

DEMOKRATAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

- aiškinamasis raštas apie koreguotus kvartalo sprendinius–

Esminės pastabos, išsakytos recenzentų ir Komisijos „Demokrato“ kvartalui

- 1. Gyventojų kiemo (ne)sukūrimas- asmeniškų/privačių erdvių- jaukaus kiemo trūkumas, bei aiškus gyvenamosios erdvės atskyrimas nuo visuomeninės paskirties. Viešos erdvės sukūrimas. Pastaba dėl automobilių įsileidimą į vidinį kiemą.
- 2. C korpuso- *Bokšto*, kaip pernelyg atskiro objekto su skirtingu charakteriu kvestionavimas, abejonės dėl kvartalo charakterio vienalytiškumo, vientisumo
- 3. Kvestionavimas dėl naujo kvartalo formavimo su esamu Sovietiniu daugiabučiu, sklypo šiaurėje.
- 4. Kiti taisytiniai sprendiniai- butų unifikavimas, komercija- tik 1a.

-1-

Atsižvelgiant į komisijos pastabas - neįsileisti automobilių į gyventojų kiemą ir sukurti aiškią kvartalo vidinę erdvę skirtą tik pėstiesiems/gyventojams - pakeitėme Bijūnų g. gatvės bokšto tūrį į kartotinį segmentą (tūrių kompoziciją), kaip projektuojame ir Griniaus gatvėje. Koreguodami sprendinius, užstatome komplekso tūriais pilnai perimetrą ir atskiriame privačią ir viešą erdvę, bei numatome automobilių judėjimą tik kvartalinėmis gatvelėmis, neįsileidžiant į kvartalą.

Trimis 4-5 aukštų korpusais suformuotas vidinis kiemas, kuris šiauriniame sklypo gale šliejasi prie esamo daugiabučio kiemo. Pietinis esamo daugiabučio fasadas yra fonuojamas suaugusiųjų medžių masyvo, jų žalios širmos. Didelių medžių, dėl naujo kvartalo požemyje esančio parkingo, projektuojamoje teritorijoje negalėtume sodinti. „Demokrato“ šiaurinėje sklypo kraštinėje formuojama kalva, apželdinta medžiais, bei iš pietinės pusės formuojamas amfiteatras, kuris orientuotas į saulę ir skirtas gyventojams. Kalva, kaip vizualinis ir fizinis barjeras akių lygyje nuo kaimyninio namo, formuoja tūrinę landšafto dinamiką. Reguliarios formos stačiakampiame kieme siūlome įrengti erdvų parką su skirtingų veiklų įvairiomis salomis - vaikų zona, senjorų zona, sporto sala, kvepiančių augalų kalva. Kieme numatytas takų tinklas numato aiškų kvartalo kirtimą skersai/įžambiai link esamų kaimynystėje traukos taškų. Takuose prie kiekvienos salos numatytos pasibuvimo zonos, suoleliai.





-2-

Atkartojant pastatų komplekso kompozicinius segmentus ir nuo Bijūnų gatvės (Bokštą pakeičiant horizontaliu penkiaaukščiu korpusu su bokštu) - sukuriamas aiškus perimetrinis užstatymas. Penkiaaukščio namo šiauriniame gale, nuo Bijūnų g numatoma dvipusė rampa į požeminį garažą, integruota pastate. Pastato ilgis lygiagrečiai Bijūnų g. išpildo maksimaliai leistinus gabaritus - viršutiniai aukštai nulaiptuojami dėl reglamentuojamų atstumų nuo kaimyninių sklypų ribos.



-3-



Aplinkinių kvartalų struktūra išlieka nepakitusi ir yra panašaus santykio kaip siūlomas kvartalas ‚Demokratas‘. Aplinkoje išskirtinai būdingas penkiaaukštis užstatymas, su aplinkoje matomais toliau stovinčiais dvylikaaukščiais statiniais. Sklypo rytuose vyraujantis pramoninis charakteris tikėtina perspektyvoje konvertuosis, bet mastelis neturėtų smulkėti.

Projektuojamo kvartalo aukštingumas ir tūrių dydžių kompozicija yra kontekstuali, reaguojanti į aplinką. Projektuojamas kvartalo kiemo dydis taip pat formuojamas reaguojant į aplinkinį užstatymą - ilgio/ aukščio ir tūrių gabaritų santykis su vidine kiemo erdve yra analogiškas kaimynystės struktūrai. Nauja pastatų architektūra yra urbanistiškai integrali.

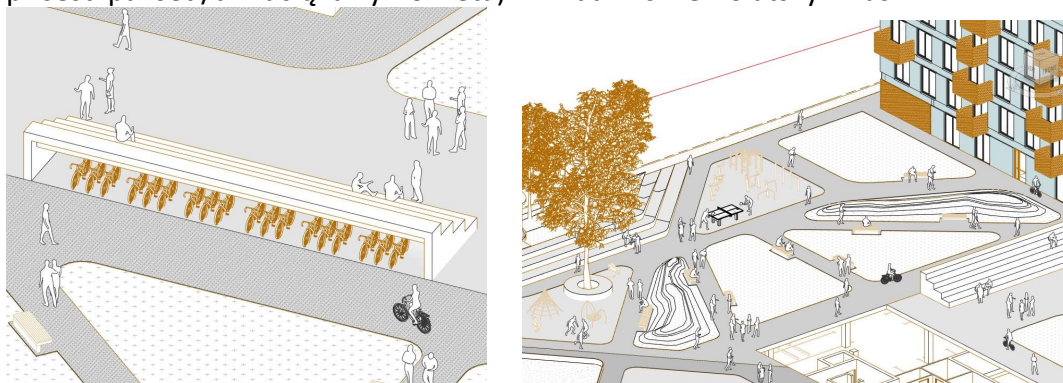
Manome, kad formuojant bendrą kiemą su esamu senos statybos daugiabučiu, kurio frontalė dabar yra dengiama suaugusiais medžiais, bei formuojant savo sklypo apimtyje kalvas su apželdinimu, ko pasekoje įvyksta abipusis laimėjimas (esamo namo pagrindiniai gyvenamųjų kambarių pietiniai langai neužgožiami pastatais, o naujieji kvartalo gyventojai laimi didelį erdvų kiemą, privatų parką, bei neturi daug langų į esamą daugiabutį, nes U raide projektuojami statinių gyvenamieji langai pagrinde orientuoti rytų/ vakarų ir pietų kryptimis (Neries upės link).



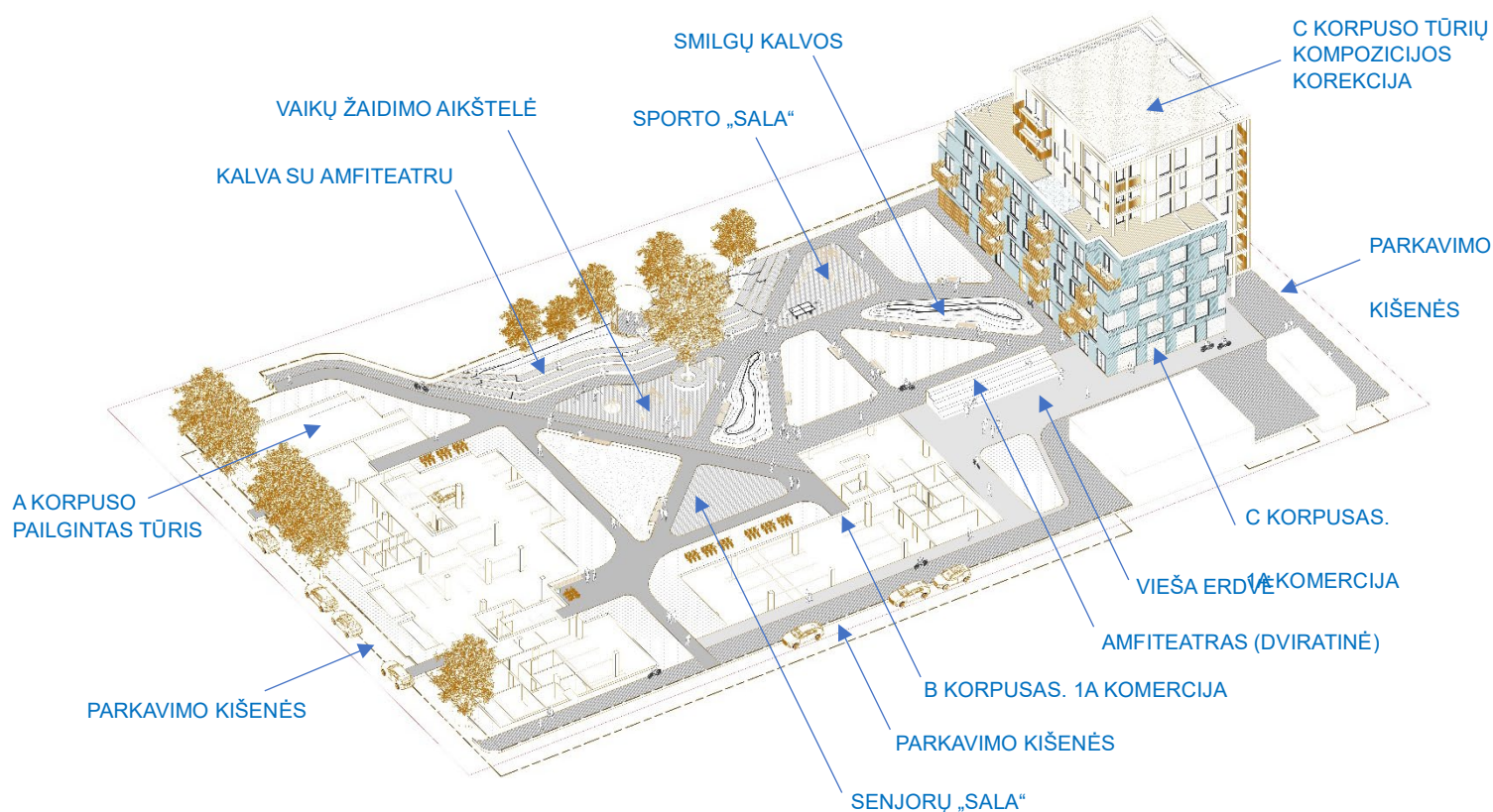
-4-

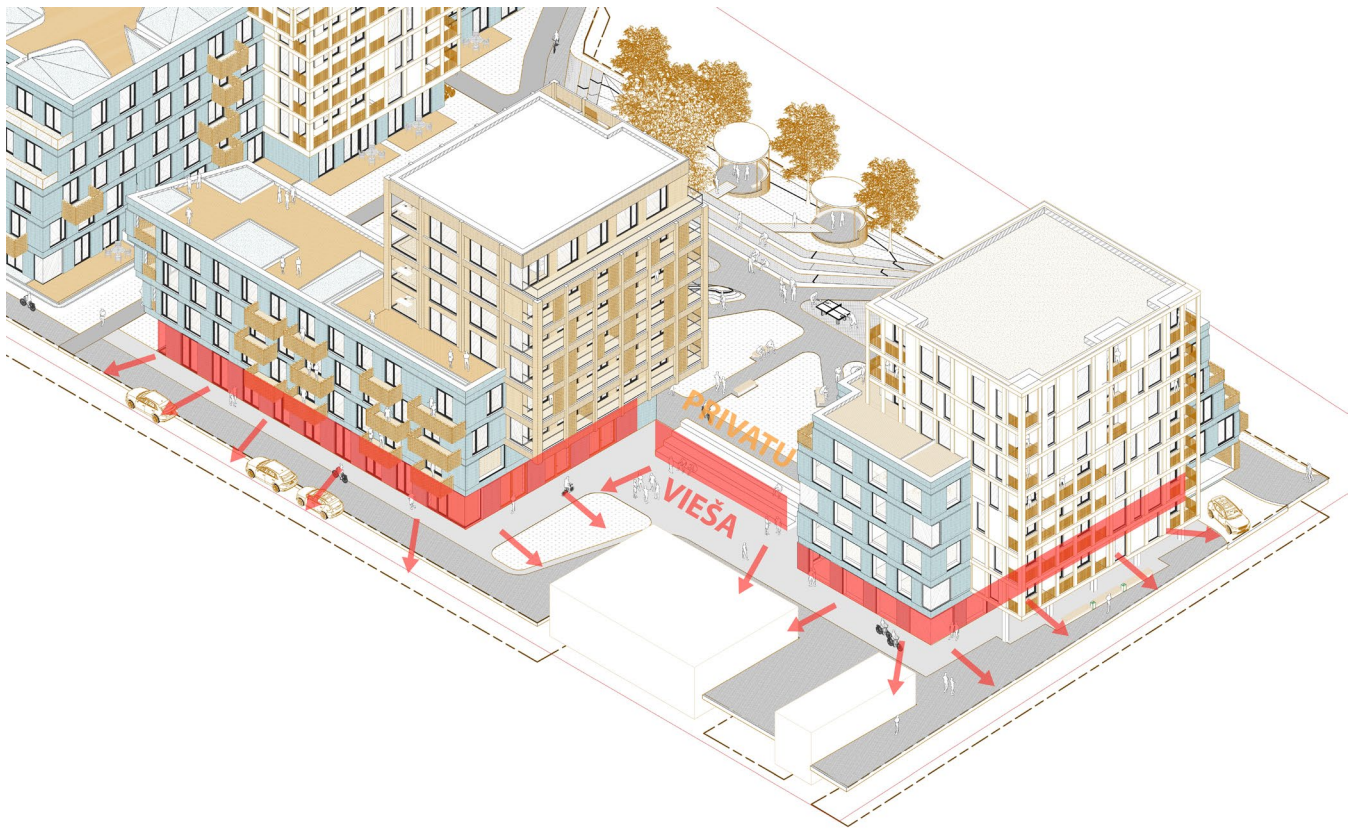
Atliekant projekto papildymą peržvelgėme pirmuoju etapu teiktus sprendinius ir siūlome mažas korekcijas: maksimaliai įsivaininti perimetrinį U raidės užstatymą (dėl to nežymiai pailgėjo Griniaus g. tūris ir Bijūnų g. perimetrą formuojame iš penkiaaukščio pastato). Peržvelgėme ir pastatų planus, butų unifikavimą (eliminuodami butus su per aukštus prasikeičiančiomis tarpbutinėmis sienomis), bei padidinome butų skaičių.

Vertinant menkesnį komercinio ploto patrauklumą antrame aukšte, komercinės patalpos po sprendinių korekcijos numatomos tik pirmuose B ir C korpusų aukštuose. Komercinis plotas dėstomas palei Bijūnų g. ir vidinę kvartalo gatvelę. Viešos prieigos numatomos lygiagrečiai komercijos, siūlome įrengti nedidelę aikštę/skverą tarp pastatų, iš garažų gatvelės, prie komercijos 1a. langų. Aikštės barjeras nuo privataus daugiabučio kiemo formuojamas iš amfiteatro/dviratinės statinio, kuris yra ir funkcinis įrenginys (vieta prisėsti/pailsėti/dviračių laikymo vieta) ir vizualinis kiemo atskyrimas.



Antžeminės parkavimo vietos (išilginio parkavimo) numatomos lygiagrečiai gatvių (palei Bijūnų ir K. Griniaus gatves už sklypo ribos ir palei vidinę kvartalo gatvelę, nagrinėjamo sklypo ribose). Pasikeitimų schema žemiau





Viešų / privačių erdvių atskyrimo schema

-5- Bendrųjų duomenų lentelė**Priedas Nr. 9 RODIKLIŲ LENTELĖ**

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Rodiklis
1.	Sklypo plotas	m ²	7291
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	150
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	34
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	2477
6.	Sklypo žalioji plotas	m ² /%	2185 / 30
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	10 940 (antžeminis) 15 584 (su požeminiu)
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	9681
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	8950
10.	Pastatų, patalpų prekybos plotas	m ²	731
11.	Pastatų, patalpų plotas	m ²	-
12.	Pastatų tūris (Antžeminis)	m ³	51442
13.	Pastatų tūris (Požeminis)	m ³	24484
14.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	9 / 7
15.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	30 / 23,6
16.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	156 (požeminės) + 24 (antžeminės) = 180

* - pastatų bendrasis plotas (nesuplanuotoms patalpoms įvertinti 5 % ploto pertvaroms).

** - galimas parduoti, nuomoti plotas.

	Požeminis parkingas	A korpusas	B korpusas	C korpusas	Viso
Bendras plotas, m ²	4937	4363	2855	3429	15 584
Pagrindinis (parduodamas) plotas, m ²	-	3958	2559	3164	9681
Gyvenamasis plotas, m ²	-	3958	2188	2804	8950
Prekybos plotas, m ²	-	-	371	360	731
1 kamb. Butai, vnt.	-	-	-	-	-
2 kamb. butai, vnt.	-	36	19	25	80
3 kamb. butai, vnt.	-	27	8	20	55
4 kamb. butai, vnt.	-	2	9	1	12
Butų skaičius, vnt.	-	65	36	46	147
Pagalbinių/ techninių patalpų/sandėliukų plotas	445	-	52	-	497s