

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 » июня 2025 г.



Калининград
2025

038-19/4-129

Текстовая часть.

Земельный участок под строительство многоквартирных, малоэтажных многоквартирных домов с кадастровым номером 3У 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 «С3 ОЛИМП» с обременением: S=590.0м² — обеспечение прохода/проезда (согласно сведениям ЕГРН); S=12352.0м² — приаэродромная территория (граница четвёртой подзоны (П33 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 поддеревной 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.

431А.21-ПКО.К.т

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Шмотина	1	11.24		
ГИП	Талаева	1	11.24		
Н. контр.	Бабушкина	1	11.24		

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
Р	1	17
000 "Архитектурная мастерская 4+" г. Калининград, ул. Римская, 29 тел. +7 (4012) 347-444 mail@a4plus.ru		

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 (пятона 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 «С3 «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 абр. 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 прогнозируется 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) Технико-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% (в 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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

В соответствии с Законом Калининградской области №100 от 21.12.2008г. «Об охране зелёных насаждений» проектом взамен сносимых существующих зелёных насаждений выполняется компенсационное озеленение.

На проектируемом участке КН 39:15:131005:614 строительства, согласно поддеревной съёмке и перечётной ведомости № ПВ-130 от 18.11.2024г. произрастает 462шт. дерева лиственных пород. Это ива, осина, тополь, берёза. Все деревья имеют ослабленное, сильно ослабленное и усыхающее состояния.

При проектировании все существующие 462 шт. дерева попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

Настоящим проектом компенсационного озеленения предлагаются мероприятия по вырубке зеленых насаждений, в соответствии с Перечетной ведомостью зеленых насаждений № ПВ-130 от 18 ноября 2024 года (см.Приложения).

- Общее количество баллов экологической ценности вырубаемых деревьев - 3841
- вырубаемых кустарников - 0
- Площадь земельного участка, на территории которого планируется вырубка (снос) зеленых насаждений, составляет 12352 кв.м., площадь зеленых насаждений, подлежащие вырубке, составляет 3702 кв.м.
- Количество зеленых насаждений:
 - подлежащих вырубке: деревьев 462, кустарников 0,
 - подлежащих сохранению: деревьев 0, кустарников 0.
- Площадь уничтожаемого газона и иной травянистой растительности составляет 930,00 кв.м..
- План вырубки и Посадочный план представлены в графической части проекта.

Ведомость вырубаемых деревьев:

	Наименование вида	Группа	Количество	Экологическая ценность вида (породы) баллы
	Берёза повислая	II	34	10x34=340
	Тополь дрожащий (осина)	II	234	9x234=2106
	Тополь бальзамический *	II	37	8x37=296
	Ива козья	II	10	7 x10=70
	Ива ломкая	III	147	7x147=1029
	ИТОГО		462	3841

* расчет экол. ценности по тополю черному

В проекте запланирована посадка 460 шт. деревьев и 653 шт. кустарника, газон 2230,79м².

Общее количество экологических баллов высаживаемых деревьев 4210 больше, чем вырубаемых, что соответствует требованиям "Постановления Правительства Калининградской области №521" от 05.10.2022г., п.8.

Для выполнения компенсационного озеленения посадочный материал саженцев деревьев и кустарников должен быть только из питомника и соответствовать требованиям п. 5.9 Порядка выдачи разрешительной документации на вырубку (снос), обрезку и/или пересадку зеленых

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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:							
<u>Проектируемые деревья в границе участка домов №№4.1-4.3</u>							
<u>Проектируемые деревья лиственных пород:</u>							
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	Тuya «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:							
<u>Проектируемый кустарник лиственных пород посадка группой, одиночная посадка:</u>							
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		
<u>Проектируемый кустарник лиственных пород живой изгородью:</u>							
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. **Саженцы 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 6шт.. Саженцы 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 обезлиственном 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	Лист
						431A.21-ПКО.т

После посадки организовать механическое закрепление («заякоривание») высаженных деревьев комплектом из 3-х кольев и подвязывание саженцев к кольям креплением «восьмёркой» 3-х растяжек из тканевой ленты шириной не менее 3см.

Для мягкой манжеты-прокладки использовать мешковину. Для всех деревьев сформировать пристольную лунку диаметром не менее 0,5м для выполнения полива и установить защитные манжеты для предохранения саженцев от механических повреждений при окосе.

Саженцы после посадки и установленным в ямы кольям должны быть обильно политы водой. Осевшую после первого полива землю следует подсыпать на следующий день и вторично полить растения.

Ямы и траншеи, в которые будут высаживаться растения с комом, должны быть засыпаны растительным грунтом до низа кома. При посадке растений с упакованным комом упаковку следует удалять только после окончания установки растений на место. При малосвязанном грунте земляного кома мягкую упаковку можно не извлекать.

Высадка туи «Западной», бука лесного и граба обыкновенного в живую изгородь производится в траншее глубиной 0,85-1,0м, шириной 0,85-1,0м, с шагом 0,60м..

Обустройство газона выполнить на земельном участке КН 39:15:131005:614 (в границе проектируемой территории домов №№4.1-4.3)

Газоны следует устраивать на полностью подготовленной и спланированной поверхности земельного участка с внесением растительного грунта и минеральных удобрений (N, H, K) с соблюдением уклона основания 0,5-0,6%. Способ посева травосмеси и норма посева 40 г/кв.м. Толщина растительной земли принимается для партерного газона - 20 см. Состав травосмеси проектируемого партерного газона:

- мятлик луговой 15%
- полевица белая 30%
- овсяница луговая 10%
- райграс пастбищный 40%
- клевер белый 5%

При создании **партерного газона** обязательно проводится тщательное просеивание земли для очистки от корневищ сорняков и прочих включений или обработка гербицидами. Необходимо перед посевом газонных травосмесей верхний слой взрыхлить на глубину 8 см. Для устройства газона использовать смесь из многолетних трав с хорошо развивающейся корневой системой и устойчивых к вытаптыванию. Газон из многолетних трав посеять по слою растительного грунта. Перед посевом трав внести добавку для ускорения роста «Гетероауксин», «Эпин» или «Гумат натрия». По мере роста трав необходимо регулярно выполнять их скашивание.

За высаженными зелеными насаждениями должен **организован** уход (полив, прополка приствольных лунок) в соответствии с Правилами создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, разработанными Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Панфилова, и утвержденными приказом Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15.12.1999 № 153 (МДС 13-5-2000).