

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

Aiškinamasis raštas



Projekto idėja

Strategiškai svarbioje Kauno dalyje, urbanistiškai veikiančioje kaip gyvybingas linijinis miesto centras, esanti Savanorių pr. 286 ir Partizanų g. 19 teritorija pasižymi giliu ir kontrastingu istoriniu naratyvu. Šis didžiulį konversijos potencialą turintis sklypas istoriškai evoliucionavo nuo XIX amžiaus atšiauraus, pelkėto užmiesčio trakto, vietinių gyventojų pagrįstai vadinto klampiomis „peklomis“, iki sparčiai besivystančios zonos, kurioje tarpukariu savo namus ir aplinką kūrė valstybingumą gynę Lietuvos kariuomenės savanoriai. Vėlesniais dešimtmečiais teritorijos raida pasuko kita linkme: sovietinės industrializacijos metais ir po Nepriklausomybės atkūrimo prasidėjusios komercinės plėtros etapu ši erdvė buvo paversta utilitaria, išskirtinai tranzitiniam eismui bei automobilių parkavimui orientuota asfalto erdve, kurioje stūkso atgyvenę, šį raidos etapą apibrėžiantys, ryšį su žmogaus masteliu ir poreikiais praradę pastatai.

Reaguojant į šį urbanistinį kontekstą, naujoji architektūrinės konversijos vizija siekia transformuoti jį į atvirą, pralaidų bei daugiafunkcij mišrios paskirties kvartalą, darniai apjungiantį gyvenamąsias ir komercines funkcijas. Tarpukario savanorių ir naujakurių idėja čia atgimsta per urbanistinę struktūrą, formuojant saugias, gyvybingas pėsčiųjų alėjas, aktyvius pirmuosius pastatų aukštus bei jaukius skverus, skatinančius šiuolaikinio miestiečio bendruomeniškumą. Tuo tarpu laukinė gamtinė praeitis – istoriniai kemsynai ir pelkynai – išradingai transformuojama į kokybiškus ir tvarius kraštovaizdžio architektūros sprendimus. Integruojant pramonės relikthus ir tankiai apželdintas ramybės oazes, siekiama ne tik neutralizuoti kietųjų dangų dominavimą, bet ir harmoningai sugrąžinti gamtą, estetiką bei pilnavertį socialinį gyvenimą į vieną svarbiausių Kauno transporto arterijų.

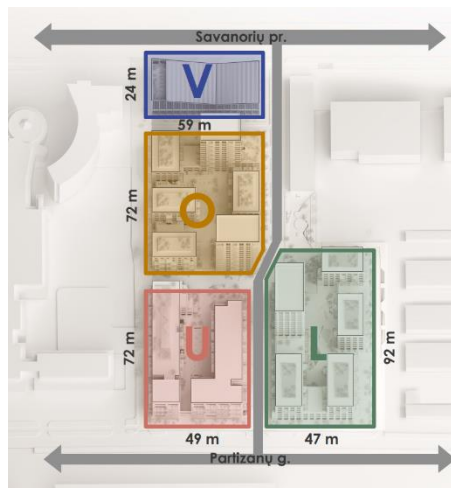


Urbanistinė idėja

Teritorija įsiterpusi tarp dviejų gatvių – Savanorių prospekto ir Partizanų gatvės. Tai leidžia kurti pralaidžią struktūrą su privažiavimais iš abiejų pusių. Ryšys, jungiantis šias dvi gatves, visų pirma yra funkcinis, kuriantis aiškias vidinių kvartalų ribas, viešąsias erdves bei vizualinius koridorius, ir tik po to – tranzitinis. Teritorijos perimetras, besiribojantis su gretimais sklypais, yra suformuotas iš pastatų ugniasienių bei tvorų. Tai neužtikrina darnių, miesto centrui būdingų vystymosi principų, pagal kuriuos sklypus ir kvartalus turėtų riboti viešoji gatvių ir želdynų infrastruktūra, o privačios erdvės būtų formuojamos kvartalų viduje. Projektu nepaklūstama nusistovėjusiam Savanorių pr. gatvės skerspjūviui, kur tarp gatvės ir pastatų yra įsiterpusi automobiliams, o ne pėstiesiems skirta infrastruktūra užpildyta atviromis automobilių stovėjimo aikštelėmis. Projektu užstatymas formuojantis gatvių išklotines pritraukiamas prie raudonųjų linijų taip skatinant pirmų aukštų gyvybingumą ir kuriant pėsčiajam draugišką aplinką.

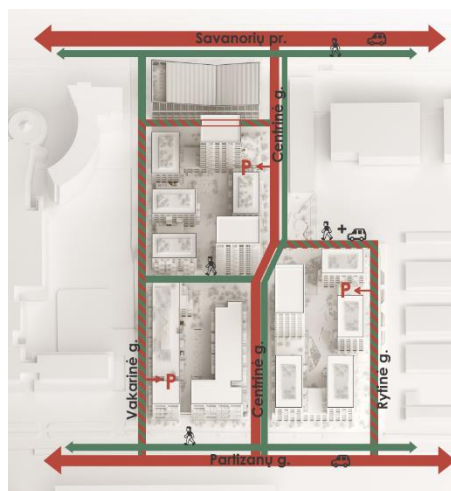
Kvartalai

Sklypo teritorijos dydis padiktuoja poreikį jį skaidyti į keturis atskirus kvartalus. Savanorių pr. išklotinėje numatomas administracinis pastatas (V), giliau už jo formuojamas gyvenamasis kvartalas (O), o dar du gyvenamieji kvartalai, trumpąja kraštine besiribojantys su Partizanų gatve, atitinkamai (U) ir (L) sudaro aiškią teritorijos suskaidymo struktūrą, kur kiekvieno iš gyvenamųjų kvartalų dydis numatomas apie 60 x 80 m. Jie formuojami uždaro perimetro principu su privačiomis vidinėmis erdvėmis centruose. Teritorijos išorinį perimetrą siūloma spręsti formuojant gatvės tipo erdves, kurios nubrėžia aiškią sklypo ribą užtikrina pralaidumą ir sukuria sklandžias jungtis tolesniam teritorijos vystymuisi.



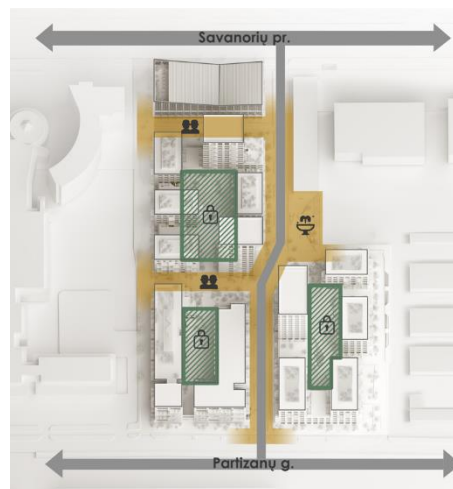
Susisiekimas

Pagrindinis judėjimas kvartalo viduje organizuojamas Centrine gatve sudarančia eismo jungtį tarp Savanorių ir Partizanų g. Rytinė ir Vakarinė gatvelės prasidedančios nuo Partizanų g. veda teritorijos perimetru ir įsilieja į Centrinę gatvę taip sudarant žiedinio judėjimo tinklą. Savo tipologija jos numatomos kaip pagalbinės, daugiau skirtos aptarnavimo funkcijai, dėl to eismas jose numatomas vienpusis, o dangos artimesnės pėsčiųjų takams. Projektu numatoma naudoti vieną įvažą iš Savanorių gatvės palei sklypą 286A taip užtikrinant ir esamą servitutą šiame sklype esančiam pastatui. Iš Partizanų gatvės numatomi du patekimai tiesiai į projektuojamą sklypą ir trečiasis pasinaudojant esama eismo jungtimi per valstybinės žemės dalį. Patekimai į požeminę automobilių saugyklą numatomi trys. Du iš jų organizuojami per Rytinę ir Vakarinę gatveles į kvartalus U ir L, o trečiasis iš centrinės gatvės aptarnaujantis O ir V kvartalus. Visos teritorijos vidinis judėjimo tinklas kurtas principais, užtikrinančiais laisvą ir nepertraukiamą pėsčiųjų bei dviratininkų judėjimą, o srautų susikirtimo vietose prioretizuojamas pėsčiojo pirmumas.



Erdvės

Teritorijoje numatoma aiški viešųjų ir privačių erdvių hierarchija. Pagrindine viešąja erdve tampa visa Centrinė gatvė, kurios išplatėjimas trijų gyvenamųjų kvartalų sankirtoje suformuoja pagrindinę rekreacinę zoną. Kiekvienas iš trijų formuojamų gyvenamųjų kvartalų savo viduje turi privatų kiemą su atskiromis vaikų žaidimų aikštelėmis, gausiais želdynų plotais ir privačiomis pirmo aukšto terasomis perimetre. Viso komplekso struktūroje buvo itin svarbu užtikrinti erdvines-vizualines jungtis, kurios net ir tankaus perimetrinio užstatymo teritorijoje leidžia lengviau orientuotis, atsiveriantys vizualiniai koridoriai ir daugiaplaniškumas suteikia aplinkai dinamiškumo, vizualiai praplečia erdves ir apsaugo nuo uždaro pojūčio, taip kurdami jaukią bei architektūriškai turtingą gyvenamąją aplinką.

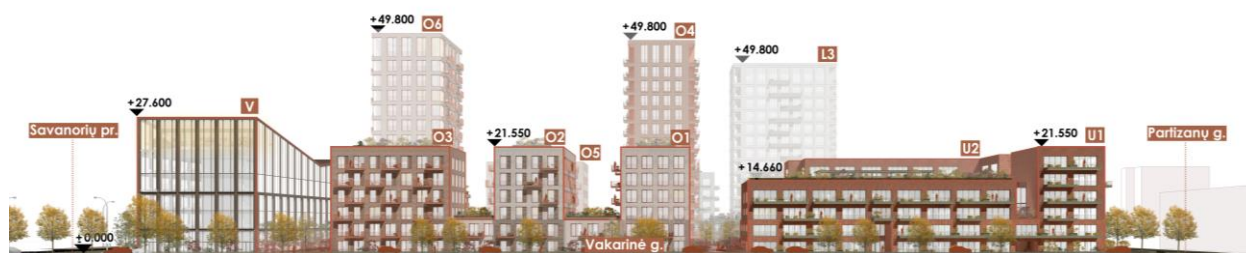


Architektūrinė idėja

Formuojant didelės apimties urbanistinę struktūrą konversinėje miesto dalyje, vienu iš pagrindinių uždavinių tampa charakteringo teritorijos įvaizdžio suformavimas, fizinio ir emocinio mastelio parinkimas, savotiško miestelio sukūrimas.

Siūlomas sklypų skaidymas į mažesnius kvartalus yra toliau detalizuojamas išryškinant kiekvieno iš jų savitus bruožus. Projektuojamų pastatų siluetas išgrynintas vertinant visas išorines ir vidines teritorijos išklotines, atskirų erdvių vizualines perspektyvas ir būsimų teritorijos naudotojų ir gyventojų pojūtį pastatuose. Taip pat pabrėžti tipologinį funkcijų mišinį bei jų darnų susiliejimą.

Siekėme sukurti šiuolaikišką, atpažįstamą ir žaliaisiais erdviniais koridoriais praturtintą vientisą kvartalo įvaizdį, kuriame kiekvieno kvartalo išskirtinumas yra labai svarbus. Žaidžiame skirtingais tūrių dydžiais ir formomis, stogų tipais, langų ritmu ir jų dydžiais, siūlome skirtingas apdailos medžiagas. Vertinome kaip skirtinga kvartalų architektūra formuoja dinamiškas ir besikeičiančias gatvelių perspektyvas, kuria kviečiančias vidaus kiemų erdves. Siluetui pagyvinti projektuojame skaidytus pastatų tūrius juos papildant praktiškais architektūrinėmis detalėmis – terasomis, balkonais, įėjimų stogeliais, įtraukimais. Naudojamos skirtingos, natūralios, praktiškos fasadų apdailos medžiagos.



V kvartalas

Pastato architektūrinį sprendinį formuoja jo matomumas tiek iš Savanorių gatvės perspektyvų, tiek iš giliau kvartale esančių aukštybinių pastatų. Dėl šios priežasties pasirinktas šlaitinio stogo siluetas kartu atveriantis ir už jo numatomus gyvenamuosius pastatus. Pastato aiški ir monolitiška forma išlaiko gatvei būdingą pastatų mastelį, o architektūrinis sprendinys išskiriant pirmą pastato aukštą atliepia šiai zonai būdingą smulkios komercijos veiklą ir tampa artimesnis ir prieinamesnis iš pėsčiojo perspektyvos.



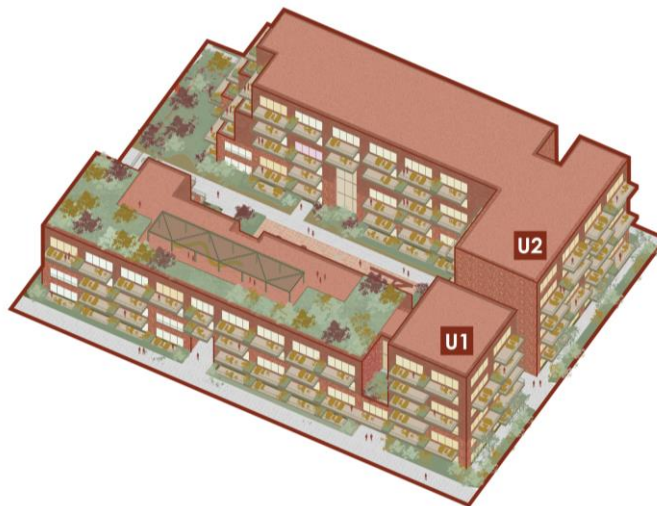
O kvartalas

Kompleksas formuojamas iš skirtingo aukštingumo pastatų. Žemesni, šešių aukštų korpusai derinami su dviem aukštuminiams gyvenamaisiais bokštais. Toks sprendimas padeda išvengti monolitiškumo, leidžia saulės šviesai lengviau pasiekti vidinius kiemus ir kuria žmogaus masteliui artimesnį gatvės erdvės pojūtį. Visi tūriai tarpusavyje jungiami dviejų aukštų nuo perimetro įtrauktomis jungtimis, kuris suformuoja uždara vidinį kiemą. Pastatų fasadams parinkti natūralūs, šilti žemės atspalviai panaudojant klinkerio plytų apdailą. Fasaduose dominuoja dideli, reguliarūs langai, bei atviri balkonai su išsiskiriančiais terakotos/rausvo atspalvio metalinėmis detalėmis ir turėklais. Du bokštai nors ir išreikšti ta pačia architektūrine kalba, tačiau išsiskiria savo detalėmis, tokiomis kaip kampiniai langai ir balkonai.



U kvartalas

Pasagos kontūru formuojamas gyvenamasis kvartalas turi aiškias ribas trijose kraštinėse, tačiau nusilaiptuoja vidinėje dalyje į pėsčiųjų jungtį. Vientisas užstatymo kontūras čia sudarė galimybę turėti mažiausią 4-6 lygių pastatų aukštingumą visoje teritorijoje, priartinant jį prie vyraujančio aplinkinio mastelio. Stambūs pailgi vitrininiai langai su ireguleriai dėstomais balkonais bei ryški terakotos fasadų tinko ir plytelių apdaila pirmuose aukštuose šį kvartalą aiškiai identifikuoja ir suteikia užuominų į teritorijos pramoninę praeitį.



L kvartalas

Kaip sufleruoja kvartalo pavadinimas - uždaras kontūras formuojamas dviem L formos užstatymo kontūrais. Komplexas suprojektuotas ant bendro kelių aukštų pagrindo (podiumo), kuris suformuoja aiškią ir tolygią gatvės išklotinę. Ant šio pagrindo išdėstyti skirtingo mastelio pastatai – vienas aukštuminis gyvenamasis bokštas ir keturi žemesni korpusai. Tai leidžia pasiekti reikiamą apgyvendinimo tankį išvengiant masyvios, monolitiškos struktūros. Kvartalo skiriamasis bruožas – pirmus pastatų aukštus juosiantis galerijinis fasadas su balkonais, čia taip pat panaudota pilka klinkerio apdaila, o tūriams virš jo – nuosaiki grubaus šviesaus tinko apdaila.



Sklypo sutvarkymas ir mažoji architektūra

Siekta, kad būtent teritorijos sutvarkymo sprendiniuose būtų atpažįstami skirtingi vietos raidos etapai, galintys praturtinti aplinką ne tik funkciniais ir kokybiniais, bet ir kultūriniais sluoksniais. Istorinis laukinis kraštovaizdis – buvusios pelkės ir kemsynai – kūrybingai paverčiamas šiuolaikiškais, tvariais architektūros elementais. Žalumos ir vandens sąveika. Tuo tarpu pramoninė vietos praeitis atpažįstama paverčiant buvusių sandėlių dalis mažosios architektūros elementais, ir skulptūromis.

Vidinių gatvių perimetre numatomas reguliarus medžių išdėstymas, tarpuose numatant automobilių stovėjimo vietas. Plati želdinių juosta atskiria privačias pirmo aukšto gyventojų terasas nuo viešosios gatvės zonos. Privačias atskirų kvartalų ribas žymi žemos tvoros ir augalų masyvai sukuriant aiškius fizinius bet ne vizualinius barjerus. Savanorių ir Partizanų g. skerspjūviai parinkti užtikrinant pakankamo pločio viešąją pėsčiųjų infrastruktūrą – plačius šaligatvius, dviračių takus bei išpildant gatvės standarto reikalavimus medžių ir želdynų juostomis.

Parenkant teritorijos dangas siekta pilnai atsisakyti asfalto dangos. Vidinėms gatvėms numatyta grįsta danga mažina jos intensyvumą ir judėjimo greitį.

Atsitraukimas nuo sklypo ribų

Suprojektuoti pastatų tūriai atitinka konkurso sąlygas ir jose pateiktą detaliojo plano koncepciją. Papildomi gretimų sklypų savininkų sutikimai nereikalingi.

Insoliacija

Nagrinėjama teritorija pagal Kauno miesto BP patenka į miesto dalių centrų zoną, todėl vadovautasi STR 2.02.01:2004, 213 p. ir 213¹ p., kad bendras insoliacijos laikas turi būti ne trumpesnis kaip 1,5 valandos ir 1/5 šio pastato butų (kurių bendras plotas sudaro mažiau kaip 20 procentų viso pastato bendro ploto) 213 punkte nustatytas insoliacijos laikas kambariuose gali būti sumažintas ir turi būti kompensuotas didesniu šioms kambariams taikomu minimaliu langų įstiklinto paviršiaus ir patalpos grindų ploto santykiu (1:5).

Pastatų esminiai gaisrinės saugos sprendimai

Automobilinėms kopėčioms arba automobiliams keltuvams pastatyti prie pastatų, privažiavimai (gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės) numatomi visoje teritorijoje ir jos perimetre. Bendru atveju kelias numatomas ne siauresnis kaip 3,5 m. pločio. Kelių aukštis numatomas ne mažesnis kaip 4,5 m. Pastatų antžeminės ir požeminės dalys esančios atskiruose sklypuose yra atskirtos ugniasienėmis. Esant poreikiui kvartalai, ar jų dalys gali būti skirstomi į atskirus gaisrinius skyrius.

Pastate užtikrinama sklandi evakuacija laiptinėmis, išdėstytomis reikalavimus atitinkančiais atstumais nuo tolimiausių patalpų taškų. Evakuacinių kelių kiekis ir tipas parenkamas pagal pastato paskirtį, jo aukštumą ir kitus esminius parametrus.

Universalaus dizaino sprendiniai

Visos viešosios erdvės projektuojamos laikantis universalaus dizaino principų – su lygiais paviršiais, nuolydžiais pritaikytais visoms judumo grupėms, aiškiais vizualiniais orientyrais, taktiliniais paviršiais, ir tinkamu apšvietimu. Tai užtikrina, kad visa kvartalo aplinka būtų prieinama, patogi ir draugiška visoms miesto grupėms – šeimoms, vaikams, senjorams, žmonėms su negalia. Visuose pastatų korpusuose numatyti liftai, kuriais galima patekti į visus pastato aukštus.

Rodiklių lentelė

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Rodiklis
Žemės sklypas Savanorių pr. 286:			
1.	Sklypo plotas	m ²	8 785
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	189
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	39,86
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	3 502,02
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	3 356 / 38,20
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	16 616,21
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	14 973,06
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	8 852,73
10.	Pastatų, patalpų administracinis plotas	m ²	4 801,18
10.1	Pastatų, patalpų komercinis plotas	m ²	1319,15
11.	Pastatų tūris	m ³	131 935
12.	Butų skaičius	vnt.	159
12.1	2 kambarių	vnt.	136
12.2	3 kambarių	vnt.	23
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	14 / 6
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49,80 / 21,50
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	188
15.1	požeminėje saugykloje	vnt.	174
15.2	antžeminių gatvelėse	vnt.	14
16.	Požeminis plotas	m ²	5 490,88
Žemės sklypas Partizanų g. 19:			
1.	Sklypo plotas	m ²	13 910
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	198
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	42,48
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	5 909,48
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	5 247 / 37,72
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	27 475,35
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	24 077,52
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	23 485,4
10.	Pastatų, patalpų komercinis plotas	m ²	589,82
11.	Pastatų tūris	m ³	76 014
12.	Butų skaičius	vnt.	478
12.1	2 kambarių	vnt.	402
12.2	3 kambarių	vnt.	76
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	14 / 6
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49,80 / 21,50
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	346
15.1	požeminėje saugykloje	vnt.	329

15.2	antžeminių gatvelėse	vnt.	17
16.	Požeminis plotas	m ²	10 453,43
Viso:			
1.	Sklypo plotas	m ²	22 695
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	194
3.	Sklypo užstatymo tankumas	%	41,47
4.	Pastatų užimamas plotas	m ²	9 411,50
6.	Sklypo žaliasis plotas	m ² /%	8 603 / 37,90
7.	Pastatų bendras plotas *	m ²	44 091,56
8.	Pastatų pagrindinis plotas **	m ²	39 050,58
9.	Pastatų gyvenamasis plotas	m ²	32 338,13
10.	Pastatų, patalpų administracinis plotas	m ²	4 801,18
10.1	Pastatų, patalpų komercinis plotas	m ²	1 911,27
11.	Pastatų tūris	m ³	207 949
12.	Butų skaičius	vnt.	637
12.1	2 kambarių	vnt.	538
12.2	3 kambarių	vnt.	99
13.	Aukštų skaičius (max/vidutinis)	vnt.	14 / 6
14.	Pastato aukštis (max/vidutinis)	m	49,80 / 21,50
15.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (viso)	vnt.	534
15.1	požeminėje saugykloje	vnt.	503
15.2	antžeminių gatvelėse	vnt.	31
16.	Požeminis plotas	m ²	15 944,31

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

** - galimas parduoti, nuomoti plotas.