

# **PROJEKTO DEVIZAS: K – 13 - 1**

## **MEDELINO GYVENAMOJO RAJONO TERITORIJOS KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO PARENGIMO PROJEKTO, KURIO PAGRINDU BUS RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS, ATVIRO PROJEKTO KONKURSUI**

### **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

#### **1. VYSTYMO KONCEPCIJA.**

Siūlomas zonavimas pagal užstatymo tankumą ir veiklos intensyvumą: tankiausias užstatymas – prie Liepojos pl. ir Labrenčiškės g. ekraninio tipo linijiniais daugiafunkciniais pastatais nuo penkių aukštų žemėja link kvartalo vidurio, kur suplanuoti trijų – keturių aukštų daugiabučiai namai, išdėstyti nedidelėmis grupėmis su gana uždalais apželdintais kiemais, pakeltais tiek, kad po jais būtų galima įrengti automobilių aikštes.

Čia pat numatyta ir nedidelė dviejų aukštų kiliminio užstatymo namų grupė.

Žemiausioje teritorijos vakarinėje dalyje tarp centrinio „pėsčiųjų bulvaro“ ir upelio slėnio – dviejų aukštų vienbučiai ir sublokuotų namų grupės.

Prie upelio – vaikų darželis, mokykla, sporto kompleksas su treniruočių aikštelėmis. Abipus upelio – žalioji zona. Ši teritorijos dalis ir teritorija prie „pėsčiųjų bulvaro“ yra visos teritorijos gamtinis karkasas. Joje – takai su pramogų ir poilsio salelėmis, poilsio vietomis prie vandens.

Toks teritorijos suplanavimas, užstatymo charakteris ir pastatų tipų įvairovė leis teritorijos vystytojams pasirinkti lankstų projekto įgyvendinimo modelį, atsižvelgiant į gyventojų iš skirtingų socialinių sluoksnių poreikius, finansines galimybes ir įvairius kitus faktorius. Suplanuotos teritorijos struktūra leidžia ją vystyti etapais, pastatant atskiras pastatų grupes, kadangi jos yra pakankamai autonomiškos: turi atskirus privažiavimus, pėsčiųjų takus, patogų suplanavimą inžinerinių komunikacijų įrengimo požiūriu.

Visus atskirus objektus ir namų grupes į vientisą darinį jungia trys esminiai dalykai: gamtinis karkasas, „pėsčiųjų bulvaras“ (nuo esamo Labrenčiškių kvartalo iki vienuolyno komplekso) ir skersiniai takai nuo vakarinės dalies iki dubliuojančios gatvės ir čia esančio prekybinio centro ir visuomeninio transporto stotelių.

#### **2. INTEGRACIJA.**

Pasirinkta kompozicija, kai pagrindinės ašys jungia gretimus kvartalus ir planuojamos teritorijos visuomeninius objektus, esamas gamtos vertybes, leidžia integruoti nauja į esamą, sukuriant papildomas vertes. Prioritetas - pėsčiųjų zonos o ne transportas. Vienuolynas, sporto ir švietimo objektai – tai ko labiausiai trūksta esamai Labrenčiškių gyvenvietei ir iš čia pasiekiamumas jų pėsčiomis – prioritetas. Išnaudojami aplinkos ypatumai: vingiuoto upelio slėnio reljefas, esamos užtvankėlės ir esamų medelyno želdinių juostos, išsaugomos ir paliekamos tarp pastatų atitinka esamų ir planuojamų elementų koordinacijų sistemą. Taisyklingų įžambių genplano linijų susikirtimai su reljefiškais gamtiniais elementais leidžia planuoti savitą ir organinę visuomeninių pastatų architektūrą upelio slėnyje.

Planuojant naujus pastatus čia, būtina turėti omenyje tai, kad pagrindinė erdvinė dominantė čia – bažnyčios bokštas.

Pietiniame teritorijos gale, išnaudojant esamą situaciją, suformuojamas didesnis vandens telkinys. Jis bus gerai matomas važiuojant Palangos kryptimi ir šis vaizdas su vandens paviršiuje atspindinčiu sporto centro pastatu taps vizitine viso kvartalo kortele.

#### **3. TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS.**

Visuomeninio transporto eismas planuojamas teritorijos perimetru, sustojimai prie pagrindinių pėsčiųjų ašių iš kvartalo vidaus, visuomeninių objektų.

Esminiai dalykai, kuriuos būtina įrengti – dubliuojanti gatvė lygiagrečiai Liepojos pl. gatvei ir dvi šviesaforinės sankryžos Liepojos pl. gatvėje. Taip pat būtina išplatinti Labrenčiškės gatvę.

Vidiniai privažiavimai iškirsti taip, kad nesikirstų su pagrindiniais pėsčiųjų takais, yra iš dviejų pusių prie kiekvienos namų grupės.

Automobilių aikštelės – tik prie gatvių ties atskirais objektais. Daugiabučių namų gyventojų automobilių laikymui – dengtos saugyklos po esamų grupių kiemais. Taip galima įrengti ramius ir saugius kiemus ir kitas erdves, maksimaliai išlaisvinant teritoriją nuo automobilių.

Dviračių takų tinklas trijų tipų:

1 – tranzitinis eismui prie Labrenčiškės gatvės, pamiške iš Plytinės kvartalo link pajūrio. Tokia pat dviračių tako atkarpa numatoma lygiagrečiai Liepojos pl. gatvei už apsauginių želdinių šalia dubliuojančios gatvės.

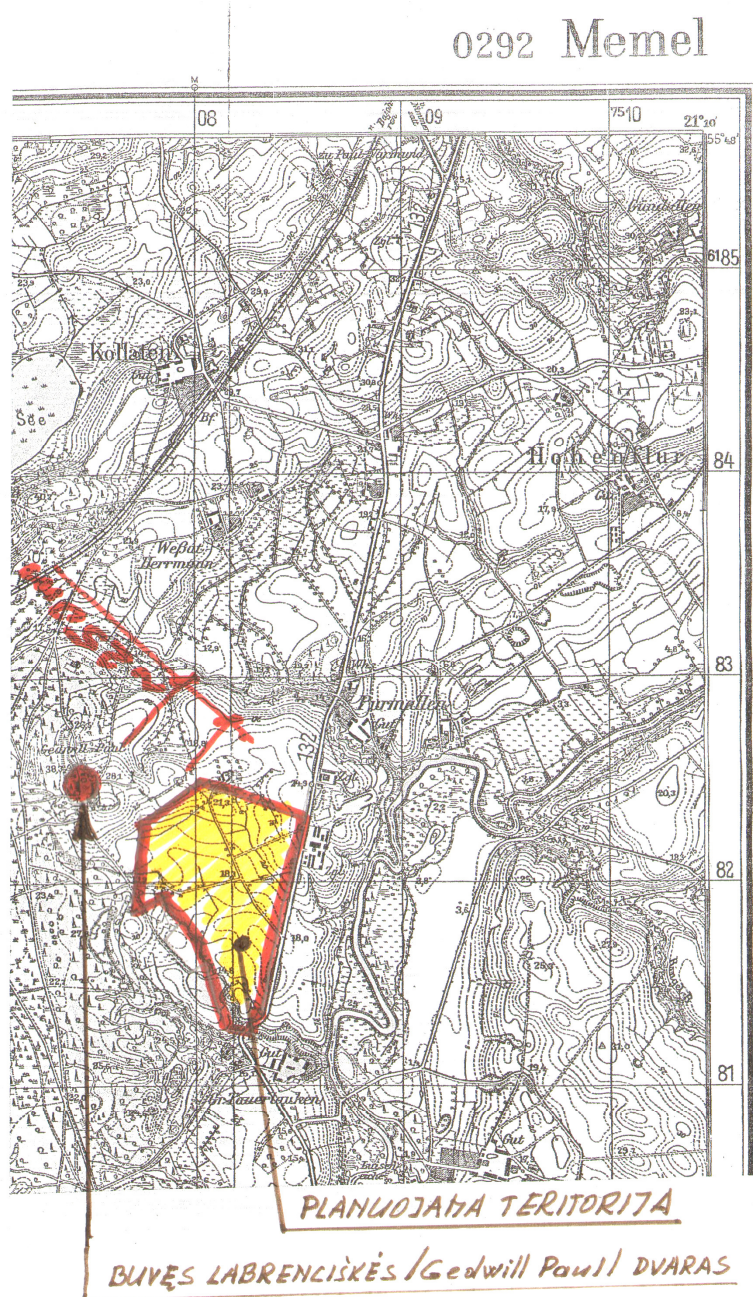
2 – ryšinis tarp gretimybių kvartalo viduje (pvz. butas – visuomeniniai ir komerciniai objektai).

3 – pramoginiam pasivažinėjimui (pvz. upelio slėnio rekreacinėje zonoje).

Tiek antru ir trečiu atvejais bus važinėjama bendroju pėsčiųjų taku atitinkamai pažymėtomis juostomis. Atskiri dviračių takai planuojamos teritorijos viduje nenumatomi.

#### 4. SAVITUMAS.

Apie 250 metrų į šiaurės vakarus nuo planuojamos teritorijos yra buvęs Labrenčiškės (Gedwill Paul) dvaras. Kadangi kompleksas sunykęs, o išlikę atskiri jo elementai neturi glaudaus estetinio ir funkcinio ryšio su aplinkiniais kraštovaizdžio elementais, tai ir tiesioginės įtakos planuojamai teritorijai neturi.



Tačiau vietovės specifika ir istorija panaudojama kvartalo identiteto kūrimui. Naujose aikštėse eksponuojama istorinė medžiaga, svarbiausiems teritorijos elementams suteikiami istoriniai pavadinimai (pvz. Labrenčiškės dvaro bulvaras ir pan.). Esamos buvusio medelyno želdynų juostos daugumoje išsaugomos prie pėsčiųjų ašių ir naujo užstatymo linijų. Parinkta atitinkama koordinacių kryptis, atitinkanti medelyno kelių ir želdinių eilių kryptį. Tai leidžia suvokti, kad kvartalai ne plyname lauke, o natūraliai suaugę su gamta. Esamo upelio “išplėtimai” prie sporto komplekso ir pavienių gyvenamųjų namų suteikia savitų vidinių erdvių. Žaliosios erdvės, kur gali laisvai judėti gyvūnai, besijungiančios su miško plotais pietinėje pusėje, susilieja su upelio slėniu.

Privatūs sodeliai, stogų terasos, vertikalūs sodai planuojami orientuojant juos į slėnio pietvakarinę pusę. Nauji želdiniai planuojami tokiu principu: prie pagrindinių pėsčiųjų - dviračių takų, išsaugant vizualinį ryšį su upės slėniu, žiūrint iš terasinių namų ir kiemų. Esami želdiniai maksimaliai saugomi, saugomas esamas reljefas.

## **5. BENDRUOMENĖS, SOCIALINIAI OBJEKTAI.**

Bažnyčia su vienuolynu, būsimas sporto ir pramogų kompleksas, komercinis centras yra labai svarbūs aspektai. Tačiau šioje miesto dalyje mokyklos ir vaikų darželio klausimas yra ne mažiau aktualus. Todėl planuojamoje teritorijoje yra numatytos vietos šiems objektams.

Šalia minėtus objektus su gyvenamosiomis erdvėmis jungiančių elementų, tokių kaip “pėsčiųjų bulvaras” numatomos visuomeninės erdvės. Kiekviena jų – skirtingos formos: trikampio, apskritimo, kvadrato. Įrangai panaudojus atitinkamų formų ir spalvų elementus, bus sukurtas skirtingas ir įsimintinas jų charakteris.

Kiekviena namų grupė turi savo autonominę erdvę, bet daugelio kvartalų viduje formuojamos atskiros erdvės to kvartalo bendruomenei. Čia galima organizuoti šventes, įvairius renginius.

Gamtiniame karkase – teritorijos dalyje prie upelio ir prie “pėsčiųjų bulvaro” formuojamos kitokio pobūdžio erdvės. Jų paskirtis daug platesnė – nuo ramaus poilsio iki aktyvaus sportavimo.

Gyvenamųjų namų pirmuosiuose aukštuose, daugiafunkciniuose ekraniniuose namuose po gyvenamosiomis patalpomis numatoma įrengti negyvenamosios paskirties patalpų, kuriose galės įsikurti daug įvairių smulkių įstaigų, aptarnavimo įmonių ir pan. Bendrai paėmus, planuojamoje teritorijoje esančiuose visuomeniniuose ir komerciniuose objektuose ir minėtose smulkiose įstaigose ir įmonėse bei komerciniame centre numatomame turguje bus sudarytos sąlygos sukurti iki 1200 darbo vietų, taigi šalia gyvenamos vietos galės įsidarbinti iki 30 % teritorijos gyventojų.

## **6. RODIKLIAI.**

| Sklypai                                   | Sklypų plotai  | Sklypų užstatymo plotai | Bendras plotas | Pastatų aukštis | Žmonių skaičius | Būstų skaičius | Sklypų užstatymo intensyvumas | Sklypų užstatymo tankumas |
|---|----------------|-------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------------------|---------------------------|
|   | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>          | m <sup>2</sup> | m               | vnt             | vnt            | %                             | %                         |
| Komercinės paskirties objektų teritorijos | 45700          | 15300                   | 30000          | 12              | Darbo vietų-400 | -              | 0,66                          | 0,34                      |
| Inžinerinės infrastruktūros teritorijos   | 2660           | 1900                    | 3000           | 10              | Darbo vietų-50  | -              | 1,13                          | 0.71                      |
| Visuomeninės paskirties teritorijos       | 42000          | 4500                    | 9000           | 10–12           | Darbo vietų-100 | -              | 0.22                          | 0.11                      |

|                                      |               |   |               |             |  |             |             |             |
|--------------------------------------|---------------|---|---------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Gyvenamosios teritorijos             | 250300        | 70000, t.sk. 55000 – po namais, 15000 – dengtos aikštelės | 121000        | 8–15        | Gyvenančių-3500,<br>Darbo vietų-650          | 1070        | 0.48        | 0.28        |
| <b>Visos planuojamos teritorijos</b> | <b>460110</b> | <b>91700</b>  | <b>163000</b> | <b>8–15</b> | <b>Darbo vietų-1200,<br/>Gyvenančių-3500</b> | <b>1070</b> | <b>0.35</b> | <b>0.20</b> |

**Pastaba:** gyvenamojoje teritorijoje įrengiamos 2200 vnt automobilių stovėjimo vietų. Komercinės paskirties ir kt. teritorijose įrengiamų vietų skaičius priklauso nuo tuose pastatuose vykdomos veiklos pobūdžio ir įrengiamas normų nustatytas automobilių stovėjimo vietų skaičius.

#### KAINOS SKAIČIAVIMAS

| Pavadinimas                          |                | Bendras plotas m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> kaina (pagal analogą) tūkst. lt | Bendra kaina tūkst. lt |         |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------------|--|------------------------|---------|
| Komercinės paskirties objektai       |                | 30000                         | 2  | 60 000                 |         |
| Inžinerinės infrastruktūros objektai |                | 3000                          | 2  | 6 000                  |         |
| Visuomeninės paskirties objektai     | Pastatai       | 9000                          | 2,4  | 21 600                 | 27 600  |
|                                      | Stadionas      |                               |  | 6 000                  |         |
| Gyvenamieji pastatai                 | Blokuoti       | 17000                         | 3  | 51 000                 | 352 000 |
|                                      | Individualūs   | 34000                         | 3,5  | 119 000                |         |
|                                      | Daugiaaukščiai | 70000                         | 2,6  | 182 000                |         |
| Teritorija su vidaus tinklais        |                | 460110                        | 0,5  | 230 055                |         |

**Siūlomų sprendinių įgyvendinimo apytikrė kaina 675 655 tūkst. lt, t.y. 676 mln. Lt + PVM.**

**Pastaba:** skaičiuojant kainą, vadovautasi informacija apie pastarųjų metų eilės panašaus pobūdžio projektų vykdymo kainomis.

#### **7. PLANUOJAMA REMIANTIS TVARAUS PLANAVIMO PRINCIPAIŠ.**

- Koncentruojant užstatymą dalinai urbanizuotoje teritorijoje, numatoma statyba prie pat gatvių, kur yra reikiamos komunikacijos, o natūralios gamtos plotai (upės slėnis), želdinių juostos maksimaliai išsaugomi.
- Kokybiškai įrengiama apželdinama ir tvarkoma kvartalo gamtinio karkaso teritorija prie upės slėnio, vienuolyno, numatomas visapusiškas ryšys su viso miesto karkaso elementais (miškas, rekreacinės zonos).
- Panaudojami vietiniai atsinaujinantys energijos ištekliai: naujas energijos centras su integruota rajonine energijos naudojimo sistema apjungia visus energijos išteklių gamintojus – saulės ir vėjo (ant

pastatų stogų), geoterminės (upės slėnio plotuose), numatomas vietinis paviršinių vandens nuotekų tvarkymas prie sporto komplekso ir gyvenamųjų namų įrengiant papildomus tvenkinių plotus.

– Didinamas susisiekimo efektyvumas: parinkus planinę schemą taip, kad prioritetas pėstiesiems ir dviratininkams, siekiama sumažinti kelionių automobiliais skaičių. Vaikai iš planuojamo ir gretimų kvartalų pėsčiomis saugiai pasiekia mokyklą ir darželį. Teritorijos perimetru išdėstyti daugiafunkciniai pastatai su darbo vietomis užtikrina aptarnavimo paslaugas gyventojams ir juos įdarbina, mažinant kelionių į darbą skaičių.

– Socialiniai tikslai siekiami planuojant ugdymo objektus (galima privati mokykla, darželis) ir humaniškas viešąsias erdves prie gamtinių vertybių, prie pėsčiųjų komunikacijų pagrindinių ašių. Tai ne tik poilsio, bet ir bendruomenės formavimo, jos konsolidavimo vietos, kiekviena iš jų turi išsiskirti savitomis išraiškos priemonėmis ir dizainu.

## **MEDELYNO GYVENAMOJO RAJONO TERITORIJOS KLAIPĖDOJE DETALIOJO PLANO PARENGIMO PROJEKTO, KURIO PAGRINDU BUS RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS, ATVIRO PROJEKTO KONKURSUI**

### **PATEIKIAMŲ BRĖŽINIŲ TURINYS**

1. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO PLANAS, PARENGTAS ANT PERKANČIOSIOS ORGANIZACIJOS PATEIKTO GIS PAGRINDO, MASTELIU M1:1500.
2. TERITORIJOS APSTATYMO PLANAS, PARENGTAS ANT PERKANČIOSIOS ORGANIZACIJOS PATEIKTO GIS PAGRINDO, MASTELIU M1:1500.
3. TERITORIJOS EISMO IR AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO ORGANIZAVIMO BRĖŽINYS, MASTELIU M1:2000.