

PATVIRTINTA

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos
2010 m. d. sprendimu Nr. T2-

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Objekto pavadinimas, adresas –

Trylikos žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, kurių kadastro numeriai 2101/0039:464, 2101/0039:559, 2101/0039:459, 2101/0039:461, 2101/0039:801, 2101/0039:818, 2101/0039:797, 2101/0039:370, 2101/0039:298, 2101/0039:939, 2101/0039:399, 2101/0039:410, 2101/0039:463, ir jų gretimųbių detalusis planas.

Projekto rengimo pagrindas –

Klaipėdos m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-05-14 įsakymas Nr. AD1-903 dėl 13-os žemės sklypų buvusiame Šaulių kaime, Klaipėdoje, ir jų gretimųbių detaliojo plano rengimo. Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. J9-58, 2008 m. gegužės 22 d.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(21.5)-08-66, 2008 m. spalio 1 d.

Planavimo tikslas –

Keisti pagrindinę tikslinę žemės sklypų naudojimo paskirtį statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti (iš žemės ūkio paskirties – į kitos paskirties žemę: gyvenamosios, visuomeninės, komercinės paskirties objektų teritorijas, inžinerinės infrastruktūros, bendro naudojimo teritorijas); nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypams naudoti; suplanuoti teritoriją, miesto bendrajame plane skirtą bendram viešam naudojimui, iki Danės upės.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos apibūdinimas.

Planuojama teritorija yra Klaipėdos miesto rytinėje dalyje, tarp Danės upės, buvusio Šaulių kaimo, Liepų gatvės ir krašto kelio A13 (Klaipėda – Liepoja).

Planuojama teritorija apima 13 privačių žemės ūkio paskirties žemės sklypų – 24,4 ha ir valstybinę žemę – Danės upės pakrantes – 25,4 ha. Danės pakrantėje yra istorinės nuo XIX a. pab. neveikiančios buvusio Šaulių kaimo kapinaitės.

Klaipėdos miesto bendrajame plane planuojamoje teritorijoje nurodytos bendro naudojimo, gyvenamoji ir komercinės paskirties objektų teritorijos, pažymėtos mokyklos ir vaikų darželio vietos.

Klaipėdos miesto dviračių transporto infrastruktūros išvystymo schemoje teritorijoje numatytos rekreacinės dviračių trasos. Aukštybinių pastatų išdėstymo schemoje planuojamoje teritorijoje aukštybiniai pastatai nenumatomi. Danės upės slėnio specialiajame plane planuojamoje teritorijoje prie Danės upės numatyta prieplauka bei istorinių vėjo malūnų parko ekspozicija.

Inžineriniai tinklai ir įrenginiai.

Planuojamoje teritorijoje – žemės ūkio paskirties sklypuose - yra melioracijos sistemos ir įrenginiai. Per teritoriją nutiestos 110 kW ir 10 kW orinės elektros linijos.

Įvažiavimas į teritoriją – žvyro dangos Arimų gatve iš Liepų gatvės.

III. PLANUOJAMOS TERITORIJOS RAIDOS KONCEPCIJA

Planuojamoje teritorijoje numatoma formuoti viešųjų erdvių zoną Danės pakrantėje bei gyvenamąjį kvartalą sąlyginiu pavadinimu – „Liepų namai“.

Danės pakrantėje planuojama baidarių priplauka, istorinių vėjo malūnų parkas, stadionas, pėsčiųjų ir dviračių takai. Visuomeninės paskirties objektai – vaikų darželis ir mokykla bei sporto ir pramogų kompleksas – planuojami prie kvartalo kompozicinės ašies - išraiškingos ir plastiškos gatvės, besijungiančios su Liepų gatve.

Danės upės slėnis ir reljefo ypatumai nulėmė siekį išsaugoti reljefo suformuotą žalią daubą viešam naudojimui: gyvenamosios zonos centre planuojama aikštė, kuri jungiasi su slėniu - parku, besileidžiančiu į Danės krantinę.

Infrastruktūra

Projektuojami keli patekimai į teritoriją iš bendramiestinės Liepų gatvės: esamas įvažiavimas Arimų gatve ir naujai projektuojama „C“ kategorijos gatvė šalia tilto per Danės upę. „C“ kategorijos gatvė ateityje taps bendramiestine gatve. Greitis joje iki 50 km/h.

Liepų kvartale projektuojamos 3 tipų automobilių gatvės bei ūkiniai privažiavimai prie vidinių kiemų. Vidinės gatvės - Liepų kvartalo gyventojams. Jose numatyti medžiai, pėsčiųjų ir dviračių takai, parkavimo vietos svečiams. Šios gatvelės veda į gyvenamuosius kvartalus, į pagrindinę erdvę - Liepų aikštę bei upės slėnio link.

Privažiavimai prie namų - tai gatvelės akligatviai. Šiose gatvelėse kiekviena bendruomenė gali užsidėti užtvaramą nuo svetimų automobilių, apželdinti jas ir tvarkyti pagal savitą supratimą.

Dalyse kvartalų projektuojamos ūkinės gatvelės. Jos skirtos aptarnauti vidiniuose kiemuose atsirasiančius sodelius. Iš jų, tarsi pro kiemo įėjimą, gyventojai galės saugiai patekti į uždarus ir unikaliai tvarkomus bendruomenių kiemelius.

Pastatai

Siektina, kad projektuojamų pastatų estetika būtų vientisa atskirų kvartalų ribose. Pastatų zonos skirstomos į kelias grupes : fiksuotos ir lanksčios. Fiksuotose zonose pastatus būtina projektuoti tokius, koks tipas jiems numatytas projekte. Kitos teritorijos yra lanksčios, pastatai gali kisti nuo blokuotų iki individualių namų, t. y. keičiantis rinkos poreikiams vietoje dviejų – trijų blokuotų namų galima formuoti sklypą individualiam namui.

Planuojama teritorijoje projektuoti 1-2 aukštų, centrinėje dalyje - 2-3 aukštų pastatus. Pastatai grupuojami gatvelėmis. Svarbus vientisas gatvelių įvaizdis, erdvinė sandara, siluetas.

Gyvenamojoje zonoje prie Liepų gatvės numatytas tankiausias užstatymas. Kvartalo didelė dalis šliejasi prie intensyvios Liepų gatvės, todėl šioje vietoje galioja kitokios erdvinės taisyklės. Teritorijos dalyje palei Liepų gatvę numatoma projektuoti 1-2 a. visuomeninės – komercinės paskirties patalpas su eksploatuojamais stogais; likusią dalį skirti gyvenamajai funkcijai. Pastatų aukštis svyruoja nuo 2 iki 4 ir 6 aukštų. Vietomis siluetą išryškina 8 aukštų vertikalės. Ši gyvenamoji zona suskirstyta į 10 sklypų, kurių kiekvienas gali vystytis savarankiškai. Kiekviename sklype numatoma projektuoti kelių tipų tūrius, laipsniškai didėjančius Liepų gatvės link. Parkavimą numatoma organizuoti pastatų pirmuose aukštuose, vidinėse kiemų dalyse ir pravažiavimo gatvelėje.

Viešos erdvės

Sėkminga erdvė yra ta, kurioje nuolat pilna žmonių. Planuojama, kad ateityje teritorijoje įsikurs apie 1000 gyventojų. Žmonių bendravimui sukurti keturi skirtingo dydžio viešųjų erdvių tipai.

Žalioje dauboje įsikurs parkas – slėnis. Svarbu, kad slėnis būtų lengvai prieinamas, gražus pažiūrėti, jaukus ir saugus. Jame galėtų vykti vasaros šventės, sporto varžybos. Daubos viršutinė briauna apstatoma pastatais, privažiavimo keliukai prie jų nutrūksta ties paskutiniais namais. Toliau keliukus pratęsia laiptai žemyn į slėnį. Prie laiptų prisijungia mediniai ar žvirdždo dangų takeliai.

Gyvenamosios zonos gatvių sankirtoje - urbanizuota ir nuolat prižiūrima Liepų kvartalo aikštė su puikiai atsiveriančia miesto panorama.

Gyvenamuosiuose kvartaluose - trys skverai su vaikų žaidimų bei krepšinio aikštelėmis ir žaliosios ašys – praėjimai kvartalų vidiniais kiemais. Žaliosios ašys ir žaidimų skverai atlieka dvejopą funkciją: skaido gyvenamąsias teritorijas į mažesnes bei suteikia galimybę gyventojams turėti pilnavertišką laisvalaikį - įrengiamos sporto aikštelės, takai. Didžiajame žaidimų skvere galima įrengti dvipusę krepšinio aikštelę, dviejuose mažesniuose - vienpusės. Bendruomenių takai - tai erdvės, kuriomis žmogus grįžta namo dviračiu, vidiniame kvartalo kieme susitinka su kaimynu. Kiemų gale gali atsirasti stilingi sandėliukai dviračiams ar sodo rakandams laikyti.

INŽINERINIAI TINKLAI

Kairiajame Danės upės krante (apie 300 m nuo upės) prie Liepų gatvės planuojamas statyti gyvenamųjų, komercinių ir kitos viešos paskirties pastatų kompleksas. Komplekse numatyta individualių pavienių namų, individualių blokuotų namų, kotedžų, komercinių pastatų, mokyklos, vaikų darželio statyba.

Perspektyvoje numatomas gretimų teritorijų į Rytus ir Šiaurę iki Palangos plento ir iki Tauralaukio užstatymas. Todėl planuojant inžinerinius tinklus reikia įvertinti galimus perspektyvinius inžinerinių tinklų pajungimus ir žiedinimus visai teritorijai tarp Danės upės, Liepų gatvės, Palangos plento ir Tauralaukio gyvenvietės.

Vandentiekis (V1)

Vandentiekio tinklai kvartalo pajungimui planuojami pagal AB „Klaipėdos vanduo“ 2008-09-05 išduotas technines sąlygas Nr. TS6/3-700. Pajungimas numatomas prie Liepų gatvėje esančio vandentiekio tinklų. Esamo 200 mm skersmens tinklo pralaidumas yra pakankamas kvartalo vandens tiekimui. Tačiau Liepų gatvės vandentiekis yra šakotinis, kas neatitinka gaisriniais reikalavimams. Be to šios vietovės visoje Rytinėje dalyje jaučiamas vandens nepakankamumas, nes dar neįvykdytas tinklo sužiedinimas pagal specialųjį planą prie Palangos plento. Vietovėje yra suprojektuoti ir jau vykdomi žiediniai vandentiekio tinklai jungiantys Liepų gatvę su Vilniaus plento esamais tinklais per Joniškės, Klemiškės, Braškių, Tilžės gatves. Įgyvendinus šį projektą vandentiekio tinklai Liepų gatvėje taps žiediniai ir pilnai atitiks gaisriniais reikalavimus.

Kvartale planuojami žiediniai magistraliniai vandentiekio tinklai pirmoje eilėje skirtame inžinerinių tinklų koridoriuje. Prie šių tinklų vėliau bus jungiami visi paskirstomieji tinklai ir įvadai. Išorės gaisriniai poreikiai turi būti tenkinami iš projektuojamų gaisrinių hidrantų.

Skaičiuotini kvartalo vandens poreikiai sudaro 68 m³/val., 306 m³/p. priešgaisriniai išorės poreikiai sudaro 20 l/sek.

Kvartalo tinklai planuojami prisilaikant galiojančio Klaipėdos miesto specialiojo vandentiekio tinklų plano.

Ūkio - buitinių nuotekų šalinimas (F1)

Ūkio nuotekų tinklai kvartalo pajungimui planuojami pagal AB „Klaipėdos vanduo“ 2008-09-05 išduotas technines sąlygas Nr. TS6/3-700. Kvartalo ūkio nuotekų šalinimas numatomas į Liepų gatvėje esančius 400 mm skersmens ūkio nuotekų tinklus. Kvartalo ūkio nuotekų tinklai planuojami prisilaikant galiojančio Klaipėdos miesto specialiojo ūkio nuotekų tinklų plano. Tinklai trasuojami gatvėmis bendrame tinklų pluošto koridoriuje.

Skaičiuotini buitinių nuotekų kiekiai sudaro apie 68 m³/val., 306 m³/p. nutekančių teršalų kiekiai sudaro BDS_s=76 kg/p, SM=86kg/p.

Pagal minėtą specialųjį planą vietovės nuotekos turi būti nuvedamos į nuotekų siurblynę Joniškės gatvėje, perpumpuojamos į nuotekų kolektorių Klemiškės gatvėje ir nutekės į esamus tinklus prie Vilniaus plento. Šiai schemai įgyvendinti yra paruošti ir jau vykdomi projektai.

Lietaus nuotekų šalinimas (L1)

Kvartalo lietaus ir drenažo nuotekų kanalizavimas sprendžiamas pagal Klaipėdos miesto lietaus nuotekų tvarkymo specialųjį planą. Lietaus nuotekos nuvedamos į Liepų gatvėje esančius lietaus nuotekų tinklus, kuriais nuteka į Danės upę. Tinklai trasuojami gatvėmis bendrame tinklų pluošto koridoriuje. Lietaus nuotekų kiekis bus apie 53 tūkst. m³/metus. Skaičiuotinas sekundinis debitas sudaro 270l/sek.

Dujotiekis (D2)

Dujos kvartalui reikalingos gyvenamųjų namų viryklėms maisto ruošimui ir namų šildymui. Planuojama, kad kiekvienam atskiros nuosavybės pastate bus įrengiamos vietinės katilinės. Katilai bus kūrenami gamtinėmis dujomis. Skaičiuotinas dujų poreikis sudaro apie 1285 m³/val., 7,1 mln. m³/metus. Dujotiekio tinklai trasuojami gatvėmis bendrame tinklų pluošto koridoriuje. Tinklo pasijungimas planuojamas Liepų gatvėje, kur esantis dujotiekis šalia Palangos plento kerta Liepų gatvę pagal AB „Lietuvos dujos“ Klaipėdos filialo 2008-08-08 technines sąlygas Nr. 769. Kvartalo viduje numatoma DRP įrengiama atskirai stoviniame įrenginyje.

Šilumos tiekimas (ŠT)

Individualių namų ir vienbučių blokuotų namų šildymas numatomas gamtinėmis dujomis, kiekviename name įrengiant šilumos gamybos generatorių (katilą).

Komercinės ir viešos paskirties pastatų šildymo, karšto vandentiekio ir vėdinimo šilumos poreikiams tenkinti numatomi šilumos tinklai pajungiami prie miesto šilumos tinklų. Skaičiuotini šilumos poreikiai sudaro apie 14,7 Mw/val. Pasijungimas planuojamas pagal AB „Klaipėdos energija“ 2008-08-21 technines sąlygas Nr. R-02-1731. Pirmos eilės statybai numatomas pasijungimas prie kitapus Liepų gatvės esančios Paupio kaime katilinės. Vėliau, antros eilės statybai, planuojamas pasijungimas prie Šiaurės pr. esančios ketvirtos Šiaurinės magistralės, kooperuojantis su kvartalo prie Liepų g. Palangos pl. statytoju.

Elektros tiekimas (E1 ir E2)

Planuojamai teritorijai UAB “ Statemos investicijos “ numatoma leistinoji naudoti galia apie 5500kW – III ir 1500kW numatoma antra aprūpinimo elektra patikimumo kategorija.

10kV ir transformatorinė pastotė

Pagal akcinės bendrovės “VST “ sąlygas detaliam rengti Nr. TS-08-17-3952 planuojamoje teritorijoje numatoma – 10kV skirstomasis punktas SP ir dvi modulinės transformatorinės MT.

Planuojama nuo esamos Danės 110/10kV TP pakloti 10kV kabelines linijas iki numatomo kvartale SP; tarp projektuojamų pastočių numatomos 10kV kabelinės linijos.

Rezervuoti trasas dėl 10kV elektros kabelinių linijų. Nustatyti reikiamus servitutus projektuojamos MTT 10/0,4kV, SP 10/0,4kV ir 10kV KL tiesimui ir eksploatavimui.

0,4kV elektros tinklai

Pagal akcinės bendrovės "VST" technines sąlygas Nr. TS-08-17-3952 numatoma: planuojamojoje teritorijoje rezervuojamos trasos 0,4kV kabelinėms linijoms ir numatomi servitutai joms eksploatuoti. Numatomų kabelinių linijų trasas tikslinti techniniam projekte. Planuojamai teritorijai dėl esamų ir nustatyta tvarka suprojektuotų, pastatytų ir atiduotų naudoti elektros tinklų taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir Elektros tinklų apsaugos Taisyklių reikalavimai.

Gatvių apšvietimo tinklai

Pagal projektavimo technines sąlygas UAB "Gatvių apšvietimas" Nr.08.68/447 planuojamojoje teritorijoje numatoma: nauja apšvietimo įranga numatoma metalinėmis cinkuotomis atramomis, šviestuvais su Na išlydžio lempomis, požeminiais kabeliais. Prie kiekvienos projektuojamos MT ir SP numatomos apšvietimo valdymo spintos AVS su atitinkama įranga. Detaliajame plane numatomi ir išskiriami žemės ruožai projektuojamoms apšvietimo kabelinėms linijoms. Apšvietimo kabelines linijas ir šviestuvų išdėstymą tikslinti techniniame projekte.

Naujos galios prijungimui gauti ab "VST" technines sąlygas.

Ryšių tinklai (R)

Kvartalo ryšių tinklai trasuojami gatvėmis bendrame tinklų pluošto koridoriuje. Prisijungimas numatomas nuo esamų ryšio tinklų Liepų gatvėje pagal TEO LT, AB 2008-08-06 technines sąlygas Nr.03-2-05-3-3645. Ryšių paskirstymo įrangą numatoma įrengti kvartalo viduje atskirai stovinčiame statinyje.

Planavimo organizatorius:

UAB „Statemos investicijos“ komercijos
direktorius Bernardas Kemundris;
Klaipėdos miesto savivaldybės
administracijos direktorius

Projekto vadovė

Vigilija Paulionienė

Projekto dalies vadovas

Donatas Binkauskas