šaltinis: Želdynų ir želdinių tvarkymo metodika. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 2013.

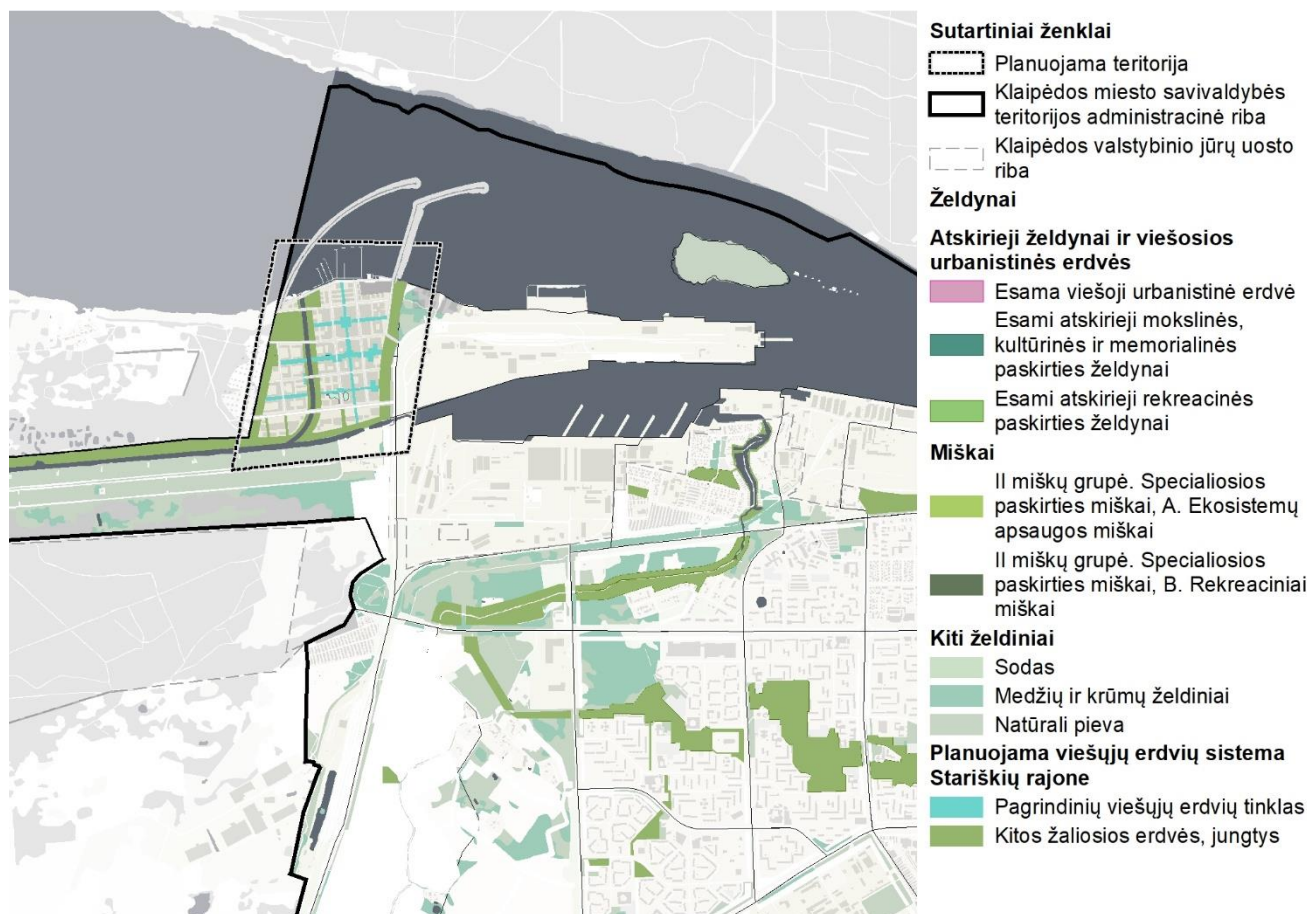
Želdynų sistemą Klaipėdos mieste reglamentuoja Klaipėdos miesto bendrasis planas ir Klaipėdos miesto mažosios architektūros, aplinkotvarkos įrangos išdėstymo bei aplinkos estetinio formavimo, miestietiškojo kraštovaizdžio tvarkymo specialusis planas, taip pat atskiriems sklypams ar teritorijoms parengti detalieji planai.

Vadovaujantis Klaipėdos miesto bendruoju planu, planuojamoje Stariškių pietinio pcentrio teritorijoje yra planuojama intensyvaus naudojimo želdynų sistema. Intensyvaus naudojimo želdynų zonoje yra galimi šie teritorijos naudojimo tipai: Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ) bei Aikštė (AI). Galimi žemės naudojimo būdai: Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų želdynų, teritorija visiškai neišvystyta. Teritorijoje auga medžių ir krūmų želdinių grupės. Tolesnis teritorijos vystymas turi būti vykdomas remianti Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendiniais.

I koncepcijos varianto sprendiniuose formuojama:

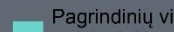
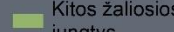
- Pilnavertė viešųjų erdvių sistema (aikštės parkai, skverai), žaliosios jungtys .
- Pagrindinės viešosios erdvės numatomas centrinėje planuojamos teritorijos ašyje bei palei formuojamą kanalą
- Planuojama teritorija žaliosiomis erdvėmis atskiriama nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijos bei Klaipėdos rajone numatomi mažaaukštės gyvenamosios statybos gyvenamųjų namų.
- Viešųjų erdvių išdėstymo principas suplanuotas pagal Klaipėdos miesto bendrojo plano sprendinius.



10.3 pav. Planuojama teritorija Klaipėdos miesto želdynų sistemoje



**Sutartiniai ženklai**  
**Planuojama viešųjų**  
**erdvių sistema Stariškių**  
**rajone**

-  Pagrindinių viešųjų erdvių tinklas
-  Kitos žaliosios erdvės, jungtys





## 10.4 Teritorijos funkcinis zonavimas

Planuojama teritorija koncepcijoje yra suskirstyta funkcinėmis zonomis pagal prioritetas pastatų paskirtis. I koncepcijos variante yra išskirtos šios teritorijos: marinos – pramogų teritorija; Stariškių pietinio pcentrio teritorija; paslaugų – pramogų – aptarnavimo teritorija; administracinių paslaugų (darbo vietos), mokslo, kultūros teritorija; SPA / gydyklų teritorija; socialinių paslaugų prioriteto teritorija, gyvenamojo prioriteto teritorija, sporto teritorija. Teritorijos suskirstytos pagal jų jautrumą triukšmo ir taršos aspektu gretimoms Klaipėdos valstybinio uosto teritorijoms – gyvenamosios teritorijos, bei SPA / gydyklų teritorijos numatomos toliausiai nuo uosto, o įvairios komercinės, administracinės paslaugos arčiau.



### *Marinos – pramogų teritorija*

116250 m<sup>2</sup>

Marina ir jai reikalinga aptarnauti infrastruktūra, jachklubas, buriavimo mokykla, specialiosios paskirties pastatai. Krantinėje numatomos pramogų, laisvalaikio teritorijos didinančios teritorijos patrauklumą.



### *Stariškių pietinio pcentrio centrinė teritorija*

116152 m<sup>2</sup>

Patraukliausia, pietinio pcentrio dalis su aiškiai išreikštomis viešosiomis erdvėmis, parkais, skverais, gausiomis aptarnavimo funkcijomis – prekybos, paslaugų, maitinimo objektai, viešbučiai, administraciniai objektai ir kt..



### *Paslaugų – pramogų - aptarnavimo teritorija*

108634 m<sup>2</sup>

Viešbučiai, prekybos, paslaugų, maitinimo objektai, sporto infrastruktūros objektai.



### *Administracinių paslaugų (darbo vietos), mokslo, kultūros teritorija*

97243 m<sup>2</sup>

Potencialių darbo vietų kūrimosi zona, administracinių, komercinių patalpų pasiūla, galimos aukštojo mokslo įstaigos, kultūros objektai.



### *Socialinių paslaugų prioriteto teritorija zona*

54805 m<sup>2</sup>

Įvairios socialinės paslaugos: senelių namai, vaikų namai, viešosios organizacijos, visuomeninės paskirties objektai.



### *SPA / gydyklų teritorija*

136326 m<sup>2</sup>

Poilsio paskirties objektai, SPA centrai, baseinai, gydyklos ir kt.



### *Gyvenamojo prioriteto teritorija*

173974 m<sup>2</sup>

Gyvenamojo prioriteto zona su visa reikalinga jai aptarnavimo infrastruktūra – socialinės paskirties objektais (vaikų darželis), pirmuose aukštuose komercinės paskirties patalpos, palei pagrindines gatves taip pat komercinės, administracinės paskirties pastatai.



### *Sporto teritorija*

73913 m<sup>2</sup>

Įvairios paskirties sporto kompleksai, lauko ir vidaus arenos, aikštelės ir kt.



