

### III. KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

#### 3.1. Detaliojo plano tikslas

Remiantis Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011m. rugpjūčio 12d. įsakymu Nr. A1-547 „Dėl Kretingos miesto centrinės dalies detaliojo plano rengimo ir įpareigojimo viešojo pirkimo komisijai“ detaliojo plano tikslas – suformuoti sklypus, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

#### 3.2. Numatomi pagrindiniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Detalioju planu numatoma suformuoti sklypus prie esamų pastatų, suformuoti sklypus gatvėms, taisyti netaisyklingas sklypų ribas, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus.

Visa nagrinėjama teritorija patenka į Kretingos senojo miesto (unikalus KVR kodas 12310, buv. A1821) ir Kretingos urbanistinio paminklo (unikalus KVR kodas 17091, buv. kodas UV22) ribas.

Žemės darbai kultūros paveldo objektuose, šių objektų ir kultūros paveldo vietovių teritorijose, kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonose galimi tik atlikus archeologinius tyrimus. Archeologiniais tyrimais privaloma pagrįsti tvarkybos, statybos ar kraštotvarkos darbų projektus kultūros paveldo objektuose, šių objektų ir kultūros paveldo vietovių teritorijose bei apsaugos zonose.

#### **Kretingos bernardinų vienuolyno kompleksas.**

Kretingos bernardinų vienuolyno ir Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčios statinių kompleksas yra kultūros paveldo objektas, paskelbtas kultūros paminklu (unikalus KVR kodas 1429).

Sklypams, esantiems komplekso teritorijoje, numatomas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas, galimi tvarkybos darbai (pagal NKP apsaugos įstatymą).

Komplekso teritorijoje saugomos lapuočių medžių eilės pagal bažnyčios ir šventoriaus tvorą, vienuolyno sodo tvorą, pavieniai medžiai ir jų grupės šventoriuje.

Komplekso teritorijoje formuojami šie sklypai:

Sklypas nr. 1. Prie Vilniaus g. 2 pastato (Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčia) formuojamas sklypas, numatant visuomeninės paskirties ir atskirųjų želdynų teritoriją.

Sklypas nr. 2. Prie įvažiavimo į vienuolyno bei bažnyčios teritoriją, formuojamas sklypas skvereliui bei mašinų aikštei, numatant atskirųjų želdynų ir inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 63. Koreguojama Akmenės g. 29 sklypo riba ir prijungiama tarp esamų sklypų įsiterpusi valstybinės žemės dalis.

Sklypas nr. 64. Prie Vilniaus g. 3 pastato formuojamas sklypas, numatant visuomeninės paskirties ir komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 65. Į šiaurę nuo Vilniaus g. 3 pastato formuojamas laisvas valstybinės žemės sklypas, numatant atskirųjų želdynų ir inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 66. Vilniaus gatvės atkarpa, patenkančiai į mūsų planuojamą teritoriją, formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Kiti sklypai komplekso teritorijoje jau suformuoti (esami).

#### **Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčios pastatų kompleksas.**

Kretingos evangelikų liuteronų bažnyčios pastatų kompleksas yra kultūros paveldo objektas, saugomas valstybės (unikalus KVR kodas 29929).

Sklypui, esančiam komplekso teritorijoje, numatomas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas, galimi tvarkybos darbai (pagal NKP apsaugos įstatymą).

Komplekso teritorijoje formuojamas šis sklypas:

Sklypas nr. 24. Prie Rotušės a. 8 pastato formuojamas sklypas, numatant visuomeninės paskirties teritoriją.

Atestato Nr.					Kretingos miesto centrinės dalies detalusis planas		
0275							
A473, 0417	PV	S. Stripinienė		2012	Aiškinamasis raštas	Laida	
A1776	Arch.	V. Cibulskis		2012		O	
Stadija	Planavimo organizatorius:				2012.04.13-Nr.S1-274-DPP-AR	Lapas	Lapų
DPP	Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius					1	4

### **Banko pastatų kompleksas.**

Banko pastatų kompleksas yra kultūros paveldo objektas, saugomas valstybės (unikalus KVR kodas 27602).

Sklypams, esantiems komplekso teritorijoje, numatomas tausojamojo naudojimo saugojimo režimas, galimi tvarkybos darbai (pagal NKP apsaugos įstatymą).

Komplekso teritorijoje vienam sklypui keičiamas naudojimo būdas:

Sklypas nr. 60. Vilniaus g. 1, numatomas žemės naudojimo būdo keitimas iš kitos specialios į komercinės paskirties objektų teritorijas.

**Likusioje planuojamoje teritorijoje** esantiems pastatams galimas kapitalinis remontas, fasadams bei stogams naudojant šiai vietai būdingas medžiagas (žiūr. „Medžiagiškumas“). Sklypų gilumoje esantiems sandėliukams galima rekonstrukcija į 1-2a. šių dienų poreikius atitinkančius statinius.

Formuojamiems sklypams pagrindinės žemės naudojimo paskirtys nustatomos pagal planuojamoje teritorijoje vykdomą ar numatomą vykdyti veiklą.

### **Formuojami sklypai.**

Sklypas nr. 7. Tarp Bernardinų (pranciškonų) gimnazijos ir statomos bibliotekos formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 13. Prie Rotušės a. 1 pastato formuojamas sklypas, numatant visuomeninės paskirties ir komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 19. Prie Rotušės a. 5 pastato formuojamas sklypas, numatant komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 20. Prie Rotušės a. 7 pastato (garažo) formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją. Pastatas priklauso AB „Lietuvos paštas“.

Sklypas nr. 25. Rotušės aikštės rytinės dalies pėsčiųjų takui formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 26. Kęstučio gatvės atkarpai, patenkančiai į mūsų planuojamą teritoriją, formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 29. Formuojamas akligatvis, privažiuoti prie sklypų Žemaičių g. 4, Rotušės a. 9,10,11,11a, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 30. Prie Rotušės a. 9 pastato formuojamas sklypas, numatant komercinės paskirties objektų ir visuomeninės paskirties teritoriją.

Sklypas nr. 31. Prie Žemaičių g. 4 pastato formuojamas sklypas, numatant komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 32. Prie Rotušės a. 10 pastato formuojamas sklypas, numatant komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 33. Prie Rotušės a. 10a pastato formuojamas sklypas, numatant gyvenamosios paskirties ir komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 34. Prie Rotušės a. 12 pastato formuojamas sklypas, numatant gyvenamosios paskirties ir komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 35. Formuojamas akligatvis, privažiuoti prie sklypų Rotušės a. 12,11,11a, Mėgavos g. 3 numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 36. Mėgavos gatvės atkarpai, patenkančiai į mūsų planuojamą teritoriją, formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 37. Rotušės aikštės gatvei formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 38. Rotušės aikštės pietinei daliai formuojamas sklypas, numatant bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo), atskirųjų želdynų ir inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

Sklypas nr. 39. Rotušės aikštės pietinėje dalyje, istorinės Rotušės vietoje formuojamas sklypas, numatant konservacinės paskirties žemę su kultūros paveldo objektų žemės sklypo būdu.

Sklypas nr. 41. Prie Rotušės a. 13 sklypo, atkuriant istorinių ribų kontūrą, prijungiama tarp sklypų įsiterpusi valstybinės žemės dalis.

Sklypas nr. 42. Prie Birutės g. 2T sklypo prijungiama tarp sklypų įsiterpusi valstybinės žemės dalis.

Sklypas nr. 44. Prie Rotušės a. 14a sklypo prijungiama tarp sklypų įsiterpusi valstybinės žemės dalis.

2012.04.13-Nr.S1-274-DPP-AR	Lapas	Lapu	Laida
	2	4	0

Sklypas nr. 46. Prie Rotušės a. 14 pastato formuojamas sklypas, numatant gyvenamosios ir komercinės paskirties objektų teritoriją.

Sklypas nr. 48. Prie Rotušės a. 16 pastato formuojamas sklypas, numatant gyvenamosios ir komercinės paskirties objektų teritoriją, numatomas servitutas prieiti, privažiuoti sklypui Rotušės a. 16a.

Sklypas nr. 52. Tarp Rotušės a. 16,17 bei Akmenės g. 16,18,20 sklypų formuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas, skirtas privažiuoti prie Akmenės g. 16,18,20 ir formuojamo transformatorinės sklypų.

Sklypas nr. 53. Tarp Rotušės a. 17 ir Akmenės g. 20 sklypų formuojamas inžinerinės infrastruktūros sklypas prie esamos transformatorinės.

Sklypas nr. 55. Prie Rotušės a. 18 sklypo prijungiama valstybės žemė, kurioje stovi Rotušės a. 18 gyventojų malkinės bei įrengti daržai.

Sklypas nr. 57. Prie Rotušės a. 19 pastato formuojamas sklypas, numatant gyvenamosios paskirties teritoriją.

Sklypas nr. 58. Tiesinami sklypo Akmenės g. 26 kontūrai, prijungiant tarp sklypų įsiterpusią valstybinės žemės dalį bei koreguojant Rotušės a. 18 sklypo ribas.

Sklypas nr. 59. Akmenės gatvės atkarpai, patenkančiai į mūsų planuojamą teritoriją, formuojamas sklypas, numatant inžinerinės infrastruktūros teritoriją.

#### **Sklypai, kuriems keičiamas naudojimo būdas ar pobūdis.**

Sklypas nr. 12. Statomos bibliotekos sklypui, adresu Chodkevičiaus g. 1B, keičiamas naudojimo būdas iš komercinės paskirties objektų teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos į visuomeninės paskirties teritorijos.

Sklypas nr. 18. Vytauto g. 4 numatomas žemės naudojimo būdo keitimas iš kitos specialios į komercinės paskirties objektų teritorijas.

Sklypas nr. 23. Rotušės a. 7 numatomas žemės naudojimo būdo keitimas iš inžinerinės infrastruktūros į komercinės paskirties objektų teritorijas.

**Pastatai, kuriems būtina nustatyti vertingąsias savybes:** pastatui Rotušės a. 4, Rotušės a. 5, Rotušės a. 6.

Per Rotušės a. 6A sklypą numatomas servitutas prieiti, privažiuoti prie sklypo Rotušės a. 6. Abiejų sklypų savininkas UAB „Prie klevo“ (sklypai nr. 21,22).

Sklypuose nr. 6, 8, 51 galėtų atsirasti kioskai suvernyrų prekybai.

#### **Rotušės aikštės išsklotinės užstatymo planavimas**

Po 1941m. gaisro namų nuodėguliai buvo nugriauti, sovietmečiu pastatyti tipiniai dviejų aukštų daugiabučiai, 2002m. pastatyta parduotuvė. Iš istorinės Kretingos turgaus aikštės išsklotinės liko tik Kretingos kooperatyvo pastatas (Rotušės a. 4), ir du gretimi pastatai Rotušės a. 4 ir 5 bei evangelikų liuteronų bažnyčia (Rotušės a. 8).

Aikštės išsklotinėse nauja statyba nenumatoma, galimas kapitalinis remontas ir rekonstrukcija, siekiant gražinti istorinę tūrių kompoziciją. Ištiesinami sklypų ribų kontūrai, rekonstrukcijų metu numatoma suvienodinti užstatymo liniją nuo aikštės pusės. Remiantis istoriniais duomenimis (tarp jų ir Kretingos miesto urbanistikos paminklo sklypų projektu, patvirtintu 1995-09-07 Kretingos raj. mero potvarkiu Nr. 241) bei išlaikant priešgaisrinius reikalavimus gali būti mažinami tarpai tarp pastatų (Rotušės a. vakarinėje dalyje, priešais skverą).

Remiantis istoriniais duomenimis, siūloma rekonstruojant parduotuvę „Maxima“ skaidyti jos tūrį, išlaikant gatvės užstatymo liniją bei įrengiant pėsčiųjų pasažą Vytauto gatvės tęsinyje, atkuriant sunaikintą Paupio gatvę. Nuo Rotušės a. gatvės pusės pastato tūris galėtų būti paaukštintas, nedidinant užstatymo intensyvumo. Rekonstruojant parduotuvę „Senukai“ siūloma atkurti istorinę gatvės užstatymo liniją.

Remiantis istoriniais duomenimis siūloma atsisakyti keturšlaičių ir kitaip laužytų stogų su iš stogo tūrio išsikišančiais stoglangiais. Projektuojant naujus stogus nuolydžius numatyti dvišlaičius (orientuoti į gatvės ir sklypo puses).

#### **Medžiagiškumas**

Rekonstruojant bei atliekant tvarkymo darbus pastatams, siūloma naudoti istoriniam Kretingos senamiesčiui būdingas medžiagas: stogams – keraminės čerpės ar tamsiai pilkos spalvos falcinė skarda; sienoms – raudonos molio plytos, klinkeris ar tinkas.

2012.04.13-Nr.S1-274-DPP-AR	Lapas	Lapu	Laida
	3	4	0

### **Rotušės aikštei buvo nagrinėtos 6 planavimo alternatyvos.**

Iš šešių alternatyvų 1 alternatyva – palikti viską kaip yra. 4-6 alternatyvos šiuo metu nepasirenkamos, siekiant išsaugoti skvere esančius želdinius bei dėl pasikeitusių istorinių Rotušės a. gatvės ribų (žiūr. „Esamos padėties verifikavimas su 1854m. planu“, „Esamos padėties verifikavimas su 1771m. planu“).

**Kaip pagrindinė pasirenkama 3 alternatyva** – skveras paliekamas esamas, numatant terasas vasaros kavinei, vaikų žaidimo aikšteles. Apsaugos tikslu buvusios Rotušės archeologiniams pamatams formuojamas konservacinės paskirties sklypas, likusioje aikštės dalyje formuojamas bendro naudojimo, atskirųjų želdynų ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų sklypas. Požeminėje aikštės dalyje (išskyrus archeologines Rotušės pamatų atodangas) numatoma požeminė automobilių stovėjimo aikštelė. Numatomas atkurti Rotušės pastatas (atkūrimas galimas išpildžius LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme numatytus punktus).

### **3.3. Inžinerinių komunikacijų pagrindiniai sprendiniai.**

Visos reikiamos inžinerinės komunikacijos jau yra planuojamoje teritorijoje.

### **3.4. Susisiekimas.**

Eismas teritorijoje vyksta Rotušės aikštės gatve, Vilniaus, Mėguvos ir J.K.Chodkevičiaus gatvėmis.

Vilniaus gatvėje, formuojamame sklype siūloma 13 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

Rotušės aikštės gatvės šiaurinėje dalyje, pagal 2006-01-26 sprendimu Nr. T2-22 patvirtintą detalų planą, numatoma 24 vietų automobilių stovėjimo aikštelė (sprendinys nekeičiamas).

Kaip viena Rotušės aikštės planavimo alternatyvų, siūloma po istorine turgaus aikšte (šiuo metu pietinė Rotušės aikštės dalis) įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę su buvusios Rotušės archeologinėmis atodangomis.

Numatomas pėsčiųjų pasažas nuo aikštės į turgavietę.

	Lapas	Lapu	Laida
2012.04.13-Nr.S1-274-DPP-AR	4	4	0