

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Devizas „Danės uostamiestis“

ESAMA SITUACIJA

Planuojamos teritorijos gretimybėje yra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė – Bachmano dvaro teritorija su išlikusiais pastatais ir greta esančia Klaipėdos Valstybine Kolegija, Paupių gyvenamasis kvartalas, kitoje upės pusėje veikianti AB „Klaipėdos mediena“ įmonė, kuri pagal Klaipėdos miesto bendrąjį planą yra konversinėje teritorijoje. Reikia pabrėžti, kad planuojama teritorija yra periodiškai užliejama per Danės upės potvynius. Upės lygis šioje vietoje kinta iki 2.36m virš jūros lygio altitudės. Planuojamos teritorijos vidutinis lygis yra apie 1.6-1.8m. Vertingesni želdiniai yra kiek aukštesnėje teritorijos dalyje – ties Joniškės gatve, likusioje teritorijos dalyje dominuoja krūmokšniai ir pievos. Teritoriją kerta tiesiamas dviračių ir pėsčiųjų takas, melioraciniai grioviai, įrengta nuotekų trasa su diukeriu.

TERITORIJOS IDENTITETAS, PLANAVIMO PRINCIPAI IR VIEŠŲJŲ ERDVIŲ SISTEMA

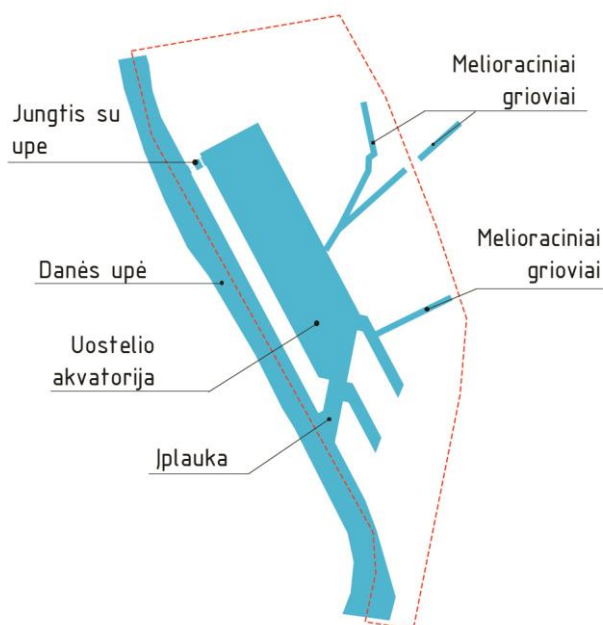
Planuojamos teritorijos identitetą naujai formuoja mažųjų laivelių 300 vietų uostas ir prie jo numatomi tiek rekreacinės, tiek galimai mišrios funkcijos pastatai ir krantinė – viešoji erdvė. Klaipėdoje būtina pabrėžti upės buvimą mieste, kad teritorija būtų suvokiama kaip integrali miesto dalis su išreikštu gyvenimo / buvimo prie vandens identitetu. Teritorija yra greta svarbios Liepų gatvės, vieno pagrindinių įvažiavimų į miestą, todėl jos kuriamas įvaizdis ypač svarbus. Ties Liepų gatve teritorijoje numatomas aukščiausias išskirtinės architektūros pastatas, kuris atsivertęs įvažiuojant į miestą, nes Liepų gatvė ties Joniškės gatve daro vingį, todėl pastatas būtų gatvės ašyje, aiškiai matomas nuo Liepų gatvės sankryžos su Arimų gatve ir iš dar toliau. Kiti teritorijos pastatai numatomi greta uostelio. Išsaugomi vertingi medžiai šalia Joniškės gatvės, neužstatoma nuotekų linijos ir diukerio trasa sukuriant tose vietose viešasias erdves, takus. Visos teritorijos žemės lygis yra pakeliamas iki 2.70 altitudės iškastu iš uosto akvatorijos gruntu, taip saugantis nuo vandens lygio pakilimo iki 2.35 altitudės ir sumažinant uostelio įrengimo kaštus.

Viešos erdvės planuojamos šalia Danės upės ir aplink mariną; kaip vieša rekreacinė erdvė traktuojamas parkas išilgai Joniškės gatvės, susisiekiantis su Bachmano dvaro teritorija. Jau dabar yra pėsčiųjų tako užuomazga nuo gyvenamųjų namų ties Jaunystės gatve. Takas atvestų į parko vidurį, toje vietoje reiktų numatyti pėsčiųjų perėją. Vienas projekto tikslų – paversti mažųjų laivų uosto teritoriją ne uždara zona specifinėms funkcijoms, o maksimaliai atvira miestiečiams erdve su pasivaikščiojimo galimybe, kavinėmis ir parduotuvėlėmis pirmuose aukštuose. Rekreacinis parkas numatytas kaip aktyvaus ir pasyvaus poilsio vieta su atviromis treniruoklių ir vaikų žaidimo aikštelėmis, bėgimo trasomis, tarnaujančiomis tiek aplinkinių teritorijų gyventojams, tiek galimai irkluotojų bazės sportininkams. Numatoma planuojamų teritorijos viešųjų erdvių jungtis su kitapus upės esančia konversine teritorija. Urbanistinės analizės schemoje parodyta galima konversinės teritorijos planavimo schema, vieša erdvė lygiagreti judriai Liepų gatvei ir pėsčiųjų bei dviratininkų tiltu susisiekianti su rekreacinėmis planuojamos teritorijos erdvėmis. Kitas pėsčiųjų ir dviratininkų tiltas jau yra numatytas galiojančiuose planavimo dokumentuose ties Klemiškės ir Joniškės gatvės sankryža.

UOSTELIS, VANDENS SISTEMA

300 vietų mažųjų laivelių uostelis planuojamas centrinėje teritorijos dalyje. Racionaliausia būtų formuoti krantinę upės pusėje sukaland špuntą ir po to kasti uostelio akvatoriją sausu būdu, numatant vidutinį 2m gylį. Įplauka numatoma pietinėje teritorijos dalyje, įplaukimą organizuojant įstrižai upės tėkmei, taip siekiant mažesnio užsinešimo upės nešmenomis. Per įplauką numatomas tiltelis dviračių ir pėsčiųjų eismui, pakylantis aukščiau Biržos tilto virš vandens lygio. Uostelyje numatoma laikyti valtis galinčias praplaukti po Biržos tilto, jo nepakėlus. Tolimesnėse uostelio projektavimo stadijose būtų reikalinga atlikti upės tėkmės poveikio modeliavimą. Siekiant vandens kaitos uostelyje numatoma ~ 8m pločio jungtis su Danės upe, į uostelio akvatoriją įjungiami ir esami melioraciniai grioviai. Siekiant sumažinti uostelio įrengimo kaštus, didelė dalis krantinių būtų formuojama nuolaidžiais kraštais, sutvirtinant ažūrinėmis ir pilnavidurėmis plokštėmis, nuolydžiu 1:2. Uostelio įrengimo sąmata, įverinant pagal analogus galėtų siekti apie 50 mil. litų. Visa reikalinga švartavimo įranga (pontonai, tilteliai) galėtų siekti apie 4 mil. litų. Ties judria liepų gatve būtų numatyta vieta elingų pastato statybai su reikalingomis techninėmis ir administracinėmis patalpomis, aikštelės automobilių parkavimui, motorinių valčių laikymui žiemos metu. Ši teritorija būtų aptverta. Teritorija aplink akvatoriją būtų vieša erdvė, ribojamas būtų patekimas ant valčių švartavimo pontonų. Siekiant darnaus irklotojų ir motorinių valčių naudojimo, eismas upe būtų reguliuojamas, numatoma reglamentuoti motorinių transporto priemonių įplaukimą ir išplaukimą tam tikromis valandomis pagal iš anksto suderintą grafiką.

Siekiant panaudoti vietinius vietovardžius uostelis galėtų būti vadinamas „Bachmano dvaro uostu“



IRKLUOTOJŲ BAZĖ

Ties Liepų gatvės tiltu skiriama vieta galimai irkluotojų bazei. Numatoma administracinis, ūkinis elingų pastatas su kavine ant upės kranto. Tai galėtų būti arba antra irkluotojų bazė su atskirta amžiaus ar valčių grupe, arba perkelta, nes dabar esanti neturi didesnių plėtros galimybių. Kadangi įplauka į mažųjų laivelių uostelį būtų pietinėje teritorijos dalyje, irkluotojai turėtų treniruotėms santykinai ramesnę upės atkarpą aukštyne upe. Treniruotėms sausumoje galima būtų naudoti rekreaciniame parke numatomas bėgimo trasas ir treniruoklių aikštes (trūkumas dabartinėje irklavimo bazėje) Didesnėms valtims sunku sukintėti staigesniuose vingiuose. Joms treniruotėms būtų naudojama upės atkarpa iki Biržos tilto, reguliuojant eismą upe pakatomis su mažaisiais laiveliais.

VIEŠOJO TRANSPORTO SCHEMA

Teritorija ribojasi su Liepų ir Joniškės gatvėmis, Joniškės gatve važinėja miesto maršrutiniai autobusai. Ateityje viešojo transporto eismas Liepų gatve intensyvės, taip pat, perspektyvoje yra numatomas keleivių vežimas reguliariais maršrutais Danės upe. Atsižvelgiant į tai, ties Liepų gatvės tiltu per Danę, teritorijoje numatyta vieta prieplaukai (mažųjų laivų sustojimui Danės upėje), užtikrinant jungtį (galimą persėdimą) tarp autobusų ir upės transporto.

TRANSPORTO SISTEMA. GATVĖS IR PRIVAŽIAVIMAI

Visi įvažiavimai į teritoriją planuojami iš Joniškės gatvės. Numatoma transporto srautus organizuoti taip, kad visi planuojamos teritorijos elementai (uosto infrastruktūra, irklavimo bazė, perspektyvinis rekreacinis-gyvenamas-komercinis rajonas) galėtų veikti savarankiškai. Numatoma rekonstruoti Joniškės ir Liepų gatvių sankryžą, įrengiant šviesoforinį reguliavimą.

DVIRAČIŲ TRANSPORTO SISTEMA

Teritorijoje greta Joniškės gatvės yra anksčiau suprojektuota ir baigiama įgyvendinti dviračių trasa. Numatoma įrengti papildomą trasą projektuojama Danės krantine su esamu nuvažiavimu iš Liepų gatvės. Teritorijoje taip pat numatyta ir eilė mažesnių, antraeilių dviračiams pritaikytų trasų. Perspektyvoje teritorijoje numatyti 2 pėsčiųjų ir dviračių tiltai į kitą Danės upę, jungiantys su būsima konversine teritorija.

UŽSTATYMO SCHEMA

Numatomas ekstensyvus (neintensyvus, dispersiškas) teritorijos užstatymas, siekiant maksimalaus rekreacinės teritorijos išpūdzio išsaugojimo. Šiaurinėje dalyje, greta Liepų gatvės numatyti baidarininkų centro, uosto administracijos ir elingų, lauko kavinių pastatai. Arčiau Joniškės ir Liepų gatvės sankryžos numatytas komercinis pastatas su parkavimo aikštelėmis. Išilgai marinos rytinio kranto numatyti mišrios paskirties (rekreaciniai-komerciniai / visuomeniniai / gyvenamieji) pastatai – motelis, gyvenamieji butai, viešbutis su komercinėmis patalpomis pirmuose aukštuose. Pietinėje teritorijos dalyje numatytas unikalus rekreacinis poilsio/gyvenamasis kvartalas „ant vandens“, kur dalis blokuotų pastatų turėtų tiesioginę galimybę „prieiti“ prie pakrantės.

ŽEMĖNAUDOS IR PASTATŲ PASKIRTIES SISTEMA, PPP (public-private partnership) modelis

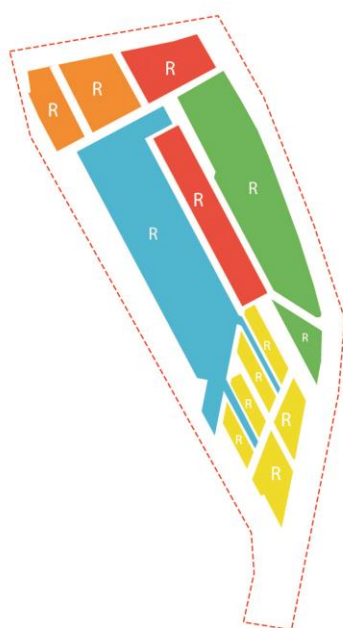
Teritoriją siūloma planuoti naudojant mišrų funkcinį modelį, užtikrinanantį subalansuotą naudojimą visus metus. Kadangi uosto funkcija labai sezoniška (apmirštanti žiemą), siūloma dalį teritorijos skirti gyvenamajai funkcijai, kuri užtikrintų teritorijos naudojimą ir vidinį gyvenimą ištisus metus, sutelktų tam tikrą gyventojų kritinę masę. Taip pat tai būtų užtikrinamas teritorijos vystymo finansavimas vidinėmis lėšomis, taikant PPP (public-private partnership) modelius.

Sprendinių planavimo etapai:

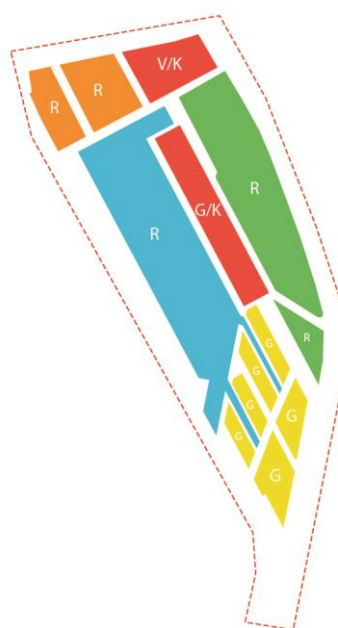
1 etapas. Teritorija Bendrajame Klaipėdos plane yra rekreacinės paskirties, todėl visi atskiri sklypai detaliojame plane turės rekreacinę paskirtį - irkluotojų bazės, uostelio teritorijos, parko sklypai tenkina šį reikalavimą. Rekreacinės – (galimai mišrios ir komercinės) paskirties pastatų sklypuose bus numatyta komercinė, apgyvendinimo, maitinimo, poilsio, sporto, informacijos paskirties funkcija - viešbučiai, moteliai, svečių namai, turizmo centras, poilsio namai, jaunimo nakvynės namai, poilsio namai, sveikatingumo kompleksai, nakvynės paslaugų namai. Šie sklypai būtų parduoti ar iškeisti į visuomeninių teritorijos objektų statybą. Galimas privataus kapitalo prisidėjimas prie uostelio statybos (rekreacinis-komercinis pastatas teritorijos šiaurės rytų pusėje, išskirtinis rekreacinis poilsio paskirties - gyvenamas rajonas „ant vandens“) ir prie aukštos įtampos linijų kabeliavimo bei parko įrengimo (rekreaciniai - komerciniai / gyvenamieji pastatai greta uostelio rytinės pakrantės, rekreacinis-komercinis pastatas teritorijos šiaurės rytų pusėje)

2 etapas. 2017m bus patvirtintas naujas Klaipėdos bendrasis planas. Atskirų teritorijos sklypų savininkai galės inicijuoti bendrojo plano pakeitimus šioje teritorijoje, numatant artimą planuojamą funkciją, galimai keičiant dalies sklypų paskirtį į gyvenamąją, komercinę.

1 etapas



2 etapas



Sprendinių įgyvendinimo etapai:

Pirmas įgyvendinimo etapas numato 300 vietų uosto (marinos) įrengimą, jo funkcijai būtinus statinius (administracija, elingai). Rekreatinis-komercinis pastatas teritorijos šiaurės rytų pusėje, išskirtinis poilsio paskirties - gyvenamas rajonas „ant vandens“, taškinis užstatymas ties Joniškės gatve ir irkluotojų bazė gali būti statomi bet kuriuo etapu ir nepriklausomai vienas nuo kito. Rekreatinius - komercinius / gyvenamuosius pastatus greta uostelio rytinės pakrantės tikslinga vystyti kabeliavus dvi 110kV linijas ir taip padidinus sklypų vertę. Rekreatinis parkas prie Joniškės gatvės gali būti vystomas dviem etapais – antrame etape įrengiamos sporto ir žaidimų aikštelės (skirtos irkluotojams bei gyventojams) ir trečiame etape, sukabeliavus dvi 110kV linijas, įrengiami papildomi želdiniai buvusiose apsaugos zonose (preliminarūs iškėlimo kaštai 700m² linijos - ~1.5 mil. litų).

Apytiksliai sklypų rodikliai :

Uostelis: sklypo plotas 67500 m², užstatymo plotas 3500 m², tankis 6 %, intensyvumas 7 %, statinių bendras plotas 4500 m², aukštingumas 9 m.

Irkluotojų bazė: sklypo plotas 3200 m², užstatymo plotas 1500 m², tankis 45 %, intensyvumas 65 %, statinių bendras plotas 2000 m², aukštingumas 9 m.

Rekreatinis-komercinis pastatas teritorijos šiaurės rytų pusėje: sklypo plotas 8200 m², užstatymo plotas 1500 m², tankis 20 %, intensyvumas 50 %, statinio bendras plotas 3900 m², aukštingumas 25 m.

Rekreatiniai - komerciniai / gyvenamieji pastatai greta uostelio rytinės pakrantės 5 sklypai po: sklypo plotas 2500 m², užstatymo plotas 450 m², tankis 20 %, intensyvumas 80 %, statinio bendras plotas 2000 m², aukštingumas 17 m.

išskirtinis poilsio paskirties - gyvenamas rajonas „ant vandens“ 40 sklypų po: sklypo plotas 260 m², užstatymo plotas 110 m², tankis 40 %, intensyvumas 65 %, statinio bendras plotas 170 m², aukštingumas 8 m.

Taškinis užstatymas ties Joniškės gatve 9 sklypai po: sklypo plotas 900 m², užstatymo plotas 250 m², tankis 30 %, intensyvumas 65 %, statinio bendras plotas 600 m², aukštingumas 11 m.

Parko sklypo plotas 34900 m².