

2. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2.1. Pažintiniai duomenys apie žemės sklypą

Geografinė vieta: Savanorių pr. 286 ir Partizanų g. 19, Kauno miestas, Lietuva.

Planuojami daugiabučių namų kvartalai yra sklypuose, kurių unikalūs numeriai 1901-0082-0043 ir 4400-0174-8576. Sklypai nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Valstybinės žemės patokėjimo taisyklė priklauso Kauno miesto savivaldybei.



Žemės naudojimo paskirtis: kita.

Žemės naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos.

Žemės reljefas: esamas sklypo žemės paviršius su nuolydžiu link Partizanų g. pusės.

Esami inžineriniai tinklai: šilumos perdavimo tinklai, elektros tinklai, elektroninių ryšių tinklai, vandenkelio ir nuotekų tinklai.

Esami vandens telkiniai: vandens telkinių sklype nėra.

Sklype nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo teritoriją.

Projektavimo riboje esantys statiniai: Pastatas - Sandėlis (unik. Nr. 1995-7030-7016), Pastatas - Sandėlis (unik. nr. 1995-7030-7027), Pastatas - Sandėlis (unik. Nr. 1995-7030-7038), Pastatas - Sandėlis (unik. Nr. 1995-7030-7049), Pastatas – Transformatorinė (unik. Nr. 1995-7030-7060), Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (unik. Nr. 1995-7030-7092), Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (unik. Nr. 1995-7030-7081), Pastatas - Sandėlis (unik. Nr. 1997-0034-9015), Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (unik. Nr. 1997-0034-9060).

2.2. Projekto aprašymas.

Projektuojama daugiabučių gyvenamųjų namų teritorija yra išsidėsčiusi sklypuose Savanorių pr. 286 ir Partizanų g. 19, Kaune. Projektas skaidomas į du etapus. Pirmuoju etapu planuojama plėtra sklype Savanorių pr. 286. Antrasis etapas planuojamas sklype Partizanų g. 19. Vadovaujantis Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu projektuojamų pastatų leistinas didžiausias aukštis 50m. Vadovaujanti Kauno miesto bendrojo planu, teritorija priskiriama prie Mišraus užstatymo teritorijų, atliekančių linijinių centrų funkcijas.

Sklypuose projektuojami gyvenamosios paskirties pastatai su komercinėmis patalpomis pirmuose aukštuose. Formuojamos viešos erdvės su bendruomenės aikštėmis. Projektuojame miesto gatvę, sujungianti Savanorių pr. su Partizanų gatve. Projektuojamos gatvės ribose formuojami aktyvūs komerciniai fasadai su komercinėmis bei visuomeninėmis patalpomis. Požeminės automobilių saugyklos yra projektuojamos tik po gyvenamųjų namų kvartalais, todėl gatvę bei viešasis erdves planuojama gausiai apželdinti kokybiškais želdiniais bei medžiais. Nuo Savanorių pr. pusės projektuojamas administracinės paskirties pastatas su komercinėmis patalpomis. Giliau už jo, link Partizanų gatvės projektuojami du atskiri gyvenamųjų namų kvartalai. Pirmajame kvartale projektuojami 4 gyvenamosios paskirties pastatai. Antrajame kvartale projektuojami septyni gyvenamosios paskirties pastatai. Neprojektuojami laisvai stovintys namai. Projektuojamuose kvartaluose formuojamos privačios gyventojų erdvės su gausiais želdynais, rekreacinėmis ir poilsio zonomis. Viešos ir privačios erdvės yra atskiriamos. Gyvenamieji pastatai projektuojami įvairaus aukštingumo – nuo 5 iki 15 aukštų. Siekiant maksimaliai atskirti privačias ir viešas erdves, tarpuose tarp pastatų numatomi vieno/dviejų aukštų tarpai su komercinėmis patalpomis nuo gatvės pusės ir gyvenamaisiais kotedžo tipo namais nuo vidinių praėjimų pusių. Teritorijoje projektuojamos kelios dominuojančios vertikalės. Projektuojant terasas pastatai nužemėja link sklypo ribų nepažeisdami trečiųjų šalių teisių.

Projektuojami kvartalai formuoja naują koncepciją mieste. Miestas auga į aukštį, o ne į plotį. Kuriamas miestas mieste, ne tik kvartalo gyventojams, bet ir viso miesto gyventojams.

2.3. Susisiekimo komunikacijų, statybos sklypo susisiekimo komunikacijų aprašymas; išorinio ir vidinio transporto judėjimo organizavimo principai

Įvažiavimai į sklypus projektuojami iš Savanorių pr. ir Partizanų g. pusių. Planuojamoje teritorijoje projektuojama nauja miesto gatvė, jungianti Savanorių prospektą ir Partizanų gatvę. Iš Savanorių pr. pusės planuojami du įvažiavimai į pirmu etapu projektuojamą sklypą, adresu Savanorių pr. 286. Pirmasis įvažiavimas skirtas I kvartalo administracinio pastato darbuotojams bei lankytojams ir gyvenamųjų namų gyventojams. Įvažiavimai į požemines automobilių augyklas projektuojami pastatuose. Neprojektuojamos atviros ar dengtos tipo rampos įtakojančios sklypo plano sprendinius.

Antrasis įvažiavimas nuo Savanorių pr. planuojamas į naujai formuojamą miesto gatvę. Gatvė, kertanti abu kvartalus, projektuojama dviejų eismo juostų. Po projektuojama gatve nenumatomos požeminės automobilių saugyklos, todėl gatvė yra apželdinama medžiais. Numatomi medžiai išlaiko reglamentuojamus atstumus iki projektuojamų pastatų.

Iš Partizanų g. pusės projektuojami du įvažiavimai į II kvartalą. Vienas įvažiavimas planuojamas į daugiabučių pastatų pusiau požeminę automobilių saugyklą, kuria naudosis gyventojai ir komercinių patalpų darbuotojai. Patekimas į požeminę saugyklą projektuojamas pastate. Neprojektuojamos atviro ar dengto tipo rampos įtakojančios sklypo plano sprendinius. Antrasis įvažiavimas nuo Partizanų g. planuojamas į naujai formuojamą miesto gatvę.

Teritorijos perimetru numatomi gaisriniai pravažiavimai. Gaisrinuose pravažiavimuose neprojektuojamos kietos dangos. Gaisriniam automobiliui taip pat yra numatomi įvažiavimai į gyvenamosios paskirties pastatų privačius kiemus, kad užtikrinti gaisro gesinimo bei žmonių evakuacijos būtinybę.

Abu kvartalai yra gausiai apželdinami kokybiškais želdynais. Viešose erdvėse, gatvėje sodinami medžiai. Viešas bendruomenės skveras yra gausiai apželdinamas. Jame formuojamas amfiteatras, lauko kavinių erdvės. Teritorijos perimetru numatomi želdynai netrukduojantys gaisrinio automobilio pravažiavimui. Privačios terasos apželdinamos gausiai, kad gyventojams suteikti privatumo nuo pusiau viešų praėjimų. Vidiniai gyvenamųjų pastatų kiemai taip pat kokybiškai apželdinami. Įrengiamos vaikų ir jaunimo žaidimo aikštelės, poilsio zonos. Sklypo apželdinimo elementai (vejos, gėlynai) įrengiami, medžiai ir krūmai veisiami vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis. Bendras abiejų kvartalų žaliasis plotas yra 9120 m². Privalomųjų želdynų visoje teritorijoje planuojama nemažiau 40% (vadovaujantis „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Žin., 2007, Nr. 137-5624))

Pastatai ir susisiekimo komunikacijos esančios teritorijoje apšviečiamos. Įėjimai į pastatus yra neuždengiami medžių ar kūmų bei apšviečiami.

2.4. Pastatų, inžinerinių statinių, tinklų išdėstymas sklype

Projektuojami gyvenamosios paskirties pastatai išdėstomas sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Gyvenamosios paskirties pastatai projektuojami skirtingo aukštingumo. Pastatai prie sklypo ribos numatomi žemesni. Projektuojamos terasos, kurios ne tik suskaido pastato turį bet ir išlaiko reglamentuojančius atstumus. Teritorijos vidury projektuojami aukštesni pastatai. Statinių išdėstymas sklype nepažeidžia ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m.

Projektuojamas administracinės paskirties pastatas su prekybos patalpomis neišlaiko reglamentuojamo atstumo nuo Savanorių pr. pusės, todėl bus reikalinga gauti Kauno miesto savivaldybės administracijos pritarimą.

2.5. Projektuojamų statinių architektūriniai sprendiniai

Teritorijoje po pastatais projektuojamos dviejų lygių požeminės automobilių saugyklos su pagalbinėmis bei techninėmis patalpomis, skirtomis aptarnauti pastatus. Požeminėse saugyklose įrengiamos priedangos su avariniais išėjimais. Visoje teritorijoje projektuojamos trys požeminės automobilių saugyklos. Dvi požeminės saugyklos projektuojamos I etape ir viena saugykla II etape. I etape viena automobilių saugykla projektuojama po administraciniu pastatu su komercinėmis patalpomis, skirta pastato darbuotojams bei lankytojams. Kita automobilių saugykla projektuojama po pirmu gyvenamosios paskirties pastatų kvartalu ir yra skirta kvartalo gyventojams bei komercinių patalpų darbuotojams. Saugyklos stogas projektuojamas eksploatuojamas, su gausiais želdynais, rekreacinėmis zonomis bei vaikų ir jaunimo erdvėmis. Pirmajame požeminiame automobilių saugyklos aukšte numatomos techninės bei pagalbinės patalpos skirtos pastatams aptarnauti. Šiame aukšte taip pat numatoma priedangos zona. Esant poreikiui šias abi požemines saugyklas galima sujungti. Įvažiavimai į saugyklas projektuojami pro rampas įrengtas pastatuose. Neprojektuojamos atviro ar dengto tipo rampos įtakojančios sklypo plano sprendinius. II etape projektuojama požeminė dviejų lygių automobilių saugykla po antru gyvenamosios paskirties pastatų kvartalu ir yra skirta kvartalo gyventojams bei komercinių patalpų darbuotojams. Kadangi sklypo reljefas žemėja per daugiau nei du metrus link Partizanų g., požeminė automobilių saugykla yra dalinai numatoma po žeme. Pirmasis požeminės automobilių saugyklos aukštas yra mažiau nei pusę savo aukščio išlindęs virš projektuojamo žemės paviršiaus. Saugyklos stogas projektuojamas eksploatuojamas, su gausiais želdynais, rekreacinėmis zonomis bei vaikų ir jaunimo erdvėmis. Pirmajame požeminiame automobilių saugyklos aukšte numatomos techninės bei pagalbinės patalpos skirtos pastatams aptarnauti. Šiame aukšte taip pat numatoma priedangos zona.

Požeminės automobilių saugyklos neprojektuojamos sujungtos. Taip siekiama sukurti maksimaliai daugiau ploto medžių ir kokybiškų želdinių sodinimui sklype. Taip pat atsižvelgiama į statybų etapiškumą, bei vėlesnę jų eksploataciją.

Lygiagrečiai Savanorių pr. projektuojamas administracinės paskirties pastatas su komercinėmis patalpomis. Pastatas projektuojamas stačiakampio formos. Pastatas projektuojamas trijų aukštų su 6 aukštų peraukštėjimų link Savanorių pr. 284A sklypo. Taip formuojamas vizualinis nužemėjimas nuo gretimame sklype esančio aukšto pastato. Administracinis pastatas projektuojamas žaidžiant skirtingu medžiagiškumu bei besikeičiančiais tūriais. Suformuotos terasos apželdinamos. Pastato apdailai planuojama naudoti betono, plytų bei stiklo apdailines medžiagas.

Gilyn už administracinio pastato projektuojamas pirmasis gyvenamųjų namų kvartalas su komercinėmis patalpomis. Projektuojami keturi gyvenamosios paskirties pastatai. Pastatų aukštis svyruoja nuo 7 iki 15 aukštų. Žemesni pastatai projektuojami arčiau sklypo ribos. Dominuojančios vertikalės projektuojamos link sklypo centro. Pirmuose pastatų aukštuose, nuo planuojamos miesto gatvės projektuojami aktyvūs komerciniai fasadai su įvairiomis kavinėmis, parduotuvėmis. Tarp gyvenamosios paskirties pastatų projektuojami vieno aukšto intarpai, kurie suformuoja vientisą gatvės liniją su aktyviais fasadais. Taip atskiriamos viešos ir privačios erdvės teritorijoje. Vidiniuose praėjimuose bei privačioje gyvenamųjų namų erdvėje pirmuose aukštuose projektuojamos apželdintos gyventojų terasos. Viršutiniai aukštai projektuojami su terasomis, siekiant suskaidyti pastatų tūrius, suteikti jiems dinamiškumo. Gyvenamosios paskirties pastatuose vyrauja dviejų ir trijų kambarių butai. Didesni butai projektuojami pastatų viršutiniuose aukštuose. Pastatai projektuojami iš skirtingų apdailų, skirtingų balkonų turėklų. Taip siekiama vizualiai suskaidyti gyvenamąjį kvartalą. Pastatų apdailai planuojama naudoti betono, plytų bei stiklo apdailines medžiagas.

II statybų etape projektuojamas antras gyvenamosios paskirties pastatų kvartalas su komercinėmis patalpomis. Projektuojami septyni gyvenamosios paskirties pastatai. Pastatų aukštis svyruoja nuo 5 iki 15 aukštų. Žemesni pastatai projektuojami arčiau sklypo ribos. Dominuojančios vertikalės projektuojamos link sklypo centro. Pirmuose pastatų aukštuose, nuo planuojamos miesto gatvės projektuojami aktyvūs komerciniai fasadai su įvairiomis kavinėmis, parduotuvėmis. Tarp gyvenamosios paskirties pastatų projektuojami vieno aukšto intarpai, kurie suformuoja vientisą gatvės liniją su aktyviais fasadais. Taip atskiriamos viešos ir privačios erdvės teritorijoje. Vidiniuose praėjimuose projektuojami gyvenamosios paskirties intarpai tarp pastatų. Atsižvelgiant į reljefo perkutimus, intarpai projektuojami vieno arba dviejų aukštų. Juose numatoma įrengti kotedžo tipo gyvenamasis patalpas. Projektuojamos apželdintos gyventojų terasos ant žemės bei automobilių saugyklos eksploatuojamo stogo. Viršutiniai aukštai projektuojami su terasomis, siekiant suskaidyti pastatų tūrius, suteikti jiems dinamiškumo. Gyvenamosios paskirties pastatuose vyrauja dviejų ir trijų kambarių butai. Didesni butai projektuojami pastatų viršutiniuose aukštuose. Pastatai projektuojami iš skirtingų apdailų, skirtingų balkonų turėklų. Taip siekiama vizualiai suskaidyti gyvenamąjį kvartalą. Pastatų apdailai planuojama naudoti betono, plytų bei stiklo apdailines medžiagas.

Abu kvartalai projektuojami iš tų pačių apdailinių medžiagų, keičiant jų spalviškumą ir tekstūrą. Naudojamos skirtingų spalvų betono, plytų apdailos. Skirtingomis spalvomis, bei architektūrinėmis detalėmis kvartalai sukuria mažą, nenuobodaus miesto miestą įspūdį.

2.6. Rodiklių lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Rodiklis
Žemės sklypas Savanorių pr. 286:			
1.	Sklypo plotas	m ²	8 785
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	231
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	43
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	3 770
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	3 080/35
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	27 192 (iš jų 6 832 m ² požeminėje saugykloje)
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	7 405 (iš jų 3 395 m ² požeminėje saugykloje)
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	13 290
10.	Pastatų, komercinių patalpų plotas**	m ²	1145
11.	Pastatų tūris	m ³	68 410

12.	Butų skaičius	vnt.	276
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	15 / 10
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49.50 / 34.34
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	310
Žemės sklypas Partizanų g. 19:			
1.	Sklypo plotas	m ²	13 910
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	204
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	62
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	8 624
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	6040 / 43
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	41 222 (iš jų 12 777 m ² požeminėje saugykloje)
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	-
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	23 170
10.	Pastatų, komercinių patalpų plotas**	m ²	1 945
11.	Pastatų tūris	m ³	125 840
12.	Butų skaičius	vnt.	472
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	15 / 9.4
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49.60 / 29.97
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	452
Viso:			
1.	Sklypo plotas	m ²	22 695
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	215
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	54
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	12 394
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	9 120 / 40
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	75 819 (iš jų 19 609 m ² požeminėje saugykloje)
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	7 405 (iš jų 3 395 m ² požeminėje saugykloje)
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	36 460
10.	Pastatų, komercinių patalpų plotas	m ²	3 090
11.	Pastatų tūris	m ³	194 250
12.	Butų skaičius	vnt.	748
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	15 / 9.6
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49.50 / 31.79
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	762

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

** - galimas parduoti, nuomoti plotas.