

MEDELYNO GYVENAMOJO RAJONO TERITORIJOS KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO
PARENGIMO PROJEKTAS, KURIO PAGRINDU BUS RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS, ATVIRO
PROJEKTO KONKURSUI
DEVIZAS - „KLAIPĖDOS AIDAS“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ĮVADAS.

1.1 Pateikiamos medžiagos sudėtis.

- brėžinys, parengtas ant Perkančios organizacijos pateikto GIS pagrindo, masteliu M1:1500
- teritorijos eismo ir automobilių stovėjimo organizavimo brėžinys, masteliu M 1:2000;
- maketas masteliu M1:1500 ir planšetės;
- projekto aiškinamasis raštas (pateikiamas A4 formatu, 5 lapai);
- skaitmeninė laikmena (CD) su projekto aiškinamojo rašto ir planšetės kopijomis, bei maketo nuotrauka. Skaitmeninėje laikmenoje pateikiami dokumentai turi atitikti anonimiškumo kriterijus;

2. PRIVALOMIEJI PLANAVIMO DOKUMENTAI, KURIAIS VADOVAUTASI, RENGIANT PROJEKTĄ:

- Klaipėdos miesto bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2007-04-05 sprendimu Nr. T2-110, registro Nr. 07-22;

Specialieji planai:

- Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schema, patvirtinta Klaipėdos miesto tarybos 2000-03-30 sprendimu Nr. 55, registro Nr. 00-15;
- Klaipėdos miesto aukštybinių pastatų išdėstymo schema- specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2007-06-28 sprendimu Nr. T2-201, registro Nr. 07-30;
- Klaipėdos miesto vizualinės informacijos ir išorinės reklamos specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2005-07-28 sprendimu Nr. T2-267, registro Nr. 05-32;
- Klaipėdos miesto vandens tiekimo ir ūkio nuotekų šalinimo specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2005-03-31 sprendimu Nr. T2-74(pakeitimas 2009-05-29 sprendimu Nr. T2-221), registro Nr. 05-7;
- Energijos rūšies parinkimo ir naudojimo šildymui Klaipėdos mieste specialusis planas ir reglamentas, pavirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2001-11-08 sprendimu Nr. 254, registro Nr. 01-62;
- Klaipėdos miesto ir gretimų teritorijų lietaus nuotekų tinklų specialusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. T2-9, registro Nr. 09-9;

Detalieji planai:

- Teritorijos prie Labrenčiškių ir medelyno, Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto tarybos 2005-12-22 sprendimu Nr. T2-417, registro Nr. 05-56 (gretimybė);
- Teritorijos prie Savanorių g., Klaipėdoje, detalusis planas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-02-26 įsakymu Nr. ADI-494, registro Nr. 13-20 (gretimybė);
- Prisijungimo prie inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų reikalavimai pagal prisijungimo sąlygas;
- Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2012-07-26 sprendimas Nr. T2- 199 “Dėl Strateginių triukšmo žemėlapių patvirtinimo”;

Klaipėdos miesto savivaldybės:

- Medelyno gyvenamojo rajono teritorijos Klaipėdoje detaliojo plano parengimo Projekto, kurio pagrindu bus rengiamas detalusis planas, atviro Projekto konkurso sąlygos, patvirtintos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013m. rugpjūčio 20d. įsakymu Nr. ADI- 2037;
- konkurso sąlygų 2 priedas “Medelyno gyvenamojo rajono teritorijos Klaipėdoje detaliojo plano parengimo atviro Projekto konkurso techninė užduotis”;

Lietuvos architektų sąjungos, Klaipėdos apskrities organizacijos:

- Medelyno teritorijos detaliojo plano Projekto konkurso aptarimo protokolas 2013-05-14 Nr. PT-12-07;

Klaipėdos miesto Nekilnojamojo Kultūros paveldo:

- vertinimo tarybos posėdžio protokolu 2011-06-14, Nr. (21.75)-ADM-28;

Ir kitais su sprendiniais susijiais teritorijų planavimo dokumentais:

- galiojantys teisės aktai ir tarptautiniai susitarimai, reglamentuojantys vystymosi darną, architektūrinės bei urbanistinės plėtros kryptis.

3. SIŪLOMOS TERITORIJOS PLANAVIMO KONCEPCIJOS APRAŠYMAS.

3.1. Trumpas teritorijos naudojimo koncepcijos ir estetiškos idėjos apibūdinimas.

- Iš geometrinių formų suformuota vietovės plano struktūra - pagrindinis planuojamo urbanistinio darinio kompozicijos akcentas. Tarp griežtų geometrinių formų suformuotos ir netaisyklingų daugiakampių

erdvės, skirtos komercinei bei daugiaaukščiai gyvenamųjų namų paskirčiai. Planuojamos teritorijos centrinė dalis pritaikyta didesniems srautams žmonių.

3.2. Teritorijos vystymo ir valdymo modelis, maksimaliai įtraukiant aplinkinių teritorijų gyventojus ir valdytojus.

Planuojama kompleksinė žmonių apgyvendinta miesto teritorija. Gyvenamojoje teritorijoje išdėstomi gyvenamieji vienbučiai namai, daugiabučiai gyvenamieji namai didesnio tūrio (iki 4 aukštų), visuomeninės paskirties pastatai (iki 1-2 aukštų). Komercinės paskirties zonoje galėtų atsirasti periodiškai lankomų įstaigų grupė: paštas, bankas, kirpykla, universalaus tipo parduotuvės, vaistinė, skalbykla, kavinė.

3.3. Teritorijos jungtys su gretimybėje besiformuojančiu vienuolyno kompleksu.

Tai epizodinio lankymo vieta, pasiekama iš gyvenamojo rajono dviračių ir pėsčiųjų takais bei gretimai esamomis gatvėmis. Suformuoti dviračių takai su pėsčiųjų zonomis, pritaikytomis žmonėms su negalia laisvai judėti (toliau –ŽN), kuriais galima pasiekti vienuolyno teritoriją.

3.4. Teritorijos vystymo etapai ir dalys.

Infrastruktūros sukūrimas. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir individualių gyvenamųjų namų statyba. Visuomeninių pastatų statyba. Trumpalaikio poilsio vietų įrengimas rekreaciniame teritorijoje.

3.5. Teritorinės, žemės naudojimo ir erdvinio formavimo prielaidos burtis ir kurtis vietos bendruomenei, aktyviai dalyvauti aplinkos formavime, tvarkyme bei priežiūroje.

Bendruomenei burtis galėtų būti numatoma vieta prie sutvarkyto vandens telkinio, Rekreacinę zoną reikėtų sukultūrinti ir modernizuoti. Vertėtų miestovaizdį prie vandens telkinio praturtinti gėlynais, suformuojant išvaizdžią peizažinę kompoziciją.

3.6. Esamų želdinių išnaudojimas. Priemonės esamų želdynų apsaugai, tvarkymui ir naudojimui. Naujų želdinių įrengimo principai.

Didžiausia želdynų koncentracija esamoje priemiestinėje rekreacinių plotų zonoje prie kurios projektuojamas Medelyno gyvenamasis rajonas. Želdynų masyvai galėtų išlikti dviejų tipų: organizuoti ir neorganizuoti: pastarieji tai neužstatytos teritorijos sutvarkymas ir pritaikymas bendruomenei.

4. Vietovės specifika ir istorija. Vietovės identiteto kūrimas.

Formuojant gyvenamąją zoną siekta jai suteikti architektūriškai vertingą įvaizdį, kompleksiskai įvertinant vietovės gamtines sąlygas ir paviršiaus reljefą bei klimatą.

4.1. Socialinės infrastruktūros vystymas.

Numatomos vietos socialinei infrastruktūrai vystyti, atsižvelgiant į aplinkinių gyvenamųjų teritorijų poreikius. Vaikų darželis - kaip kasdienio gyventojų aptarnavimo įstaiga, numatoma centrinėje užstatymo dalyje, šalia žalios miesto juostos, toliau nuo intensyvaus judėjimo.

Atskirų įstaigų, daugiafunkcinės paskirties pastatas numatomas intensyvaus judėjimo zonoje, kuri pasiekti patogų iš visų pusių projektuojamos teritorijos bei šalia esančių rajonų.

Iš projektuojamo rajono yra numatomas visuomeniniu transportu suprojektuota nauja gatve geras susisiekimas su Medelyno g. ir Liepos g. sankirtoje esančia ligonine, taip pat naujai statomu vienuolyno ansambliu.

4.2. Galimybės sudarymas ~ 30% būsimų teritorijos gyventojų įsidarbinimui šioje teritorijoje.

Komercinės paskirties zonoje galėtų atsirasti žmonių bei įstaigų grupė: paštas, banko skyrius, kirpykla, universalaus tipo parduotuvės, vaistinė, skalbykla, kavinė. Šioje zonoje atsirastų galimybė įdarbinti apie 30% būsimų teritorijos gyventojų.

5. Transporto sistemos aprašymas.

5.1. Gatvės, dviračių takai, pėsčiųjų zona. Gatvių tinklas, jų sankirtos ir pločiai vaizduojami schematiškai. Planuojamoje teritorijoje ryškus griežtų geometrinių formų gatvių tinklas. Užstatomoje teritorijoje sukurtas pėsčiųjų, dviračių ir automobilių eismas gatvės koridoriuje. Rekreaciniame teritorijoje suformuotas laisvų formų, dinamiškas priderintas pagal vietinį kraštovaizdį dviračių takas su pėsčiųjų zona, pritaikyta žmonėms su negalia laisvai judėti. Poilsiniai takai numatomi su aikštelėmis. Planuojamos dviračių takų, ŽN ir pėsčiųjų eismo zonos rekreaciniame teritorijoje sutampa su miesto želdynų juostomis.

5.2. Teritorijos integravimas į miesto visuomeninio transporto tinklą.

Planuojamoje teritorijoje numatomos motorizuoto eismo gatvės – D kategorijos. Taip pat nemotorizuoto eismo gatvės- E kategorijos. Planuojamos teritorijos centrinėje dalyje numatoma viešojo transporto du srautai:

vienas važiuojantis per visas atokesnes gatves ir pro vaikų darželį,

kitas važiuojantis pro centrinę gyvenamojo rajono dalį, pro vaikų darželį, ir centrinėmis gatvėmis praeinantis pro daugiafunkcinį centrą. Abu maršrutai sujungia gyvenamąjį rajoną su Labrenčiškės g. ir Melelyno g.

Visoje teritorijoje išdėstytas dviračių eismas, kurio tinklas plačiai išvystytas ir žaliojoje zonoje. Kartu su dviračių transporto srautais projektuojamos ir pėsčiųjų eismo zonos.

5.3. Reikalingo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus numatymas.

Vadovaujantis urbanistiniais normatyvais, projektuojant automobilių stovėjimo vietų skaičių, pateikiami orientaciniai skaičiavimai.

- prie vienbučių gyv. namų (namų skaičius - 116) - 232 vietos;
- prie daugiaaukščių gyvenamosios paskirties namų (butų skaičius - 304) – 456 vietos;
- prie masinio lankymo objektų - daugiafunkcinio pastato – 100 vietų;
- prie vaikų darželio - 20 vietų.

5.4. Stovėjimo aikštelių įrengimas, maksimaliai išlaisvinant planuojamą teritoriją nuo automobilių.

- prie vienbučių gyvenamųjų namų skiriama ne mažiau kaip 2 vietos kiekvienam butui.
- prie daugiaaukštės gyvenamosios statybos kompleksų automobilių stovėjimo aikštelėse skiriama ne mažiau kaip 1,5 vietos kiekvienam butui.
- prie masinio lankymo objektų - daugiafunkcinio pastato - numatoma pakankamo dydžio automobilių stovėjimo ir saugojimo aikštelė - 100 vietų.

Automobilių stovėjimo vietų iš viso numatoma 808. Atskirų bendramiestinių parkavimo aikštelių nenumatoma, t.y. parkavimas vykdomas formuojamų sklypų ribose, atsižvelgiant į normatyvus.

5.5. Priemonės saugiam pėsčiųjų judėjimui abipus Medelyno gatvės.

Numatomas dvipusis dviračių takas su pėsčiųjų zona. Rengiant techninį projektą reikėtų numatyti apšvietimą, kelio skyriklius dviračių tako ir pėsčiųjų zonos atskyrimui nuo važiuojamosios kelio dalies, stiklo atšvaitų panaudojimą dviračių takų atskyrimui, užtvarų, tvorų, sienų ženklavimui. Kelių apšvietimas, ženklai, ženklinantys objektą turėtų būti įrengti reglamentų nustatyta tvarka ir gerai matomi. Ženkliai ir informaciniai stendai turėtų būti numatomi tiek stacionarūs, tiek kilnojami.

6. Inžinerinės infrastruktūros vystymas.

Planuojamoje teritorijoje numatoma sukurti bei išvystyti visą reikalingą inžinerinę infrastruktūrą. Požeminės inžinerinės komunikacijos numatomos gatvių koridorių ribose. Infrastruktūros objektų vietos šiame etape nedetalizuojamos.

6.1. Vandentiekis, nuotekos.

Planuojamoje teritorijoje siūloma sklypus prijungti prie miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų.

6.2. Šildymas-vėdinimas.

Individualiems namams siūloma įrengti geoterminio šildymo sistemas, kombinuojant su šiluminėmis saulės baterijomis, daugiabučiams namams, vaikų darželiui bei daugiafunkciniam kompleksui – atvesti šiluminę trasą iš miesto šilumos tinklų, šildymo sistemas kombinuojant su šiluminėmis saulės baterijomis

6.3. Elektra, ryšiai.

Planuojamus sklypus numatome prijungti prie miesto elektros tinklų. Dalinai pastatus elektros energija siūloma aprūpinti iš fotovoltinių saulės baterijų, įrengiamų ant stogų ir/ar fasadų arba sklypuose. Elektros transformatorinių pastočių išdėstymas šiame pasiūlyme nedetalizuojamas.

Siūloma įrengti ryšių kanalizaciją šviesolaidinio interneto, kabelinės televizijos bei kitų laidinių komunikacijų atvedimui.

6.2. Plan Zen projekto metodikos panaudojimas

Pastatus siūloma projektuoti pagal pasyvaus namo principus, individualiems namams juos pritaikant pilnai, kitiems pastatams – dalinai.

Individualiems namams siūloma visiškai atsisakyti sistemų, išskiriančių taršos emisijas į aplinką, t.y. dujų ir/ar kieto kuro naudojimo patalpų šildymui ir/ar maisto paruošimui. Šilumos gamyba daugiabučiams namams, vaikų darželiui bei daugiafunkciniam kompleksui dėka pasyvaus namo principų taikymo ir žaliosios energijos dedamųjų neturės esminės įtakos emisijai iš šių miesto dalį aptarnaujančios katilinės.

6.3. Tvaraus miesto planavimo principų panaudojimas

Siūlomas teritorijos išplanavimas iš esmės realizuoja tvaraus miesto planavimo principus.

6.3.1. Skatinamas koncentruotas miesto augimas. Planuojama urbanizuota zona užpildo laisvą erdvę tarp urbanizuotų Labrenciškės ir Plytinės kvartalų. Statyba neplanuojama natūralios gamtos teritorijose.

6.3.2. Teritorijų supirkimas ir miško atsodinimas. Gyvenamųjų pastatų statyba koncentruojama link daugiafunkcinio komplekso Sukurti teritorijų, esančių miesto pakraščiuose, supirkimo rinką ir procesus, miestui dalinai kompensuojant ir perkeliant miesto vystymą iš miesto pakraščių ir nukreipiant statybą į miesto centrą. Pasiūlyme numatyti reikšmingi žaliųjų teritorijų plotai.

6.3.3. Tvarumo principų įgyvendinimas. Miesto plėtra planuojama ekologiškai: atsakingai parinkti sklypai statybai, panaudojami vietiniai atsinaujinantys energijos ištekliai, koncentruojama bei tankinama šiaurinė miesto dalis, užtikrinamas gretimų teritorijų bei miesto centro pasiekiamas, minimizuojama tarša, numatomas miesto atliekų perdirbimas ir antrinis panaudojimas, vietinis paviršinių vandens nuotėkų tvarkymas, gyventojų reikmes tenkinanti kraštovaizdžio sistema.

6.3.4. Susisiekimo efektyvumo didinimas. Planuojamos miesto dalies susisiekimo sistema plėtojama įvertinant gretimas teritorijas su jose esančiais objektais, padidėsiantį gyventojų tankumą ir paslaugų įvairovę. Sudarytos lygios galimybės pasirinkti susisiekimo būdus ir priemones. Prioritetas suteiktas pėsčiųjų, bemotoriam ir viešajam transportui. Teritorijoje numatytos pėsčiųjų zonos, pritaikytos ŽN laisvai judėti.

6.3.5. Daugiau miesto. Padidėja miesto dalies užstatymo tankis, užtikrinamas daugiafunkciškas aktyvus šiaurinės miesto dalies gyvenimas, minimizuoti transporto srautai ir susisiekimo infrastruktūra.

7. Teritorijos pagrindiniai rodikliai.

7.1. Siūlomų formuoti sklypų rodikliai:

a) vienbučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai (nuo 900,0m² iki 1600,0 m², sklypų leistino užstatymo zonų plotai nuo 300m² iki 384 m²,

iš viso suplanuota 116 sklypų, kurių suminis plotas- 119900,0m².

sklypų užstatymo intensyvumai nuo 11% iki 15 %;

sklypų užstatymo tankumai nuo 11% iki 15 %;

b) daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybos sklypai nuo 3820,0m² iki 7690,0 m²;

iš viso suplanuota 9 sklypai, kurių bendrasis plotas- 44 440,0m².

sklypų leistinio užstatymo zonų plotai:

8 vnt – 800,0 m² = 6400,0 m²;

1 vnt - 1200,0 m²;

Iš viso visų daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypų užstatymo suminis plotas - 7600,0 m²

sklypų užstatymo tankumai nuo 16% iki 21 %;

sklypų užstatymo intensyvumai:

1 vnt- 23%,;

1 vnt- 54%,

1 vnt- 53%,

3 vnt- 44%,

3vnt- 41%,

c) vaikų darželio sklypo plotas - 9560,0 m²

sklypo leistinas užstatymo plotas - 2041,0 m²,

sklypo leistinas užstatymo tankumas - 21 %;

sklypo leistinas užstatymo intensyvumas - 38 %,

d) daugiafunkcinio pastato statybos sklypo bendrasis plotas- 36707,0m² ;

sklypo leistinas užstatymo zonos plotas - 16563,0 m²,

sklypo leistinas užstatymo tankumas - 45 %;

sklypo leistinas užstatymo intensyvumas - 90 %,

7.2. Siūlomų statinių, įrenginių bendrieji rodikliai:

a) vienbučių gyvenamųjų pastatų bendrasis plotas siūlomas nuo 110,0m² iki 260,0 m²,

siūlomas aukštingumas iki 8,5 m.);

b) daugiabučių gyvenamųjų pastatų:

8-ni daugiabučiai gyv. pastatų, kurių bendrasis plotas iki - 3200,0m², aukštis – iki 16 m;

1-nas daugiabutis gyv. pastatų, kurio bendrasis plotas – iki 4800,0m², aukštis – iki 16 m;

c) vaikų darželio bendrasis plotas- 4000,0 m²,

aukštis - 9,0 m.;

d) daugiafunkcinio pastato bendrasis plotas- 33000,0m²,

aukštis - apie 10,0m.;

8. Želdynų normos sklypams. Želdynų norma procentais nuo žemės sklypo ploto:

a) vienbučių gyvenamųjų pastatų sklypų– 25% ;

b) daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypų - 30%;

c) vaikų darželio sklypo - 60 %;

d) komercinės paskirties (daugiafunkcinio) sklypo - 15 % .

9. Siūlomų sprendinių įgyvendinimo programa

Pirmajame etape siūloma įrengti inžinerinę infrastruktūrą bei susisiekimo komunikacijas, t.y. į teritoriją atvesti ir joje įrengti požemines inžinerines komunikacijas bei gatves. Bendras numatomų gatvių komunikacinių koridorių ilgis – apie 4150 m, orientacinė įrengimo kaina – 51875 tūkst. litų (4,150x12500 tūkst).

Antrajame etape įrengti daugiafunkcinį centrą ir vaikų darželį, kartu pastatant ir įrengiant daugiabučius namus. Orientacinė statybos kaina – 115000 tūkst. litų (8600 (darželis) + 304 (butai) x 350).

Trečiajame etape plėtoti individualių namų statybą, sutvarkyti želdynų ir rekreacinę zoną. Orientacinė statybos kaina – 95205 tūkst. litų (116(namų) x 750 + 3,35km (pėsčiųjų ir dviračių takai zaliajoje zonoje) x 300 + 7200 (želdynų bei parkų įrengimas, aplinkotvarka)).

Bendra investicijų į planuojamą teritoriją orientacinė suma – 262080 tūkst lt. (51875 + 115000 + 95205).

10. Planuojamos teritorijos būsimų gyventojų skaičius

- idv.n. (4 žmonės namui) - 464 žmonės,
- butuose (4 žmonės butui) - 1216 žmonės,

Iš viso planuojamas galimas gyventojų skaičius: - 1680 žmonės.

11. Automobilių stovėjimo aikštelių poreikis.

- prie daugiabučių – iki 1,5 vietos kiekvienam butui -456 automobilių stovėjimo vietos (max):
- prie vaikų darželio -20 automobilių stovėjimo vietų;
- prie daugiafunkcinio komplekso - 100 automobilių stovėjimo vietų;
- planuojamų sklypų ribose-po 2 stovėjimo vietas - 232 automobilių stovėjimo vietos:

12. Planuojamas būstų skaičius

Būstų skaičius:

individualūs namai- 116;

butų skaičius:

8 daugiabučiai po (2-jų laiptinių, 4-rių aukštų- 32 butai);

1 daugiabutis (3-rių laiptinių, 4-jų aukštų – 48 butai);

Iš viso: - 304 butai.

13. Planuojamas apytikris darbo vietų skaičius (numatoma, kad planuojamoje teritorijoje gyvens apytikriai apie 800 suaugusių darbingo amžiaus žmonių)

Apytiksliai planuojama iki 250 darbo vietų.

Pastaba: visi rodikliai yra apytiksliai ir gali pasikeisti teritorijų planavimo dokumento rengimo etapo metu.