

Plungės architektūros kokybės gairės

I ETAPAS:

Esamos situacijos analizės
apžvalga

Plungė

BLUMA

2026



Pavadinimas:

Plungės architektūros kokybės gairės: Esamos situacijos analizės apžvalga

Užsakovas:

Plungės rajono savivaldybės administracija

Plungė

Šis dokumentas yra projekto „Architektūros kokybės vertinimo metodikos taikymo Plungės rajono savivaldybės teritorijoje gairių parengimas“ I-ojo etapo, Esamos situacijos analizė, dalis.

Dokumento autoriai:

Gintarė Kapočiūtė, architektė
Gaudrė Znutaitė, architektė
Magdalena Beliavska, urbanistė



MB Bluma collective

J.K. 305996850
info@bluma.lt
www.bluma.lt

Turinys

1.	Įvadas	4
1.1	Kontekstas	4
1.2	Plungės rajono gairių tikslai	4
1.3	Gairių vystymo eiga	4
2.	Pastebėtos svarbiausios vietos architektūros vertybės	5
2.1	Plungės miesto istorinis centras	5
2.2	Visas Plungės rajonas	6
3.	Pirminis teritorinis skirstymas	7
4.	Pastebėta pagrindinė problematika	8
4.1	Plungės miesto istorinis centras	8
4.2	Plungės m. intensyvaus užstatymo zonos	9
4.3	Sovietinio planavimo daugiabučių teritorijos	10
4.4	Savivaldybės ir vietinių centrų zonos	11
4.5	Likusios teritorijos	12

1. Įvadas

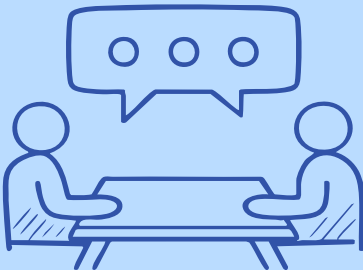
1.1 Kontekstas

2024 m. gegužės mėnesį įsigaliojo teisės aktų nuostatos, numatančios, kad kiekviena savivaldybė turi parengti ir pasitvirtinti architektūros kokybės vertinimo gaires. **Gairių paskirtis – sukurti objektyvią, skaidrią ir aiškią sistemą, padedančią vertinti plėtojamų objektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius tais atvejais, kai jų kokybė nėra tiesiogiai reglamentuojama teisės aktais.**



► **TAIP SIEKIAMA:**

Sudaryti sąlygas savivaldybėms nuosekliai gerinti architektūros kokybę, atsižvelgiant į vietos savitumą, urbanistinį kontekstą ir raidos tikslus.

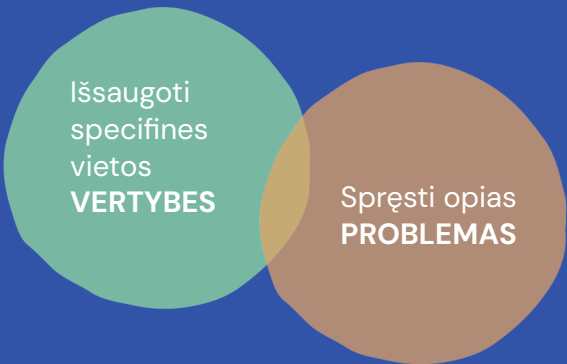


► Gerinti susikalbėjimą ir aiškumą tarp statybos leidimus išduodančių institucijų, projektuotojų ir objektų vystytojų.

1.2 Plungės rajono gairių tikslai

Siekama, kad Plungės rajono architektūros kokybės vertinimo gairės taptų ne tik efektyviu, specifiniam Plungės rajono kontekstui pritaikytu įrankiu, leidžiančiu **reguluoti ir palaikyti architektūros kokybės standartą**, bet ir aiškia, suprantama **visuomenės švietimo, informavimo priemone**.

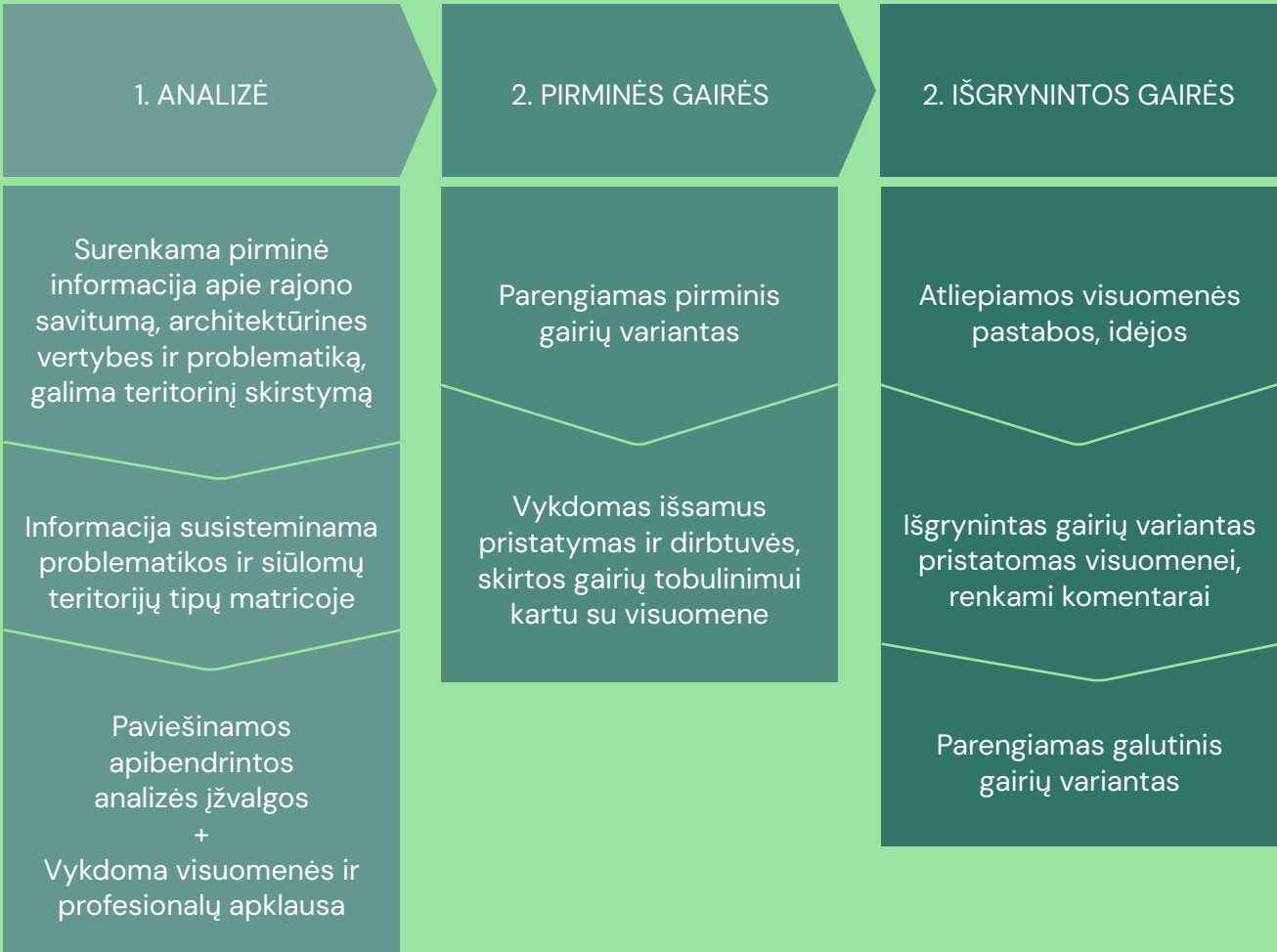
Todėl šių gairių rengimo procese tikimasi suderinti įvairialypius tikslus:



**REGULIAVIMAS
+
VISUOMENĖS
ŠVIETIMAS**

- Visuomenės įtraukimas
- Aiškūs taikymo atvejai
- Vizualumas

1.3 Gairių vystymo eiga



2. Pastebėtos svarbiausios vietos architektūros vertybės



Šv. Jono Krikštytojo bažnyčios vaizdas nuo Paprūdžio g.



Šv. Jono Krikštytojo bažnyčios ir istorinio miesto centro panorama nuo Plungės piliakalnio II (Pilalės) (nuotr. A. Šedbarienė 2010)



Istorinio miesto centro ir Gandingos HE tv. panorama nuo Birutės g.



Tipinis rėrimetrinis užstatymas Vytauto g. (nuotr. A. Jašinskienė)



Tipinis rėrimetrinis užstatymas J. Tumo-Vaižganto g.



Išsaugota autentiška medinė Advokato namelio architektūra

2.1 Plungės miesto istorinis centras

VIZUALINIAI RYŠIAI

Ryšiai su Plungės dvaro sodyba, Gandingos HE tvenkiniu ir jo prieigomis, Babrungo upe ir slėniu, Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia (tai, kaip šie objektai yra matomi ir pasiekiami iš įvairių miesto taškų). Šie vizualiniai ryšiai formuoja istorinį miesto siluetą ir orientacinę struktūrą, svarbią miesto tapatumui.

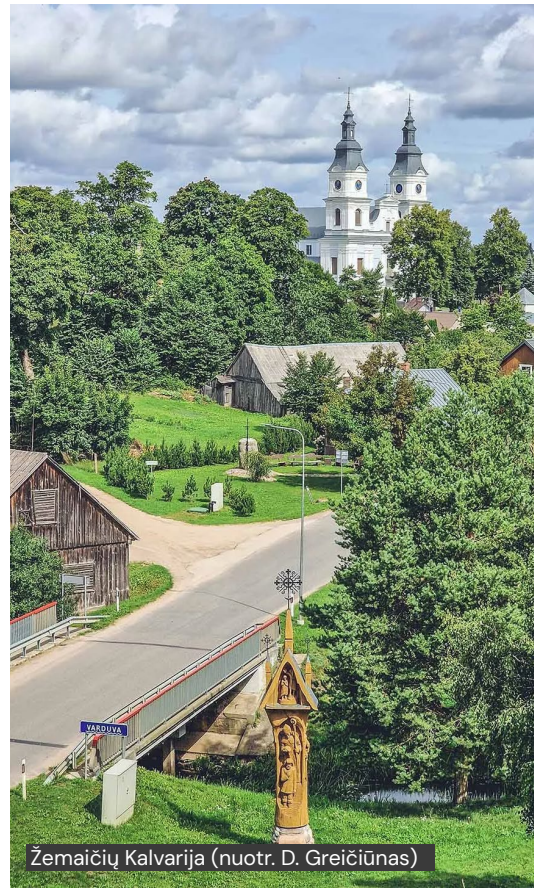
AUTENTIŠKA UŽSTATYMO STRUKTŪRA

Su gatvės linija besiribojantys fasadai, tipiniai šlaitiniai stogai, tūriniai stoglangiai. Tokia struktūra kuria vientisą gatvės erdvę ir palaiko istoriškai susiformavusį žmogišką mastelį.

TIPINĖ FASADŲ IŠRAIŠKA

Skaidytos langų plokštumos, tipinės detalės, medžiagiškumas (mediniai langai, vitrinos, medžio lentos, plytos, mišrus akmenų–plytų mūras, tinkas). Šie bruožai svarbūs kaip vietos architektūrinės kalbos atpažinimo ženklai, o ne kaip tiesiogiai atkuriami elementai.

3. Pastebėtos svarbiausios vietos architektūros vertybės



Žemaičių Kalvarija (nuotr. D. Greičiūnas)



Žemaičių Kalvarija (nuotr. D. Greičiūnas)



Plungė (nuotr. S. Narkus)



Plateliai (nuotr. immo.lt)



Kuliai (nuotr. A. Šedbarienė)



Plungė (nuotr. wikipedia.org)



(nuotr. ŽNPD)



(nuotr. Žemaičių k. muziejus)



(nuotr. A. Gulbis)



(nuotr. ŽNPD)

2.2 Visas Plungės rajonas

DAUGIAPLANIŠKUMAS

Matomi iš skirtingų taškų, ypač pagrindinėmis miestelių ir kaimelių gatvėmis, pastatų tūriai ir kiti žmogaus sukurti elementai nuolat persikloja, integruojasi į kalvotą kraštovaizdį, kuria kompoziciškai darnias panoramas. Šis daugiaplaniškumas yra svarbi regiono tapatybės dalis ir turi būti saugomas planuojant naują užstatymą ir infrastruktūrą.

KOMPAKTIŠKA URBANIZACIJA

Rajono miestelių ir kaimelių žavesį kuria kompaktiškas jų išplanavimas, gatvės linijos formavimas ir aiškiai suvokiamas urbanistinis audinys, leidžiantis žmogui lengvai orientuotis ir patirti erdvę.

UŽSTATYMO TŪRIŲ PROPORCIJOS

Nuoseklus, 1-2 aukštų užstatymas su 30-45 laipsnių šlaitiniais stogais prisideda prie žmogiško ir lengvai suvokiamo urbanistinio audinio formavimo. Kartu su kalvotu reljefu ir vietos gamtiniais elementais, šie tūriai kuria savitą regiono kraštovaizdį.

VIETOS AUTENTIŠKOS ARCHITEKTŪRINĖS TRADICIJOS

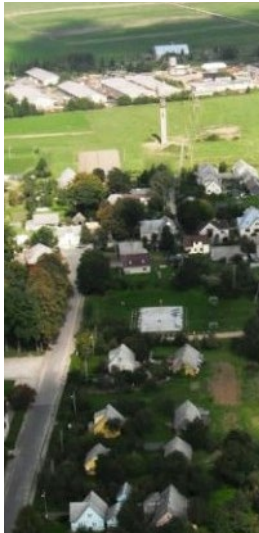
Fasado elementai, medžiagiškumas ir spalvų paletės atspindi vietos architektūrinės tradicijas. Šie bruožai svarbūs kaip atpažįstama regiono architektūrinės kalbos dalis ir atspirties taškas šiuolaikiniams sprendiniams.

BENDRUOMENIŠKUMAS

Nuo senų laikų išlikusios kaimynystės lygmens viešosios erdvės, menančios aktyvų vietos bendruomenės gyvenimą – religines šventes, turgus ir kitus gyventojų susibūrimus – iki šiol formuoja vietos gyvenimo ritmą ir turėtų būti stiprinamos planuojant naujas viešąsias erdves.

3. Pirminis teritorinis skirstymas

Plungės miesto istorinis centras



Plungės m. intensyvaus užstatymo zonos

Plungės m. pagrindinio centro, miesto dalies centro ir intensyvaus užstatymo zonos, numatytos miesto bendrajame plane



Sovietinio planavimo daugiabučių teritorijos

Daugiabučių teritorijos, kuriose nėra tikėtina nauja plėtra (tik renovacija)



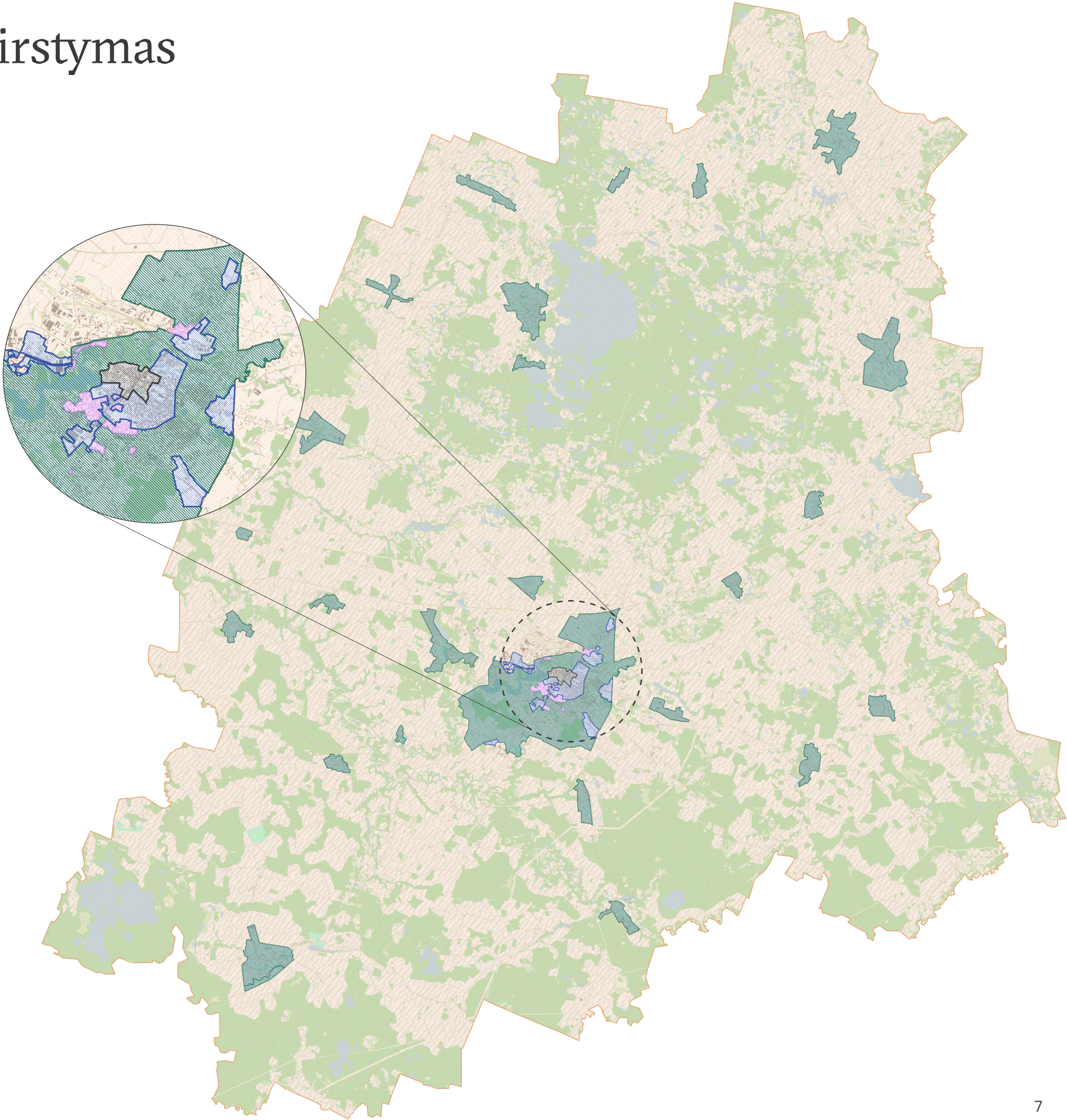
Savivaldybės ir vietinių centrų zonos

Likusios Plungės m. teritorijos (išskyrus pramonines zonas), miestelių ir kaimų prioritetinės zonos

Urbanizuotos teritorijos

Naujai urbanizuojamos teritorijos

Likusios teritorijos



4. Pastebėta pagrindinė problematika

SPECIFINIAI PRIORITETA

Plungės miesto istorinio centro savitumo, unikalumo ir kartu gyvybingumo išsaugojimas.

4.1 Plungės miesto istorinis centras

TERITORIJŲ PLANAVIMO MASTELIS

● Funkcijų, veiklų, būsto įvairovės, gyvybingumo trūkumas

Nėra pakankamai išnaudojamos galimybės aktyvuoti gatves ir viešąsias erdves. Nėra įvairesnio tipo būstų pasiūlos – pvz. įperkamu, geros kokybės butų.

URBANISTINIS AUDINYS

● Iššūkiai, siekiant tinkamo naujų objektų integravimo į esamą kontekstą

Esami sovietmečio objektai išsišoka, o nauji objektai rizikuoja savo tūriu išsišokti iš aplinkinio užstatymo, formuoti nebūdingas gatvių išklotines, neigiamai veikti miestovaizdį ar greta esančius paveldo objektus.



Savo tūriu iš aplinkinio užstatymo išsišokantis sovietmečio pastatas Vytauto g. 14.

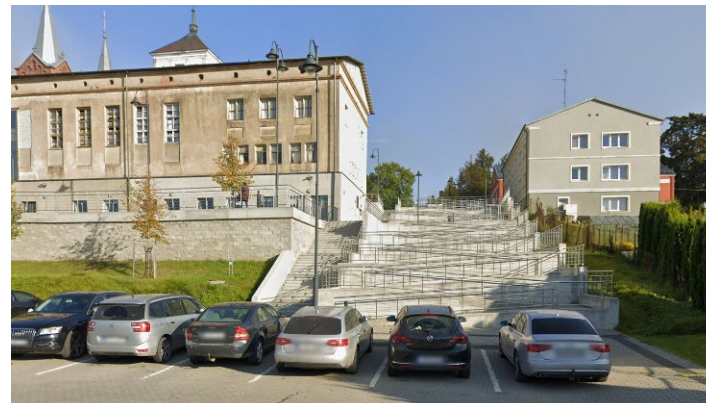
SKLYPO, KONKREČIOS TERITORIJOS MASTELIS

● Sklypo kraštovaizdis yra tvarkomas netvariai, darant neigiamą poveikį aplinkai

Sprendiniai skurdina esamą gamtinę aplinką, dako reljefą, neužtikrina efektyvaus apželdinimo. Naudojama per daug kietųjų dangų. Dangos įrengtos taip, kad sudaro kliūtis sklandžiam judėjimui teritorijoje ir jos gretimybėse.

● Objektų išdėstymas sklype neigiamai veikia aplinkines erdves

Neapgalvotas menkaverčių objektų išplanavimas, aklinos tvoros trukdo formuoti ryšius su aplinkinėmis viešosiomis erdvėmis, kuria vizualinį triukšmą.



Vizualinį triukšmą kurianti, sudėtingos konfigūracijos panduso konstrukcija Paprūdžio g.

● Nekokybiškos viešosios erdvės

Viešosios erdvės yra neišbaigtos, nepritaikytos įvairių grupių naudotojams, neskatinamos buvimo jose.

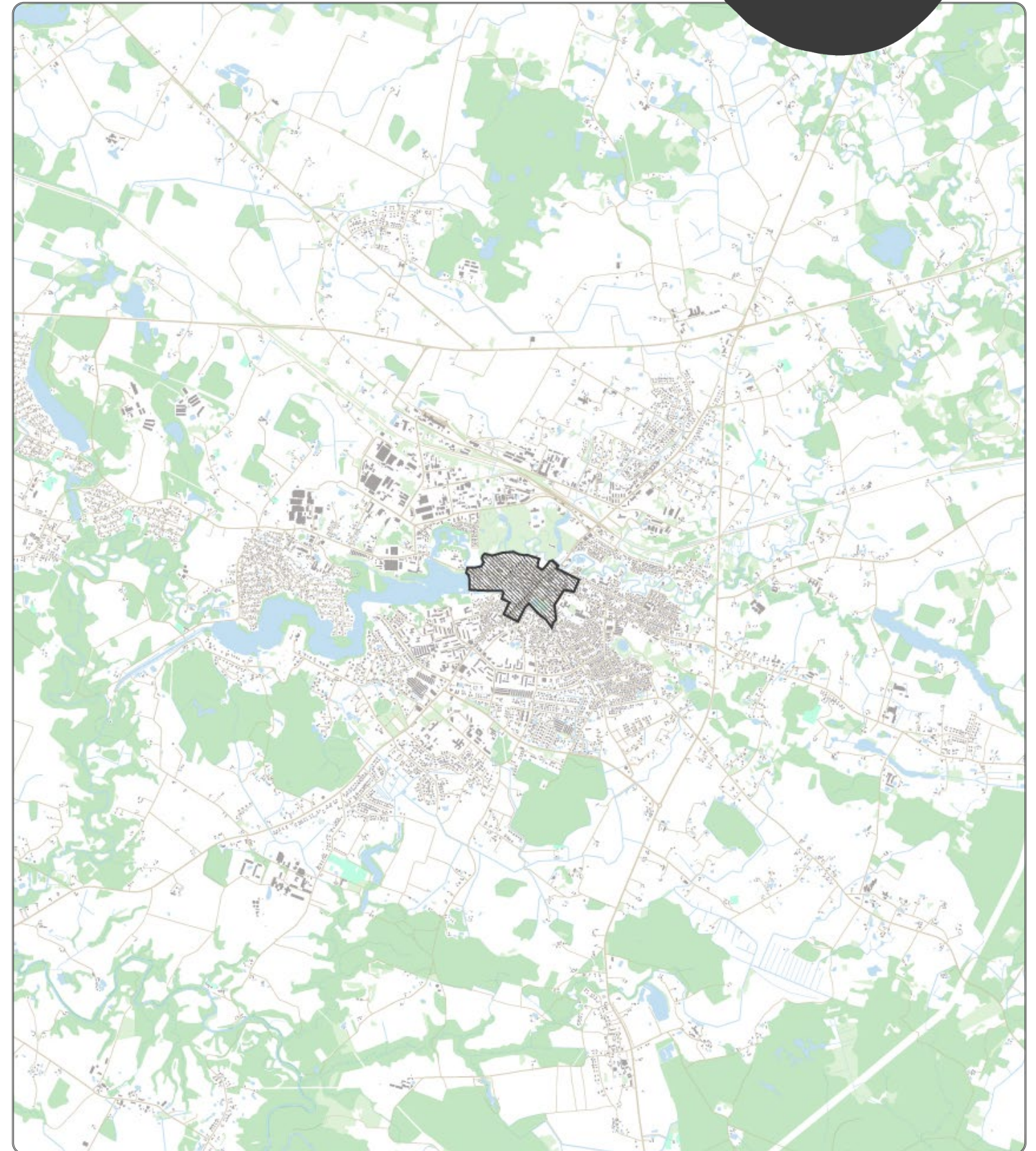
OBJEKTO MASTELIS

● Nekokybiška objektų architektūra

Objektų išorė neatliepia jų funkcijų, ir laikmečio (imituoja istorinius), nereaguoja į aplinkines viešąsias erdves. Trūksta estetinės vertės, identiteto, medžiagų, spalvų darnos, įvairūs papildomi elementai (pvz. kondicionieriai, rekuperatoriai, reklama) dako jų išvaizdą. Sunaikinamos autentiškų pastatų vertingosios architektūrinės savybės.



Kito laikmečio architektūrą imituojantis pastatas J. Tumo-Vaižganto g. 32.



4.2 Plungės m. intensyvaus užstatymo zonos

TERITORIJŲ PLANAVIMO MASTELIS

● Nekompaktiška plėtra

Teritorijos urbanizuojamos nesilaikant kompaktiško miesto principų, nėra pakankamai išnaudojamas jų užstatymo intensyvumo potencialas.



Nekompaktiškas J. Tumo–Vaižganto g. užstatymas.

● Nepakankamai išvystyta viešoji infrastruktūra

Naujai plėtojami objektai nėra integruojami į jau esamą susisiekimo, inžinerinės, socialinės, želdynų ir rekreacinės infrastruktūros tinklą ir nėra įrengiama papildoma, nauja viešoji infrastruktūra.

● Funkcijų, veiklų, būsto įvairovės, gyvybingumo trūkumas

Nėra pakankamai išnaudojamos galimybės aktyvuoti gatves ir viešąsias erdves. Nėra įvairesnio tipo būstų pasiūlos – pvz. įperkamu, geros kokybės butų.

URBANISTINIS AUDINYS

● Nauji objektai kuria netinkamą santykį su aplinkiniu kontekstu

Urbanistinis audinys stokoja vientisumo, identiteto. Nauji objektai savo tūriu išsišoka iš aplinkinio užstatymo, formuoja nebūdingas gatvių išklotines, neigiamai veikia miestovaizdį ar greta esančius paveldo objektus.

SKLYPO, KONKREČIOS TERITORIJOS MASTELIS

● Sklypo kraštovaizdis yra tvarkomas netvariai, darant neigiamą poveikį aplinkai

Sprendiniai skurdina esamą gamtinę aplinką, darto reljefą, neužtikrina efektyvaus apželdinimo. Naudojama per daug kietųjų dangų. Dangos įrengtos taip, kad sudaro kliūtis sklandžiam judėjimui teritorijoje ir jos gretimybėse.



Nelaidžių dangų perteklius J. Tumo–Vaižganto g. 87A.

● Objektų išdėstymas sklype neigiamai veikia aplinkines erdves

Neapgalvotas menkaverčių objektų – automobilių infrastruktūros, elektros pastorių, reklaminių stendų, tvorų– išdėstymas sklype, taip pat prastos kokybės mažoji architektūra kuria vizualinę taršą, neigiamai veikia erdves priešais pastatų įėjimus, gatvių išklotines, viešąsias erdves, bendrą miestovaizdį.

● Nekokybiškos viešosios erdvės

Viešosios erdvės yra neišbaigtos, nepritaikytos įvairių grupių naudotojams, neskatina buvimo jose.

OBJEKTO MASTELIS

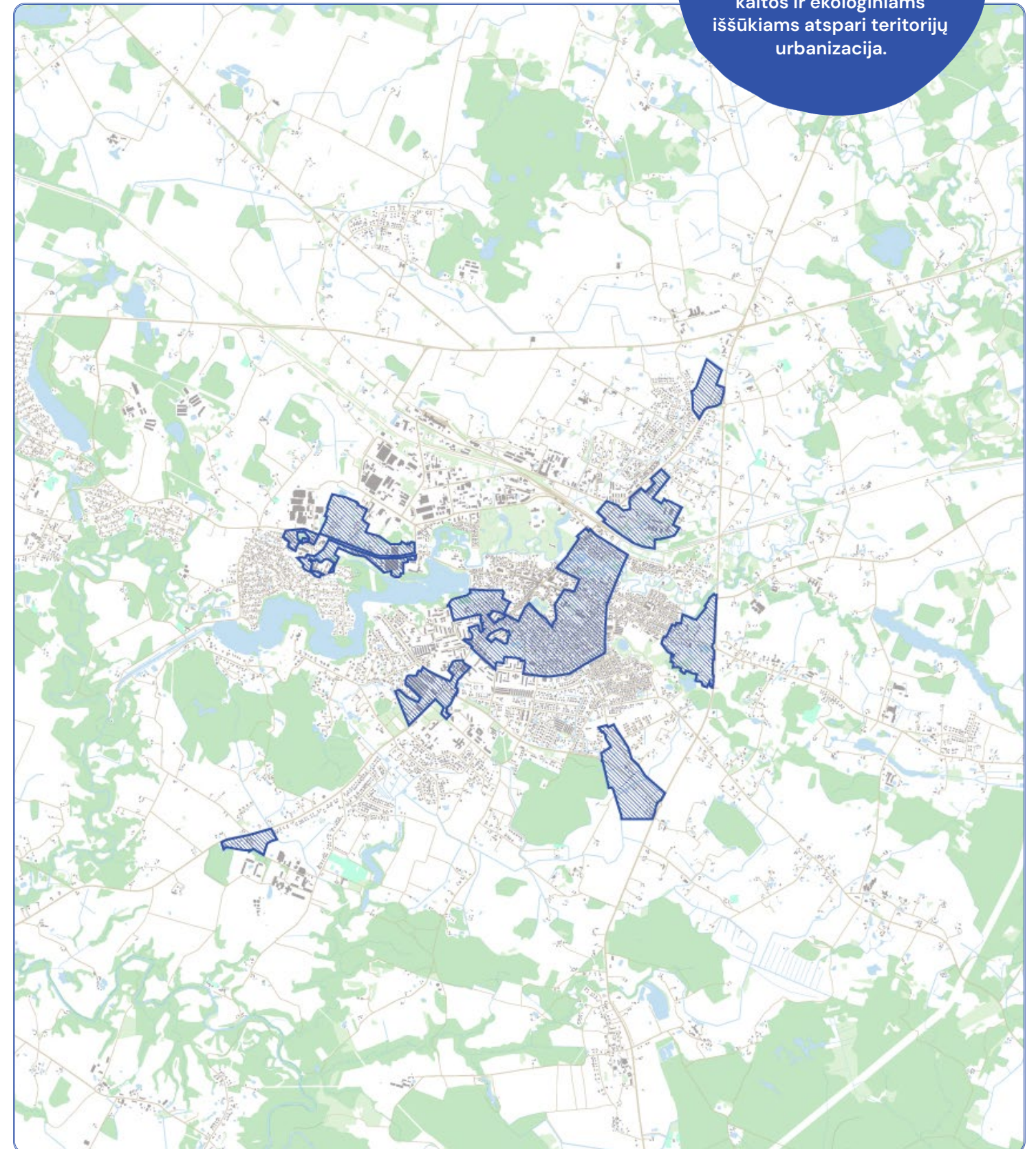
● Nekokybiška objektų architektūra

Objektų išorė neatliepia jų funkcijų, ir laikmečio (imituoja istorinius), nereaguoja į aplinkines viešąsias erdves. Trūksta estetinės vertės, identiteto, medžiagų, spalvų darnos, įvairūs papildomi elementai (pvz. kondicionieriai, rekuperatoriai, reklama) darto jų išvaizdą. Sunaikinamos autentiškų pastatų vertingosios architektūrinės savybės.

SPECIFINIAI PRIORITETA

Gyvybingų, funkcinę įvairovę ir kokybišką urbanistiniu audiniu pasižyminčių vietinių centrų formavimas.

Intensyvi, tačiau klimato kaitos ir ekologiniams iššūkiams atspari teritorijų urbanizacija.



4.3 Sovietinio planavimo daugiabučių teritorijos

SKLYPO, KONKREČIOS TERITORIJOS MASTELIS

- Sklypo kraštovaizdis yra tvarkomas netvariai, darant neigiamą poveikį aplinkai

Sprendiniai skurdina esamą gamtinę aplinką, mažina jos ekologinį atsparumą. Nėra užtikrinamas efektyvus apželdinimas. Naudojama per daug kietųjų dangų.



Žaliosios erdvės vietoje įrengta nelaidžių dangų stovėjimo aikštelė V. Mažernio g. 7, Plungė.

- Netinkamas kiemų išplanavimas

Kiemų išplanavimas yra netinkamas, juose per daug dominuoja automobiliai. Esamos aikštelės yra neefektyvios ir nepakankamos. Menkaverčiai statiniai, kaip kad elektros pastotės, kuria vizualinę taršą, neigiamai veikia svarbiausias – priešais pastatų įėjimus, kiemų viduje esančias – erdves.



Vidinio kiemo, dominuojamo stovėjimo aikštelių, automobilių ir menkaverčių statinių, pavyzdys T. Jucio g. 32, Plungė

OBJEKTO MASTELIS

- Atliekama tik į energinį efektyvumą orientuota renovacija

Trūksta didesnių pokyčių (pvz. balkonų praplėtimo, langų didinimo ir t.t.), kurie leistų pritaikyti šiuos būstus šių dienų poreikiams.

- Nevieninga fasadų apdaila ir elementai

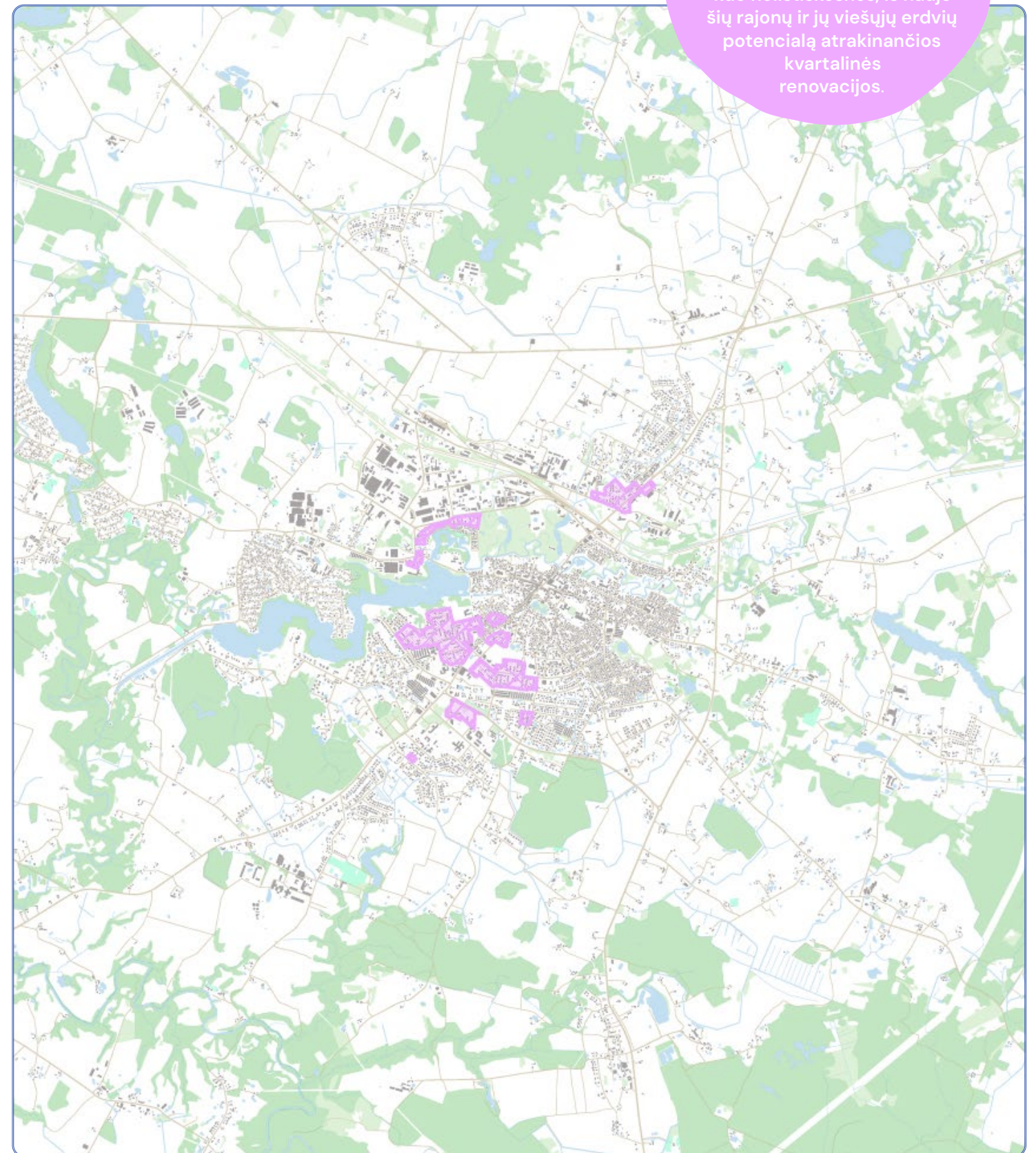
Tebepasitaiko atveju, kai daugiabučių išorėje yra įrengiamos įvairios inžinerinės sistemos, fasado elementai (pvz. kondicionieriai, balkonų įstiklinimai, kurie nėra suderinti tarpusavyje ir kuria vizualinį triukšmą.



Nevieningas balkonų stiklinimas ir darnos stokojanti fasado apdaila V. Mažernio g. 6, Plungė

SPECIFINIAI PRIORITAI

Kaip ir kituose šalies sovietinio planavimo daugiabučių rajonuose, šiose teritorijose turėtų būti siekiama ne tik į energinį efektyvumą orientuotos, bet kuo holistiškesnės, iš naujo šių rajonų ir jų viešųjų erdvių potencialą atrakančios kvartalinės renovacijos.



4.4 Savivaldybės ir vietinių centrų zonos

TERITORIJŲ PLANAVIMO MASTELIS

● Nekompaktiška plėtra

Nauja plėtra vykdoma teritorijose, atitolusiose nuo jau urbanizuotų miesto ir kaimo dalių. Taip prisidedama prie gamtinių plotų ir elementų – pievų, miškų, upelių – skaidymo, nėra išnaudojama jau sukurta infrastruktūra. Teritorijos urbanizuojamos nesilaikant kompaktiško miesto principų, nėra pakankamai išnaudojamas jų užstatymo intensyvumo potencialas.

● Formuojamas gyvybingumo, žmogiško mastelio stokojantis urbanistinis audinys (naujai urbanizuojamose teritorijose)

Naujai vystomos teritorijos pasižymi monotonišku užstatymu. Formuojami didelių atstumų ir/ar uždari kvartalai, nepritaikyti susisiekimui pėsčiomis ir neigiamai veikiančios aplinkinių teritorijų integralumą.



Uždaras namų kvartalas Noriškių k., Mažosios Lietuvos g. (MB Armaris)

● Nepakankamai išvystyta viešoji infrastruktūra (ypač naujai urbanizuojamose teritorijose)

Naujai plėtojami objektai nėra integruojami į jau esamą susisiekimo, inžinerinės, socialinės, želdynų ir rekreacinės infrastruktūros tinklą ir nėra įrengiama papildoma, nauja viešoji infrastruktūra.

● Funkcijų įvairovės, gyvybingumo trūkumas

Nėra pakankamai išnaudojamos galimybės aktyvuoti gatves ir viešąsias erdves. Nėra įvairesnio tipo būstų pasiūlos – pvz. įperkamu, geros kokybės butų.

URBANISTINIS AUDINYS

● Nauji objektai kuria netinkamą santykį su aplinkiniu kontekstu (urbanizuotos teritorijos)

Urbanistinis audinys stokoja vientisumo, identiteto. Nauji objektai savo tūriu išsišoka iš aplinkinio užstatymo, formuoja nebūdingas gatvių išklotines, neigiamai veikia miestovaizdį ar greta esančius paveldo objektus.

SKLYPO, KONKREČIOS TERITORIJOS MASTELIS

● Sklypo kraštovaizdis yra tvarkomas netvariai, darant neigiamą poveikį aplinkai

Sprendiniai skurdina esamą gamtinę aplinką, dako reljefą, neužtikrina efektyvaus apželdinimo. Naudojama per daug kietųjų dangų. Dangos įrengtos taip, kad sudaro kliūtis sklandžiam judėjimui teritorijoje ir jos gretimybėse.

● Objektų išdėstymas sklype neigiamai veikia aplinkines erdves

Neapgalvotas menkaverčių objektų – automobilių infrastruktūros, elektros pastorių, reklaminių stendų, tvorų – išdėstymas sklype, taip pat prastos kokybės mažoji architektūra kuria vizualinę taršą, neigiamai veikia erdves priešais pastatų įėjimus, gatvių išklotines, viešąsias erdves, bendrą miestovaizdį.

● Nekokybiškos viešosios erdvės

Viešosios erdvės yra neišbaigtos, nepritaikytos įvairių grupių naudotojams, neskatina buvimo juse.

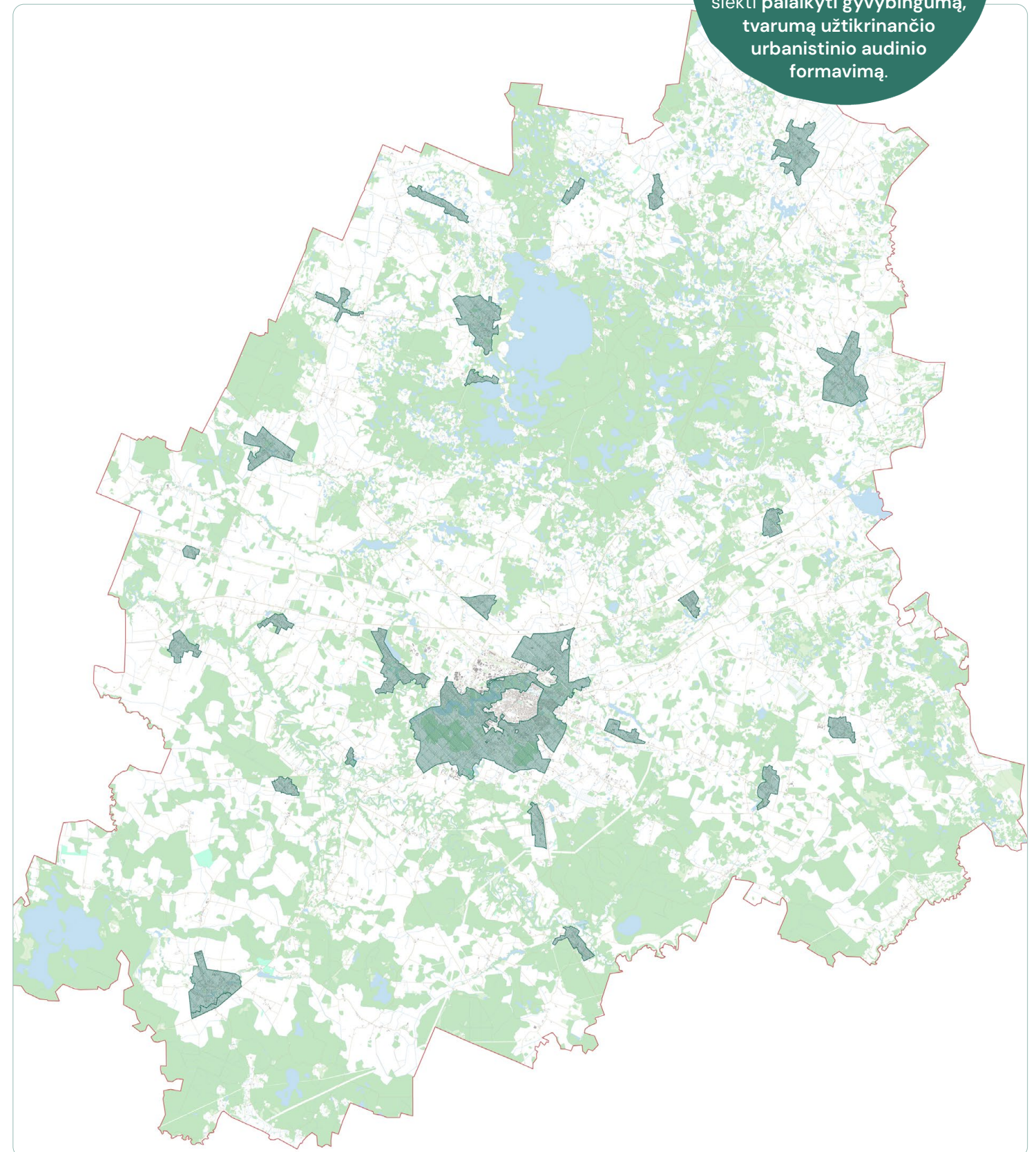
OBJEKTO MASTELIS

● Nekokybiška objektų architektūra

Objektų išorė neatliepia jų funkcijų ir laikmečio (imituoja istorinius), nereaguoja į aplinkines viešąsias erdves. Trūksta estetinės vertės, identiteto, medžiagų, spalvų darnos, įvairūs papildomi elementai (pvz. kondicionieriai, rekuperatoriai, reklama) dako jų išvaizdą. Sunaikinamos autentiškų pastatų vertingosios architektūrinės savybės.

SPECIFINIAI PRIORTETAI

Šiose teritorijose, kurios apima tiek esamus urbanizuotų teritorijų branduolius, tiek naujai plėtojamus jų priemiesčius, ypač svarbu siekti palaikyti gyvybingumą, tvarumą užtikrinančio urbanistinio audinio formavimą.



4.5 Likusios teritorijos

TERITORIJŲ PLANAVIMO MASTELIS

● Nekompaktiška plėtra

Nauja plėtra vykdoma teritorijose, atitolusiose nuo jau urbanizuotų miesto ir kaimo dalių. Taip prisidedama prie gamtinių plotų ir elementų – pievų, miškų, upelių – skaidymo, nėra išnaudojama jau sukurta infrastruktūra. Teritorijos urbanizuojamos nesilaikant kompaktiško miesto principų, nėra pakankamai išnaudojamas jų užstatymo intensyvumo potencialas.

● Nepakankamai išvystyta viešoji infrastruktūra

Naujai plėtojami objektai nėra integruojami į jau esamą susisiekimo, inžinerinės, socialinės, želdynų ir rekreacinės infrastruktūros tinklą ir nėra įrengiama papildoma, nauja viešoji infrastruktūra.

● Funkcijų įvairovės, gyvybingumo trūkumas

Nėra pakankamai išnaudojamos galimybės aktyvuoti gatves ir viešąsias erdves. Nėra įvairesnio tipo būstų pasiūlos – pvz. įperkamu, geros kokybės butų.

URBANISTINIS AUDINYS

● Nauji objektai kuria netinkamą santykį su aplinkiniu kontekstu

Urbanistinis audinys stokoja vientisumo, identiteto. Nauji objektai savo tūriu išsišoka iš aplinkinio užstatymo, formuoja nebūdingas gatvių išklotines, neigiamai veikia miestovaizdį ar greta esančius paveldo objektus.

SKLYPO, KONKREČIOS TERITORIJOS MASTELIS

● Sklypo kraštovaizdis yra tvarkomas netvariai, darant neigiamą poveikį aplinkai

Sprendiniai skurdina esamą gamtinę aplinką, dako reljefą, neužtikrina efektyvaus apželdinimo. Naudojama per daug kietųjų dangų. Dangos įrengtos taip, kad sudaro kliūtis sklandžiam judėjimui teritorijoje ir jos gretimybėse.



Dirbtinai suformuota kalva ir kitos kraštovaizdžio formos palei E272 ties Alksnėnais

● Objektų išdėstymas sklype neigiamai veikia aplinkines erdves

Neapgalvotas menkaverčių objektų – automobilių infrastruktūros, elektros pastočių, reklaminių stendų, tvorų– išdėstymas sklype, taip pat prastos kokybės mažoji architektūra kuria vizualinę taršą, neigiamai veikia erdves priešais pastatų įėjimus, gatvių išklotines, viešąsias erdves, bendrą miestovaizdį.

● Nekokybiškos viešosios erdvės

Viešosios erdvės yra neišbaigtos, nepritaikytos įvairių grupių naudotojams, neskatina buvimo jose.

OBJEKTO MASTELIS

● Nekokybiška objektų architektūra

Objektų išorė neatliepia jų funkcijų ir laikmečio (imituoja istorinius), nereaguoja į aplinkines viešąsias erdves. Trūksta estetinės vertės, identiteto, medžiagų, spalvų darnos, įvairūs papildomi elementai (pvz. kondicionieriai, rekuperatoriai, reklama) dako jų išvaizdą. Sunaikinamos autentiškų pastatų vertingosios architektūrinės savybės.



Viešbutis palei krašto kelią 164 ties Truikiais.

SPECIFINIAI PRIORITETAI

Tvaresnis žemės resursų naudojimas, darant kuo mažiau neigiamo poveikio gamtiniams elementams ir kraštovaizdžiui.

Kokybiška renovuojamų ir naujai statomų objektų architektūra, kuri stiprintų regiono kraštovaizdžio kultūrinį identitetą.

