

DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ TERITORIJOS SAVANORIŲ PR. 286, PARTIZANŲ G. 19, KAUNE  
URBANISTINĖS IR ARCHITEKTŪRINĖS IDĖJOS IR PROJEKTO RIBOTO VIENO ETAPO KONKURSAS

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS



### Projekto architektūrinė idėja

Projekto tikslas – sukurti šiuolaikišką, bendruomeniškumą skatinantį gyvenamąjį kvartalą. Jo pagrindas yra aiški kvartalinė urbanistinė struktūra, kurioje viešosios ir privačios erdvės persipina, bet išlieka aiškiai atskirtos ir hierarchiškai sustyguotos. Viešųjų erdvių tinklas metaforiškai atkartoja Kauno Žaliakalnio gatvelių charakterį. Iš šio įvaizdžio kilo projekto pavadinimas - „FLOW“. Kvartalai išdėstyti taip, kad tarp jų susidarytų takus viešųjų erdvių tinklas: jis plečiasi ir siaurėja, sudaro aikšteles ir praėjimus, o visą teritoriją sujungia į vientisą tėkmę.

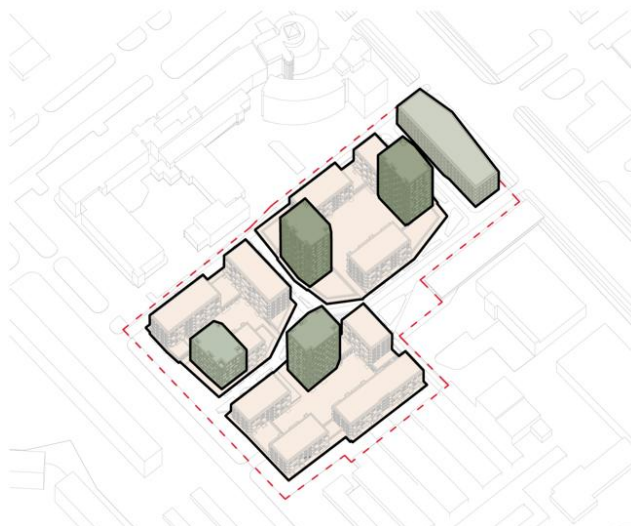
## PLANAVIMO PRINCIPAI

### Erdvinė urbanistinė kompozicija

Kvartalo kompozicija remiasi kvartalinio užstatymo morfotipu. Tai aiškiai apibrėžti užstatymo blokai su vidiniais kiemais, formuojantys tęstiną gatvių ir viešųjų erdvių frontą. Projektuojant pirmiausia suformuotos viešosios erdvės, t. y. alėjų tinklas, užstatymo kvartalai atsirado - šios erdvinės struktūros rezultatas. Taip viešoji erdvė tampa ne liekamuoju plotu tarp pastatų, o pagrindiniu kompozicijos elementu, apibrėžiančiu kvartalų formą, mastelį ir tarpusavio ryšius. Viešosios erdvės komponuojamos taip, kad nesusidarytų pernelyg ilgų, monotoniškų erdvių koridorių. Jų trasos lūžta, siaurėja ir plėtėja, atsiveria į nedideles aikšteles. Taip formuojamos uždaros, įtaigios perspektyvos, kurias užbaigia pastatų akcentai, želdiniai ar erdvių išplatėjimai. Einančiajam tai kuria kintančių vaizdų seką ir atradimo jausmą, o erdvė išlieka žmogaus mastelio, jauki ir lengvai perskaitoma.

Teritorijoje leidžiama statyti aukštybinius pastatus (iki 50 m), todėl jie komponuojami kaip erdviniai akcentai: išdėstomi tinkamu atstumu vienas nuo kito, kad gerai atrodytų miesto panoramose ir neužgožtų vienas kito. Prie jų derinami mažesnio aukštingumo pastatai, kurie sudaro žmogaus mastelio aplinką gatvių ir viešųjų erdvių lygmenyje. Taip kiekviena namų grupė tampa aiškiai atpažįstama, o pereinamasis aukštingumas švelnina

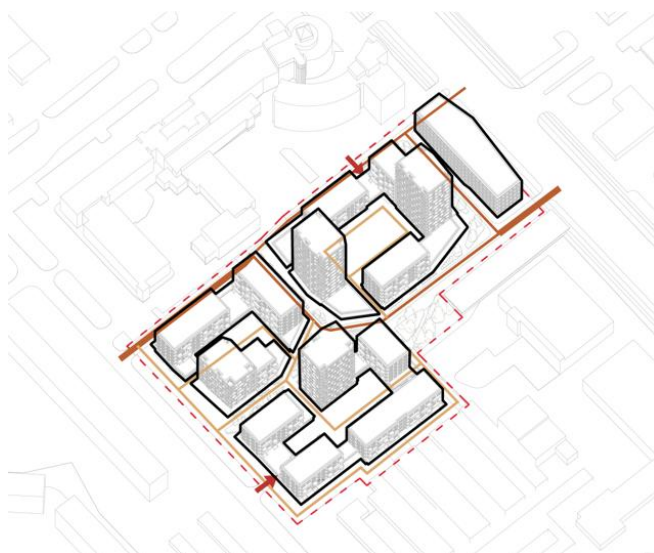
kontrastą tarp aukštybinių akcentų ir aplinkinio užstatymo.



*Tūrinė koncepcija. Akcentų kompozicija*

### Susisiekimo sprendiniai

Sklypas ribojasi su judriomis gatvėmis: Savanorių prospektu ir Partizanų gatve; todėl susisiekimo sprendiniais siekiama užtikrinti patogų teritorijos pasiekiamumą ir kartu apsaugoti vidinę kvartalo erdvę nuo tranzitinio eismo. Teritorijoje numatomas vidinis pravažiavimo kelias tarp Savanorių pr. ir Partizanų g., skirtas gyventojams, lankytojams, specialiajam ir aptarnaujančiajam transportui, - tačiau dėl savo trasos konfigūracijos, pločio ir eismo raminimo priemonių netampa tranzitiniu keliu. Kiti privažiavimai iš Savanorių prospektu ir Partizanų gatvės pusių planuojami kaip akligatviai. Jie veda tik iki konkrečių kvartalų ir įvažiavimų į požeminę automobilių saugyklą. Todėl alėjos ir kiemai lieka pėsčiųjų ir dviratininkų prioriteto zonomis. Toks sprendimas mažina triukšmą ir taršą, didina eismo saugumą ir leidžia viešosioms erdvėms veikti kaip ramiai, bendruomenei skirtai aplinkai.



*Pagrindiniai ir pagalbiniai transporto pravažiavimai*

### Viešosios ir privačios erdvės

Projekte formuojama hierarchinė erdvių sistema, kurioje viešumas palaipsniui pereina į privatumą: nuo viešųjų praejimų, jungiančių kvartalą su aplinkinėmis teritorijomis, per pusiau privačius gyventojų kiemus iki asmeninių

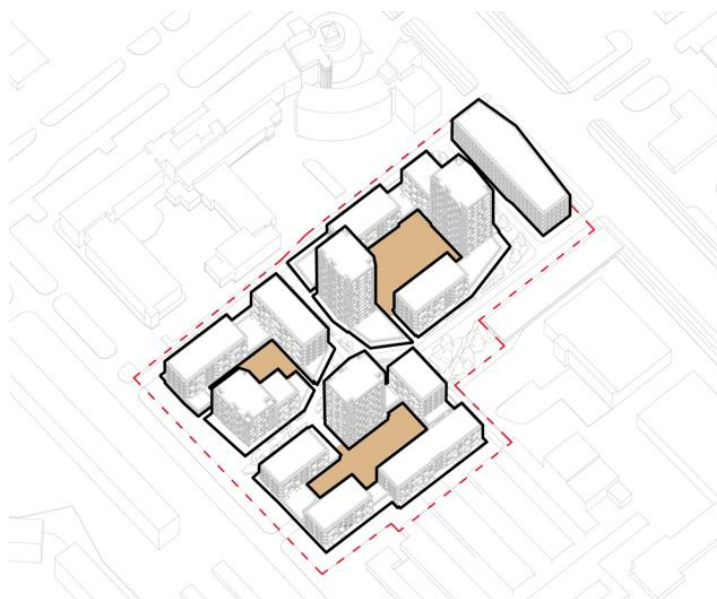
butų terasų. Kiekvienas lygmuo aiškiai apibrėžtas, tačiau erdvės nuosekliai jungiasi viena su kita. Teritorijos centre planuojama nedidelė aikštė / skveras.



*Viešųjų erdvių schema*

### **Rekreacinės erdvės / vidaus kiemeliai**

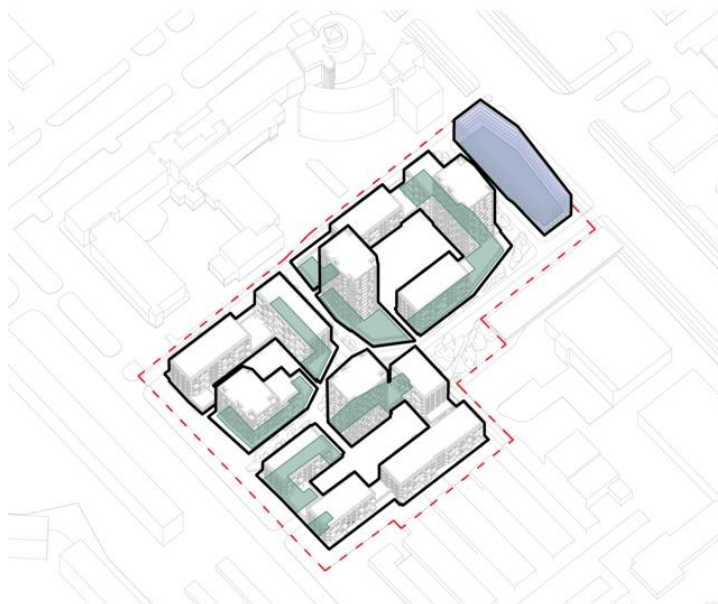
Vidiniai kvartalų kiemai sumanyti kaip apželdintos rekreacinės erdvės, skirtos gyventojų poilsiui ir laisvalaikiui. Juose numatomi žalieji plotai, medžiai, vaikų žaidimų aikštelės ir vietos poilsiui.



*Privačių erdvių schema*

### **Teritorijos funkcinis planavimas**

Esminis siekis – sukurti daigiafunkcę kvartalų sistemą, kurioje gyvenamoji funkcija derinama su paslaugomis ir darbo vietomis. Palei svarbiausias viešąsias erdves pirmuosiuose pastatų aukštuose planuojamos komercinės ir administracinės patalpos: parduotuvės, kavinės, paslaugų įstaigos, biurai. Jos užtikrina viešųjų erdvių gyvybingumą visą dieną, didina saugumą, aplinka nuolat stebima, gyventojams kasdienės paslaugas suteikiamos pėsčiomis pasiekiamu atstumu. Aktyvūs pirmieji aukštai kartu kuria patrauklų, atvirą gatvių ir aikštės frontą.



*Komercinių ir administracinių patalpų schema*

### **Etapiškumas**

Siūlomas preliminarus vystymo scenarijus iš keturių etapų, grindžiamas kvartaline teritorijos struktūra. Kvartalai yra santykinai savarankiški, todėl teritoriją galima vystyti tiek nuo Savanorių prospekto, tiek nuo Partizanų gatvės pusės, o etapų eiliškumą galima keisti pagal rinkos poreikius ir investicines galimybes. Pagrindinės vystymo gairės yra įvažiavimo į požeminę automobilių saugyklą pandusai, išdėstyti priešingose sklypo pusėse. Tai leidžia kiekvieną etapą aptarnauti savarankiškai: nereikia laikinų privažiavimų, o jau veikiančios dalies gyventojams statybų poveikis sumažinamas. Bendras principas yra toks: kiekvieno etapo pabaigoje turi atsirasti užbaigtas, visavertis kvartalas. Jame veikia komercinės patalpos pirmame aukšte, yra įrengti privatūs kiemai ir sutvarkytos viešosios erdvės su joms tenkančia alėjų tinklo dalimi. Taip kiekviename etape formuojama gyva, funkcionali ir patraukli aplinka.



*Etapiškumo schema*

## Pastatų apdailos medžiagiškumas

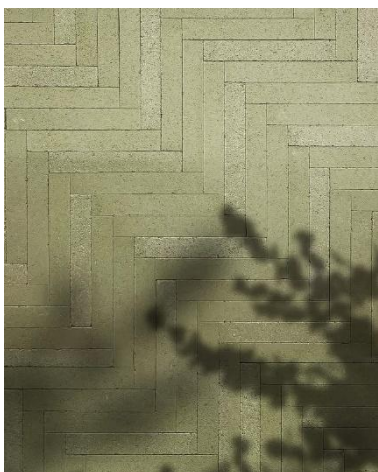
Projektuojamų pastatų fasadų medžiagiškumas atliepia koncepciniam dėsniui – aukštybiniai pastatai numatomi tos pačios medžiagos, artimo grindiniui atspalvio – taip sustiprinant „bokštų“ kompoziciją. Kvartalų žemesnis užstatymas kiekviename kvartale skirtingos paletės – taip išvengiama monotoniškumo itin racionalioje struktūroje. Akcentiniai tūriai siūlomi iš surenkamo gelžbetonio konstrukcijų, su pigmentuoto betono apdaila. Žemesniems kvartalų perimetre esantiems daugiabučiams siūloma naudoti tinką ir vertikalias reljefines betono plokštes tarplanguose. Grindinys – viešose erdvės žalsvo tono, įžeminantis projekto vertikales. Kiemuose – medžiagiškumas derinamas prie kvartalo kiemo fasadų.



Tikuotas fasadas



Betono plokštės fasadas. Angokraščio detalės pasiūlymas.



Pigmentuoto betono trinkelės



Segmentinis fasadas

## Tvarumo principų taikymas

Projekte tvarumas suprantamas plačiai, kaip kultūrinių, ekologinių ir ekonominių verčių sintezė. Jis apima medžiagų pasirinkimą, pastatų sistemą, želdynus, vandens ir energijos naudojimą bei socialinę kvartalų struktūrą.

Medžiagos ir konstrukcijos. Architektūrinės apdailos medžiagos parinktos pagal ilgaamžiškumo principą. Tai patvarios, lengvai prižiūrimos ir oriai senstančios medžiagos, mažinančios eksploatacijos ir atnaujinimo sąnaudas.

Želdynai. Želdynų sistema užima apie 30 % sklypo ploto. Ji grindžiama vietinių augalų rūšių naudojimu, nes jos geriau prisitaiko prie klimato, reikalauja mažiau priežiūros ir laistymo bei palaiko vietinę biologinę įvairovę.

Šiaurinėje sklypo dalyje siekiama išsaugoti kuo daugiau esamų medžių, kurie tampa brandžiu kvartalo želdynų karkasu nuo pat pirmųjų etapų.

Lietaus vanduo. Nuo stogų ir kietųjų dangų surenkamas lietaus vanduo filtruojamas, valomas ir naudojamas rekreacinių erdvių želdiniams laistyti. Taip mažinamas geriamojo vandens poreikis ir apkrova lietaus nuotekų tinklams. Virš požeminės automobilių saugyklos įrengiama apželdinta danga, pritaikyta gėlynams ir krūmams, todėl rekreacinių želdynų plotas padidėja.

Energija. Visi pastatai atitinka A++ energinio naudingumo klasės reikalavimus. Parinkti atitvarų šilumos perdavimo koeficientai mažina šildymo poreikį žiemą ir perkaitimo riziką vasarą. Kvartaluose siūloma centrinė geoterminio šildymo sistema, o ant stogų numatomos saulės fotovoltinės elektrinės. Jos dengia dalį pastatų ir bendrųjų erdvių elektros poreikio, taip pat mažina eksploatacines išlaidas ir anglies pėdsaką.

Ekonominis ir funkcinis lankstumas. Kartotinė, iš skirtingų modulių sudaryta pastatų sistema leidžia kvartalams veikti ir tada, kai dar pastatyti ne visi pastatai. Todėl teritoriją galima vystyti etapais, finansiškai valdomu tempu. Želdynai ir pėsčiųjų infrastruktūra įrengiami jau pirmuosiuose etapuose, todėl gyventojai kokybiška aplinka naudojami net ir tebevykstant statyboms. Pirmųjų aukštų komercinės ir paslaugų patalpos projektuojamos taip, kad ateityje, keičiantis poreikiams, jas būtų galima pritaikyti kitoms funkcijoms.

Socialinis tvarumas. Požeminė automobilių saugykla atlaisvina žemės paviršių gyventojams ir želdynams. Kiemai tampa ramūs ir be automobilių. Uždari kiemai skirti tik konkrečiam kvartalo gyventojams ir formuojami kaip saugios, privačios erdvės. Kartu jie stiprina kaimynystės ryšius ir bendruomeniškumą.

**RODIKLIŲ PATEIKIMO LENTELĖ**

Vadovaujantis Konkurso sąlygų Priedu 9

| Eil. Nr.                                | Pavadinimas                                 | Mato vienetas     | Rodiklis                              |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <b>Žemės sklypas Savanorių pr. 286:</b> |                                             |                   |                                       |
| 1.                                      | Sklypo plotas                               | ha                | 0.8783                                |
| 2.                                      | Sklypo užstatymo intensyvumas               | %                 | 161 % (1.61)                          |
| 3.                                      | Sklypo užstatymo tankumas                   | %                 | 42 %                                  |
| 4.                                      | Pastatų užimamas plotas                     | m <sup>2</sup>    | 3 746                                 |
| 5.                                      | Sklypo žaliasis plotas                      | m <sup>2</sup> /% | 2 196 / 25 %***                       |
| 6.                                      | Pastatų bendras plotas (antžeminis) *       | m <sup>2</sup>    | 14 184                                |
| 7.                                      | Pastatų pagrindinis plotas **               | m <sup>2</sup>    | 12 884                                |
| 8.                                      | Pastatų gyvenamasis plotas                  | m <sup>2</sup>    | 7 701                                 |
| 9.                                      | Butų skaičius                               | vnt.              | 169                                   |
| 9.1                                     | 2 kambarių (35-45 m <sup>2</sup> )          | vnt.              | 113 (62%)                             |
| 9.2                                     | 3 kambarių (55-70 m <sup>2</sup> )          | vnt.              | 56 (22%)                              |
| 10.                                     | Pastatų komercinių patalpų plotas           | m <sup>2</sup>    | 1 153****                             |
| 11.                                     | Parkingo plotas (požeminis)                 | m <sup>2</sup>    | 7 207                                 |
| 12.                                     | Pastatų tūris – antžeminis                  | m <sup>3</sup>    | 69 807                                |
| 13.                                     | Pastatų tūris – požeminis                   | m <sup>3</sup>    | 29 414                                |
| 14.                                     | Aukštų skaičius (max/vidutinis)             | vnt.              | Max 14 / vid. 7                       |
| 15.                                     | Pastato aukštis (max/vidutinis)             | m                 | Max 49.40 /<br>min 19.80 / vid. 34.60 |
| 16.                                     | Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso) | vnt.              | 232                                   |
| <b>Žemės sklypas Partizanų g. 19:</b>   |                                             |                   |                                       |
| 1.                                      | Sklypo plotas                               | ha                | 1.3912                                |
| 2.                                      | Sklypo užstatymo intensyvumas               | %                 | 182 % (1.82)                          |
| 3.                                      | Sklypo užstatymo tankumas                   | %                 | 53 %                                  |
| 4.                                      | Pastatų užimamas plotas                     | m <sup>2</sup>    | 7 503                                 |
| 5.                                      | Sklypo žaliasis plotas                      | m <sup>2</sup> /% | 4 811 / 35 %                          |
| 6.                                      | Pastatų bendras plotas (antžeminis) *       | m <sup>2</sup>    | 25 320                                |
| 7.                                      | Pastatų pagrindinis plotas **               | m <sup>2</sup>    | 21 030                                |
| 8.                                      | Pastatų gyvenamasis plotas                  | m <sup>2</sup>    | 19 275                                |
| 9.                                      | Butų skaičius                               | vnt.              | 425                                   |
| 9.1                                     | 2 kambarių (35-45 m <sup>2</sup> )          | vnt.              | 306 (72%)                             |
| 9.2                                     | 3 kambarių (55-70 m <sup>2</sup> )          | vnt.              | 119 (28%)                             |
| 10.                                     | Pastatų komercinių patalpų plotas           | m <sup>2</sup>    | 1 755                                 |

|              |                                             |                   |                                       |
|--------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 11.          | Parkingo plotas (požeminis)                 | m <sup>2</sup>    | 12 428                                |
| 12.          | Pastatų tūris – antžeminis                  | m <sup>3</sup>    | 121 523                               |
| 13.          | Pastatų tūris – požeminis                   | m <sup>3</sup>    | 48 469                                |
| 14.          | Aukštų skaičius (max/vidutinis)             | vnt.              | Max 12 / vid. 6                       |
| 15.          | Pastato aukštis (max/vidutinis)             | m                 | Max 43.10 /<br>min 19.15 / vid. 31.13 |
| 16.          | Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso) | vnt.              | 389                                   |
| <b>VISO:</b> |                                             |                   |                                       |
| 1.           | Sklypo plotas                               | ha                | 2.2695                                |
| 2.           | Sklypo užstatymo intensyvumas               | %                 | 1.74                                  |
| 3.           | Sklypo užstatymo tankumas                   | %                 | 50 %                                  |
| 4.           | Pastatų užimamas plotas                     | m <sup>2</sup>    | 11 249                                |
| 5.           | Sklypo žaliasis plotas                      | m <sup>2</sup> /% | 7007 / 31 %                           |
| 6.           | Pastatų bendras plotas (antžeminis) *       | m <sup>2</sup>    | 39 504                                |
| 7.           | Pastatų pagrindinis plotas **               | m <sup>2</sup>    | 33 914                                |
| 8.           | Pastatų gyvenamasis plotas                  | m <sup>2</sup>    | 26 977                                |
| 9.           | Butų skaičius                               | vnt.              | 594                                   |
| 9.1          | 2 kambarių (35-45 m <sup>2</sup> )          | vnt.              | 419 (71%)                             |
| 9.2          | 3 kambarių (55-70 m <sup>2</sup> )          | vnt.              | 175 (29%)                             |
| 10.          | Pastatų komercinių patalpų plotas           | m <sup>2</sup>    | 2 908****                             |
| 11.          | Parkingo plotas (požeminis)                 | m <sup>2</sup>    | 19 635                                |
| 12.          | Pastatų tūris – antžeminis                  | m <sup>3</sup>    | 191 330                               |
| 13.          | Pastatų tūris – požeminis                   | m <sup>3</sup>    | 77 883                                |
| 14.          | Aukštų skaičius (max/vidutinis)             | vnt.              | Max 14 / vid. 6                       |
| 15.          | Pastato aukštis (max/vidutinis)             | m                 | Max 49.40 /<br>min 19.15 / vid. 34.28 |
| 16.          | Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso) | vnt.              | 621                                   |

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

\*\* - galimas parduoti, nuomoti plotas.

\*\*\* - administracinės ir gyvenamosios sklypo dalies želdinių vidurkis

\*\*\*\* - su komercinių patalpų administracinio pastato pirmame aukšte plotu (maitinimas, paslaugos, k.t.)