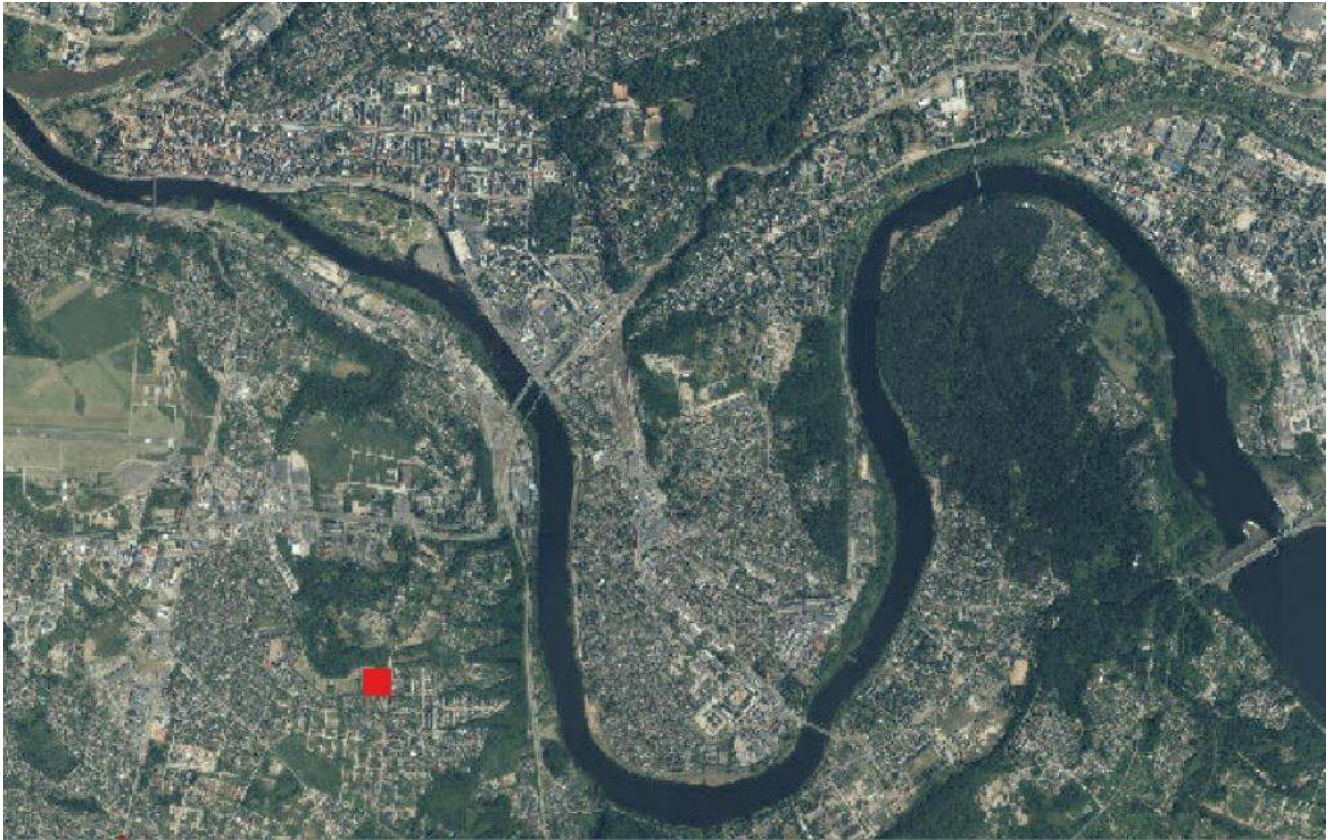


Bendrasis aiškinamasis raštas

1. Statinio statybos vieta

Planuojama teritorija yra Kauno miesto Aleksoto seniūnijoje, Fredoje, Sodininkų g.2, kad.nr.1901/0228:87 Kauno m. k.v.

1.1. Planuojamo sklypo vieta Kauno mieste



1.2. Planuojamo sklypo vieta Fredoje (tarp Europos pr. ir Sodininkų g.)



2. Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis:

Numatomi gyvenamosios paskirties, daugiabučiai pastatai.

3. Bendrieji duomenys: statinio geografinė vieta, funkcinė paskirtis, ryšys su gretimu užstatymu, kultūros paveldo vertybė, klimato sąlygos ir reljefas;

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 1901/0228:87 Kauno m. k.v.. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties teritorijos. Žemės sklypo plotas – 2.4697 ha. Žemės savininkas – „BT Valda“, a.k. 305576412.

Planuojamo Botanikos kvartalo sklypo bendras plotas – 24697 kvadratiniai metrai.

Iš pietų sklypas ribojasi su Sodininkų, iš rytų – su J. Pabrėžos gatve, iš vakarų ir šiaurės – su skypu Ž. E. Žilibero g. 6 (Botanikos sodu).

Projektuojamas daugiabučių namų kvartalas išdėstytas tarp jį supančios botanikos sodo gamtinės aplinkos. Sodininkų g-vė skiria projektuojamą kvartalą skiria nuo esamų individualių gyvenamųjų namų užstatymo, o J.Pabrėžos gatvė nuo naujai formuojamo gyvenamųjų namų kvartalo.

Sklype yra esami pastatai katilinės (42H1b), dirbtuvės (43G1b), garažo (44G1b), siurblių (45H1b, 46H1b) ir sandėlio (6F1g) numatomi griauti.

Žemės reljefas: didžioje dalyje sklypas daumaž lygus, altitudė svyruoja per visą sklypą apie 3 metrus. Šiaurinėje dalyje altitudės prasideda nuo 70.89, link sklypo vidurio leidžiasi iki 70.91 metrų altitudės tada prasideda statesnis šlaitas iki 74,12 metrų altitudės pietų pusėje.

Sklypo reljefas keičiamas nežymiai, suformuojami nuolydziai į lietaus surinkimo sistemą.

Planuojamas žemės sklypas (jo dalis), adresu Sodininkų g. 2, Kaune, patenka į šio kultūros paveldo objekto teritoriją ir vizualinės apsaugos pozonį ir tokiu būdu šiai teritorijai yra nustatyti įvairūs jos vystymo ribojimai.

Šiuo metu galiojančiame Kauno miesto Bendrajame plane šioje vietoje planuojamos mišrios gyvenamosios ir paslaugų teritorijos, atliekančios linijų centrų funkcijas. Vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Žemės klypo paskirtis – Kita, galimos naudojimo paskirtys – Visuomeninės paskirties teritorijos (šiuo metu galiojančiame DP), Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (planuojama), Komercinės paskirties objektų teritorijos ir kt.

Gretimos teritorijos – aplink planuojamą sklypą vyrauja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, o taip pat specifinės šiai vietai – Konservacinės teritorijos (Kauno gynybinio paveldo – Kauno tvirtovės - teritorijos) bei Intensyviai naudojamų želdynų zona (vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje).

Šioje teritorijoje leistinas užstatymo intensyvumas (UI) – 1,0.

Pav. 3.1. Kauno miesto bendrojo plano ištrauka:



| | | | | | |
|--------------------------|-----|---|--|--|--|
| Miesto dalių centrų zona | MC1 | Mišrios gyvenamosios ir paslaugų teritorijos, atliekančios linijinių centrų funkcijas. Vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. | <ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> Visuomeninės paskirties teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (tik esamuose šio žemės naudojimo būdo sklypuose ir tuose sklypuose, kuriuose stovi pramoninės paskirties pastatai) Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Bendro naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos Rekreacinės teritorijos Teritorijos krašto apsaugos tikslams Konservacinės paskirties <ul style="list-style-type: none"> Kultūros paveldo objektų žemės sklypai | <p>UI iki 2. Maksimalus leistinas aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane.</p> | Naujos pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos šiose teritorijose negalimos |
| | MC2 | | <p>UI iki 1. Maksimalus leistinas aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane.</p> | | |

Projektuojamame daugiabučių gyvenamųjų namų kvartale numatomas bendras antžeminis plotas – 19773,06 m², požeminis plotas – 11664,19m², užstatymo intensyvumas – 0,81. Bendras užstatymo plotas – 5310,48 m², užstatymo tankumas – 0,21.

Aukštingumas 7 aukštų pastato – 22,00 m, 5 aukštų – 15,80 m, 4 aukštų – 12,80 m.

Maksimalus leistinas aukštis atitinka nustatytą Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane.

4. Statinio statybos rūšis:

Projektuojamos pastatų statybos rūšis – Nauja statyba.

5. Projektuojamų antžeminių statinių sąrašas:

Gyvenamosios paskirties pastatai – ypatingas statinys.

6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

Numatomas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas projektuojamas atsižvelgiant į sklypą supančią aplinką:

- atsižvelgdami į už gatvių mažaaukščių gyvenamųjų namų užstatymą projektuojamų pastatų fasadai nuo 2 aukštų lūžta į kvartalo vidaus pusę, optiškai sumažindami pastatą ir sudarydami šlaitinio stogo įvaizdį.

- Kvartalo viduje projektuojami aukščiausi (7 aukštų pastatai), vizualinės apsaugos zonoje numatomi žemiausi (4 aukštų pastatai), kurių tūris numatomas laiptuotas, kuris nubyra Botanikos sodo link.

- Atsižvelgdami į botanikos sodą ir kultūros paveldo objektų apžvelgiamumą numatoma centrinė kvartalo gatvės ašis kurios perspektyvoje matoma kurtina ir glasis.

7. Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai

Sklype numatomi 12 daugiabučių namų, juose numatomi 334 butai. Bendras plotas 19773,06 m², gyvenamasis plotas – 16788,00 m². Daugiabučių kvartale po pastatais ir tarp jų projektuojami požeminiai parkingai – 151 ir 154 vietų automobiliui. Požeminiai parkingų plotas 5932,81 ir 5831,38m², viso – 11664,19 m².

Antžeminiuose parkinguose numatomos 60 vietos, viso – 365 vietos. Taip pat požeminėje pastato dalyje po pastatais įrengiamos techninės įvadų patalpos, sandėliukai namų gyventojams (261 vnt.).

Projektuojamuose atskiruose 12 gyvenamųjų namų:

Pastatas **N7-1**; 7 aukštai; aukštis – 22m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 2431,55 m²; Gyvenamas plotas – 2301,29 m²
1 kamb. butų – 14 vnt., 2 kamb. butų – 31 vnt., 3 kamb. butų – 4 vnt., VISO – 49 butai.

Pastatas **N7-2**; 7 aukštai; aukštis – 22m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 2386,93 m²; Gyvenamas plotas – 2256,67 m²
1 kamb. butų – 13 vnt., 2 kamb. butų – 31 vnt., 3 kamb. butų – 4 vnt., VISO – 48 butai.

Pastatas **N4-1**; 4 aukštai; aukštis – 12,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1179,12 m²; Gyvenamas plotas – 1072,62 m²
2 kamb. butų – 2 vnt., 3 kamb. butų – 10 vnt., 4 kamb. butų – 3 vnt., VISO – 15 butai.

Pastatas **N4-2**; 4 aukštai; aukštis – 12,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1258,37 m²; Gyvenamas plotas – 1165,87 m²
2 kamb. butų – 2 vnt., 3 kamb. butų – 11 vnt., 4 kamb. butų – 3 vnt., VISO – 16 butai.

Pastatas **N4-3**; 4 aukštai; aukštis – 12,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1258,37 m²; Gyvenamas plotas – 1165,87 m²
2 kamb. butų – 2 vnt., 3 kamb. butų – 11 vnt., 4 kamb. butų – 3 vnt., VISO – 16 butai.

Pastatas **N4-4**; 4 aukštai; aukštis – 12,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1258,37 m²; Gyvenamas plotas – 1165,87 m²
2 kamb. butų – 2 vnt., 3 kamb. butų – 11 vnt., 4 kamb. butų – 3 vnt., VISO – 16 butai.

Pastatas **N5-1**; 4 aukštai; aukštis – 15,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1689,56 m²; Gyvenamas plotas – 1565,42 m²
2 kamb. butų – 23 vnt., 3 kamb. butų – 6 vnt., VISO – 29 butai.

Pastatas **N5-2**; 4 aukštai; aukštis – 15,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1631,94 m²; Gyvenamas plotas – 1507,08 m²
2 kamb. butų – 24 vnt., 3 kamb. butų – 5 vnt., VISO – 29 butai.

Pastatas **N5-3**; 4 aukštai; aukštis – 15,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1693,79 m²; Gyvenamas plotas – 1570,01 m²
2 kamb. butų – 23 vnt., 3 kamb. butų – 5 vnt., 4 kamb. butų – 1 vnt., VISO – 29 butai.

Pastatas **N5-4**; 4 aukštai; aukštis – 15,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1693,79 m²; Gyvenamas plotas – 1570,01 m²
2 kamb. butų – 23 vnt., 3 kamb. butų – 5 vnt., 4 kamb. butų – 1 vnt., VISO – 29 butai.

Pastatas **N5-5**; 4 aukštai; aukštis – 15,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1631,94 m²; Gyvenamas plotas – 1507,08 m²
2 kamb. butų – 24 vnt., 3 kamb. butų – 5 vnt., VISO – 29 butai.

Pastatas **N5-6**; 4 aukštai; aukštis – 15,8m.

Užstatymo plotas - 442,54 m²; Bendras plotas – 1689,56 m²; Gyvenamas plotas – 1565,42 m²
2 kamb. butų – 23 vnt., 3 kamb. butų – 6 vnt., VISO – 29 butai.

Pastatų (penkių ir keturių aukštų) viduje projektuojama laiptinė su viduryje numatyta erdve dūmų šalinimui ir švieslangiais stoge. Septynių aukštų pastate laiptinė numatoma prie išorinės sienos su langais. Šalia laiptinės numatoma lifto patalpa. Kiekvienas butas turi savo terasą arba balkoną. Butų plotai nuo 35-118m².

Visi butai pastate gali būti pritaikomi riboto judrumo žmonių poreikiams, atliekant paprastojo remonto projektą, kaip reikalauja STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“. Visos angos kapitalinėse sienose projektuojamos, kad atitiktų žmonių su negalią reikmes, vidinės sienos projektuojamos lengvų konstrukcijų, įrengiamas liftas. Butai įrengiami tik su daline apdaila. Bendru atveju vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ IV skyriaus 160 punktu, projektuojamame daugiabučiame gyvenamajame pastate turi būti projektuoti žmonėms su negalia butai, sudarantys ne mažiau kaip 5 % bendro butų pastate skaičiaus. Numatoma $334 \cdot 5 / 100 = 16,7$ ŽN buto.

Insoliacijos skaičiavimai atlikti vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 14, 185, 192, 213 p. nuostatomis. Visų butų insoliacijos laikas, atsižvelgiant į gretimą užstatymą, pastato fasado elementus (balkonus), tenkina reikalavimus urbanizuotai teritorijai (>2 val. nepertraukiamos saulės šviesos).

8. Laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai

Pastatas projektuojamas su betoniniais denginiais ir laikančiomis mūro konstrukcijomis.

Penkių aukštų pastatų apdaila numatoma iš betono tekstūros plonasluoksnio akrilinio dekoratyvinio tinko (Baumit MosaikTop) ir fibrocemento plokštelių (pvz Eternit). Atskiriems elementams (erkeriams) – naudojama rūdinto plieno lakštų (Corten) apdaila.

Septynių aukštų pastatų apdaila numatoma iš klijuojamų betoninių arba klinkerinių plytelių.

Keturių aukštų pastatų apdaila numatoma iš betono tekstūros plonasluoksnio akrilinio dekoratyvinio tinko (Baumit MosaikTop) ir fibrocemento plokštelių (pvz Eternit). Atskiriems elementams (erkeriams, įtrauktoms tersoms) – naudojama rūdinto plieno lakštų (Corten) apdaila.

9. Sklypo planas, automobilių saugyklos ir parkavimo vietos

Įvažiavimas į sklypą projektuojama iš Sodininkų g-vės. Sklypo centre suformuojama vidinė gatvė su automobilių stovėjimo vietomis (60 vt.) ir 12x12 m. apsisukimo aikštele sklypo gale.

Įvažiavimai į požeminius parkingus numatomi iš projektuojamos kvartalo gatvėlės ir iš J.Pabrėžos g-vės.

Daugiabučiui pastatui, pagal STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ numatoma 1 vieta vienam butui. Sklype numatomos 305 požeminių automobilių stovėjimo vietos ir 60 antžeminio automobilių stovėjimo vietos.

Numatomos 18 žmonių su negalią stovėjimo vietos. A ir B tipo.

Įrengiama viena elektromobilių įkrovimo prieiga, o kabelių infrastruktūra numatoma išvedžioti į kas penktoje automobilių stovėjimo vietoje.

Nuo išvažiavimo/įvažiavimo vartų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų išlaikomas didesnis nei 10 m. atstumas.

Nuo 100 iki 1000 automobilių automobilių, projektuojama viena dvipusė rampa. Pravažiavimo plotis 5,00 m.

Rampa projektuojama uždara, todėl jos nuolydis ne didesnis nei 18%.

Dviračių stovėjimo vietų normatyvas gyvenamiesiems pastatams 1 vieta 5 butams. Rūsiuose po pastatais projektuojama 78 vietų dviračių saugyklos.

Pagal įsakymą „Dėl Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“:

91. Komunalinių atliekų konteinerių aikštelės įrengiamos vadovaujantis šiomis nuostatomis:

91.6. aikštelė turi būti įrengta ne mažesniu kaip 10 m atstumu nuo pastato langų ir (ar) durų. Šios aikštelės įrengimo atstumas gali būti mažinamas, bet ne arčiau kaip iki 5 m nuo pastato langų ir (ar) durų tik

gavus visų nekilnojamojo turto objekto savininkų ar jų įgaliotų asmenų, kuriems, įrengus komunalinių atliekų konteinerių aikštelę, atstumas bus mažesnis kaip 10 m nuo pastato langų ir durų, sutikimą.

Sklype, pėsčiųjų takuose ir automobiliu važiuojamuosiuose vietose numatoma betoninių trinkelų danga, automobilių stovėjimo vietose ažūrinė trinkelėlių danga su vejos tarpais.

Sklype esmi 3 medžiai, 1 medis patenkantis į planuojamą projektuojamo pastato zoną kertamas.

Neužstatytą sklypo dalį numatyta apželdinti veja. Apželdintas sklypo plotas 13238 m² (53,60%), kas atitinka 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu „dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priedą numatantį :

| | | |
|--------------------------|--|-----|
| Gyvenamosios teritorijos | Daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypai | 30% |
|--------------------------|--|-----|

Greta projektuojamo daugiabučių gyvenamųjų kvartalo arčiau kaip 15m esamų statinių nėra. Projektuojami daugiabučiai pastatai numatomi 2 ugniaiatsparumo laipsnio, tarp jų išlaikomi normatyviniai ne mažesni nei 8,0 m atstumai. Vidinė gatvė naudojama kaip gaisrinis pravažiavimas su 12x12 m. apsisukimo aikštele

10. Numatomas poveikis kultūros paveldo vietovės kraštovaizdžiui ir apžvalgai

Greta sklypo Sodininkų g. 2 esantys įtvirtinimai yra įtraukti į Nekilnojamųjų vertybių registrą kaip Kauno tvirtovės kairiojo Nemuno kranto centrinio įtvirtinimo statinių kompleksas (unikalus kodas Kultūros vertybių registre (toliau – u.k.) 26577). Kompleksą sudaro 6 statiniai: pirmasis (26578), antrasis (26579), trečiasis (26580) sandėliai, slėptuvė (26581), trečiasis (26582) ir ketvirtasis (26583) redutai. Paminėtos vertingosios savybės: plano struktūra, sudaryta iš dviejų redutų, juos jungiančių kurtinų, sandėlių bei slėptuvės, tvirtovės metalinės tvoros fragmentai, lauko riedulių keliai ir takeliai.

Planuojamas žemės sklypas (jo dalis), adresu Sodininkų g. 2, Kaune, patenka į šio kultūros paveldo objekto teritoriją ir vizualinės apsaugos pozonį ir tokiu būdu šiai teritorijai yra nustatyti įvairūs jos vystymo ribojimai.

Kultūros paveldo objektas LR Kultūros ministro 2005 m. balandžio 29 d. įsakymu Nr. IV-190 paskelbtas valstybės saugomu, nustatytas apsaugos tikslas - saugoti viešajam pažinimui ir naudojimui. Kultūros paveldo objekto vertingosios savybės ir teritorijos ribų planas patvirtintas Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2019-04-15 aktu Nr. KPD-SK-403.

Atsižvelgiant į tai, kad sklype adresu Sodininkų g. 2 yra Aktu nustatytos kultūros paveldo objekto vertingosios savybės – kurtina ir glasis, bei vadovaujantis NKPAĮ nuostatomis, toje žemės sklypo dalyje, kuri patenka į kultūros paveldo objekto teritoriją, nauja statyba negalima. Tačiau tuo pačiu įstatymas numato žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninančią tarpinę apsaugos zoną - vizualinės apsaugos pozonį. Už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi, šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozone veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą (vadovaujantis vizualinės apsaugos pozonio reikalavimais svarbus projektuojamų statinių santykis su supančia aplinka, taip pat svarbus projektuojamo kvartalo pražvelgiamumas, t.y. kiek bus galima matyti kultūros paveldo teritorijos iš (pro) projektuojamo kvartalo). Tuo vadovaujantis nauja statyba vizualinės apsaugos pozone nėra draudžiama, jei savo apimtimi, aukščiu ar išraiškos būdu ar forma nenustelbs nekilnojamąsios kultūros vertybės ir netrukdydys jos apžvelgti, kaip numatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų V skyriaus pirmojo skirsnio 60 str. 3 d. 2 p.

Žemės sklypo dalyje, kuri nepatenka nei į Kauno tvirtovės komplekso ribas, nei į vizualinės apsaugos pozonį ir paveldosauginiai apribojimai netaikomi numatoma pagal sklypo kraštines išdėstyti penkiaaukščius pastatus (6 pastatai), sklypo viduryje septyniaaukščius (2 pastatai).

Žemės sklypo dalyje, kuri patenka į vizualinės apsaugos pozonį, projektuojami keturių aukštų pastatai, mažėjantys į botanikos sodo pusę, jų tūrių kompozicija ir išdėstymas sklype nepažeidžia saugomų vertingųjų savybių ir nenustelbia nekilnojamųjų kultūros vertybių bei netrukdo jas apžvelgti.

Žemės sklypo dalyje, kuri patenka į kultūros paveldo objekto teritoriją (Kauno tvirtovės komplekso ribas), nauja statyba draudžiama. Siūloma šioje dalyje įrengti vaikų žaidimų aikštelę, vietą ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, sporto aikštelę. Gerbūvio elementai maksimaliai atitraukti nuo saugomų elementų užtikrinant, kad nebus pažeistos šioje dalyje esančios vertingosios savybės – kurtina ir glasis.