

## UOSTAMIESČIO VIZUALINIO ĮVAIZDŽIO FORMAVIMO GALIMYBĖS IR PROBLEMAS: AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ SPECIALIOJO PLANO RENGIMAS – ESAMA SITUACIJA IR KONCEPCIJA

Inesa Alistratovaitė

*Urbanistikos katedra, Vilniaus Gedimino technikos universitetas,  
Pylimo g. 26/Trakų g. 1, LT-01132 Vilnius, Lietuva. El. paštas inesa.al@gmail.com*

Įteikta 2008 04 21

**Santrauka.** Straipsnis skirtas aukštybinės statybos plėtros klausimui ir su tuo susijusioms šiandieninėms miesto plėtros vizijos formavimo problemoms Lietuvoje. Nagrinėjamos Klaipėdos miesto vizualinio įvaizdžio plėtros galimybės ir problemos rengiant Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo specialųjį planą (SP). Šio plano metodikai aptarti autorė numatė parengti du straipsnius. Šiame, pirmajame, liečiamos dvi plano rengimo stadijos. Pirmoji – tai esama Klaipėdos miesto būklė, galimybės miesto morfostruktūroje rasti aukštybiniams pastatams; jos aptarimas apima 7 aspektus – miesto teritorijos pagal investicines plėtros galimybes vertinimą; miesto struktūros istorinę raidą; saugomų teritorijų vertybinę hierarchiją; dokumentų sprendinių, turinčių įtakos miestovaizdžių formavimui, analizę; vizualinių ypatumų vertinimą; miesto vizualinio identiteto zonų nustatymą ir svarbiausių masinės apžvalgos taškų bei iš jų matomo vaizdo išsklotinių tyrimą ir nustatymą. Antroji plano rengimo stadija – tai aukštybinių pastatų išdėstymo koncepcijos paieškos miesto mastu, centrinės dalies mastu ir senamiesčio mastu.

**Reikšminiai žodžiai:** Klaipėda, specialusis planas, vizualinio įvaizdžio formavimas, miesto morfostruktūra, aukštybinių pastatų išdėstymo koncepcija, vizualinis identitetas.

### Įvadas

Šiandien aukštybiniai pastatai (toliau tekste – AP) jau nebėra *terra incognita*. Klaipėda buvo antrasis miestas po Vilniaus, kuris susirūpino AP plėtra, arba kitaip – vertybinių teritorijų apsauga nuo investicinės iniciatyvos. Globali verslo ekspansija savo ekonomine galia gali sunaikinti ne tik miesto struktūros savitumą, bet ir ištisų valstybių ūkines sistemas – „maždaug pusė didžiųjų pasaulio ūkinių subjektų priklauso privačiam verslui, o ne, pavyzdžiui, tautai“ (Kurnitzky 2004). Kita vertus, AP – tai tarsi istorinių vertybių egzistavimo patvirtinimas, nes patys savaime jie nėra būtina nuoseklaus vystymosi proceso sąlyga, o tik – loginė žemės rinkos pasekmė ir globalizacijos apraiška.

Urbanistams teko gerokai pavargti, kol keliais AP statybos sostinėje pavyzdžiais buvo įrodyta vertybinių teritorijų apsaugos ir AP statybos plėtros reglamentavimo reikmė. Dabar šios patirties įtaką jaučia ir kiti Lietuvos miestai (Kaunas, Šiauliai, Panevėžys), kurie taip pat stengiasi suvaldyti investicinį proveržį į centrinės miestų dalis.

Dažnai verslininkai ir paveldosaugininkai AP specialųjį planą suvokia skirtingai: vieni jį mato kaip do-

kumentą, nurodantį, kur ir ką statyti, o antrieji – kaip apsaugos įrankį vertingoms zonoms respektuoti. Nors dangoraizis – ne pagrindinis modernumo ir pažangos rodiklis, o tik viena iš užstatymo tipo galimybių, verslo magnatai jų statybos poreikį motyvuoja labai elementaria žemės kainos verte („žemė miesto centre brangi, o mažas teritorijos plotas atsiperka tik tokiu būdu“).

Kad praradimai nebūtų didesni negu investicijų nau-  
da, o miesto audinio plėtra būtų pagrįsta ir racionali, privalu nurodyti vietas, kur AP statyti negalima. Kartu, vengiant chaotiško tokių pastatų statymo mieste, turi būti vadovaujama miesto AP statymo koncepcija<sup>1</sup>, kuri nedarytų neigiamos įtakos esamai miesto struktūrai, priešingai – labiau pabrėžtų jos tapatumą. AP kaip tūris miesto morfostruktūroje nėra įprastas užstatymo

<sup>1</sup> Koncepcijos rengimo stadijoje apibrėžiama aukštybinių pastatų išdėstymo mieste ar jo dalyje koncepcija, siekiant nustatyti miesto aukštybinės statybos erdvinį plėtojimą, leidžiantį kryptingai formuoti pasirinktą miesto kompozicinę idėją ir išvengti atsitiktinių aukštybinių pastatų atsiradimo miesto struktūroje (Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklės, 2004 m. gegužės 5 d., įsakymas Nr. D1-246, *Valstybės žinios*, 2004 m. gegužės 13 d.).

tipas, jo pasekmės miesto morfostruktūroje – tai kontroversiškas vizualinis kontaktas su jį supančia aplinka.

Lyginant tarpusavyje visus tris didžiuosius Lietuvos miestus, akivaizdu, kad jų modernizacijos galimybės yra skirtingos, nepaisant gamtinių sąlygų panašumų: senamiesčiai yra prie upių, atskirti gamtiniu barjeru nuo AP statyboms „parankių“ teritorijų, iš kurių yra geros upių apžvelgiamumo sąlygos; Vilniuje – tai Neries upė, skirianti senamiesčio dalį nuo dešiniajame Neries krante esančio komercinio branduolio Šnipiškių teritorijoje; Kaune – iš vienos pusės Neris, atidalijanti senamiestį nuo Vilijampolės, iš kitos – Nemunas, atskiriantis miestą nuo Aleksoto; Klaipėdos atveju Danės upė yra ta skiriamoji riba tarp senamiesčio ir naujamiesčio.

2004 m. Klaipėdos miesto savivaldybė paskelbė konkursą AP specialiajam planui rengti. Jį laimėjo VGTU Urbanistikos katedra, o parengė katedros padalinys – Urbanistinės analizės mokslo laboratorija. Šio plano metodikai ir su tuo susijusioms šiandieninėms miesto plėtros vizijos formavimo problemoms aptarti autorė numatė parengti du straipsnius. Šiame, pirmajame iš jų, apžvelgiama esama Klaipėdos miesto būklė, galimybės miesto morfostruktūroje rasti aukštybiniams pastatams ir jų išdėstymo koncepcijos paieškos. Antrasis bus skirtas aukštybinių pastatų sprendinių konkretizavimui ir paties specialiojo plano efektyvumui aptarti.

### 1. SP specialiojo plano sudarymo metodika

Klaipėdos AP specialusis planas (Klaipėdos... 2007) buvo parengtas nuosekliai laikantis Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklių (Aukštybinių... 2004) ir vadovaujantis ankstesne Vilniaus AP metodika (rengė VGTU Urbanistikos katedros specialistai, 2003 m.) ją gerokai papildant dėl pagrindinių miestų skirtumų – miesto statuso, geografinių ypatumų, kitų aspektų. Buvo ieškota individualaus – tik Klaipėdai būdingo metodo, atsižvelgiant į šio miesto specifika – jos planinę linijinę struktūrą, geomorfologinę sandarą (plokščią reljefo pobūdį), užstatymo morfostruktūrą, miesto vizualinio identiteto zonas, apžvalgos taškus. Šie veiksniai lėmė ir miesto įvaizdžių nuo Baltijos jūros akvatorijos formavimo siūlymus. AP specialiuoju planu stengiasi sureguliuoti Klaipėdos miesto AP plėtrą, kad jų atsiradimas labiau pabrėžtų miesto savitumą, užtikrinant vertybinių teritorijų apsaugą.

Skirtingai nuo Vilniaus AP apribojimų schemas, kuri skirta tik centrinei miesto daliai, Klaipėdos atveju parengtas aukštybinių pastatų išdėstymo specialusis

planas ir miesto kvartalų užstatymo aukštingumo reglamentas visam miestui. Iškeltas darbo tikslas buvo *apibrėžti urbanistinę strategiją, leidžiančią harmoningai formuoti europinį uostamiesčio įvaizdį (ne tik centrinės jo dalies, bet viso miesto mastu), didinant užstatymo aukštingumą ir respektuojant investicijų patrauklumą*. Taip pat bandyta apibrėžti pastatų aukštingumo apribojimo principus Klaipėdos mieste, siekiant išsaugoti vertingus vizualinio identiteto elementus – siluetą ir panoramas – svarbius sudedamuosius miesto kultūrinio tapatumo ženklus.

Atsižvelgiant į Lietuvos miestų istoriją ir įvertinus Klaipėdos miesto urbanistinę struktūrą, jos brandumo laipsnį ir miesto administruojamos teritorijos dydį, nutarta, kad pagrindinis metodinis principas – miesto įvaizdžių mozaika glaudžiai susijusi su miesto struktūrinėmis zonomis; pastarųjų reglamentavimas nėra paremtas tik vienu kiekybiniu parametru – pastato aukščiu.

**Specialiojo plano aprobavimas.** Urbanistinės plėtros departamentas bei Architektūros ir miesto planavimo skyrius nuolat buvo informuojami apie SP rengimo eigą. SP pristatytas Klaipėdos miesto architektams; savivaldybėje įvyko viešas jo svarstymas. Po ilgų AP išdėstymo plano svarstymų, derinimų ir nuolatinio tikrinimo ilgai delsta patvirtinti SP. Tai buvo nemenkas rebusas ne tik šio dokumento rengėjams, bet ir jo laukiantiems investuotojams. Remiantis tais pačiais duomenimis, derinimui buvo parengti net trys specialiojo plano variantai. Įtarimas, kad miesto valdžios žmonės neretai būna arba tampa konformistais, spaudžiami tam tikrų jėgų, dar kartą pasitvirtino. Toks valdininkų požiūris ir veiksmai pažangos neskatina, o, nesant objektyvios ir konstruktyvios kritikos, specialiojo plano derinimas virsdavo atsitiktinius veiksmus registruojančia diskusija.

### 2. Aukštybinių pastatų plėtros galimybių ir išdėstymo prioritetų nustatymas (analitinė darbo dalis)

Plano rengimo etapas susideda iš keturių stadijų laikantis įstatyme nustatytos sekos:

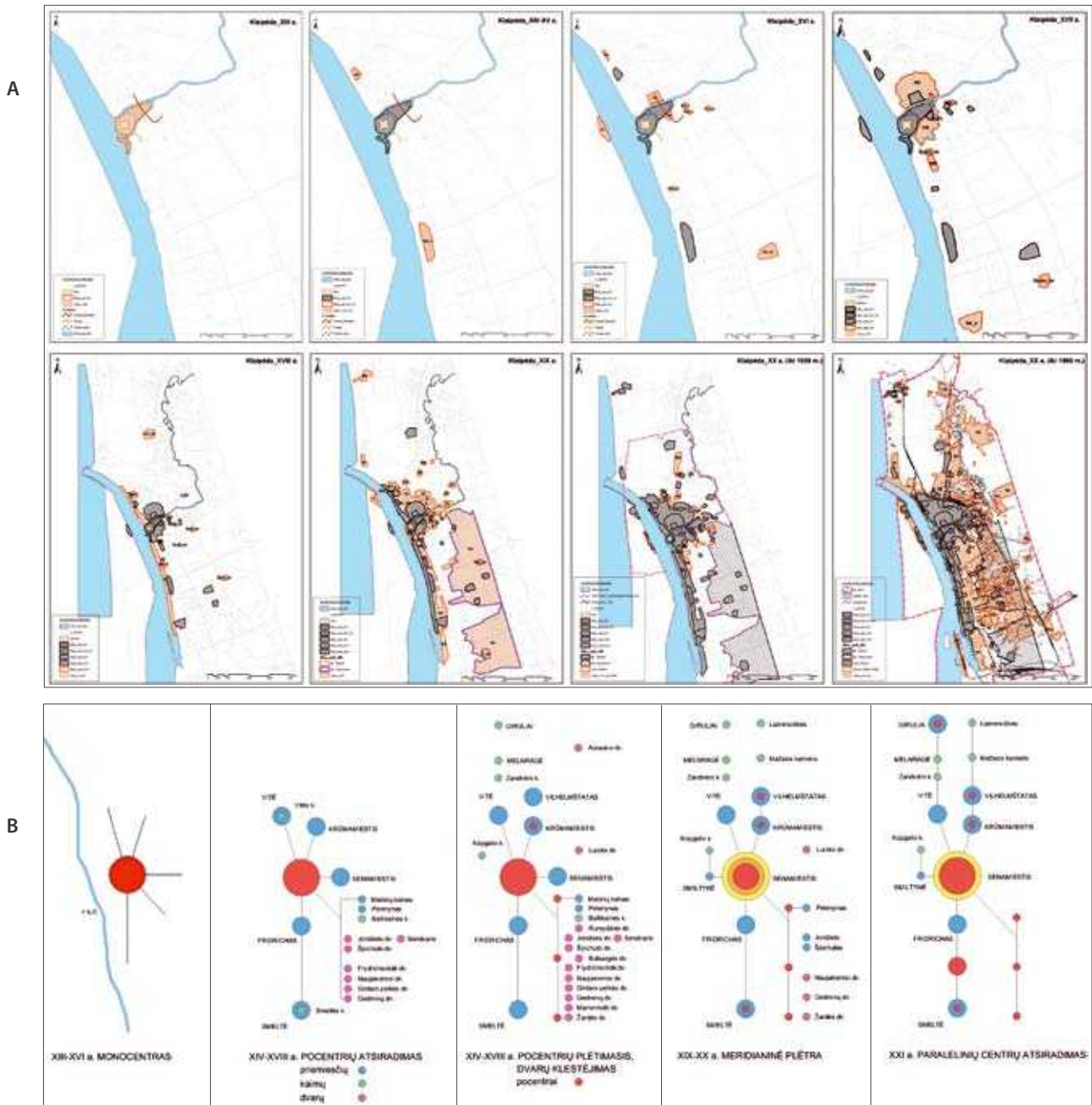
- esamos būklės analizė;
- aukštybinių pastatų išdėstymo koncepcijos nustatymas;
- sprendinių konkretizavimas;
- koncepcijos sprendinių pasekmių įvairiais aspektais įvertinimas.

Visos trys stadijos vienodai svarbios rengiant SP, kurios nors vienos dalies nebuvimas keltų abejonių kitos atsiradimui.

2.1. Esamos būklės analizė

Esamos būklės analizės stadija rengiant šį SP apėmė net 7 aspektus. Vadovaujantis miesto Bendrojo plano preliminariais sprendiniais (Klaipėdos... 2004) įvertinta miesto teritorija pagal investicines plėtros galimybes. Pagrindiniai teiginiai nagrinėti pasekmių miesto vizualiniam identitetui aspektu. Esminis ypatumas (Klaipėdos miesto *genius loci*) – miesto morfostruktūros ryšys su mariomis. Čia slypi ne tik didelės investicinės galimybės, bet ir miesto struktūros tobulėjimo rezervai.

Akivaizdu, kad dėl kai kurių teritorijų tuo metu miestas neturėjo svarių argumentų arba tik miglotas vizijas (Klaipėdos miesto urbanistinis maketas eksponuotas tarptautinėje nekilnojamojo turto parodoje Kanuose 2005 metais), kurioms reikėjo atskiro įvertinimo. Tai paskatino peržvelgti istorinę miesto struktūros raidą, nes vien savivaldybės teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įvertinimas galėjo būti vienpusiškas. Miesto struktūros istorinė raida vertinta remiantis (1 pav.):



1 pav. Klaipėdos miesto struktūros istorinė raida: A – raidos etapai nuo XIII iki XX a.; B – plėtros modeliai  
 Fig. 1. Historical development of Klaipėda city structure: A – development stages from 13 th to 20 th XX cent.; B – development models

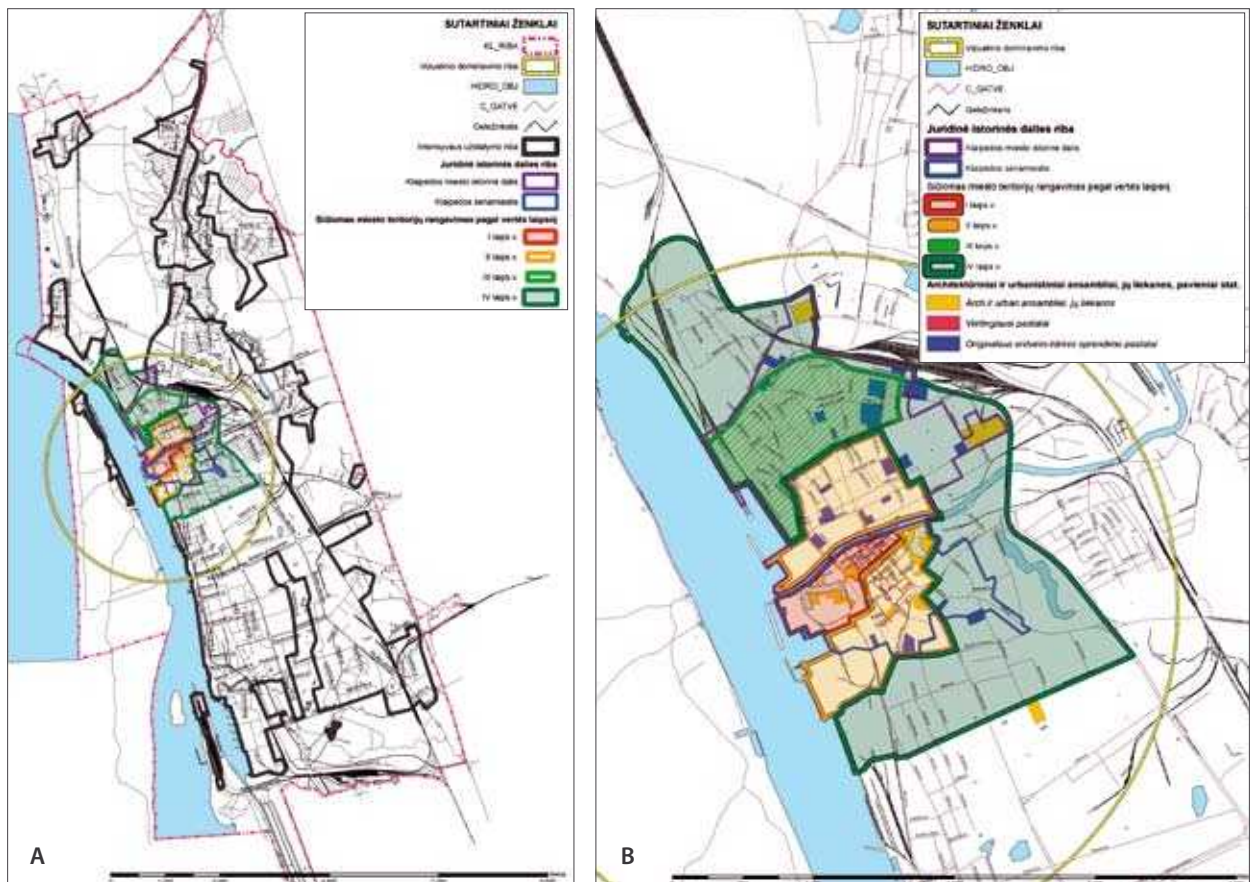
- istorine medžiaga – kartografinė, tekstinė – J. Tatorio, J. Zembrickio, A. Tautavičiaus, A. Miškinio, J. Bučo, S. Prikockio, N. Zubovienės, V. Zubovo, V. Žulkaus tyrimais, skirtingų laikotarpių Klaipėdos centrinės dalies morfostruktūros tyrimais – funkcinio, struktūrinio ir estetinio aspektais (Tatoris 1994; Zembrickis 2002; Zembrickis 2004; Miškinis 1979; Miškinis 1995; Klaipėdos... 1973–1975; Klaipėdos... 1993; Klaipėdos senamiestis... 1993; Klaipėdos senamiestis... 1994; Žulkus 1991; Žulkus 1982; Alistratovaitė 2004). Remiantis istoriografinė medžiaga sukurta urbanistinės struktūros kitimo duomenų bazė. Lygiagrečiai vykdomas struktūrinis-teorinis modeliavimas, nes labai gausi statistinė informacija.

Apibrėžtas miesto struktūros branduolys (istorinė miesto dalis) ir jo įtakos zonos, remiantis Klaipėdos vertingomis teritorijomis pagal NKV registrą (Klaipėdos miesto istorinės dalies U16 ir Senamiestio U17 ribomis). Išskirtos teritorijos pagal vizualinio dominavimo ribą (3 km) ir intensyvaus užstatymo ribą, jose išsidėstę

architektūriniai ir urbanistiniai ansambliai, jų liekanos, pavieniai statiniai, formuojantys erdvinį miesto charakterį. Atlikta **saugomų teritorijų vertybinė hierarchija**, kurios tikslas – pateikti pagrindinius teiginius sprendiniams modeliuoti identifikuojant pačias vertybes (2 pav.):

- I laipsnio vertės teritorija – tai miesto branduolys, turintis karo stovyklos struktūrą (gatvių tinklas, užstatymas) ir pilis;
- II laipsnio vertės teritorija – branduolio apsaugos žiedas; tai buvusi Krūmamiestio teritorija su bastioniniais įtvirtinimais;
- III laipsnio vertės teritorija – įeinanti į branduolio apsaugos žiedą, tai Vilhelmštato teritorija, buvęs istorinis priemiestis;
- IV laipsnio vertės teritorija – centrinis miesto rajonas; tai J. Janonio, S. Dariaus ir S. Girėno, Priestoties, Trilapio, Mokyklos, Paryžiaus Komunos, Rūtų gatvių ir Kuršių marių ribojama teritorija.

Paradoksalu, kad KVAD teritorinio padalinio sąlygos pateiktos gerokai vėliau, t. y. jau po to, kai SP ren-



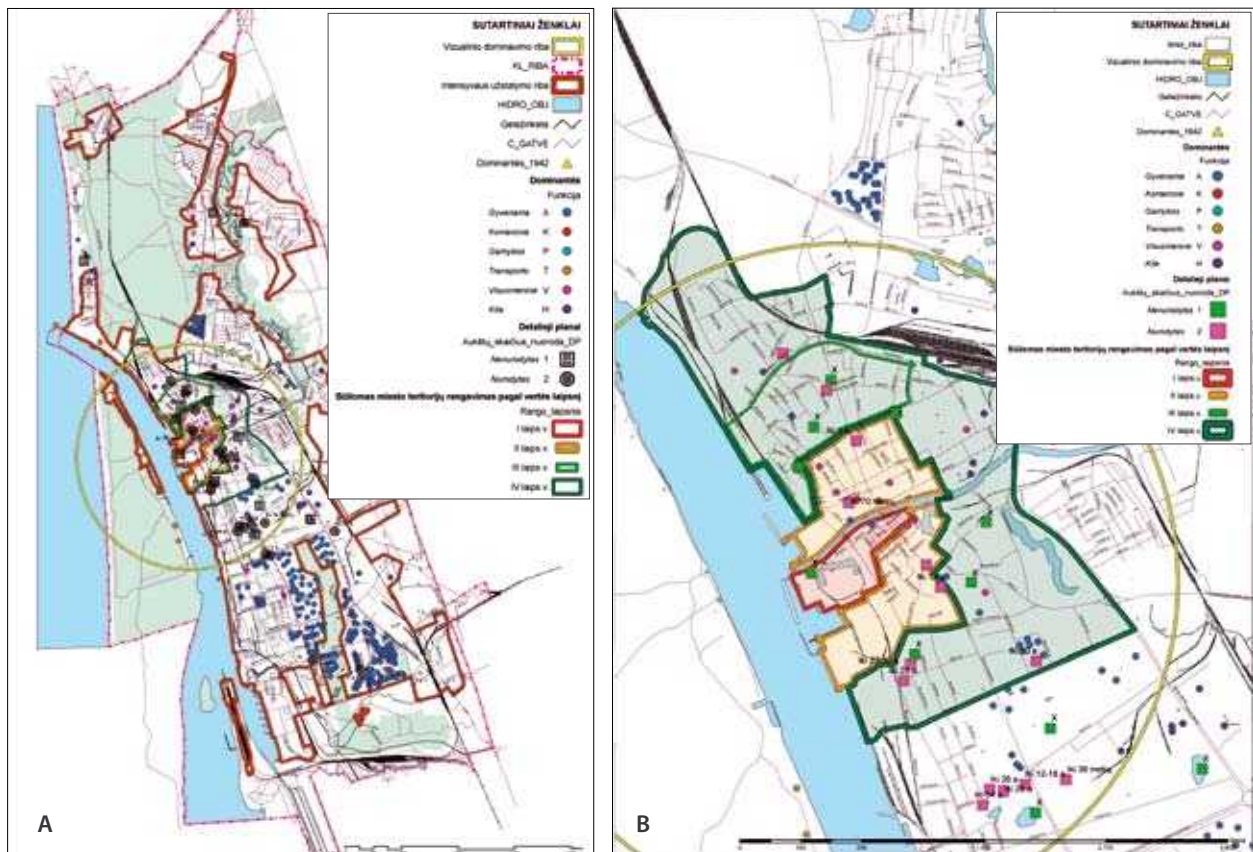
2 pav. Klaipėdos miesto teritorijų vertybinė hierarchija: A – miesto mastu; B – centrinės dalies mastu  
Fig. 2. Hierarchy of value for territories of Klaipėda city: A – on a city scale; B – on a central-part scale



gėjai Klaipėdos miesto tarybos plėtros komitete pristatė darbo metodiką ir pirmąsias išvadas. Tai liudija apie paveldo apsaugos veiklos pasyvumą. Kita vertus, dažnai eskaluojamas paveldo objektų ignoravimas, jų apsaugos nepaisymas. Klaipėdos atveju minėtini du neperseniausi įvykiai: pirmas – Vitės teritorijoje buvo nugriautas buvusių struktūrą žymintis pastatas ir antras – nugriauti kartono fabriko kaminai kaip ir pats XVIII a. menantis raudonų plytų statinys. Tai vis teritorijos, esančios netoli Kuršių marių, – didelis masalas investicijoms, kurios jau gana dažnai, nepaisant jokių apribojimų, realizuoja savąją pelno siekimo programą.

Pirmuosius tris esamos būklės analizės stadijos aspektus lydi Planavimo sąlygose pateiktų taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų – specialiųjų ir detaliųjų planų įvertinimas. Atlikta šių dokumentų sprendinių, turinčių įtakos

miestovaizdžio formavimui, analizė. Detalieji planai pateikti kaip patvirtinti juridiniai dokumentai su atitinkamais reglamentais, tačiau daugelis jų yra parengti vienam sklypui, bet ne kvartalui, todėl neaiškūs nurodytų reglamentų kriterijai, kai kurie detalieji planai neturi reikiamos tokiai statybai urbanistinės ir meninės argumentacijos. Pagal teritorijų, kurioms parengti ar ketinama rengti detaliuosius planus, lokaciją galima konstatuoti, kad didžioji dalis objektų išsidėstę vertingose teritorijose (kurias pateikė KVAD) (3 pav.). Joms nustatyti labai aiškūs užstatymo rodikliai (vidutinis intensyvumas 1,8–2,1), tačiau, nepaisant to, DP užstatymo intensyvumas viršijamas kelis kartus, o tai prieštarauja istorinio centro morfostruktūros logikai. Taip pat buvo užfiksuotas akivaizdus prieštaravimas galiojančiam AP įstatymui – aukštybiniai pastatai realizuojami miestui neturint aukštybinių pastatų specialiojo plano. Tai leido



**3 pav.** Miesto aukštybinių statinių išsidėstymas ir miestovaizdžio formavimui įtakos turinčių savivaldybės teritorijoje galiojančių TP dokumentų sprendinių analizė: A – viso miesto mastu, B – centrinėje miesto dalyje (CMD)<sup>2</sup>

**Fig. 3.** High-rise building location in the city and evaluation of planning documents which are valid in municipality's territory have an influence on townscape formation: A – on a city scale; B – on a central-part scale

<sup>2</sup> Tuometinių detaliųjų planų teritorijos nužymėtos taip: žaliais kvadratais – detalieji planai, kur aukštų skaičius net nenurodytas, raudonais – planai, kur aukštų skaičius nurodytas. Didžioji dalis detaliųjų planų sudaromi vertingose istorinėse miesto dalyse, kuriose galioja tam tikras pasaulio reglamentas.



**4 pav.** Miesto struktūros istorinę raidą apibendrinanti schema

**Fig. 4.** Resumptive scheme for historical development of the city structure

daryti dvi prielaidas: 1) miesto valdymo struktūros yra labai pasyvios ir rengiami detalieji planai nėra atitinkamai kontroliuojami, 2) jų veikla nėra iki galo legitimuota. Juolab, kad pagal įstatymą visi detalieji planai, patvirtinti įsigaliojus 2004 m. gegužės 5 d. įsakymui Nr. D1-246, tapo neteisėti, o Klaipėdos m. savivaldybės Urbanistinės plėtros departamentas turėjo priimti atitinkamą sprendimą dėl šių DP likimo, kadangi po 2003 m. gegužės mėnesio parengtus DP peržiūrėti būtina, atsižvelgiant į aukštybinių pastatų DP rengimo įstatyminės bazės pasikeitimus.

Remiantis esamais dokumentais sudaryta miesto struktūros istorinę raidą apibendrinanti schema (4 pav.), iš kurios matyti, kad senamiesčio struktūrinės ribos ir juridiniais dokumentais nustatytos ribos akivaizdžiai prasilenkia. Senamiestis yra fiksuojamas juridine riba, kuri ir yra tik juridinė riba, o ne struktūriškai išreikšta skiriamoji, vietomis apimanti nepagrįstai daugiau teritorijos (dabartinė senamiesčio riba yra išplėsta senojo įva-

žiavimo (Tilžės gatvės) link) negu istoriškai susiklosčiusi struktūra. Dalis gynybinių įtvirtinimų net nepatenka į kokį nors apsaugos režimą turinčias teritorijas, nors, remiantis V. Žulkaus tyrimais (1991; 1982), ta teritorija nėra archeologiškai ištirta ir joje tikrai gali būti gynybinių įtvirtinimų liekanų. Pati piliavietė visur žymima kaip pramonės teritorija. Todėl realu konstatuoti, kad tarp Klaipėdos pilies nykimo ir pramonės vystymosi marių pakrantėje egzistuoja tiesioginis ryšys.

Atlikus galiojančių planavimo dokumentų sprendinių analizę itin svarbūs specialiojo plano teiginiai istorinėje miesto dalyje; remiantis dokumentų teiginiais, specialusis planas gali būti dvejopo pobūdžio – paveldosauginis, t. y draudžiantis naują statybą istoriniame centre apskritai arba toleruojantis naują statybą tik labai aiškėmis sąlygomis, nelaikant, kad moderni statyba yra prioritetinga veikla netgi istorinio paveldo sąskaita.

Klaipėdos senamiesčio regeneravimo projektai (1975 m. autoriai: N. Zubovienė ir V. Zubovas) ir kai kurių teritorijų urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai (1993 m., obj. moksl. vadovas V. Šliogeris; 1994 m., proj. aut. L. Šliogerienė) – tai dokumentai, kurie glaudžiai susiję su miesto vizualinio identiteto zonomis (Klaipėdos... 1973–1975; Klaipėdos... 1993; Klaipėdos senamiestis... 1993; Klaipėdos senamiestis... 1994). Remiantis šių išsamių tyrimų išvadomis konstatuojama reali būtinybė ne tik išsaugoti nustatytą vertingiausių urbanistinių ir architektūrinių darinių, kompleksų struktūrą, bet taip pat nesuardyti vizualinių ryšių tarp jų ir atokesnių miesto teritorijų. Todėl 5-asis esamos būklės analizės stadijos aspektas pagal AP išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklės buvo **vizualinių ypatumų vertinimas**, kuris atliktas:

- 1) identifikuojant kuriančius miesto įvaizdį morfostruktūros gamtinius ir antropogeninius elementus pagal jų vertybinę hierarchiją;
- 2) nustatant svarbiausių vizualinio identiteto charakteristikų (silueto, panoramų, erdvinio raiškumo, urbanistinės struktūros suvokimo sąlygų, kt.) ypatumus ir jų plėtros poveikį.

Gamtiniai morfostruktūros elementai atlieka „pauzių“ vaidmenį tarp urbanizuotų teritorijų ir kuriant miesto įvaizdį, neretai pabrėždami ypatingus antropogeninius elementus (bažnyčias, gynybinius įtvirtinimus ir pan.). Mieste yra nemaža pavienių želdynų, kurie skirti rekreacijai, tačiau nėra sujungti į bendrą žaliųjų juostų sistemą. Klaipėda yra miestas lygumoje, tad reljefas, priešingai negu vandens telkiniai (Danės upė ir Kuršių marios) ir želdynai (Klaipėdos miškas, parkai centrinės dalies priegose), miesto morfostruktūrai



didelės įtakos neturi. Rengiant SP jautriose gamtinėse teritorijose prioritetas teikiamas gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui respektuoti. Bet kokia statyba tokiose teritorijose (o ypač aukštybinių pastatų) turi būti vykdoma tik atlikus pasekmių gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimą.

Antropogeninių morfostruktūros elementų reikšmė ir juo labiau vertė priklauso nuo jų vietos miesto morfostruktūroje. Tyrime buvo nustatyti keturi veiksniai, turintys įtakos šių elementų išskyrimui ir jų hierarchijai kartu nustatant Klaipėdos vizualinio identiteto ypatumus:

- pagrindinių patekimo vietų į miestą sistema (5 pav.);
- centrinės miesto dalies kompozicinio karkaso (ypač H. Manto gatvės kompozicinės sistemos) išskyrimas ir jo sąsajos su Kuršių mariomis (5 pav.);
- saugomų teritorijų apsauginių zonų samprata (atitinkamai zonų dydis ir urbanizavimo laipsnis) (4 pav.);
- naujos miesto dalies kompozicinė koncepcija (pvz., Gandrališkių kvartalas, aukštybiniai pastatai prie Naujosios perkėlos ir pan.).

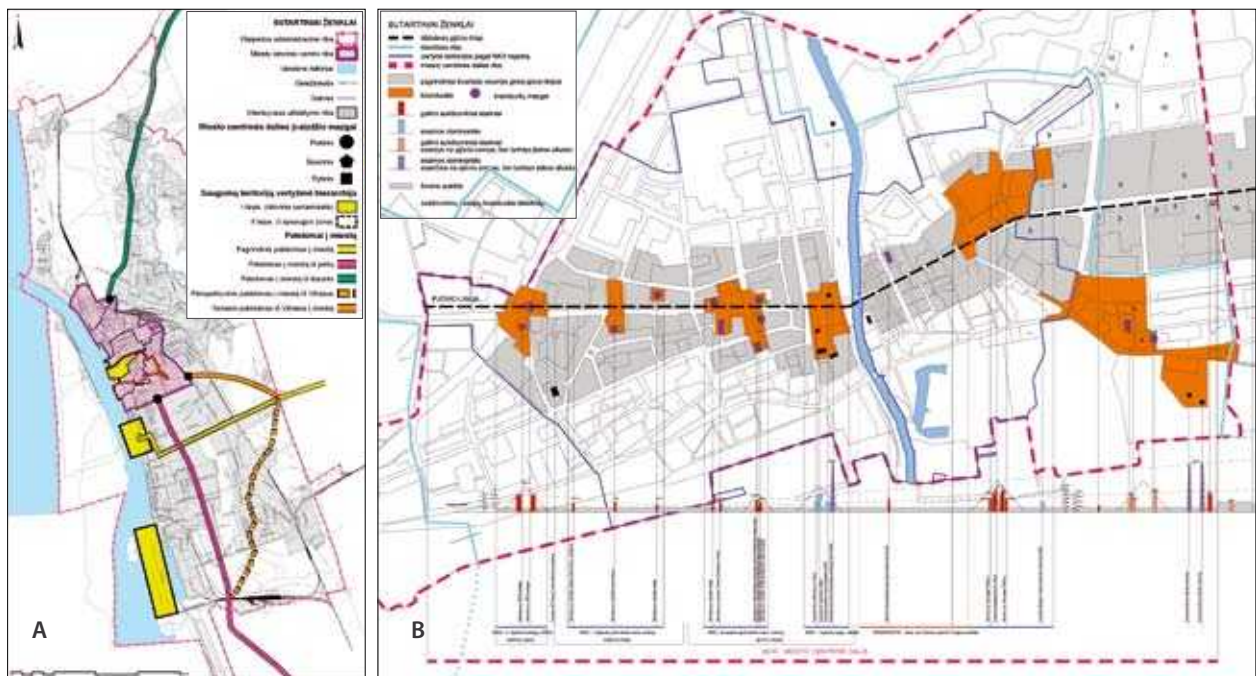
Vizualinių ypatumų reikšmingumas buvo pagrindinė vizualinio identiteto nustatymo priemonė. Išskiriant svarbiausias vizualinio identiteto charakteristikas daug

diskusijų kėlė realizacijos (pvz., aukštybinių pastatų kompleksas žemės sklype Naujojo Sodo g. 1), dėl ko dažnai tapdavo neaiški miesto pozicija apsaugos pozicijūriu – viena vertus, teritorija tarsi turi apsaugos reglamentą, tačiau, kita vertus, atsiradę nauji elementai, kontroversiški savo rodikliais senajai struktūrai, iš esmės keičia ne tik urbanistinės morfostruktūros kompozicinius principus, bet ir apsaugos objektą – saugomas vaizdas ar vaizdo elementai: pirmuoju atveju – klausimas kyla dėl vizualinių taškų nustatymo, antruoju – kiek yra elementų ir kokia jų atranka.

Todėl pagrindiniai miesto vizualiniai ypatumai glaudžiai susiję su miesto vizualiniu identitetu – t. y. vertingiausios dalys yra saugomose teritorijose. Todėl autorių siūloma pozicija:

- maksimaliai saugoti istoriškai susiklosčiusius vizualinius vaizdus, kuriuose dominuoja foninis užstatymas ir kelis kartus jį viršijančios bažnyčios;
- naujus vaizdo elementus kurti saugomų teritorijų priegose;
- būtina iš principo nauja saugomų teritorijų prieigų apiforminimo urbanistinė koncepcija.

Šie teiginiai tapo pagrindu tolesnei AP išdėstymo mieste koncepcijai ir 6-ajam esamos padėties analizei lydinčiam aspektui – miesto vizualinio identiteto zonų nustatymui. Šio aspekto įvertinimas tapo prie-



5 pav. Miesto kompozicinės struktūros išskyrimas: A – miesto mastu pagrindiniai kompoziciniai mazgai; B – centrinės dalies mastu H. Manto g. kompoziciniai mazgai (vertikaliųjų dominančių zonos ir jų išklotinė)

Fig. 5. Emphasis of the compositional structure of the city: A – the main compositional nodes on a city scale; B – compositional nodes of H. Mantas st on a central-part scale







**8 pav.** Apžvalgos taškai „iš vidaus į išorę“ nuo „K“ ir „D“ pastatų, kur vaizdas suvokiamas pagal planiškumą: A – į Naujamiestį; B – į Senamiestį  
**Fig. 8.** View points “from inside to outside” from buildings “K” and “D” where the view is perceived step by step: A – to the New-town; B – to the Old-town

Klaipėdos panoramos kol kas labiau apžvelgiamos iš vidaus į išorę (8 pav.). Peržvelgus įvairių fotografinę medžiagą matyti, kad Klaipėda dažniausiai įamžinama iš aukštesnių statinių – fotografuojant centrinę miesto dalį, – iš buvusių bažnyčių – Reformatų ir Šv. Jono, šiuo metu iš aukštybinių pastatų, esančių prie Atgimimo aikštės (teatro bokšto, viešbučio bei „K“ ir „D“ pastatų) ir II perkėlos prieigose. Kaip apžvalgos taškai „iš vidaus į išorę“ gali būti naudojami ir turi potencialą fortifikacinės liekanos aplink senamiestį, tačiau jie nėra iki galo suformuoti, o kai kurie jų ir visai baigia nunykti. Tai reiškia, kad vertingos teritorijos daugiausia stebimos „iš vidaus į išorę“.

SP rengėjų nuomone, miesto panoramos iš jūros pusės formavimo meniniai uždaviniai turi būti sprendžiami tik atlikus kraštovaizdžio ir gamtinės aplinkos potencialo studijas. SP neturi tapti pretekstu statyti aukštybinius pastatus gamtinėje aplinkoje.

Dėl lygaus reljefo Klaipėdoje nėra daug natūralių (gamtinių) apžvalgos taškų. Visą miesto panoramą įmanoma apžvelgti tik iš Smiltynės, todėl planuojant svarbu įvertinti pasekmes marių išklotinėje (9 pav.). Taip pat nėra vertikaliųjų akcentų išdėstymo sistemos. Apžvalgos taškai nuo Kuršių nerijos (Smiltynės) nėra dažnai naudojami, juos net galima būtų įvardyti kaip sezoninius. Vienas iš panaudos argumentų gali būti tai, kad miestas-uostas šiandien nėra patrauklus stebėti dėl plačiai išsidriekusių konversinių teritorijų ir uosto funkciją turinčių teritorijų, kurios užėmė visus pakrančių plotus (piliavietę, galimas pramogų vietas), kitas argumentas – tai, kad šie apžvalgos taškai tėra mažai pritaikyti tokiai funkcijai arba labai apleisti (nuo Smiltynės į miestą), arba visai nesuformuoti (ypač Klaipėdos centrinės dalies siluetas yra gerai matomas nuo Palangos kelio ties įvažiavimo vieta nuo Gindulių į miestą Liepų g. link). Tačiau specialiai kurti jūrinį

**9 pav.** Apžvalgos taškų fragmentai „iš išorės į vidų“ nuo Kuršių nerijos: A – į I perkėlą; B – į II perkėlą  
**Fig. 9.** Fragments of view points “from inside to outside” from the Curonian Spit: A – to the first ferry; B – to the second ferry



Klaipėdos „fasadą“ netikslinga, nes jame dominuoja Klaipėdos priemiesčiai (Melnragė, Giruliai, Karklė), o istorinis centras – tėra silueto dalis. Todėl svarbu įvertinti Klaipėdos miesto siluetą iš apžvalgos taškų Kuršių nerijoje. Siluete turi atsispindėti miesto struktūra, ypač miesto urbanistinės struktūros branduolys – piliavietė ir Senamiestis.

SP rengėjų nuomone, miesto panoramos iš jūros formavimo meniniai uždaviniai turi būti sprendžiami tik atlikus kraštovaizdžio ir gamtinės aplinkos potencialo studijas. SP neturi tapti pretekstu statyti aukštybinius pastatus gamtinėje aplinkoje. O naujų apžvalgos taškų kūrimas „iš išorės į vidų“ yra politinio ir kultūrinio susitarimo dalykas.

## 2.2. Aukštybinių pastatų išdėstymo koncepcijos nustatymas

Rengiant Klaipėdos miesto AP išdėstymo schemą – specialųjį planą sunku buvo atsieti dvi darbo stadijas: pačią aukštybinių pastatų išdėstymo koncepciją nuo jos konkretizavimo. Tam tikra prasme abi vyko lygiagrečiai. Paradoksalu, kad siekiant nustatyti bendruosius miesto ypatumus gilinamasi rajono arba teritorinės zonos tikslumu, o AP išdėstymo koncepcijai nustatyti specialistai dažnai priversti gilintis ir į morfostruktūros charakterį kvartalo tikslumu – užstatymo perspektyvinės galimybes. Nepaisant to, AP išdėstymo koncepcijos nustatymas yra prioritetas lygmuo.

Daugelyje programų miestams (strateginiuose, bendruosiuose planuose, vizijose ir pan.) akcentuojama formuoti miestą „kažkaip ypatingai, tik jam būdinga kryptimi“. Todėl miesto kompozicinės plėtros galimybių nustatymas Klaipėdoje buvo kiek komplikotas, nes Klaipėda patvirtintame bendrajame plane neturi tikslios plėtros koncepcijos. Akivaizdžiausias faktas, kad tai miestas-uostas, bet kaip ir dvi medalio pusės miestas – uostas suvokiamas tik iš vienos – vakarinės pusės nuo marių. Iš rytų pusės – t. y. nuo sausumos, nuo pagrindinių patekimo į Klaipėdą vietų miestas nėra aiškiai identifikuojamas. Visos miesto struktūrinės dalys ištirpa viena kitoje, todėl vis sunkiau suvokti, kur prasideda miesto priemiesčiai, kur pats miestas, jo pakraščiai, o kur centrinis rajonas ir pagaliau Senamiestis, kuris kaip vienetą taip pat beveik išnyksta miesto struktūroje.

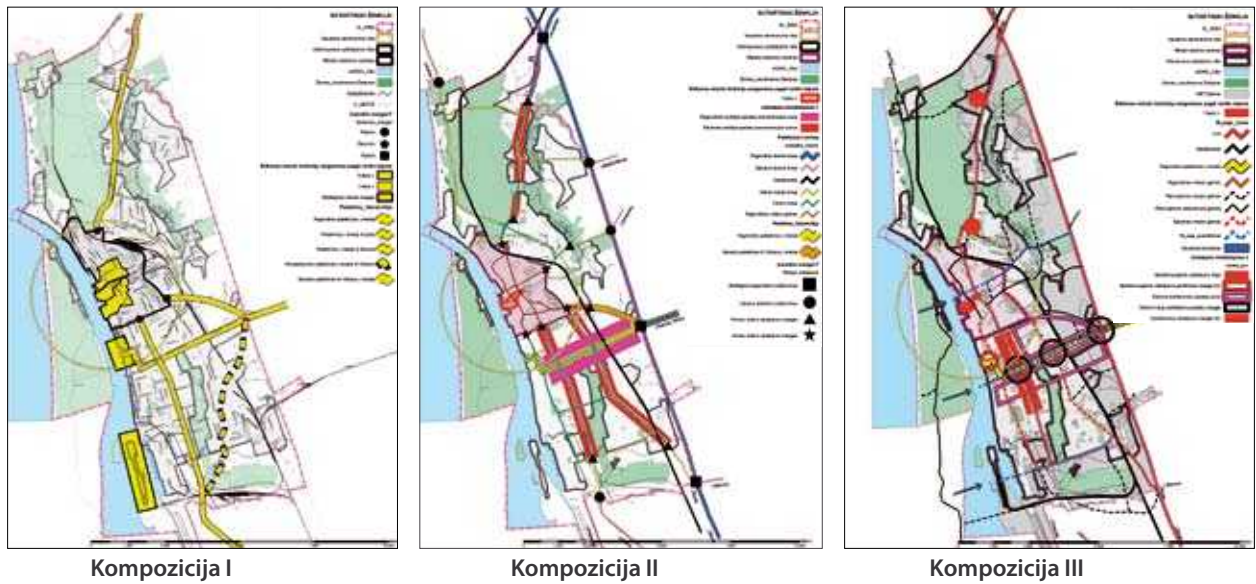
Atskiras struktūrinis dalis iš dalies atskleidžia apžvalgos taškai „iš išorės į vidų“, tačiau tokių mieste dėl itin tolygios topografinės formos yra nedaug. Vienas iš veiksnių nustatant antropogeninius morfostruktūros elementus buvo pagrindinių patekimo vietų į miestą sis-

tema. Susisiekimo dalies preliminariniuose sprendiniuose nekomentuojama patekimo vietų (įvažiavimų) į miestą estetinė kokybė, todėl nustatant miesto kompozicinės plėtros galimybes remtasi patekimo vietų į jį sistema kaip pirmine informacija miesto įvaizdžiui formuoti. Pagal Lynch'ą (Lynch 1981) patekimo vietos (*site access*) dar kitaip vadinami mazgais (*nodes*), kurių hierarchija priklauso nuo vietos struktūros elementų ir jų ypatybių joje. Patekimų vietos – tai savitas barjerų (tarp skirtingo charakterio užstatymo) eliminuojantis elementas ar jų grupė, suvokiamas kaip didesnių matmenų architektūrinė kompozicija, neretai ją fiksuojantis nužymėdamas kitą struktūrą ar atlikdamas erdvinio orientyro vaidmenį.

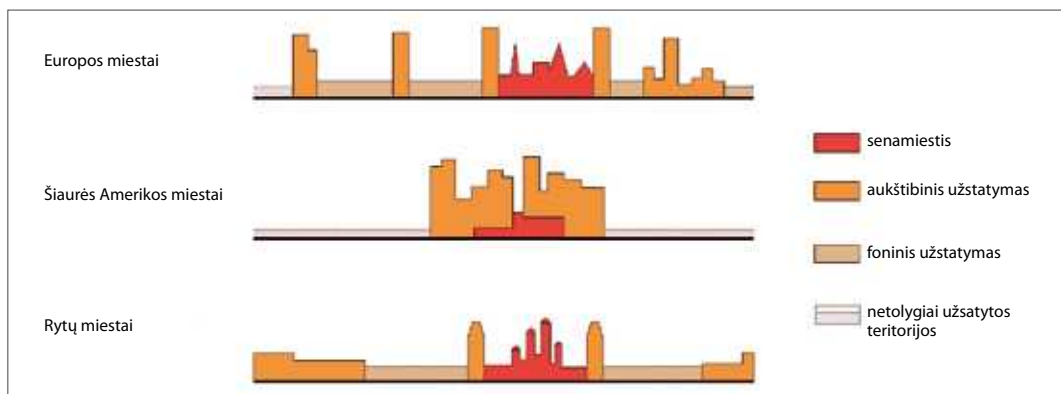
Šios koncepcijos pagrindu tapo Kembridžo miesto studija (Cambridge... 2002), Vilniaus miesto prieigų urbanistinio formavimo studija (Vilniaus miesto... 2003), taip pat realizuotų objektų pavyzdžiai: Madrido miesto vartai, Los Andželo miesto vartai, Paryžiaus miesto vartai (Vroom 2006).

Klaipėdos miesto masteliu toks ribų nužymėjimas struktūrizuotų miestą, atskirtų skirtingas urbanistines struktūras. Pasak urbanistų Ch. Alexander ir N. A. Salingaros (Salingaros 2005), tęsiant *struktūrėjimo* procesą iki pačios architektūrinės formos miestas taptų urbanistinių kompozicijų sistema, o ne padrikai išsimečiusių struktūrų rinkiniu.

Dėl agresyvios investicinės plėtros vertybinėse miesto dalyse miesto plėtros galimybių nustatymas buvo suskaitytas į tris etapus – *miesto mastu*, *centrinės dalies mastu* ir *Senamiesčio mastu*. Pirmuoju etapu – *miesto mastu* remiantis AP išdėstymo taisyklėmis (Aukštybinių... 2004) parengti perspektyviniai miesto kompozicinio karkaso modeliai numatant galimą įvairių aukštybinių pastatų plėtrą. Visuose modeliuose naudojamas patekimo į miestą vietų principas. Fiksuotos trys strateginės-pagrindinės patekimo į miestą vietos – nuo Šilutės (Šilutės plentu), Kauno–Vilniaus kryptimi (Baltijos prospektu arba senuoju Tilžės keliu) ir nuo Kretingos arba Palangos pusės (Medelyno g.). Nuo Karklės, Mažūriškių, Gindulių bei Dituvos – lokalsios šalutinės patekimo vietos. Judėjimas miesto centro link iš šių patekimo vietų išskaido šias trasas į ruožus pagal skirtingą morfostruktūros pobūdį. Fiksuoti taškai – tai įvaizdžio mazgai, kurių hierarchiją (o atitinkamai ir išraiškos formą) lemia sąlyginės zonų ribos. Įvažiavimo mazgas yra Klaipėdos administracinės ribos, intensyvaus užstatymo ribos ir miesto istorinio centro ribos sankirtos su pagrindinėmis miesto gatvėmis. Nustatytos potencialiausios naujoms statyboms teritorijos šiuose modeliuose su galima miesto aukštybinių pastatų išdėstymo kompozicija (10 pav.):



**10 pav.** Perspektyviniai miesto kompozicinio karkaso modeliai numatant įvairią aukštybinės statybos plėtrą miesto mastu  
**Fig. 10.** Perspective models of the city compositional framework with different development of high-rise building on a city scale



**11 pav.** Aukštybinės statybos plėtros modeliai pagal konkrečios šalies paveldo sampratą  
**Fig. 11.** Development models of high-rise building by heritage conception of particular country

- **I kompozicija akcentuojant skirtingo įvaizdžio trasas ir strategines miesto zonas** – patekimo į miestą vietos, žyminčios skirtingo įvaizdžio trasas, jų hierarchiją, pagal naudojimo dažnumą. Siūlomas aktyviausių miesto teritorijų rangavimas pagal vertes su centrinės miesto dalies įvaizdžio mazgais.
- **II kompozicija akcentuojant tik patekimo į Klaipėdą vietos kryptį iš rytų pusės**, turinčią tiek vizualinį ryšį, tiek fizinį ryšį su Kuršių mariomis, linijinėje Klaipėdos struktūroje aktyvinant pagrindinius skersinius ryšius nuo marių į miestą ir atvirkščiai (Liepų gatvės, Baltijos prospekto ir Jūrininkų prospekto struktūrinės kryptis).
- **III kompozicija akcentuojant patekimo į miestą vietas per tam tikras zonų barjerines ribas.** Užstatymo siūlymai: pagrindinė aukštybinių pastatų koncentracijos zona Baltijos prospekto prieigose;

pavieniai aukštybiniai pastatai išsidėstę įvažiavimo vietose, kurias pagal skirtingą įvaizdžio trasų hierarchiją sudalija įvaizdžio mazgai.

Pasirinkta kompozicija, akcentuojanti patekimo į miestą vietas per tam tikras zonų barjerines ribas dėl plėtros galimybių, apimančių visą miestą, o ne vieną ar kelis struktūrinius elementus.

Nustatant miesto plėtros galimybes *antruoju etapu* – centrinės dalies mastu gilintasi į pasaulinę praktiką, kur aukštybiniai pastatai yra naujas miesto dalies identifikavimo ženklas. Jais dažnai sąmoningai ženklinama riba tarp istorinio miesto ir jo priemiesčių, tarp miesto ir pakraščio. Vadovaujantis nuostatomis, kurios buvo išdėstytos Amsterdame 1995 m. vykusiame pasauliniame kongrese dėl aukštybinių pastatų plėtros, akcentuota, kad tokia plėtra vertikalia kryptimi apsaugo jų skverbimąsi į istorinius branduolius. AP laikomi



priemone, užkirsiančia kelią miesto senojo branduolio tankinimui. Pastarojo šimtmečio aukštybinės statybos plėtra siejama su dviem tendencijomis – AP statomi istorinės dalies prieigose arba pačioje centrinėje dalyje, tačiau tai priklauso nuo konkrečios šalies paveldo sampratos (Alistratovaitė 2006) (11 pav.):

- JAV miestuose esanti aukštybinė statyba turi tendenciją plėstis visoje miesto teritorijoje (pvz., Niujorkas, Čikaga, Filadelfija), kurioje susiformuoja tokių statinių sankaupa, vadinama centriniu verslo rajonu (*downtown*). Priklausomai nuo gamtinių sąlygų šiame rajone aukštybiniais pastatais formuojamas koncentruotas branduolys arba linijiniu būdu aukštybiniai pastatai planuojami išilgai su magistralėmis ar vandens telkiniais.
- Azijoje aukštybinės statybos taip pat nevengiama centrinėje miesto dalyje, be to, čia ji labiausiai naudojama sparčiai augančiai ekonomikai, jos ambicijoms išreikšti, kai neretai sąmoningai sudaromos sąlygos sukurti kontrastą tarp skirtingų firmų, jų pastatų mastelių (pvz., Šanchajus, Honkongas, Tokijas, Kvala Lumpūras, Dubajus ir kt.).
- Europoje vyrauja tendencija AP statyti prieigose, t. y. apsaugant istorinę dalį nuo veržlios plėtros, konversinėse miestų dalyse – taip reabilituojant merdėjančias miesto teritorijas. Vertikalūs statiniai, atsirandantys Europos miestuose, paprastai žymi tam tikrą ribą, todėl dažnai įvardijami kaip ženklai, žymintys takoskyrą tarp senojo ir naujojo miesto centrų (pvz., Berlynas, Frankfurtas, Paryžius, Londonas, Varšuva ir kt.).

Vadovaujantis europine patirtimi Klaipėdoje akcentuojant patekimo į miestą vietas per tam tikras zonų barjerines ribas miesto mastu centrinei miesto daliai išskirti galimi alternatyvūs Klaipėdos miesto kompozicinio karkaso modeliai, grindžiant poveikiu miesto siluetei, panoramoms, vizualinio identiteto harmoningos plėtros ir kt. kriterijais (12 pav.):

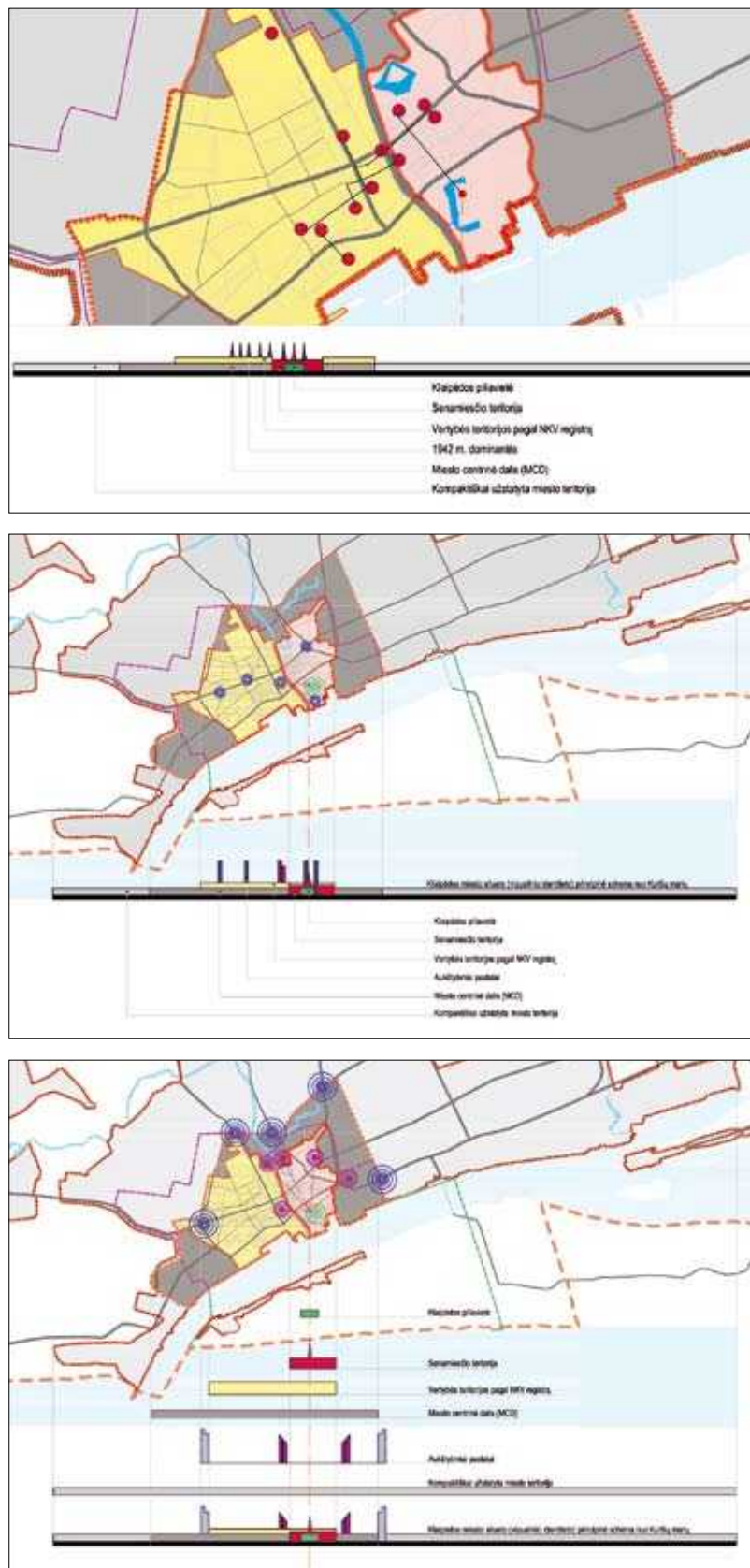
- aukštybinių pastatų išdėstymo vietos remiantis buvusių istorinių akcentų lokacija;
- aukštybinių pastatų išdėstymo vietos miesto centrinės dalies viduje;
- aukštybinių pastatų išdėstymo vietos centrinės miesto dalies prieigose.

Pirmieji du modeliai panašūs dėl struktūros papildymo miesto centrinės dalies viduje. Istorinis akcentų atkūrimas įmanomas tik Senamiesčio dalyje, ką rekomenduoja ir regeneravimo planai (1975 m. ir 1993 m.), tačiau kryžiaus formos pagrindinių objektų išsidėstymas (ne tik Senamiesčio *Cardus* ir *Decumanus* gatvių atžvilgiu, bet ir Naujamiesčio (buv. Krūmamišės) liekano-

se) yra abejotinas dėl pačios morfostruktūros pokyčių ir kardinaliai pakitusios tūrinės erdvinės kompozicijos. Ši kryžiaus formos kompozicija gali būti principinė tik dėstant traukos objektus, bet ne aukštybinius pastatus, nes toks mechaniškas istorinės tiesos atkūrimas šiaandien yra neįmanomas tiek Vitės, tiek Krūmamišės teritorijoje. Todėl pasirinktas aukštybinių pastatų išdėstymo būdas centrinės dalies prieigose ties aktyviais transporto mazgais, kuriuos supančios teritorijos turi konversinių galimybių.

*Trečiąjame etape* Klaipėdos miesto centrinės dalies mastu kompozicinės plėtros galimybės nustatytos sprendžiant opų paties Senamiesčio ribų klausimą. Šiaandien jo struktūra, galima sakyti, „sklandžiai ištirpsta, pranyksta“ likusioje miesto struktūroje. To pasekmės – XIX a. sunaikinti gynybiniai įtvirtinimai, kurių vietoje sovietmečiu atsirado tipiniai statiniai. Gilinantis į Europos aukštybinių pastatų statymo tendencijas aktualu tai, kad dažniausiai Europos istorinių miestų senamiesčiai turėjo arba vis dar tebeturi gynybines sienas (yra išsaugoję, tiesa, rečiau, visą sieną, o dažniau jų fragmentus), kurios miesto struktūroje fiksuojamos tam tikrais elementais – Kopenhagoje, Vienoje bulvaru (*grass root*), Romoje, Florencijoje, Drezdene, Krokuvoje, Rygoje, Taline žaliąja juosta, ruožu (*green belt*, *green edge*, *green link*) ar pavieniais želdynais, kurie jungia visuomeninius pastatus ir erdves prie jų į polifunkcinį žiedą, taip formuodami tiek fizinės, tiek vizualinės apsaugos ruožą. Todėl Klaipėdos atveju galimi du Senamiesčio ribų nužymėjimo sprendimo būdai: jas struktūroje reikėtų išskirti arba, atvirkščiai, suvienodinti. Pastarąjį būdą galima traktuoti kaip problemą, nes unikali struktūros niveliacija bendrame miesto kontekste mažina struktūros atpažįstamumo galimybę. Šiuo atveju Klaipėdos senamiestį juosiančias fortifikacijas galima būtų traktuoti kaip ribą – aiškiai skiriančią istorinio Senamiesčio branduolyje susiformavusią morfostruktūrą nuo kitoniškos jį supančios morfostruktūros, nes gynybinė bastionų sistema yra itin stiprus Klaipėdos miesto identiteto formantas (4 pav.).

Juridiškai nustatytoje Senamiesčio teritorijoje yra daug kontroversiškų faktų. Visų pirma atlikus istorinę analizę nustatyta svarbi fortifikacinių elementų reikšmė Klaipėdos Senamiesčiui ir jų regeneravimo galimybės, tačiau, nepaisant to, teritorijai, kurioje kadaise buvo fortifikacinės sistemos dalis, nėra suteiktas joks apsaugos režimas. Keistas ir juridiškai nepaaiškinamas faktas, kad Senamiestis yra nekilnojamoji kultūros vertybė UK17, kurioje yra kita kultūros vertybė G139K – bastionų komplekso elementai, lygiai kaip istoriniame mieste yra universitetas. Paradoksalu, kad daliai bastionų



Istorinis dominančių (akcentų) išsidėstymas (Klaipėdai būdingu kryžiaus principu)

Šiuolaikinis dominančių – AP išsidėstymas MCD viduje

Šiuolaikinis dominančių – AP išsidėstymas MCD priegose

**12 pav.** Klaipėdos miesto kompozicinio karkaso modeliai centrinei miesto daliai numatant aukštybinės statybos plėtrą  
**Fig. 12.** Models of Klaipėda city compositional framework with development of high-rise building on a central-part scale

komplekso teritorijoje suteiktas kultūros vertybės kodas, o kitoje dalyje apie tai net neužsimenama jokiuose dokumentuose, juo labiau, kad šiose priegose jau pastatytas aukštybinis pastatas (Taikos pr. 4A), kurio statybos „palaimintos“ dar nesant aukštybinių pastatų mieste išdėstymo strategijos. Pažymėtina ir tai, kad juridiniuose dokumentuose netiksliai vartojamas terminas – istorinė miesto dalis. Tai dešiniajame Danės upės krante esanti teritorija, tačiau Senamiestis taip pat yra istorinė miesto dalis.

Esant tokiems neaiškiems vienas kitam prieštaraujantiems faktams, specialiojo plano autoriai rėmėsi Europos miestų patirtimi, kur, dėl vienokių ar kitokių priežasčių išnykus gynybinei sienai, senamiestis kaip vertybinis miesto elementas yra struktūriškai atskiriamas riba nuo jį supančios miesto morfostruktūros. Šis metodas atitiko Klaipėdos miesto morfostruktūros tyrimo nuostatą maksimaliai saugoti istoriškai susiklosčiusius vizualinius vaizdus, kuriuose dominuoja foninis užstatymas ir kelis kartus jį viršijančios bažnyčios, o naujus vaizdo elementus kurti saugomų teritorijų priegose.

Priimtas miesto kompozicinės plėtros modelis miesto mastu, akcentuojant patekimo į miestą vietas per tam tikras zonų barjerines ribas, ir senamiesčio kompozicinio karkaso išsaugojimo su iš principo nauja saugomų teritorijų prieigų apiforminimo urbanistine koncepcija padėtų įtraukti šandien miesto erdvinio branduoliu tapusį neseniai realizuotą aukštybinių pastatų kompleksą prie Atgimimo aikštės<sup>3</sup> į bendrą sistemą.

## Išvados

1. Klaipėdos savivaldybė akcentuodavo Aukštybinių pastatų specialiojo plano dokumento būtinybę, tačiau pati neretai vilkino šio projekto eigą (sąlygų specialiojo planavimo dokumentui rengti išdavimą, svarstymą, derinimą bei tvirtinimą). Specialusis planas iš strateginio urbanistinio dokumento, kuris iš tiesų tėra vidinis institucijos instrumentas, apibrėžiantis Klaipėdos miesto užstatymo aukštingumo strategiją, virsdavo atsitiktinius veiksmus registruojančiu (įteisinančiu ir (arba) pateisinančiu) dokumentu.
2. Itin plati esamos būklės analizė skirtingais aspektais plėtros galimybėms nustatyti atskleidžia urbanistinę teritorijos potencialą, kur galėtų būti sudarytos di-

delės investicinės galimybės, bet joms konkretizuoti reikia galimybių studijų, raidos programų, kurios leistų patikslinti aukštybinių pastatų reikmę teritorijoje. Todėl specialusis planas turi veikti teritorijų planavimo dokumentų, teritorijų plėtros galimybių studijų ir pan. sistemoje (pvz., specialūs planai želdynų sistemai, bendro naudojimo/viešoms erdvėms ir pan.).

3. Klaipėdos miesto bendrajame plane nėra įvardytas koks nors plėtros modelis ar koncepcija, kuria vadovaujantis miestas galėtų geriau pasirėngti būsimoms investicijoms, todėl specialiojo planavimo metu kartu atsižvelgta ir į miesto perspektyvines plėtros galimybes rengiant aukštybinių pastatų išdėstymo koncepciją. Šiuo metu silpnai akcentuotos pagrindinės patekimo į miestą vietas, sunkiai identifikuojami atskiri miesto struktūriniai vienetai – rajonai.
4. Vykstant tam tikrų raiškių urbanistinių struktūrų nykimui ar jų vienodėjimui Klaipėdos miesto morfostruktūros struktūrinių vienetų atskyrimas vieno nuo kito, o ne jų niveliacija sukuria hierarchinį miesto modelį, konkrečiau apibrėžia kiekvieno iš jų plėtros galimybes ir poreikį, lengviau identifikuoja aplinkos kokybę ir kitus veiksnius (socialinius, ekonominius).
5. Plėtros galimybės miesto centrinėje dalyje parengtos remiantis architektūrine-urbanistine koncepcija, kuri rengta teritorijai, didesnei nei žemės sklypas (kvartalas, rajonas). Kai kuriais atvejais Klaipėdos piliavietės ir gretimų teritorijų sprendiniai yra miesto istorinio branduolio ir vėlesnių urbanistinių struktūrų suderinamumo kultūrologinė problema ir jie negali būti vertinami vien tik juridiniu aspektu.
6. Bendras sutarimas dėl saugomų vizualinio miesto identiteto zonų apsaugos taptų aukštybinės statybos plėtros galimybių ribojimu saugomose teritorijose, o bendras sutarimas dėl vertingų apžvalgos taškų (regyklų) sistemos, žiūrint iš miesto prieigų (į miesto siluetą) ir esamų aukštybinių pastatų mieste (į miesto panoramas), palengvintų apibrėžti vertingo vaizdo dalis, fragmentus ir kontroliuoti miesto vaizdo kitimą (vykdyti monitoringą).

## Literatūra

- Alistratovaitė, I. 2004. *Morfologinės struktūros transformacijos centriniame miesto rajone (Lietuvos pavyzdžiu): daktaro disertacija (humanitariniai mokslai, menotyra)*. Vilnius. 242 p.

<sup>3</sup> Atgimimo aikštės prieigų plėtros galimybės išsamiai išdėstytos žurnale *Statyba* vieno iš specialiojo plano autorių A. Vyšniūno straipsnyje (Vyšniūnas 2006).



- Alistratovaitė, I. 2006. Miesto vizualinio įvaizdžio plėtra ir apsauga globalizacijos sąlygomis, *Kultūrologija*. Vilnius: 284–307.
- Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklės. LR 2004 m. gegužės 5 d. įsakymu Nr. D1-246, *Valstybės žinios* 79.
- Cambridge Green Belt Study. Final report*. 2002. Prieiga per internetą <<http://www.scambs.gov.uk/Environment/Planning/DistrictPlanning/LocalDevelopmentFramework/Archive/GreenBelt.htm>>.
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema – specialusis planas (patvirtinta 2007 m. birželio 28 d. Nr. T2-201. Klaipėda). Temos vadovas A. Vyšniūnas, kiti autoriai – I. Alistratovaitė, Z. J. Daunora, A. Vyšniūnas.
- Klaipėdos miesto bendrojo plano preliminarūs sprendiniai 2004 m. birželio 3d. Nr. 1-232.
- Klaipėdos senamiesčio regeneracijos projektas. Detalus išplanavimas. Senamiesčio siluetas ir išklotinės, proj. autoriai N. Zubovienė ir V. Zubovas. 1973–1975. Klaipėdos m. savivaldybės Paminklotvarkos skyriaus archyvas.
- Klaipėdos senamiesčio regeneracijos projektas. Teritorija tarp Danės upės, Pilies g-vės, laivų statyklos „Baltija“ ir Kuršių marių. Teritorijos urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai. 41-5100-02-PD.10-1; obj. moksl. vadovas V. Šliogeris. 1993. Klaipėdos m. savivaldybės Paminklotvarkos skyriaus archyvas.
- Klaipėdos senamiestis. Teritorija tarp Danės upės, Kuršių marių, jūrų prekybos uosto ir Uosto gatvės. Urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai, obj. moksl. vadovas V. Šliogeris. 1993. Klaipėdos m. savivaldybės Paminklotvarkos skyriaus archyvas.
- Klaipėdos senamiestis. Teritorija tarp Danės upės, uosto, sankryžos, N. Uosto, Dariaus ir Girėno, J. Janonio ir H. Manto gatvių. Urbanistiniai tyrimai ir regeneravimo pasiūlymai; proj. autorius L. Šliogerienė. 1994. Klaipėdos m. savivaldybės Paminklotvarkos skyriaus archyvas.
- Kurnitzky, H. 2004. *Necivilizuota civilizacija*. Vilnius: Dialogo kultūros institutas. 232 p.
- Lynch, K. 1981. Access, in *A Theory of Good City Form*. MIT Press, Cambridge: 193–222.
- Miškinis, A. 1979. Klaipėdos genėzė ir urbanistinė raida iki XVII a. pabaigos, iš *Architektūros paminklai V*. Vilnius: Mokslas: 19–36.
- Miškinis, A., Bučas, J. 1995. Urbanistikos paveldo saugotinos teritorijos Klaipėdos miesto 1945 metų administracinėse ribose. Konsultantas: J. Tatoris. Kaunas, IĮ „Kraštovarkė“.
- Salingaros, N. A. 2005. *Principles of Urban Structure. The Netherlands*. Amsterdam: Techne Press. 252 p.
- Tatoris, J. 1994. *Senoji Klaipėda (urbanistinė raida ir architektūra iki 1939 metų)*. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidykla.
- Tradition and Innovation. Collected papers of Habitat and the high-rise. 1996. CTBIH, Bethlehem.
- Vilniaus miesto aukštybinių pastatų plėtros apribojimų schema Vilniaus miesto prieigų urbanistinio formavimo („miesto vartų“) studijos įvaizdžio mazgų ir trasų parinkimo metodika. Archit. A. Vyšniūnas, Z. J. Daunora, S. Rimkevičius. 2003. VGTU UK mokslinio darbo ataskaita.
- Vyšniūnas, A. 2006. Klaipėdos miesto siluetas – urbolingvistinis tekstas rašomas aukštybiniais pastatais. Ar bus sekanti „raidė“? *Nauja statyba* 4.

Vroom, M. J. 2006. *Lexicon of garden and landscape architecture*. Switzerland: Birkhäuser. 352 p.

Zembrickis, J. 2002. *Klaipėdos karališkojo Prūsijos jūrų ir prekybos miesto istorija I*. Klaipėda: Libra Memelensis. 272 p.

Zembrickis, J. 2004. *Klaipėda XIX amžiuje. Klaipėdos istorija II*. Klaipėda: Libra Memelensis. 208 p.

Žulkus, V. 1982. Klaipėdos kultūriniai sluoksniai, iš *Architektūros paminklai VII*. Vilnius: Mokslas: 6–22.

Žulkus, V. 1991. *Klaipėdos senojo miesto raidos modelis*. PRPI: Spauda. 86 p.

## POSSIBILITIES AND PROBLEMS IN THE FORMATION OF SEAPORT VISUAL IMAGE: SPECIAL PLAN OF HIGH-RISE BUILDINGS FOR KLAIPĖDA – CURRENT SITUATION AND CONCEPTION

### I. Alistratovaitė

**Abstract.** The paper deals with issues of high-rise building development and contemporary problems related to the formation of city development vision in Lithuania. The analysis focuses on the possibilities and problems arising in the process of developing the Special Plan of high-rise building arrangement in Klaipėda in the formation of the visual image of the city. The methodology of this Plan is discussed by the author in two papers. The present paper is the first one and analyses two stages of the plan development. The first stage is the analysis of the current situation in Klaipėda and possibilities to introduce high-rise buildings into the city morphostructure. This stage comprises 7 aspects: evaluation of the territory development from the point of view of investment possibilities; historical development of the city structure; hierarchy of values of preserved territories; analysis of the territory planning documents regulating townscape formation; evaluation of visual peculiarities; definition of visual identity zones, analysis and evaluation of important mass view points as well as evolvents of views seen from them. The second stage of developing the Special Plan constitutes efforts to define the conception of high-rise buildings arrangement on a city scale, central part scale and old-town scale.

**Keywords:** Klaipėda, Special Plan, formation of visual image, city morphostructure, conception high-rise building arrangement, visual identity.

### INESA ALISTRATOVAITĖ

*Doctor of the Humanities (arch.), Assoc. Prof. Dept of Urban Design, Vilnius Gediminas Technical University (VGTU), Pylimo g. 26/Trakų g. 1, LT-01132 Vilnius, Lithuania*  
E-mail: inesa.al@gmail.com

Doctor of the Humanities (arch.) (2005), Master of Architecture (2000), Bachelor of Architecture (1998), VGTU. Teaching: lectures on urban design, urban renewal and computer urban analysis (of GIS base). Publications: author of 6 research papers. Conferences: reports at 10 international and national conferences or seminars. Projects: author or co-author of some special plans, several detailed layouts and building designs. Research interests: spatial layout structure of towns, urban morphology.