

# KONTAKTAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS



## 1. URBANISTINĖ IDĖJA. IDĖJOS TURINYS

Projekto devizas - KONTAKTAS - projektu kuriami skirtingo pobūdžio kontaktai:

- Kontaktas tai pagarbus santykis tarp miesto ir būsto.
- Kontaktas su Neries ir Nemuno santaka, upių slėnio panoramomis.
- Kontaktas su Kauno pilimi ir senamiesčiu.
- Kontaktas su jau pastatytu Piliamiesčio kvartalu.

Sukurti kontaktą reiškia, kurti darnią plėtrą, pagal vietos kontekstą: unikalią gamtinę aplinką, senamiesčio artumą, statomus Piliamiesčio namus iš vienos pusės ir , žvelgiant pro projektuojamo būsto langus, puikius miestovaizdžius, panoramas, aukštą gyvenimo kokybę, iš kitos pusės.

## 2. KRANTINĖS ĮVEIKLINIMAS

Šiuo pasiūlymu atsižvelgiama į jau įgyvendintus ir suplanuotus krantinės sprendinius. Kuriamame krantinės scenarijuje numatytos kelios urbanizuotos erdvės - pirmoji numatyta ties planuojamu pėsčiųjų tiltu, antroji - jau pradėta įrenginėti urbanizuota erdvė ties Brastos g. 22A su komercinėmis patalpomis. Tarp šių erdvių siūloma pratęsti Brastos g. 24 ir Brastos g. 28A pradėtą krantinės promenadą. Į vakarinę pusę pratęsiama Brastos g. 22A pradėtą komercinė krantinės dalis. Brastos g. 14A sklypo ribose siūloma krantinės zoną platinti iki 30m, joje įrengiant intensyviau apželdintą dalį. Ši dalis tarnauja švelniam perėjimui link siūlomo parko su sporto aikštinėmis Kėdainių tilto prieigose. Minėta vieta puikiai tinka sporto ir rekreaciniams aikštynams - ji yra saugioje neužliejamoje zonoje, komfortišku atstumu nuo gyvenamųjų namų, taip išvengiant nepageidaujamo triukšmo gyvenamojoje aplinkoje. Numačius aikštynus šioje vietoje, įprasminama Pilies alėja, sukuriamas traukos objektas alėjos pabaigoje.



### 3. URBANISTINĖ IDĖJA. IDĖJOS FORMA. TERITORIJOS ZONAVIMAS

Siūlomos trys alėjos, kuriančios penkias bendruomenes sklype:

Pirmoji Pilies alėja - žalias vizualinis kontaktas su pilimi numatytas *specialiojo* plano koncepcijoje.

Antroji Pilies alėja - naujas žalias šio projekto siūlomas kontaktas su pilimi ir senamiesčiu.

Trečioji Santakos alėja - kvartalo centru einantis žalias kontaktas su Nerimi, Nemunu.



Kvartalą kertančios trys alėjos suformuoja penkias gyvenamąsias bendruomenes: Brastų gatvės bendruomenę, dvi kvartalo Centro bendruomenes ir dvi mažiausias - Krantinės bendruomenes.

Būdama darni visumos dalis kiekviena bendruomenė turi santykinę autonomiją: atskirą bendruomenės teritoriją, vaikų žaidimų aikšteles, vietas skirtas paaugliams, senjorams ir kt. Toks kvartalo dalinimas sukuria palankias sąlygas projektą įgyvendinti atskirais statybų etapais.



### 4. TRANSPORTO IR PĖSČIŲJŲ SRAUTAI

Kvartalą riboja trys gatvės: iš šiaurės Brastų g., iš rytų akligatvis besiribojantis su šiuo metu statomo Brastų g. 22/24 ir iš vakarų pusės akligatvis besiribojantis su Brastų g. 14/14A sklypas. Šios gatvės pilnai užtikrina automobilių patekimą į požemines automobilių saugyklas, komunalinį aptarnavimą, interesantų prieigą prie komercinių objektų. Koncepcijos apimtyje siūloma pratęsti vakarinį akligatvį iki krantinės kvartalų ribos.

Projektuojamam kvartale pėsčiųjų srautams skiriamas aukščiausias prioritetas. Svarbu pažymėti, kad visos numatomos pėsčiųjų alėjos, krantinė yra viešos miesto teritorijos skirtos nevaržomam kauniečių ir miesto svečių naudojimui. Tik kvartalo atskirų bendruomenių vidinės teritorijos siūlomos simboliškai atiboti želdiniais, mažosios architektūros formomis, atraminėmis sienutėmis ir reljefu taip užtikrinant bendruomenių kiemų saugumą. Vidiniai kiemų takai veda prie įėjimų į gyvenamųjų namų holus, išdėstytus vidinėje kiemų dalyje.

Didelis dėmesys skiriamas dviračių transportui tam tikslui pritaikant atskiras alėjų dalis, numatant dviračių saugojimo vietas, tiek prie komercinių objektų tiek kiemuose prie įėjimo holų.



## 5. ARCHITEKTŪROS IDĖJOS, TŪRINIAI, SPALVINIAI SPRENDIMAI

Kvartalo pagrindinė architektūros idėja - atvirumas. Tam ypatingai pietinėse pastatų pusėse dominuoja dideli stiklo elementai, išraiškingos lodžijos ir terasos. Gan didelis užstatymo intensyvumas (110 %), insoliacijos reikalavimai įpareigoja tinkamai suplanuoti pastatų aukštingumą: nuo 9 aukštų prie Brastų g. iki 6 aukštų prie krantinės. Kvartalo centre pastatų aukščiai įvairuoja nuo 4 iki 8 aukštų, kas sudaro galimybes turėti vertingas skersines perspektyvas.

Užstatymo pagrindinis morfotipas - atviras perimetras su laipsnišku perėjimu į laisvą miesto vilos archetipą krantinės zonoje. Pastatų architektūroje naudojama dviejų aukštų žingsnio vertikalios dalinimo idėja. Tai leidžia inovatyviai pažvelgti į nusistovėjusią gyvenamųjų namų išraiškos tradiciją ir sukurti originalesnę pastatų tapatybę. Šis principas ryškiausiai taikomas pastatams prie Brastų gatvės, mažesne dalimi centrinėje dalyje ir menkiausiai krantinėje.



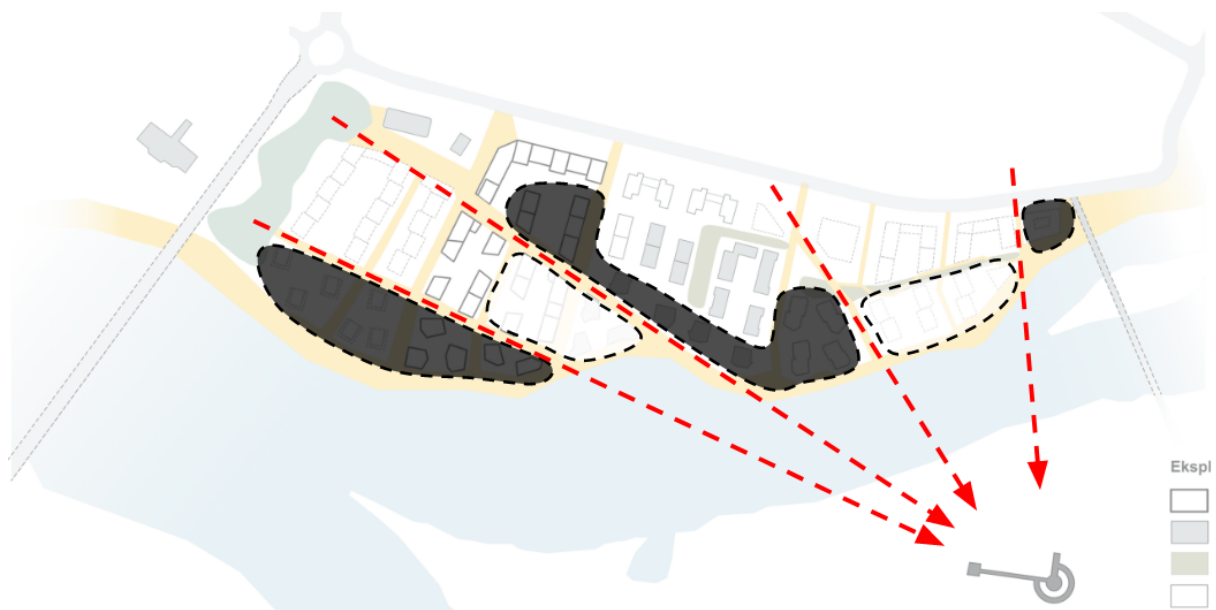




Kvartalo spalvinis sprendimas draugiškai atsižvelgia į gretimybes, tačiau išlaiko savo algoritmą: Brastų g. namai šviesūs su ryškiai spalviniais akcentais, centro namai sodrūs, kupini įvairovės, tuo tarpu krantinės namai santūrūs, homogeniški - nukreipti į darnios kranto panoramos formavimą.



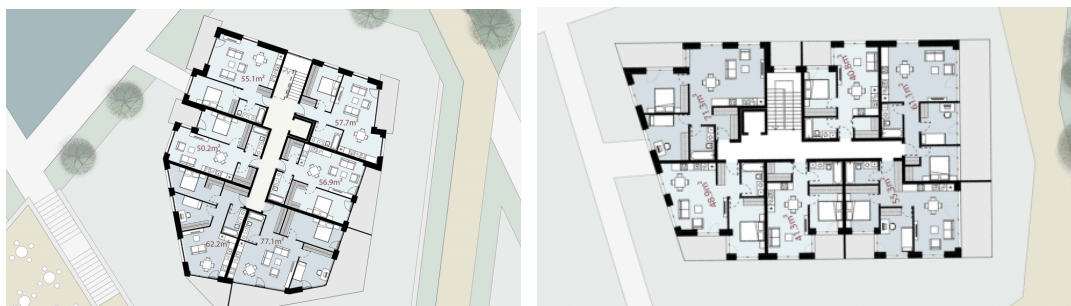
Įvertinus jau susiklosčiusį Piliamiesčio krantinės užstatymo ritmą projekto autoriai krantinės namams siūlo tamsių tonų išlaikytą gamą, leisiančią neišsišokti iš bendro Neries dešiniojo kranto miestovaizdžio ir pratęsti Piliamiesčio autorių pradėtą tamsaus-šviesaus žaismo krantinės panoramoje idėją. Šis sprendinys įvertina ir tai kad planuojamo kvartalo teritorija patenka į Kauno Senamiesčio apsaugos zonos vizualinį apsaugos pozonį. Tokiu būdu minimizuojamas kvartalo vizualinis poveikis kraštovaizdžiui. Ramus kvartalo siluetas nekonkuruos su Senamiesčio vizualinės erdvės dominantėmis, bei Santakos gamtinio karkaso visuma.



## 6. PASTATŲ FUNKCINIS PLANAVIMAS

Vyraujanti projektuojamo kvartalo funkcija gyvenamoji, kas sudaro 97% bendrojo antžeminio ploto, tačiau nemenkas dėmesys skirtas ir komercinėms bei administracinėms patalpoms 3%. Šios patalpos numatomos integruoti į gyvenamųjų pastatų cokolinius, 1-2 aukštus judriausiose ir patogiausiose kvartalo vietose. Tai: Brastų g. pastatų pirmieji aukštai, Pirmosios Pilies alėjoje 1-2 aukštuose ir Krantinės pastatų cokoliniuose aukšte.

Gyvenamieji pastatai suplanuoti iš esmės pagal konkurso sąlygose nurodytas dydžio ir kiekio proporcijas, kur didžiąją butų dalį sudaro 2 kambarių butai 58%. Tačiau, Krantinės namuose butai erdvesni, orientuoti į prabangaus būsto segmentą. Dėl to autorių siūloma bendra didesnių 3-4 kambarių butų procentinė proporcija išaugo.



## 7. PASTATŲ APDAILOS, MEDŽIAGIŠKUMO, KONSTRUKCIJŲ, INŽINERINIAI SPRENDIMAI

Pastatų apdaila planuojama iš ekologiškų ilgamažųjų medžiagų, prioritetą suteikiant industrinei surenkamų gyvenamųjų namų gamybai ir statybai. A++ energinio naudingumo standartas užtikrins racionalius ir išmanius inžinerinius sprendinius.

## 8. PASTATŲ BENDRIEJI RODIKLIAI

| Pavadinimas                                                                                                     | Mato vienetas             | Kiekis                                        | Pastabos                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>1. SKLYPAS</b>                                                                                               |                           |                                               |                                                            |
| 1.1. Sklypo plotas                                                                                              | m <sup>2</sup>            | 51 366                                        |                                                            |
| 1.2. Sklypo užstatymo intensyvumas                                                                              | %                         | 110                                           |                                                            |
| 1.3. Sklypo užstatymo tankis                                                                                    | %                         | 27.08                                         |                                                            |
| 1.4. Automobilių stovėjimo vietų skaičius                                                                       | Vnt.                      | 1133                                          |                                                            |
| 1.4.1. Požeminės vietos                                                                                         | Vnt.                      | 997                                           |                                                            |
| 1.4.2. Parkavimo vietos sklypo ribose                                                                           | Vnt.                      | 36                                            | Vietos svečiams                                            |
| 1.4.3. Parkavimo vietos už sklypo ribos                                                                         | Vnt.                      | 36                                            |                                                            |
| 1.5. Dviračių stovėjimo vietų skaičius                                                                          | Vnt.                      | 185                                           |                                                            |
| 1.6. Žalieji plotai                                                                                             | m <sup>2</sup> /proc.     | 19 841m <sup>2</sup> /38 %                    |                                                            |
| <b>2. PASTATAI</b>                                                                                              |                           |                                               |                                                            |
| 2.1. Pastatų bendrasis plotas                                                                                   | m <sup>2</sup>            | 56 728                                        | Antžeminis plotas                                          |
| 2.1.1. Pastatų gyvenamųjų patalpų (butų) plotas                                                                 | m <sup>2</sup> /proc.     | 54 957                                        |                                                            |
| 2.1.2. Pastatų negyvenamųjų patalpų (bendrijų koridorių, techninių patalpų ir kitų negyvenamųjų patalpų plotas) | m <sup>2</sup> /proc.     | 151 (įskaičiuojami tik pirmų aukštų tambūrai) | Kom. pat. antž. dalyje 1620 kv.m.<br>Pož. dalyje 940 kv.m. |
| 2.1.3. Komerinių/administracinių patalpų plotas                                                                 | m <sup>2</sup> /proc.     | 2560                                          |                                                            |
| 2.2. Pastatų tūris                                                                                              | m <sup>3</sup>            | 249 890                                       |                                                            |
| 2.3. Aukštų skaičius                                                                                            | Vnt.                      | 4-9                                           |                                                            |
| 2.4. Butų skaičius iš jų:                                                                                       | Vnt.                      | 925                                           |                                                            |
| 2.4.1. 1-o kambario                                                                                             | Vnt./proc./m <sup>2</sup> | 28/3/1 064                                    |                                                            |
| 2.4.2. 2-jų kambarių                                                                                            | Vnt./proc./m <sup>2</sup> | 537/58/26 313                                 |                                                            |
| 2.4.3. 3-jų kambarių                                                                                            | Vnt./proc./m <sup>2</sup> | 240/26/16 080                                 |                                                            |
| 2.4.4. 4-ių kambarių                                                                                            | Vnt./proc./m <sup>2</sup> | 120/13/11 040                                 |                                                            |

| A1 namas                  | Matavimo vnt. | Kiekis    |
|---------------------------|---------------|-----------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6         |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1         |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 18 / 100% |
| Butų struktūra            |               |           |
| 1k                        | vnt/proc      | 0         |
| 2k                        | vnt/proc      | 0         |
| 3k                        | vnt/proc      | 6 / 33%   |
| 4k                        | vnt/proc      | 12 / 67 % |
| Komerinių patalpų plotas  | kv.m.         | 180       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 1428      |
| Butų plotas               | kv.m.         | 1423      |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 20        |

| A2 namas                  | Matavimo vnt. | vnt      |
|---------------------------|---------------|----------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6        |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1        |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 31       |
| Butų struktūra            |               |          |
| 1k                        | vnt/proc      | 1 / 3%   |
| 2k                        | vnt/proc      | 20 / 65% |
| 3k                        | vnt/proc      | 6 / 19%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 4 / 13%  |
| Komerinių patalpų plotas  | kv.m.         | 180      |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 1418     |
| Butų plotas               | kv.m.         | 1413     |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 33       |

| A3 namas                  | Matavimo vnt. | Kiekis    |
|---------------------------|---------------|-----------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6         |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1         |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 36 / 100% |
| Butų struktūra            |               |           |
| 1k                        | vnt/proc      | 1 / 3%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 18 / 50%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 13 / 36%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 4 / 11%   |
| Komerinių patalpų plotas  | kv.m.         | 150       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 2145      |
| Butų plotas               | kv.m.         | 2140      |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 38        |

| <b>A4 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis   |
|---------------------------|---------------|----------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6        |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1        |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 31 /100% |
| Butų struktūra            |               |          |
| 1k                        | vnt/proc      | 1 / 3%   |
| 2k                        | vnt/proc      | 13 / 42% |
| 3k                        | vnt/proc      | 5 / 16%  |
| 4k                        | kv.m.         | 12 / 39% |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | -        |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 2124     |
| Butų plotas               | vnt           | 2119     |
| Parkavimo vietų skaičius  | kv.m.         | 33       |

| <b>A5 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6       |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 29/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 1/3%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 9/31%   |
| 3k                        | vnt/proc      | 11/38%  |
| 4k                        | kv.m.         | 8/28%   |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | 200     |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 1884    |
| Butų plotas               | vnt           | 18792   |
| Parkavimo vietų skaičius  | kv.m.         | 32      |

| <b>B1 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 5-7     |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 3       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 94/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 3/3%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 53/57%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 32/34%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 6/6%    |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | 230     |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 4801    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 4651    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 105     |

| <b>B2 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6       |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 41/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 1/2%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 18/44%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 18/44%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 4/10%   |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | -       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 1917    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 1912    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 44      |

| <b>B3 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 5-7     |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 2       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 67/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 1/1%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 52/78%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 13/20%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 1/1%    |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | 75      |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 3336    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 3251    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 70      |

| <b>C1 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 4-5     |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 2       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 54/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 2/4%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 22/41%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 26/48%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 4/7%    |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | -       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 2589    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 2584    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 56      |

| <b>C2 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 5-7     |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 38/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 1/3%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 21/55%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 10/26%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 6/16%   |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | -       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 2237    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 2231    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 40      |

| <b>C3 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 5       |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 45/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 1/2%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 22/49%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 18/40%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 4/9%    |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | -       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 1917    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 1912    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 48      |

| <b>C4 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 2-6     |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 2       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 77/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 2/3%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 54/70%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 17/22%  |
| 4k                        | vnt/proc      | 4/5%    |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | -       |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 4202    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 4151    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 80      |

| <b>D1 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis     |
|---------------------------|---------------|------------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 5-7        |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 3          |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 103 / 100% |
| Butų struktūra            |               |            |
| 1k                        | vnt/proc      | 3/3%       |
| 2k                        | vnt/proc      | 62/60%     |
| 3k                        | vnt/proc      | 29/28%     |
| 4k                        | vnt/proc      | 9/9%       |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | 75         |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 6102       |
| Butų plotas               | kv.m.         | 5984       |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 120        |

| <b>D2 namas</b>           | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 6-8     |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 2       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 71/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 2/3%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 53/75%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 8/11%   |
| 4k                        | vnt/proc      | 8/11%   |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | 75      |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 4496    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 4150    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 75      |

| <b>E1 tipinis namas</b>   | Matavimo vnt. | Kiekis  |
|---------------------------|---------------|---------|
| Aukštų skaičius           | vnt           | 9       |
| Laiptinių skaičius        | vnt           | 1       |
| Butų skaičius             | vnt/proc      | 49/100% |
| Butų struktūra            |               |         |
| 1k                        | vnt/proc      | 2/4%    |
| 2k                        | vnt/proc      | 30/61%  |
| 3k                        | vnt/proc      | 7/14%   |
| 4k                        | vnt/proc      | 10/21%  |
| Komercinių patalpų plotas | kv.m.         | 575     |
| Bendras antžeminis plotas | kv.m.         | 4033    |
| Butų plotas               | kv.m.         | 3789    |
| Parkavimo vietų skaičius  | vnt           | 53      |