

MEDELNO GYVENAMOJO RAJONO TERITORIJOS KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO PARENGIMO PROJEKTO, KURIO PAGRINDU BUS RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS, ATVIRO PROJEKTO KONKURSAS

Devizas: “Žalias lapas”

Aiškinamasis raštas

Koncepcija: “Žalias lapas”

Teritorijos vystymui siūloma taikyti gyvosios gamtos tinklinės struktūros prototipą. Jis būtų realizuojamas urbanistinio audinio, gatvių ir funkcijų sklaidos lygmenyse, kuriant urbanizuotas – miestiškosios aplinkos atitikmenį darniai susietą su gamtine – parko situacija. Siūloma koncepcija atitinka ir šiuolaikiškai interpretuoja miesto-sodo idėjas ir struktūrą, kurios dera su šiuolaikiniais tvaraus miesto principais.

Programa ir etapiškumas.

Koncepciniame pasiūlyme urbanistinis audinys formuojamas taip, kad užtikrintų lengviausią ir įvairialypį teritorijos vystymo procesą. Jos skaidymas nedideliais kvartalais gatvių, privažiavimų ir pėsčiųjų takų pagalba suteikia galimybes realizuoti projektą ypač lanksčiai, nes tokia strategija leidžia įsisavinti teritoriją nedidelėmis dalimis ir keisti jų programą. Siūloma tinkliško urbanistinio audinio struktūros koncepcija leidžia laisvai pasirinkti teritorijos vystymo ir valdymo modelius bei etapus. Jie gali būti (a.) sinchroninis – linijinis, kai teritorija vystoma atskiromis dalimis paeiliui ir (b) diachroninis, kai vystomos kelios zonos ar vietos vienu metu. Šie modeliai gali būti maišomi, atsižvelgiant į socioekonominės projekto sąlygas ir aplinkybes bei numatomi smulkesni projekto realizavimo etapai.

Integracija: (a) Miesto audinio principas sudaro prielaidas socialinei integracijai, nes kuriant ir formuojant visuomeninį pacentrį gyvenamojoje teritorijoje patenkinami labai platus ratas jos gyventojų poreikių – nuo socializacijos iki darbo vietų ar aptarnavimo. Tuo pat metu toks miesto audinio ir miestiškos terpės formavimo sprendinys padeda išvengti perteklinio gyventojų judėjimo, užtikrinant jų poreikių patenkinimą artimiausiose gretimybėse. Įgyvendinant miesto principą vystomoje teritorijoje su jam būdinga užstatymo struktūra ir viešųjų erdvių sistema būtų suformuotas multifunkcinis urbanistinis mazgas užtikrinantis palankias ekonomines sąlygas vystomai gyvenvietei ir socialinę infrastruktūrą aplinkinių teritorijų gyventojams.

(b) Tinklo principas, pritaikytas urbanistinio audinio ir gatvių struktūros lygmenyse leidžia užtikrinti struktūrinę teritorijos integraciją į esamą aplinką. Tinklinės gatvių sistemos atveju sukuriama keli alternatyvūs funkciniai ryšiai ir keliai su aplinkinėmis teritorijomis bei transporto sistema, ją naudojant ir “apkrauant” tolygiai. Panašiu principu yra pagrįsta pėsčiųjų takų sistemos integracija ir pritaikymas esamiems ir planuojamiems pėsčiųjų srautams į bažnyčią, planuojamą parką bei jūros kryptimi.

Bendruomenė / socialinė struktūra:

Tinklo struktūra ir teritorijos skaidymas į nedidelius kvartalus leidžia formuoti jose bendrijas, kurios efektyviai valdytų savo gyvenamąją aplinką. Koncepciniame pasiūlyme numatoma bendrai naudojamų dalių, kurios būtų valdomos vietos bendrijų ir bendruomenės. Bendruomeniniams susibūrimams numatyti keli

visuomeniniai pastatai – paviljonas aikštėje, bendruomenės namai rekreacinėje zonoje prie tvenkinio, mokykla. Viešiesiems renginiams numatomos naudoti viešosios erdvės teritorijoje – aikštė, parkas prie mokyklos ir stadionas, rekreacinė pakrantė.

Taip pat numatoma, kad teritorijoje gyvens apie 1900-2000 gyventojų. Numatoma, kad 30% jų liktų dirbti miestelyje – centrinėje dalyje ir formuojamos gyvenamosios teritorijos gretimybėse. Tai sudaro apie 660 darbo vietų, kurias numatoma sukurti vystant smulkaus verslo, paslaugų ir komercijos sferas, tenkinančias vietas, gretimų gyvenamųjų teritorijų ir bendramiestinius poreikius.

Viešųjų erdvių sistema numatoma užtikrinti multifunkcinį jos pobūdį, gyvybingumą. Siūlomame urbanistiniame audinyje numatomi keli skirtingi miestui būdingi viešųjų erdvių tipai : polifunkciška aikštė su artimu miestiškam užstatymu, su visuomenine, komercine ir gyvenamąja funkcijomis; gatvė, su vyraujančia komercine ir gyvenamąja funkcijomis, aktyvaus poilsio parkas, rekreacinė krantinė, gatvė – alėja (bulvaras), ramaus poilsio parkas. Šie miesto viešųjų erdvių tipai apjungti į sistemą, kuri užtikrina įvairialypi jos veikimą, gyvybingumą skirtingu paros metu ir vidinę žmonių cirkuliaciją joje. Pažymėtina, kad viešosios erdvės formuojamos, atsižvelgiant į esamus želdinius ir jų masyvus.

Teritorijos funkcinis zonavimas ir naudojimas.

Funkciniu požiūriu teritorija formuojama kaip polifunkcinis darinys. Kiekvienas kvartalas, priklausomai nuo jo dydžio ir dislokacijos gali turėti ne tik gyvenamąją, bet ir kitas (visuomeninę, komercinę ir pan.) funkcijas. Formuojant teritorijos užstatymą pagal tinklinę koncepciją joje numatoma išdėstyti visuomeninės traukos centrus taip, kad ši formuotų dispersišką mazgų struktūrą: bendruomenės centras, mokykla, darželis, aktyvaus poilsio zona ir kt. Tai leistų šių traukos mazgų gretimybėse kurtis kitoms pagalbinėms funkcijoms (komercinei, visuomeninei ir pan.). Realizuojant tinklišką miesto audinio konceptą, didžiausias tankis ir funkcijų sanakaupa numatoma šiaurės rytų teritorijos dalyje, kurioje bendrajame plane numatoma komercinė paskirtis.

Užstatymo (morfo)tipai.

Pagal siūlomą koncepciją teritorijoje numatoma užstatymo morfotipų įvairovė. Siekiant sukurti savitą kiekvieno kvartalo įvaizdį, jo pastatų architektūra gali būti formuojama skirtingų architektų. Teritorijoje numatomi gyvenamosios paskirties blokuotas, dvibutis ir daugiabutis užstatymas, kurie derinami atsižvelgiant į dislokaciją ir aplinką. Parko teritorijoje numatomas laisvas užstatymo tipas, leidžiantis plėtoti daugiabutę statybą ir kurti parko viešąsias erdves. Centrinėje miesto dalyje numatoma mišrus morfotipas su iš dalies perimetriniu užstatymu, kuriančiu pakankamą užstatymo ir socialinį tankį ir formuojančiu miestišką aplinkos įvaizdį. Kiti teritorijoje išdėstyti visuomeniniai pastatai – socialinės traukos mazgai formuojami pagal laisvo užstatymo tipą parkinėje aplinkoje.

Savitumas ir įvaizdis.

Siūlomoje teritorijos vystymo koncepcijoje derinami keli pagrindiniai įvaizdžio archetipai: parkas – žaliųjų gamtiškoji aplinka ir miesto daugiafunkciškumas bei gyvybingumas. Gamtiškoji aplinka savo įvaizdžiu siejama su teritorijos istorija – medelynu. Siūlomoje teritorijos vystymo koncepcijoje

numatomos naujų gatvių pavadinimus susieti su su buvusio Medelyno apželdinimo zonomis: numatomos Tuopų gatvė, Eglyno gatvė, Obelynė, ir pan.

Urbanizuota aplinka formuojamas patrauklios įvairiai veiklai ir laisvai prieinamos (demokratiškos) erdvės ir vietos įvaizdis. Joje akcentuojamas visuomeniškumas ir įvairovė, kurie yra reiškiami viešųjų erdvių ir užstatymo architektūros pagalba.

Apželdinimas.

Siūloma koncepcija maksimaliai atsižvelgiama į esamą apželdinimą. Naujasis gatvių tinklas formuojamas pagal esamas želdinių eiles, kuriant alėjas ir bulvarus. Teritorijos dalyse, kur vyrauja gyvenamoji funkcija, numatoma išsaugoti net ir mažiau vertingus želdinius. Keliose teritorijos dalyse numatoma plėtoti vaismedžių sodus ir uogynus, integruojant juos į esamą struktūrą. Nauji želdiniai – parkas ir skverai

Transportas.

Tinklinės struktūros koncepcija leidžia tolygiai ir racionaliai plėtoti lokalią gatvių sistemą, ją sujungiant su esamomis gatvėmis. Teritorijos vidinė transporto cirkuliacija ir jo ryšiai su aplinkinėmis teritorijomis numatyti esamomis Medelyno ir Labrenčiškių ir M.Jankaus gatvėmis. Tuo būdu formuojami keturi ryšiai su išorės gatvių tinklu, jo neapkraunant. Ties Medelyno ir Labrenčiškių gatvių sankryža numatyta reguliuojama sankryža su išmaniaja perėja.

Vystomoje teritorijoje numatyti aiškiai suvokiama transporto sistemos hierarchija. Prioritetas skiriamas dviračių ir pėsčiųjų judėjimui, tačiau atsižvelgiant į nūdienos poreikius taip pat numatoma galimybė susisiekimui automobiliais. Pastarasis užtikrinamas pagrindinėmis gatvėmis, kurios suorganizuotos pagal tinklo principus, užtikrinant pilnavertę vidinę transporto cirkuliaciją. Teritorijoje numatytos “nuraminto eismo” gatvės ir privažiavimai prie pastatų, kurie būtų naudojami ir pėsčiųjų bei dviračių judėjimui. Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema sukuriama funkciniai ryšiai su aplinkinėmis teritorijomis, parku ir užtikrinama visavertė cirkuliacija teritorijos viduje. Vidinės teritorijos gatvės sąmoningai formuojamos vengiant ilgų (tiesių) atkarpų. Gatvių tinklas formuojamas taip, kad būtų išvengta tranzitinių srautų, tačiau užtikrinant patogų patekimą į vystomą teritoriją ir jos viešąsias erdves.

Automobilių saugojimui numatomos iš dalie dengtos ir nuo gyvenamųjų teritorijų pylimu atribotos automobilių stovėjimo aikštelės. Jos numatomos kaip prioritėtinė transporto saugojimo priemonė. Iki gyvenamųjų ir kitų pastatų sukuriama privažiavimo galimybė, tačiau teritorijos viduje automobilių aikštelių numatyta minimaliai.

Saugojimo aikštelėse numatyta vietų – 1080 vietų, gatvėse ir prie pastatų – 1000 vietų. Jose taip pat numatoma “Car sharing” ir elektromobilių sistemos, mobilumo centras su transporto nuoma.

Energetika ir inžinerija.

Teritorijos energetiniam aprūpinimui tikslinga naudoti vietinius atsinaujinančius energetinius šaltinius - saulės kolektorius bei saulės elementus. Juos numatoma integruoti į visų pastatų stogus ir fasadus, atsižvelgiant į orientaciją pasaulio šalių atžvilgiu. Daugiabutė gyvenamoji statyba leidžia šias technologijas išnaudoti efektyviau. Numatoma, kad pastatų energetinio efektyvumo klasė turi būti ne žemesnė kaip A+. teritorijos nuotėkų sistemai numatomi lokalūs valymo įrenginiai atskiriems sklypams arba jų grupėms.

Tvaraus miesto planavimo principų įgyvendinimas ir taikymas

Teritorija siūloma vystyti pagal koncentruoto miesto augimo principą, kai kuriamas lokalus visuomeninis komercinis pcentris, tenkinantis ir lokalius ir aplinkinių teritorijų gyventojų poreikius. Miškų atsodinimas – vystomoje teritorijoje numatomos naujų želdinių sistemos – sukultūrinto miško parko atitikmuo rekreacinėse erdvėse.

Tvarumo principai. Teritorijos sklypų dydis orientacija ir dislokacija formuojama taip, kad užtikrintų tvarumo principų įgyvendinimą.

Panaudojami vietiniai atsinaujinantys energetiniai šaltiniai, numatomas pakankamas teritorijos socialinis tankis, būtinas jos socioekonominiam gyvybingumui. Numatoma nepažeisti esamos drenažo sistemos, kuri užtikrina pakankamą vandens debetą teritorijoje esančioms vandenvietėms.

Efektyvus susisiekimas. Numatoma sudaryti lygas galimybes pasirinkti susisiekimo priemones ir būdus, tačiau prioritetas vystomoje teritorijoje suteikiamas pėsčiųjų, bemotoriam ir viešajam transportui.

Pastatų orientavimas. Planuojami pastatai orientuojami taip, kad vidaus patalpos turėtų dvipusį apšvietimą, vengiama pastatų orientacijos į šiaurę, gatvių kryptis ir gabaritai užtikrina tinkamą aeraciją, kuriama įvairi mikro erdvių sistemos galimybė.

Prisitaikymas prie besikeičiančių miesto raidos sąlygų. Vystomos teritorijos užstatymo architektūroje numatoma galimybė keisti fasadų apdailą, pastatų lubų aukštis numatomas ne mažiau kaip 3metrai. Fasadai pritaikomi prie galimų klimato skirtumų. Butai orientuojami į pastato puses, dominuoja siaura pastatų forma.

Socialinių tikslų įgyvendinimas. Konceptiniame pasiūlyme numatoma galimybė socialinei švietimo veiklai, teritorija formuojama pagal aiškius tvarumo planavimo principus ir kuriais siekiama suformuoti visiems subjektams tinkamą ir palankią gyvenamąją aplinką. Teritorijoje naudojami tvarios viešosios erdvės formavimo modeliai, kurie užtikrina aktyvią ir humaniška viešųjų erdvių sistemą. Teritorijoje numatomas padidintas dėmesys smulkiam verslui, tam skiriama centrinė miestiškoji teritorijos dalis, joje numatomas pakankamas darbo vietų kiekis. Centrinėje aikštėje numatoma turgaus funkcija.

Statybos medžiagos teritorijos pastatams numatomos ilgaamžės, natūralios ir patvarios, gaminamos Lietuvoje. Planuojamų nugriauti esamų pastatų statybos medžiagos numatomos panaudoti pakartotinai.

Teritorijoje numatomas minimalus vandens naudojimas, numatyta diegti išmanaus ir protingo energijos panaudojimo technologijos.

Rodikliai:

- siūlomų formuoti sklypų rodikliai: sklypo plotas (teritorijos su upelio pakrantės zonomis) ~49642 m², sklypo užstatymo plotas ~59559m², sklypo užstatymo intensyvumas %, sklypo užstatymo tankumas ~120%;
- siūlomų statinių, įrenginių rodikliai: bendrasis plotas ~105000m², aukštis >26m.;
- siūlomų sprendinių įgyvendinimo apytikrė kaina ~315 mln.lt.;
- planuojamos teritorijos būsimų gyventojų skaičius ~2300 žm.;
- automobilių stovėjimo aikštelių poreikis (vietų kiekis vnt.) ~1500...1900 a/m vt.; numatytas a/m vietų skaičius a/m saugyklose 1080 vt. ir >1000 vt. gatvėse
- planuojamas būstų skaičius 800 vnt.;
- planuojamas apytikris darbo vietų skaičius – 600 vt.;

Pateikiamų brėžinių (ant planšetų) sąrašas:

- brėžinys, parengtas ant Perkančios organizacijos pateikto GIS pagrindo, masteliu M1:1500
- teritorijos eismo ir automobilių stovėjimo organizavimo brėžinys, masteliu M 1:2000;
- teritorijos aiškinamosios schemos (be mastelio);
- vizualizacijos (be mastelio).