



PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos
2012 m. spalio 23 d. sprendimu Nr. T-2-243

TERITORIJOS TARP DIDŽIOSIOS VANDENS, PASIUNTINIŲ, TOMO IR
VEŽĖJŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

- Planavimo organizatorius:* Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.
Užsakovas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius.
Rengėjas: Projektavimo firma "Pilis", Tiltų g. 6, Klaipėda. Tel. (8-46) 410679.
Teritorijos adresas: Teritorija tarp Didžiosios Vandens, Pasiuntinių, Tomo ir Vežėjų gatvių, Klaipėdoje.
Planuojamos teritorijos plotas: 0, 2976 ha.
Projekto rengimo pagrindas: Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 03-20 įsakymas Nr. AD1-491; 2011-06-13 planavimo sąlygų sąvadas detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr. AR10-31
Detaliojo plano lygmuo: Detaliojo planavimo dokumentas pagal tvirtinančią instituciją yra savivaldybės lygmens, pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį – vietovės lygmens.
Detaliojo plano tikslas: Nustatyti teritorijos žemės naudojimo būdą ir pobūdį, ribas, dydį, naudojimo ir tvarkymo režimus, numatant sutvarkymo principus visuomenės poreikiams; spręsti inžinerinės infrastruktūros ir aplinkos sutvarkymo klausimus.

Planuojama teritorija – Klaipėdos senamiesčio dalis. Teritoriją iš visų pusių riboja senamiesčio gatvės: Didžioji Vandens, Pasiuntinių, Tomo ir Vežėjų gatvės. Planuojamoje teritorijoje yra žemės sklypas, suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Sklypui suteiktas adresas – Didžiosios Vandens g.11, priklauso Monikai Gertrūdei Gatulienei nuosavybės teise. Sklypo plotas – 0,0386 ha. Artimiausi registruoti žemės sklypai adresu: Turgaus g.16/Tiltų g.12; Aukštoji g.1/Didžioji Vandens g.2; Didžioji Vandens g.16.

Planuojamoje teritorijoje pastatų/statinių nėra.

Esamas aplinkinis užstatymas: ŠV sklypo pusėje – pastatas (3a. gyvenamasis namas Turgaus g.10/Tomo g.9), ŠR pusėje – pastatas (2a. gyvenamasis namas – Didžioji Vandens g.13/Galinė g.16), PV pusėje – pastatai (1a. gyvenamasis namas – Tomo g.10, Tomo g.10a; 2a. gyvenamasis namas - Didžioji Vandens g.7), PR pusėje – pastatai (3a. gyvenamasis namas – Didžioji Vandens g.12; 2a. gyvenamasis namas – Didžioji Vandens g.14; 3a. gyvenamasis namas – Didžioji Vandens g.14a; 2a. gyvenamasis namas – Didžioji Vandens g.14a).

Planuojamoje teritorijoje yra požeminės inžinerinės komunikacijos: šilumotiekis, drenažas, žemo slėgio dujotiekis, žemos įtampos elektros linija. Greta teritorijos esančiose gatvėse – vandentiekio linija, lietaus kanalizacijos linija, ryšių linija, nuotėkų kanalizacijos linija.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra skveras. Želdinių aikštėje negausu - didelį plotą užima veja, pasodinti dekoratyviniai krūmai. Atliekant bet kokius tolimesnius planavimo darbus, būtina įvertinti teritorijoje augančių želdinių vertę.

Klaipėdos senamiesčio regeneravimo galimybių studijoje nurodytas Senamiestį aptarnaujančių gatvių tinklas. Pilies gatvė priskiriama – pagrindinių aptarnaujančių gatvių kategorijai. Senamiesčio objektus aptarnaujančios gatvės – Sukilėlių, Tomo, Didžioji Vandens ir kt.

Automobilių parkavimas numatomas už sklypo ribų. Pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ automobilių stovėjimo vietos gali būti suprojektuotos ir įrengtos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, bet ne toliau kaip 300 m nuo įėjimų į šiuos statinius, tuo atveju jei yra sklypų savininkų susitarimas. Senamiesčiuose automobilių stovėjimo vietų išdėstymo ypatumus nustato savivaldybių tarybos.

KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI.

Klaipėdos senamiestis (unikalus KVR kodas 16075, buvęs U17) valstybės saugomas kultūros paveldo objektas, pripažintas saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui.

Senojo miesto vieta su priemiesčiais 27077 (buvęs A1704K) (Klaipėdos miesto centrinė dalis, abipus Danės upės) – pripažintas saugoti moksliniam pažinimui.

Pagal Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų išplanavimo projektą, planuojamoje teritorijoje išskiriamos dvi skirtingos urbanistinės struktūros zonos: zona A ir zona D.

Zona A priskiriama stabilios urbanistinės struktūros teritorijos su išlikusia ir užstatyta sklypų skirstymo sistemai. Teritorija išplanuota ir pradėta užstatinėti XVIa. pradžioje. Zonos periferija baigė formuotis XVII a. antroje pusėje.

Zona D priskiriama besisteminės urbanistinės struktūros teritorijos su nestabilia arba neišlikusia sklypų skirstymo sistema.

Sklypų paminklosaugos sąlygų ir paminklotvarkinių priemonių reglamento kategorijose nurodyta, kad minėti penki sklypai priskiriami IV kategorijai. Šiai kategorijai naudojimo režimas ir reikalavimai sklypo naudojimo-eksploatacijos reglamentui nurodyti – pasirinktos sklypo ribos saugotinos arba atskirais atvejais tik atitinka bendrą zonos charakterį. Išlikusių pastatų sklype nėra. Posesijos struktūra atstatoma arba išsaugoma (paliekama neužstatyta). Universalus naudojimo režimas apibrėžiamas senamiesčio – urbanistikos paminklo reglamentu. Tvarkymo režimas ir sklypo tvarkymo reglamento reikalavimai statybai bei rekonstrukcijai – sklypai, kuriuose buvusio užstatymo vietose pagal patvirtintus projektus gali būti statomi nauji pastatai. Pastatų aukštingumas ribojamas tik bendriausių tos zonos silueto vystymo nuostatų ir yra patikslinamas kiekvienam objektui projektavimo užduotyje bei paminklotvarkos sąlygose. Naujai projektuojamų pastatų išraiška turi būti artima zonos užstatymo charakteriui. Atskirais atvejais, turint pakankamai ikonografinės medžiagos, galimas sklypo užstatymas maketo ar kopijos principu.

ISTORINĖ – URBANISTINĖ TERITORIJOS RAIDOS APŽVALGA.

Užstatymo periodai, nustatyti atsižvelgiant į esminį planinės–erdvinės kvartalo struktūros pasikeitimą, atmetus istorinės periodizacijos korekcijas. Laikotarpis po 1945 m. nevertinamas.

I etapas. XV a. pabaiga iki 1540 m. gaisro. Laisvas pavienis užstatymas. Vakariniame kvartalo kampe stulpinės konstrukcijos (kelių aukštų sandėlis). Stapelis laivų statybai besileidžiantis į 15-18 m pločio Senąją Danę. Vieta žema (~ 2.0 m nuo dabartinio lygio). Atviros erdvės pietryčių ir pietvakarių kryptimi. Teritorija iš esmės dar neurbanizuota.

II etapas. Nuo 1540 m iki XVII a. antrosios pusės. Užstatyta kvartalo dalis su dominuojančiu sandėliu vakariniame kampe beisusiaurintos ir sureguliuotos upės vaga – kvartalo kompozicijos pagrindiniai elementai.

III etapas. XVII a. pabaiga – 1854m. Periodo pabaigoje kvartalo urbanistinę struktūrą galime įvardinti kaip iš dalies sureguliuotą pagal ortogonalinę Senamiesčio struktūrą, tačiau išlaikiusią vystymosi nenuoseklumo ženklus. Kvartalas dar išlieka mažiau intensyviai užstatytas lyginant su teritorija link Tiltų ir Turgaus gatvių. Unikaliomis reikėtų laikyti sklypeluose

susiformavusias kiemelių erdves, architektūrinį nevienalaikiškumą, silueto ir perspektyvų žaismingumą. Pastatų išraiškoje greta fachverko atsiranda baroko, vėliau klasicizmo elementų.

IV etapas. 1854 – 1945 m. Kintant užstatymo morfotipui bei architektūrinei išraiškai dėl užstatymo intensyvinimo, kvartalas palaipsniui praranda savo vertingąsias urbanistines savybes.

IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS.

Apibendrinant įvairiais istoriniais laikotarpiais buvusias kvartalo vertingąsias savybes urbanistinio ir istorinio paveldo požiūriu galima daryti sekančias išvadas:

- Vertingiausia urbanistinė struktūra kvartale buvo susiformavusi nuo XVIII a. iki XIX a. vidurio.
- Atviros upės erdvės ir urbanizuotos gretimybės sintezė formavo unikalų šiai miesto daliai užstatymo morfotipą.
- Užstatymo atsiradimas XV a. pabaigoje yra vienas seniausių Salos miesto užstatyme.
- Šiaurinio kvartalėlio (aukščiau Galinės g.) suplanavimas ir užstatymas iki XVI a. vidurio vertintinas kaip miesto formavimosi prie upės pavyzdys.
- Iki XIX a. kvartalo vakariniame kampe tūriu ir aukščiau dominavęs daugiaaukštis sandėlys (sandėlys – gyvenamas namas) ne tik buvo urbanistinė dominantė, bet ir atspindėjo sandėlių statymo prie Senosios Danės tradiciją.
- Iki XIX a. formavęsis neintensyvus kvartalo užstatymas su vidaus kiemais įvairių tūrių, paskirties ir architektūrinių stilių pastatais, formavo išskirtinį užstatymą integruojantis Senosios Danės vagos, Senamiesčio ir Fridricho miesto struktūroms.

Siekiant nors iš dalies atstatyti šios miesto dalies urbanistinę-istorinę vertę rekomenduojama:

- Užstatyti kvartalą aukščiau Galinės gatvės. Formuojant užstatymo morfotipą, ieškoti sąsajų su XVIII a. planavimu, siluetu ir stilistika.
- Tūriu ir aukščiau akcentuoti vakarinio kvartalo kampo (skl. 3- 4) užstatymą.
- Likusioje kvartalo dalyje pažymėti Senosios Danės vieta, suradus tam tinkamas teritorijos tvarkymo formas. Esant reikalui, galimas pagalbinis lengvų konstrukcijų užstatymas Galinės ir Pasiuntinių gatvių vakariniame kampe.
- Suformuotame užstatyme galėtų atsirasti viešosios ir komercinės paskirties pastatai, o likęs neužstatytas skveras – naudojamas klaipėdiečių poreikiams. Tai būtų bendros kultūrinės-turistinės ašies – Teatro aikštė – Mažosios Lietuvos istorijos muziejus - Menininkų namų kiemelis (Teatras – Turgaus gatvė – Skveras – Mažosios Lietuvos istorijos muziejus – Parodų rūmai – Menininkų namų kiemelis) papildymas.

Remiantis istoriniais miesto planais bei vadovaujantis Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų išplanavimo projektu, matoma, kad analizuojamoje teritorijoje anksčiau stovėjo pastatai. 1870 ir 1903 metų planuose išsiskiria užstatyti plotai, tai pat matoma ir Galinės gatvės, kurią siūloma atkurti, atkarpa. Gatve išskiriama ir 1929 m. bei 1942 m. planuose, pastarajame matomas užstatymas, kuris 1947-1949 metu plane jau nebefiksuojamas, bet Galinė gatvė išlieka. (žiūr. priedus Nr.8-Nr.12).

Pagal rengiamą detaliojo plano koncepciją numatoma keisti žemės sklypo Didžioji Vandens g. 11 ribas, nekeičiant ploto (sklypas Nr.1). Tokiu būdu pietinėje skvero dalyje išskiriamas bendrojo naudojimo sklypas, kuris suformuojamas kaip skveras. Skvero sklypo riba suformuota atsižvelgiant į Klaipėdos senamiesčio teritorijos sklypų išplanavimo projektą.

Senamiesčio teritorijoje didžiausią įtaką planavimui turi pati senamiesčio aplinka ir statusas: susiklostęs istorinis gatvių tinklas, užstatymas, pastatų aukštingumas, medžiagiškumas.

TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

Tikslai ir uždaviniai:

- Sukurti naują ir gyvybingą senamiesčio traukos centrą.
- Tikslingai integruoti viešąją erdvę.
- Rasti modelį, leidžiantį produktyviai vystyti šią zoną.
- Padaryti ją reprezentacine miesto vieta, susijusia su intelektualiuoju ir kūrybiniu potencialu.
- Sukurti patrauklią rekreacinę zoną.

Nagrinėjamoje teritorijoje formuojami trys sklypai:

1. Sklypas Nr.1- keičiamos sklypo Didžioji Vandens 11 ribos, nekeičiant ploto. Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo daliai taikomi servitutai – per ją atkuriamas kelias ir inžineriniai tinklai.

2. Sklypas Nr.2 - multifunkcinė teritorija. Paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

3. Neužstatytoje erdvėje formuojamas skveras (sklypas Nr.3). Teritorijos paskirtis – kita, naudojimo būdas - bendro naudojimo teritorija. Teritorijoje atkuriamas Galinė gatvė.

APIBENDRINIMAS IR REKOMENDACIJOS. PRIORITETAI.

1. Pasirenkant teritorijos vystymo būdą ir pobūdį, būtina susidėlioti prioritetus. Rekomenduojama prioritetu laikyti perspektyvinę socialinę / kultūrinę, kuri ilgalaikėje perspektyvoje atneštų finansinę naudą. Akivaizdu, kad senamiesčio kultūrinio gyvenimo gaivinimas, tam tikrų akcijų organizavimas sudarytų prielaidas kelti dabartinių komercinių objektų vertę, pritraukti sėkmingus naujus projektus (pvz.: prabangios parduotuvės vietoj pigių rūbų).

2. Dėl savo lokacijos, stipraus istorinio ir kultūrinio svorio, ši teritorija netelpa į paprasto sklypo rėmus, todėl ieškant tolimesnių vystymo projektų rekomenduojama vengti formalių ir skubotų sprendimų. Dėl iki galo neišanalizuotų sprendinių priėmimo, galimos neigiamos pasekmės gali turėti didesnius ir ilgesnius padarinius, matomus ir aptarinėjamus visuomenėje.

3. Klaipėdos istorinės dalies vystymas yra itin jautri tema, liečianti didžiąją dalį miesto visuomenės. Tolimesnis teritorijos plėtojimas privalo būti svarstomas atsakingai, atsižvelgiant į bendruomenės ir suinteresuotų grupių nuomones. Norint užtikrinti nešališkumą ir optimaliausio sprendimo miestui priėmimą rekomenduojama į tolimesnius teritorijos vystymo ieškojimus įtraukti visuomenę.

4. Dabartinės senamiesčio komercinių erdvių tendencijos atskleidžia, jog naujos komercinės ar gyvenamosios patalpos būtų netikslingos. Šiuo metu esantis komercinių erdvių tinklas neužpildytas, iškreipta senamiesčio rinkos vertė. Matoma pigesnes paslaugas teikiančių įmonių įsikūrimo tendencija. Daroma prielaida, jog šiuo metu prioritētini komercinės veiklos vystymas nebūtų konkurencingas su miesto centre įsikūrusiais prekybos gigantais. Norint pritraukti didesnę visuomenės dalį į centrą būtina investuoti į unikalią veiklą, su kuria negalėtų konkuruoti prekybos centrai. Senamiesčio pranašumas – ryškus semantinis, kultūrinis potencialas, kurį stiprinant kultūrinę veiklą, būtina pabrėžti ir plėtoti. Tik sukūrus patrauklų visuomeninių objektų karkasą bus galima pritraukti kritinę masę, o kartu su ja ir nišinę komerciją su gyvenamaisiais objektais. Taip atkuriant normalią centrinės dalies rinkos vertę, kuri, dėl ribotos apimties, kultūrinės, komercinės ir socialinės veiklos koncentracijos, paprastai būna aukščiausia. Šiuo metu pagrindinis tikslas turėtų būti kelti esamų komercinių objektų vertę, o ne didinti jų kiekį.

Projekto vadovė R. Staševičiūtė

