

ООО «Архитектурная мастерская 4+»

Заказчик: ООО «СЗ «Олимп»

ПРОЕКТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Квартал многоквартирных домов со встроенными помещениями по ул. Таганрогской - ул. Ключевой – ул. Родниковой в г. Калининграде. Многоквартирные дома №№ 4.1 - 4.3 (по ГП)

Проектная документация

«Утверждаю»

Заместитель главы администрации,
председатель комитета городского
хозяйства и строительства
администрации городского округа
«Город Калининград»


М.В. Федосеев
« 17 » 07 2025 г.



«Согласовано»

Заместитель начальника департамента-
начальник отдела экологического
надзора, охраны окружающей среды и
экологической экспертизы
департамента окружающей среды и
экологического надзора Министерства
природных ресурсов и экологии
Калининградской области


А.В. Грибанов
« 29 » 08 2025 г.



Калининград
2025

038-19/4-128

Текстовая часть.

Земельный участок под строительство многоквартирных, малоэтажных многоквартирных домов с кадастровым номером ЗУ 39:15:131005:614 от 17.05.2021г. площадью 1,2352га находится в северной части города в Ленинградском районе, в границах строящейся улицы Ключевая и строящейся улицы №6, является продолжением застройки жилого комплекса, расположенного в границах улиц Ключевой — Таганрогской — 4-й Большой Окружной.

1) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

• Проектируемый земельный участок, по сведениям ЕГРН, с кадастровым номером 39:15:131005:614 от 17.05.2021г., площадью 1,2352 га, находится в собственности ООО «СЗ ОЛИМП» с обременением: S=590.0м² - обеспечение прохода/проезда (согласно сведениям ЕГРН); S=12352.0м² — приаэродромная территория (граница четвёртой подзоны (ПЗЗ городского округа «Город Калининград»); S=12352.0м² — приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект).

• Проектируемая территория выполнена в границах отвода по ГПЗУ РФ-39-3-01-0-00-2024-2589-0 от 15.08.24г. Участок, согласно генеральному плану зонирования, расположен в зоне «Ж-3» - зона застройки малоэтажными жилыми домами. При проектировании выполнен вид разрешённого использования земельного участка согласно п.2.1, код 2.1.1 - малоэтажная жилая застройка.

• На проектируемом участке запроектированы три многоквартирных малоэтажных дома по ул. Таганрогской-Ключевой-Родниковой в г. Калининграде.

• Проектируемые многоквартирные, малоэтажные дома размещены вне охранных зон инженерных коммуникаций.

• Проект выполнен на инженерно-топографическом плане от 06.09.24, совмещенном с подеревной съёмкой от 29.08.24г. выполненным ООО "ГЕОИД" городского округа "Город Калининград". Система координат местная - МСК-39, система высот — Балтийская 1977г.

• Границами проектируемого участка для многоквартирных, малоэтажных домов служат:

- с севера — ранее разработанная территория многоквартирных домов №№5.3-5.6, 2 этапа строительства ЗУ КН 39:15:131005:626 от 17.05.2021г.
- с юга – красная линия строящейся улицы №4, участок свободный от застройки;
- с запада — красная линия строящейся улицы №№5,6, индивидуальная малоэтажная застройка;
- с востока - ранее разработанная территория многоквартирных домов №№3.1, 3.2 (по ГП) ЗУ КН 39:15:131005:613 от 17.05.2021г.

						431A.21-ПКО.К.т			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шмотина		<i>Шмотина</i>	11.24		Р	1	17
ГИП		Талаева		<i>Талаева</i>	11.24		ООО "Архитектурная мастерская 4+" г. Калининград, ул. Римская, 29 тел. +7 (4012) 347-444 mail@a4plus.ru		
Н. контр.		Бабушкина		<i>Бабушкина</i>	11.24				

4

Согласно топографической съёмке и перечётной ведомости зелёных насаждений № ПВ-130 от 18.11.2024 на проектируемом участке растёт 462 дерева лиственных пород в ослабленном и очень ослабленном, усыхающем состоянии. При проектировании все деревья попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

Инженерно-геологические изыскания для подготовки проектной документации «Малоэтажные многоквартирные дома по ул. Таганрогской — ул. Ключевой — ул. Родниковой в г. Калининграде. Многоквартирные дома №№4.1.- 4.3 (по ГП)» (ЗУ КН 39:15:131005:614 от 15.08.2024) Работы проводились ООО «Геоид» (Арх. №24-02337-ИГИ), и в соответствии с заданием заказчика. Заказчик: ООО «СЗ «ОЛИМП».

На период изысканий (сентябрь-октябрь 2024г.) грунтовые воды встречены всеми скважинами на глубинах 3,2-4,5м. Установившиеся уровни отмечены на глубинах 2,9-4,5м (22,36-24,03м в абс. отметках). Проведя анализ гидрогеологических условий прошлых лет (2021-2022г) на данной территории и на смежных участках (2023г.) следует принять установившиеся уровни грунтовых вод на глубинах 0,7-4,5м (22,03-24,79м).

Возможно появление грунтовых вод типа «верховодки» на суглинистом водоупоре. Максимальный уровень прогнозируются до дневной поверхности.

Почвенно-растительный слой согласно инженерно-геологическим изысканиям на проектируемом участке местами развит от - 0,2м.

Поверхность участка изрытая, частично спланирована под инженерные изыскания, частично покрыта травянистой растительностью, деревьями и кустарниками. Абсолютные отметки поверхности в районе пробуренных скважин составляют от 25,00 до 28,00м в Балтийской системе высот.

Участок свободен от объектов капитального строительства

2) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

- Площадь участка для малоэтажных, многоквартирных домов №№4.1-4.3 - 12352.0м² (по ГПЗУ РФ-39-3-01-0-00-2024-2589-0 от 15.08.24г.);
- Площадь застройки – 4377,51 м² - 35.4% (том числе дом №4.1 = 1325.81м², дом №4.2 = 2083.70м², дом №4.3 = 968,00м²);
- Площадь твёрдых покрытий – 5145.6м² — 41.65%
- Площадь озеленения – 2828,89 м² - 22.90% (газон партерный – 2228,34 м², каучуковое покрытие площадок для игр детей и занятий спортом — 600,55 м²);
- Количество зданий на участке — 3 шт.

План вырубки и Посадочный план представлены в графической части проекта.

Озеленение (компенсационное озеленение) проектируемой территории выполняется на свободных от застройки и инженерных коммуникаций территориях, выполняет экологическую защиту от вредных воздействий внешней среды для проживающих и создаёт эстетический вид дворовой территории и квартала.

						431А.21-ПКО.т	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

насаждений на территории городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда № 42 от 04.03.2020.

Ведомость высаживаемых деревьев.

№п.п.	Наименование вида	Ед. изм.	Коли чест во	Номер группы ценности	Баллы
Компенсационное озеленение:					
Проектируемые деревья в границе участка домов №№4.1-4.3					
Проектируемые деревья лиственных пород:					
1	Граб обыкновенный (посадка живой изгородью) (II группа, 10 бал.)	шт.	153	II	153*10=1530
2	Бук лесной (посадка живой изгородью) (II группа, 10 бал.)	шт.	123	II	123*10=1230
3	Туя «Западная» (посадка живой изгородью) (III группа, 7 бал.)	шт.	143	III	143*7=1001
4	Клён остролистный "Роял Рэд" (I групп. 12 бал.)	шт.	3	I	3*12=36
5	Клён остролистный "Дебора" (I групп. 12 бал.)	шт.	15	I	15*12=180
6	Клён остролистный "Глобозум"(шаровидный) (I группа, 10 бал.)	шт.	20	I	20*10=200
7	Дуб черешчатый (I групп. 11 бал.)	шт.	3	I	3*11=33
Всего в счёт компенсационного озеленения:		шт.	460	460 деревьев (4210 баллов)	
Дополнительное озеленение:					
Проектируемый кустарник лиственных пород посадка группой, одиночная посадка:					
9	Форзиция "Голден Тайм" (20 бал.)	шт.	4	I	4*20=80
10	Сирень душистая "Красная Москва" (16 бал.)	шт.	5	II	5*16=80
11	Калина "Бульденеж Roseum" (20 бал.)	шт.	7	I	7*20=140
12	Сирень на штамбе «Небо Москвы» (16 бал.)	шт.	2	II	2*16=32
ИТОГО:			18		332
Проектируемый кустарник лиственных пород живой изгородью:					
14	Барбарис Тумберга «Атропурпуреа» (посадка живой изгородью) (17 бал.)	шт.	407	II	407*17=6919
8	Самшит вечнозелёный "Блауэр Хайнц"	шт.	228	II	228*7=1596
ИТОГО			653		8847

Всего для компенсационного озеленения	шт.	460 деревьев (4210 баллов)
Дополнительное озеленение	шт.	653 кустарников

Экологическая ценность высаживаемых деревьев в счёт компенсационного озеленения составляет 4210 баллов.

Подобранный ассортимент зелёных насаждений применим для озеленения г. Калининграда. **Саженьцы деревьев** должны быть с закрытой корневой системой в контейнерах объёмом не менее 70 литров, иметь ровный прямой ствол, здоровую, нормально развитую корневую систему с хорошо выраженной скелетной частью, количество скелетных ветвей не менее 6 шт.. Саженьцы должны иметь симметричную крону, без сухих и повреждённых ветвей и без повреждений болезнями и вредителями.

Для всех высаживаемых деревьев в посадочную яму предусмотреть внесение плодородной растительной земли не менее 50 % объёма посадочной ямы. Пригодность растительного грунта для озеленения должна быть установлена лабораторными анализами. Улучшение механического состава растительного грунта должно осуществляться введением добавок (песок, торф, известь и т.д.) при расстилке растительного грунта путём двух-, трёх-кратного перемешивания грунта и добавок. **Плодородие растительного грунта** следует улучшить введением минеральных и органических удобрений в верхний слой при его расстилке. Влажность грунта, используемого при благоустройстве территории, должна быть около 15%.

Работы по озеленению должны выполняться только после расстилки растительного грунта, устройства проездов, тротуаров, дорожек, площадок, оград, прокладки коммуникаций, дренажа и уборки строительного мусора после их строительства.

Сроки проведения посадочных работ для разных видов растений определяются временами года.

Наиболее оптимальное время посадки растений являются весна и осень, когда растения находятся в естественном безлиственном состоянии (листопадные виды) или в состоянии пониженной активности физиологических процессов растительного организма. Оптимальными сроками посадки древесных растений для климатических условий европейской части России являются: весенние сроки — конец апреля-первая половина мая; осенние сроки — конец сентября-начало октября.

Весенние посадки следует проводить после оттаивания и прогревания почвы до начала активного распускания почек и образования побегов.

Осенние посадки следует проводить с момента опадения листьев до устойчивых заморозков.

Компенсационное озеленение планируется выполнить в срок до 01.10.2027 (но не позднее окончания срока действия разрешения на строительство).

Посадочный материал должен быть без задержки доставлен к месту хранения. Растения с комом земли устанавливают на ровную, заранее подготовленную площадку в тени, не распаковывая, плотно обсыпают рыхлой землей или опилками до верха кома и затем обильно поливают. **Хранение саженцев с комом** допускается не более 10 суток. Во время хранения необходимо следить, чтобы корни находились в достаточно влажной почве и не были оголены.

Высота установки саженцев в яму или траншею должна обеспечивать положение корневой шейки на уровне поверхности земли после осадки грунта.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

