

## UAB "PROJUS"

**KOMPLEKSAS:** ŽEMĖS SKLYPO KRETINGOS G. 78,  
KLAIPĖDOJE, IR JO GRETIMYBIŲ DETALUSIS  
PLANAS

**OBJEKTAS:** ŽEMĖS SKLYPO DETALUSIS PLANAS

**STADIJA:** TERITORIJOS PLĖTROS KONCEPCIJA

**PLANAVIMO  
ORGANIZATORIAI:** UAB "DANĖS KRANTAS"  
KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

PAREIGOS	PAVARDĖ	PARAŠAS
Projekto vadovas Kvalifikacijos atestato Nr. A385	A. Sviderskas	
Architektas Kvalifikacijos atestato Nr. A385	A. Sviderskas	

Klaipėda, 2011 m.

# ŽEMĖS SKLYPO KRETINGOS G. 78, KLAIPĖDOJE, IR JO GRETIMYBIŲ DETALIOJO PLANO TERITORIJOS PLĖTROS KONCEPCIJA

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Apie 20,5 ha ploto planuojama teritorija yra šiaurinėje miesto dalyje, tarp Liepojos gatvės ir Danės upės. Ją sudaro trys dalys: 7,59 ha UAB „Danės krantas“ ir UAB „Palangos statyba“ nuomojamas žemės sklypas, laisva apie 4,4 ha ploto valstybinės žemės teritorija tarp minėto žemės sklypo ir Kretingos gatvės bei apytiksliai 8,5 ha teritorija tarp to paties sklypo ir Danės upės.

Planavimo tikslas pagal planavimo sąlygas – padalinti esamą žemės sklypą Kretingos g. 78 į atskirus sklypus; pakeisti šio žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį, numatant daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybą (indeksas G2 pagal Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikaciją); suplanuoti teritoriją tarp žemės sklypo Kretingos g. 78 ir Kretingos gatvės, numatant švietimo ir ikimokyklinio auklėjimo įstaigų statybą; suplanuoti teritoriją tarp žemės sklypo Kretingos g. 78 ir Danės upės, numatant apželdinimą, rekreacinių ir sporto objektų įrengimą; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus planuojamai teritorijai, atsižvelgiant į naudojimo būdą ir pobūdį; spręsti susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros klausimus.

Visapusiškai įvertinus esamą padėtį, numatoma:

Teritorija tarp planuojamo sklypo ir Danės upės (rytinė ir šiaurinė visos planuojamos teritorijos dalis) paliekama bendram viešam naudojimui. Jokių pastatų statyba čia neplanuojama. Numatoma ją apželdinti ir įrengti rekreacijai ir sportui skirtus įrenginius: sporto ir poilsio aikšteles, pėsčiųjų takus, nutiesti dviračių tako, numatyto palei Danės upę, atkarpą.

Esamą (planuojamą) sklypą numatoma padalinti į tris dalis, suformuojant tris atskirus sklypus: vieną jų (Nr. 1) prie jau esamo daugiaaukščio gyvenamojo namo, kitą (Nr. 2), taip pat gyvenamosios paskirties, numatant jame naują apstatymą daugiaaukščiais gyvenamaisiais namais ir trečią (Nr. 3) – nustatant servitutą Senvagės, Žolynų gatvės ir esamų inžinerinių tinklų eksploatavimui, bei naujų komunikacijų statybai.

„Danės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio (miesto ribose) konversija ir panaudojimas vandens ir kultūros turizmo plėtrai“ projekte šalia planuojamos teritorijos yra numatyta įrengti mažųjų laivų priplauką. Pasinaudojant tuo ir siekiant padidinti būsimo gyvenamojo kvartalo patrauklumą, detalajame plane yra numatoma įrengti įplauką iš Danės upės ir „įleisti“ ją į gyvenamosios teritorijos vidų.

Naujai suformuotas sklypas Nr. 2 sąlyginai padalinamas į dvi dalis pėsčiųjų taku, prasidedančiu nuo ties vakarine sklypo kraštine esančios Senvagės gatvės ir per visą sklypą einančiu link rytinėje pusėje prie upės suplanuotos bendro naudojimo teritorijos. Šalia šio tako planuojama suformuoti zoną, skirtą kvartalo gyventojų poilsiui, vaikų žaidimų aikštelėms, o taip pat minėtam vandens telkiniui su valčių priplauka įrengti.

Rytinė sklypo dalis, esanti vandens telkinio apsaugos zonoje, neapstatoma jokiais pastatais. Ji skiriama gyventojų rekreacijai, nustatant „urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių“ režimą.

Visa likusi šio sklypo dalis apstatoma daugiabučiais 2-9 aukštų gyvenamaisiais namais. Naujasis gyvenamai statybai skirtas sklypas yra upės slėnyje ir didelė rytinė jo dalis yra galimo potvynio zonoje. Minėtame „Danės slėnio teritorijos nuo Biržos tilto iki Palangos kelio (miesto ribose) konversija ir panaudojimas vandens ir kultūros turizmo plėtrai“ projekte, kuriame yra nustatyta aukščiausia prognozuojamo potvynio vandens riba, gali būti užliejama daugiau kaip pusė viso sklypo. Todėl tam, kad pastatai būtų apsaugoti nuo vandens, galimai užliejamos rytinės sklypo dalies, kur numatoma statyti pastatus („galima statybos vieta“) paviršius, priklausomai nuo esamo reljefo, 0,5÷1,5m pakeliamas iki minėto aukščiausio potvynio vandens lygio. Taip ne tik išvengiama galimo pastatų užliejimo, bet ir sudaroma galimybė įdomesniai kvartalo suplanavimui ir jo architektūriniam vaizdui.

Likusioje planuojamos teritorijos dalyje – teritorijoje tarp planuojamo žemės sklypo Kretingos g. 78 ir Kretingos gatvės – suformuojami penki įvairaus dydžio žemės sklypai: trys visuomeninės paskirties sklypai šiaurinėje tos teritorijos dalyje ir du – gyvenamosios paskirties – sklypai pietinėje dalyje. Numatoma, kad didžiausiame – apie 1 ha – sklype Nr. 4 bus statomas vaikų darželis. Du mažesnieji visuomeninės paskirties sklypai Nr. 5 ir Nr. 6 skirti kitiems nedideliems socialiniams objektams. Numatoma, kad likusiuose dviejuose sklypuose Nr. 7 ir Nr. 8 bus statomi daugiabučiai gyvenamieji namai.

Visoje planuojamoje teritorijoje numatomi dviračių takai, atsižvelgiant tiek į bendrą dviračių takų schemą toje miesto dalyje, tiek ir į planuojamos teritorijos situaciją.

Plano rengėjas  
Arch. A. Sviderskas