

BIG3



AIŠKINAMASIS RAŠTAS



TURINYS

VIETA MIESTE

Situacijos schema	4
-------------------	---

URBANISTINĖ IDĖJA

Koncepcija	5
Sklypo planas	6

URBANISTINIAI SPRENDINIAI

Judėjimas ir pastatų išdėstymas	7
Viešosios zonos ir žaliosios erdvės	8
Aukštingumas	9
Vaidmuo prospekto siluete	10
Funkcinis indėlis	10

ARCHITEKTŪRINĖ IDĖJA

Kvartalo konceptas	10
Akcentinis administracinis pastatas	11
Gyvenamieji pastatai	12
Medžiagiškumas	13
Patalpų įvairovė	14
Rodikliai	15

VIETA MIESTE SITUACIJOS SCHEMA

Projektuojama teritorija yra Kauno miesto šiaurinėje dalyje, Dainavos seniūnijoje, prie pagrindinės miesto gatvės – Savanorių prospekto.

Esamos teritorijos konversija atliekama dviejuose žemės sklypuose - Savanorių pr. 286 ir Partizanų g. 19, apribotuose transporto koridoriais - Savanorių prospektu ir Partizanų gatve. Ši zona miesto masteliu priskirtina mišriai gyvenamajai ir paslaugų teritorijai.

Pagrindinių transporto ašių dėka teritorija yra patogaus susisiekimo zonoje. Savanorių prospektas –linijinis miesto centras su įvairiomis biurų, paslaugų, prekybinėmis funkcijomis. Savanorių prospekto jungtyje ribojasi du dideli daugiabučių gyvenamųjų namų mikrorajonai – Eigulių ir Dainavos su gerai išvystyta socialine ir inžinerine infrastruktūra.

Gretimoje aplinkoje yra žaliosios miesto zonos - Kalniečių ir Dainavos miesto parkai.



URBANISTINĖ IDĖJA KONCEPCIJA

Projektuojamas kvartalas užima esamais sandėliavimo pastatais užstatytą teritoriją. Teritorijos konversija orientuojama į kokybinę plėtrą, gerinant esamos infrastruktūros bei aplinkos būklę. Projektu siūloma teritorijoje sukurti pilnaverttišką multifunkcinę zoną su vyraujančia gyvenamąja funkcija.

Esami pastatai sklype yra prastos būklės, menkaverčiai, todėl siūlomi griauti. Teritorija perplanuojama kaip atviras, pėsčiajam ir dviratininkui patogus mišraus naudojimo kvartalas.

Pagrindinis tikslas – uždara pramoninę struktūrą paversti miesto audinio dalimi: sujungti dvi pagrindines gatves, sukurti gyvybingą vietinės reikšmės centrą ir jį įtraukti į netoliesia esančią viešąją žaliąją sistemą.

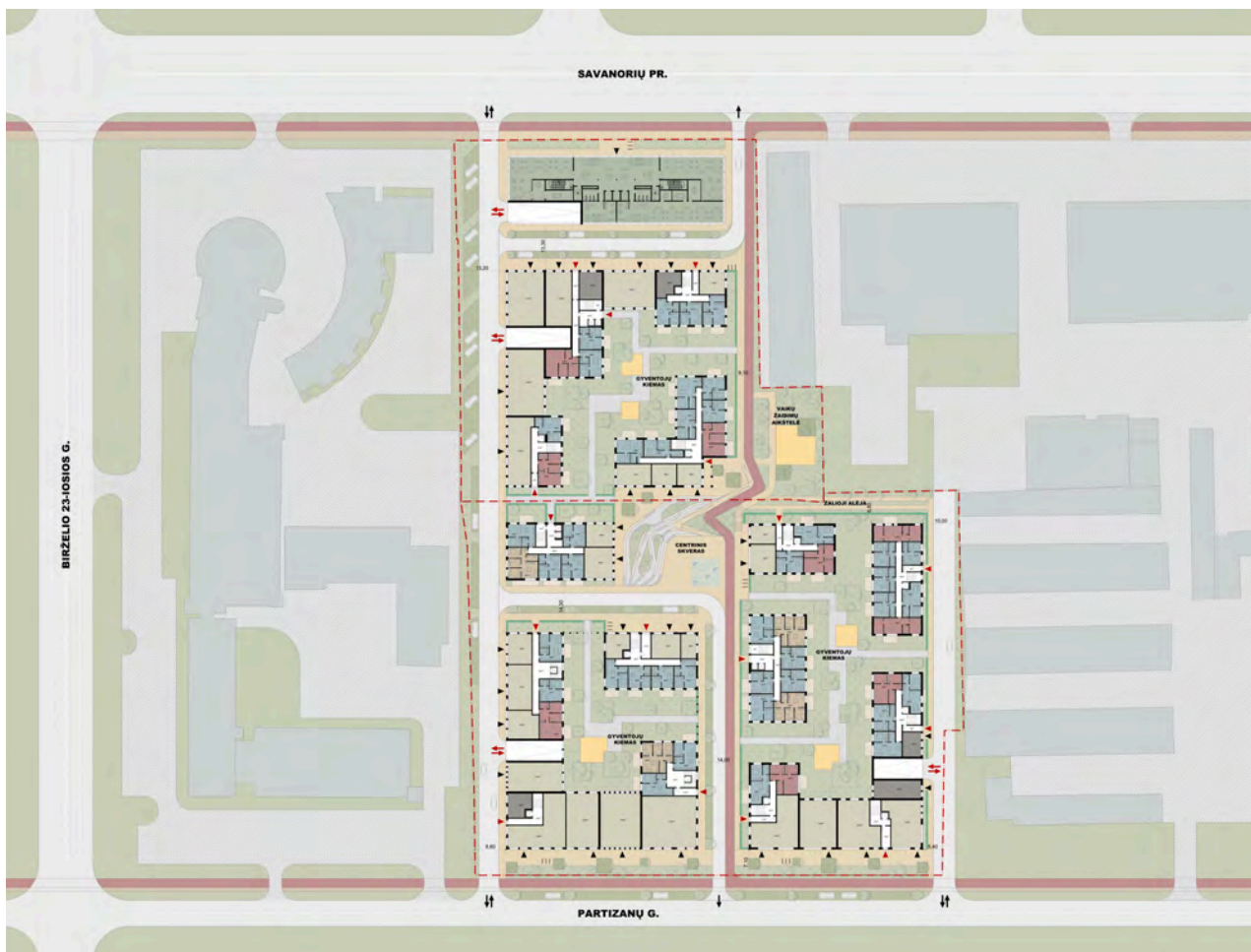


URBANISTINĖ IDĖJA SKLYPO PLANAS

Kvartalo stuburu tampa pietryčių - šiaurės vakarų kryptimi einanti pėsčiųjų ir dviračių ašis, jungianti Partizanų gatvę su Savanorių prospektu ir toliau, žaliaja jungtimi, su Kalniečių parku. Ji skiria kvartalą į vakarinę ir rytinę dalis ir jų susikirtimo vietoje sudaro centrinę bendruomenės erdvę – skverą su vandens ir žaliųjų elementų kompozicija. Šalia jo formuojasi žaliaji alėja ir vaikų žaidimų aikštelė, todėl viešoji erdvė tampa kvartalo traukos tašku, kurį naudoja tiek gyventojai, tiek aplinkinių rajonų žmonės.

Sutartiniai žymėjimai

	SKLYPO RIBA
	PROJEKTUOJAMI PASTATAI
	GRETIMI ESAMI ARBA SUPROJEKTUOTI PASTATAI
	GATVĖS DANGA - ASFALTAS
	ŠALIGATVIAI
	VĄŽIUOJAMOJI KELIO DANGA SKLYPUOSE - PLYTelių GRINDINYS
	ANTŽEMINIS PARKAVIMAS
	ŽALIEJI PLOTAI
	PĖSČIŲJŲ TAKAI VIDINIUIOSE KIEMELIUOSE
	PĖSČIŲJŲ TAKAI TERITORIJOJE
	AMFITEATRAS / LAUKO LAIPTAI
	CENTRINĖ AIKŠTĖ - KERAMINIŲ PLYTelių GRINDYS
	FONTANAS
	DVIRAČIŲ TAKAI
	VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖS GUMINĖ DANGA
	TERASOS
	GYVATVORĖS
	DVIRAČIŲ STOVĖJIMO VIETA
	ĮVAŽIAVIMAS Į KVARTALĄ
	ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
	ĮĖJIMAS Į PASTATUS
	ĮĖJIMAI Į PASTATUS (GYVENTOJŲ)
	ADMINISTRACINIS PASTATAS
	KOMERCINĖS PATALPOS
	DVIRAČIŲ SAUGYKLOS
	GYVENAMOSIOS PATALPOS
	PLANUOJAMAS APŽELDINIMAS
	ESAMOS GRETIMŲ SKLYPŲ APŽELDINIMAS



URBANISTINIAI SPRENDINIAI JUDĖJIMAS IR PASTATŲ IŠDĖSTYMAS



Naujai formuojamos gatvelės sukuria naujo kvartalo struktūrą, suskaidytą į tris pusiau uždaras

gyvenamąsias zonas ir vieną komercinę, prie Savanorių prospekto.

Automobilių eismas organizuojamas išilgai kvartalo jungiant Partizanų gatvę ir Savanorių prospektą dvipusio eismo gatve išilgai teritorijos, vakarinėje jos pusėje.

Priešingoje teritorijos pusėje (rytinėje dalyje) planuojama nauja gatvelė, perkeliant servitutinį pravažiavimą iš centrinės dalies, į jos pakraštį.

Centrinė vienos eismo gatvelė formuoja atskiras vidines gyvenamąsias zonas, yra riboto eismo, skirta privažiavimui ir pastatų aptarnavimui.

Riboto vienos eismo gatvelė planuojama ir už komercinio pastato, sudarant galimybes jo aptarnavimui.

Teritorija planuojama išlaikant galimybę jas naudoti nepriklausomai, todėl formuojamos atskiros įvažos, pastatai, su jų požeminėmis dalimis projektuojami sklypų ribose.

Į sklypą Savanorių pr. 286 numatomos 2 įvažos. Į sklypą Partizanų g. 19 numatomos 3 įvažos.

Jungtys tarp šių sklypų harmoningai susilieja ir vizualiai neišskiriamos. Užtikrinta galimybė specialiajam transportui apvažiuoti kvartalo perimetru.

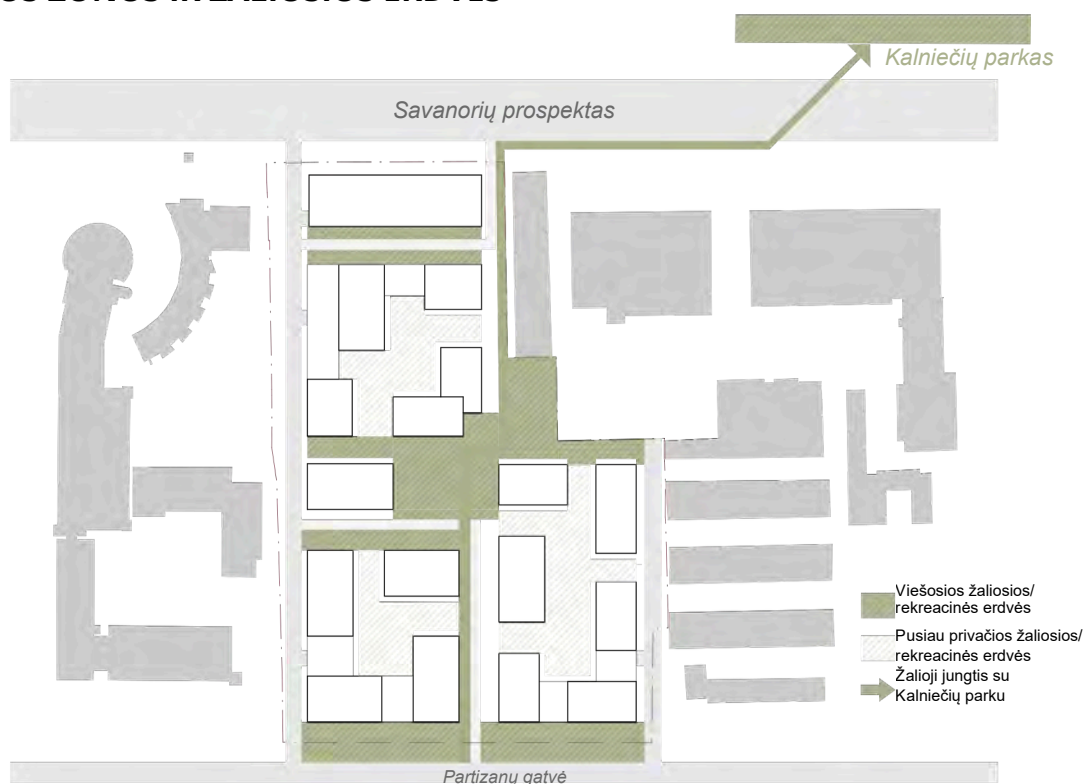
Automobilių parkavimas organizuojamas pastatų požeminėse dalyse, uždaruose parkinguose.

Suprojektuotas požeminis ir antžeminis parkavimas tenkina privalomąjį parkingų poreikį sklypuose. Savanorių pr. 286 sklype numatomas vienas įvažiavimas į požeminį parkingą, skirtą komerciniam pastatui, kitas – gyvenamajam pastatui, aptarnaujančiam antžeminius korpusus.

Partizanų g. 19 sklype formuojami du gyvenamieji pastatai su antžeminiais korpusais, patekimai automobiliams numatyti į požemines dalis, iš priešingų šoninių pravažiavimų. Įvažiavimai į požemines parkavimo aikšteles išdėstomi taip, kad vidinės erdvės išliktų be stovinčių automobilių. Dviračių takai tęsdamiesi nuo miesto pagrindinių gatvių įsilieja į centrinę kvartalo ašį.

Gyvenamųjų pastatų antžeminiai korpusai grupuojami į pusiau uždaras struktūras, formuojančias gatvių frontus ir vidinius gyventojų kiemus. Po pastatais numatytas vieno lygio požeminis parkingas, maksimaliai atlaisvinantis antžemį žalumai ir pėstiesiems.

VIEŠOSIOS ZONOS IR ŽALIOSIOS ERDVĖS



Erdvės teritorijoje skirstomos į viešas (gatvės, centrinis skveras, alėja), pusiau privačias (gyventojų kiemai) ir privačias (terasos prie pirmojo aukšto butų). Viešosios zonos akcentas - centrinis skveras, įkurdinamas teritorijos viduryje, užtikrinant kvartalo gyvybingumą įvairiu paros metu. Išnaudojamas reljefo perkritimas įveikiant kokybiškus želdynus virš požeminio parkingo ir šalia jo. Skveras, žalioji alėja, bendra kvartalo vaikų žaidimų aikštelė sukuria bendruomenės jausmą, kurio negali pasiūlyti pavieniai pastatai.

Pusiau uždari gyventojų kiemai apželdinami, juose įrengiamos žaidimų aikštelės ir poilsio zonos.

Želdynai papildo – biologinę įvairovę, naudojami vietiniai arba miesto sąlygoms pritaikyti augalai.



AUKŠTINGUMAS



Erdvinė kompozicija remiasi pakopine aukščių struktūra: 2–4 aukštų pastratų dalys kvartalo pakraščiuose ir prie kiemų, 5–9 aukštų kvartalai gatvių frontuose ir trys 14–15 aukštų dominantės (apie +48,30 ir +50,00 m), išdėstytos taip, kad formuotų nuoseklią kvartalo siluetą. Žemesni tūriai išlaiko žmogaus mastelį gatvės lygyje ir darniai įsilieja į gretimų teritorijų esamą aukštingumą.

VAIDMUO PROSPEKTO SILUETE

14–15 aukštų dominantės tampa naujais orientyrais Savanorių prospekto perspektyvoje – šiuo atkarpoje prospektas jau formuojasi kaip aukštesnės statybos koridorius, todėl kvartalas įsilieja į besikeičiantį, urbanizuotą prospekto profilį, o ne konkuruoja su žemesnio užstatymo aplinka.

FUNKCINIS INDĖLIS

Administracinis pastatas ir komercinės patalpos gatvės lygyje papildo rajono paslaugų ir darbo vietų pasiūlą, kurios Kalniečiuose istoriškai trūko – rajonas daugiausia buvo gyvenamasis, be stipraus vietinio centro. Naujas kvartalas gali tapti tokiu lokaliu potraukio tašku ne tik savo gyventojams, bet ir platesnei aplinkai.

ARCHITEKTŪRINĖ IDĖJA - „GYVENKITE TEN, KUR VISKAS ŠALIA“

KVARTALO KONCEPTAS

KVARTALAS, KURIAME GYVENAMA, DIRBAMA IR LEIDŽIAMAS LAISVALAIKIS – PĖSČIOJO ATSTUMU

Tai ne tik naujų butų kompleksas, o pilnavertis mažas miestas mieste: visuomeninis (administracinis) pastatas, kavinės, parduotuvės, paslaugos, vaikų žaidimų, poilsio, sporto aikštelės, žalios alėjos - jungtys į parką ir saugūs kiemai. Projektuojamas gyvenimo būdas, kuriame kasdienė buitis (kava, apsipirkimas, vaikų priežiūra, darbas) telpa į kelių minučių pėsčiomis atstumą...

Architektūriškai siekiama sukurti įvairų, tarsi laikui bėgant susiformavusį miesto kvartalą, išlaikant vieningumą su gretima urbanistine aplinka.

Skirtingų aukščių ir spalvų pastatai jungiami bendru ritmu, proporcijomis ir detalėmis.



AKCENTINIS ADMINISTRACINIS PASTATAS

Prie Savanorių prospekto, pagrindinės miesto transporto arterijos įkurdinamas kvartalo akcentas – šešių aukštų administracinis pastatas (apie +23,60 m). Jo ilgas, horizontalus tūris, lygiagretus gatvei, sukuria „vartus“ į naujai planuojamą urbanistinę struktūrą, atskirdamas vidinį gyvenamąjį kvartalą nuo aktyvios viešosios gatvės. Centrinė pastato dalis apgaubta tamsių vertikalių lamelių, suteikia pastatui oficialumo įvaizdį ir reaguoja į gretimų pastatų aukštį, viršutinė dalis – lengvas, stiklinis tūris, šiek tiek prastumtas, formuojant konolę. Pirmasis aukštas atviras, aukštomis stiklo vitrinomis ir šiek tiek atitrauktu kolonų ritmu, kuri įsikuria kavinės ir viešosios funkcijos. Pastatas žymi įėjimą į kvartalą ir kartu sudaro kontrastą ramesniems gyvenamiesiems tūriams už jo.



GYVENAMIEJI PASTATAI

Gyvenamųjų pastatų antžeminių korpusų pirmieji aukštai prie vidinių kvartalo gatvelių skiriami komercinėms patalpoms (kavinėms, parduotuvėms, paslaugoms) išskiriami aukštesniais įstiklintais fasadais, virš kurių kyla gyvenamieji aukštai su balkonais ir lodžijomis. Kiemų pusėje butai pirmame aukšte atsiveria į terasas, sudarydami sklandų perėjimą tarp viešos ir privačios erdvės. Butai suprojektuoti taip, kad kiekvienas iš jų turėtų balkoną ar terasą ar lodžiją. Visuose pastatuose numatomi liftai, privalomos pagalbinės bendros patalpos. Butai suprojektuoti taip, kad tenkintų insoliacijai keliamus reikalavimus.

Sklypai yra inžinerine infrastruktūra aprūpintoje teritorijoje.



Insoliacijos schema



MEDŽIAGIŠKUMAS

Fasadų apdailos paletę sudaro pagrindiniai trys apdailos tipai:

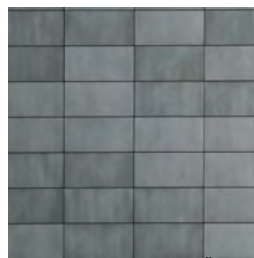
- klijuojamo klinkerio plytų apdaila;
- struktūrinio tinko apdaila;
- aliuminio / plieno kasečių apdaila;
- stiklo fasadai su aliuminio lamelėmis.



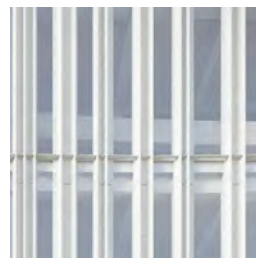
KLIJUOJAMO KLINKERIO PLYTŲ
APDAILA



STRUKTŪRINIO TINKO APDAILA



ALIUMINIO / PLIENO KASEČIŲ
APDAILA



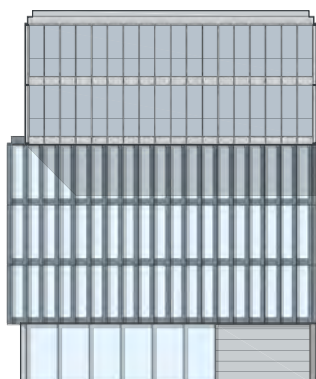
STIKLO FASADAI SU ALIUMINIO
LAMELĖMIS

VIENTISUMAS IR ĮVAIROVĖ

Fasadų spalvų tonai ir faktūros daro pastatus savitus, išvengiama vienodumo. Bendras ritmas – vertikalūs langų elementai, pirmojo aukšto stiklinės fasadų dalys ir balkonų raštas fasaduose – kvartalą sujungia į vieną visumą.



Spalvų paletė



PATALPŲ ĮVAIROVĖ

Aukštingumo ir tipologijos įvairovė leidžia siūlyti kelis kainų lygius viename kvartale:

- 14–15 aukštų aukštybiniai pastatai: panoraminiai vaizdai, aukštesnės kainos segmentas;
- -5–9 aukštų kvartalai: pagrindinis produktas, balkonai ir lodžijos;
- 2–4 aukštų dalys ir pirmojo aukšto butai su terasomis: šeimoms, „namo su kiemu“ pojūtis.
- Komercinės patalpos pirmuose aukštuose: kavinės, maisto parduotuvės, paslaugos, prisideda prie kvartalo gyvybės ir kartu yra pajamų šaltinis.
- Administracinis pastatas prie Savanorių prospekto: šešių aukštų biuras su atvira visuomenei pirmo aukšto erdve, naujo kvartalo fasadinė dalis „ženklas“ Savanorių prospekto išklotinėje.

PAGRĮSTUMAS - KODĖL TAI VEIKS

Vieta. Kvartalas apribotas dviem pagrindinėmis gatvėmis, turi dviračių takus ir žalią jungtį su Kalniečių parku, todėl ir automobiliu, ir pėsčiomis, ir dviračiu pasiekiamas patogiai.

Mišraus naudojimo sinergija. Gyventojai sukuria pastovią paklausą kavinėms ir parduotuvėms, o komercinės patalpos didina kvartalo patrauklumą ir butų vertę. Administracinis pastatas sukuria gyvybingumą dienos metu.

Vieša erdvė kaip vertė. Centrinis skveras, žalioji alėja ir bendra vaikų aikštelė sukuriabendruomenės zoną, kurio negali pasiūlyti pavieniai pastatai.

Automobiliai iš kiemų. Požeminis parkingas atlaisvina žemės lygį žalumai ir saugumui, o tai svarbiausias argumentas šeimoms.

Statybų etapiškumas. Projektas sudaro galimybes projektą vykdyti atskirais projektavimo ir statybų etapais – atskiruose sklypuose statybos gali būti vykdomos skirtingu laikotarpiu.

Kam skirta (tikslinės grupės):

- Jaunos šeimos: saugūs kiemai be automobilių, žaidimų aikštelės, ryšys su parku.
- Jaunimas ir pirmą būstą perkantys: mažesni butai, kavinės, dviračių infrastruktūra.
- Aktyvūs vyresnio amžiaus pirkėjai: viskas per pėsčiojo atstumą, žaliosios erdvės, požeminis parkingas.
- Verslas: nuomininkai administraciniame pastate ir gatvės lygio patalpose.

RODIKLIŲ LENTELĖ

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Rodiklis
Žemės sklypas Savanorių pr. 286:			
1.	Sklypo plotas	m ²	8785
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	200
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	39,26
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	3 449
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	3 776/43
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	25270
7.2	Iš kurio antžeminis plotas	m ²	17570
7.1	Iš kurio požeminis plotas	m ²	7700
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	15090
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	9175
10.	Pastatų, patalpų administracinis ir komercinis plotas	m ²	5915
11.	Pastatų tūris	m ³	78778
12.	Butų skaičius	vnt.	200
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	14/7
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49m/26m
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	274 pož.+38 antž. (312vnt)
Žemės sklypas Partizanų g. 19:			
1.	Sklypo plotas	m ²	13910
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	200
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	37,64
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	5 237
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	5 865/42
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	40200
7.2	Iš kurio antžeminis plotas	m ²	27820
7.1	Iš kurio požeminis plotas	m ²	12380
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	25343
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	23546
10.	Pastatų, patalpų komercinis plotas	m ²	1797
11.	Pastatų tūris	m ³	131537
12.	Butų skaičius	vnt.	531
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	15/8
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	50m/27m
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	452 pož.+21 antž. (473 vnt.)

Viso:			
1.	Sklypo plotas	m ²	22 695
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	200
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	38,27
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	8 686
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	9 641/42.5
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	65470
7.2	Iš kurio antžeminis plotas	m ²	45390
7.1	Iš kurio požeminis plotas	m ²	20080
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	40433
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	32721
10.	Pastatų, patalpų administracinis, komercinis plotas	m ²	7712
11.	Pastatų tūris	m ³	210315
12.	Butų skaičius	vnt.	731
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	15/7
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	50/26
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	726 pož.+58antž. (784vnt.)

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

** - galimas parduoti, nuomoti plotas.



2026