

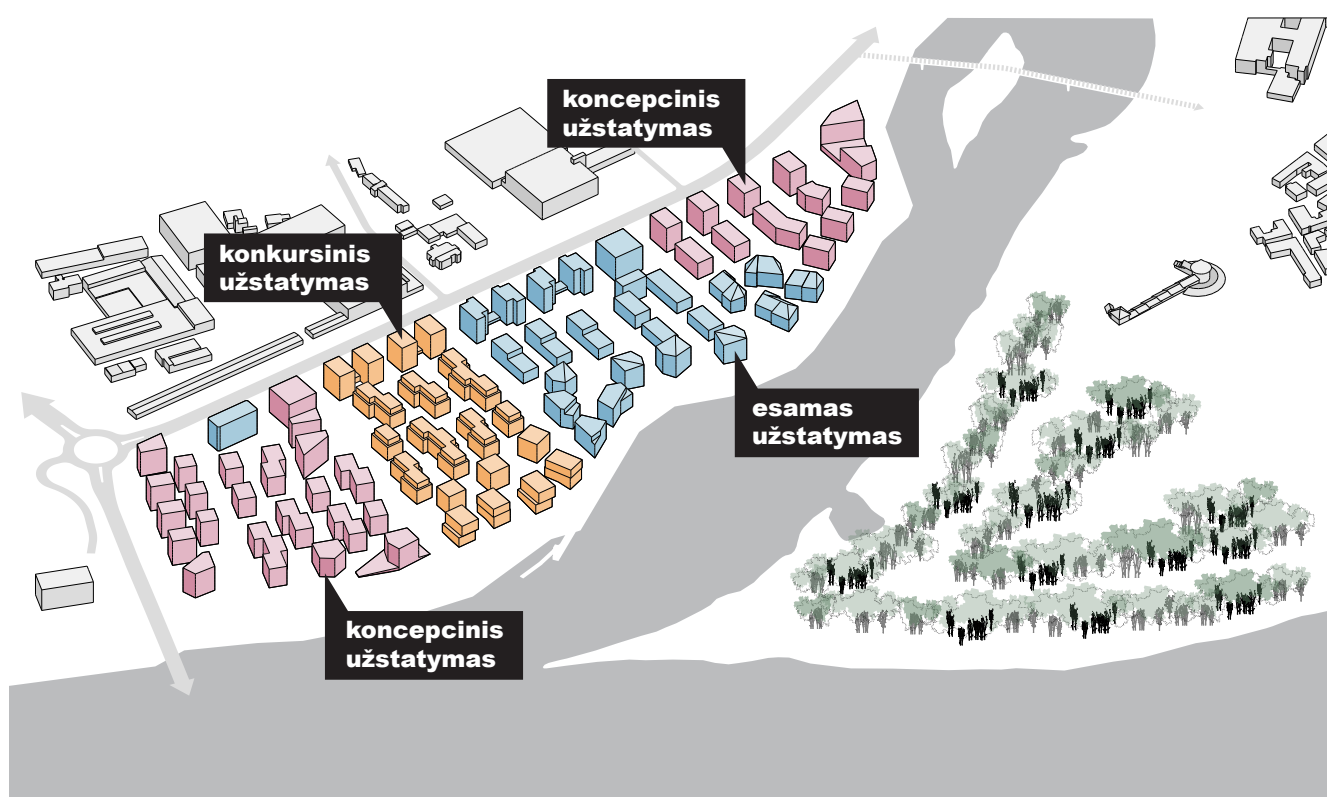
lumos



Teritorijos užstatymo urbanistinė idėja

Urbanizuojama dešiniojo Neries kranto atkarpa tarp Petro Vileišio tilto ir planuojamo Kėdainių tilto. Šiuo metu tai yra viena didžiausių ir labiausiai veidą keičiančių statybos aikštelių Kauno mieste. Suprasdami planuojamos urbanizuoti teritorijos svarbą miestui, išsikėlėme šiuos esminius uždavinius:

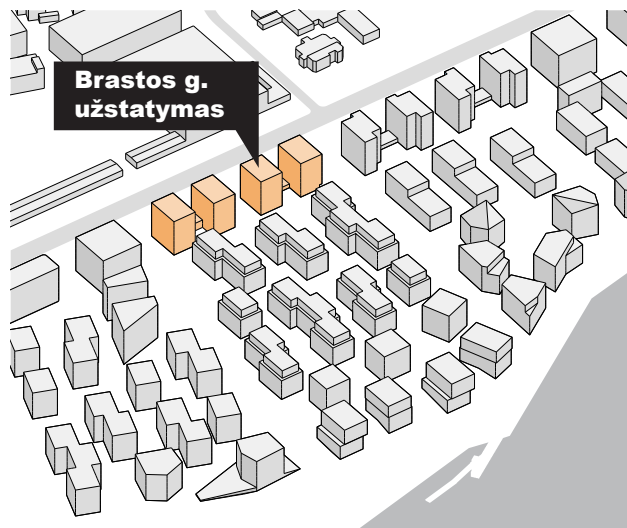
- Teritorijos pakrantėje atsirasiąs pastatai turi būti šiuolaikiškos, charakteringos bei ambicingos architektūrinės išraiškos - kvartalo „vizitinė kortelė“.
- Pakrantės, kaip ir bendrai visos planuojamos urbanizuoti teritorijos sprendiniai turi būti darniai integruoti į jau pradėtą formuoti urbanistinį audinį.
- Architektūriniai sprendiniai pasirenkami vertinant Kauno senamiesčio ir projektuojamo kvartalo vizualinį ryšį.
- Urbanizuojamos teritorijos sprendiniai turi būti saviti, socialiai orientuoti, patrauklūs būsimiems kvartalo gyventojams.
- Architektūrinės išraiškos priemonės turi būti racionalios.



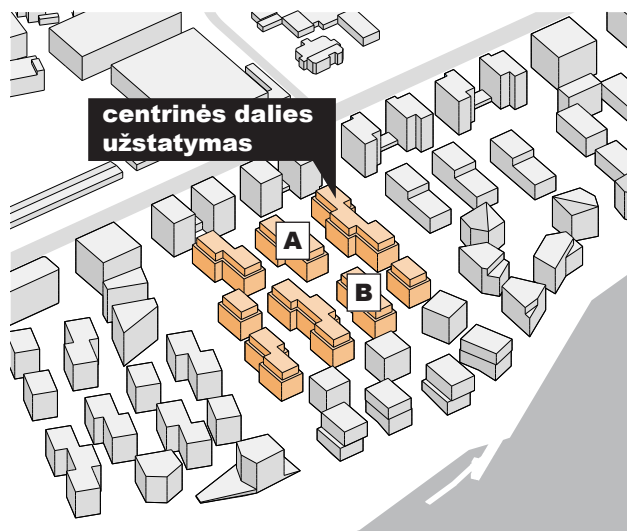
Teritorijos zonavimas

Šiaurinėje pusėje sklypas ribojasi su Brastos gatve. Pietinėje – Neries upė, santaka. Siūlomame sprendinyje teritorija skaidoma į tris zonas pratęsiant Piliamiesčio kvartale jau suformuotą vizualinę ašį į Kauno pilį, bei sukuriant naują vizualinį/funkcinį ryšį su pakrante. Pastatų architektūra kuriama reaguojant į jos vietą sklype, bei jai keliamiems uždaviniams, gretimybių įtaką.

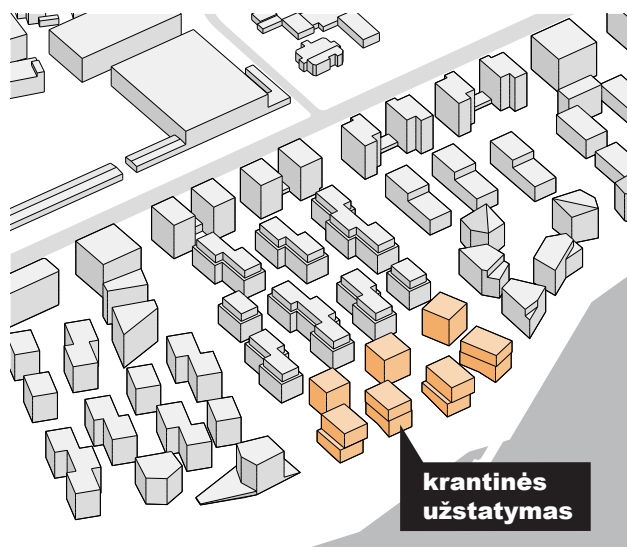
Keturi panašaus tūrio, 9 aukštų pastatai greta Brastos g. pratęsia planuojamą Piliamiesčio kvartalo užstatymo liniją, aukštingumą, bei užstatymo charakterį. Sukuria vizualinį barjerą tarp Brastos g. ir vidinio sklypo užstatymo.



Teritorijos centrinė dalis užstatyta 7 aukštų pastatais. Pastatų išdėstymas sklype suprojektuotas atsižvelgiant į optimalų tūrių aukščio, atstumų tarp pastatų santykį bei racionalų konstrukcinį santykį su požemine automobilių aikštele. Pastatai išdėstyti išvengiant „L“ formos užstatymo, nes tai lemtų akligatvius, sukurtų neracionalų patalpų planavimą bei per artimą kontaktą tarp gretimų butų vidiniuose kampuose. Šioje zonoje suprojektuoti artimo principinio planavimo pastatai, kurie statomi po vieną, jungiami į grupes po du arba tris. Viso suprojektuota 16 pasikartojančių, artimo principinio planavimo tūrių. Vizualinių/funkcinių ašių pagalba užstatymas skaidomas į du pozonius „A“ ir „B“.

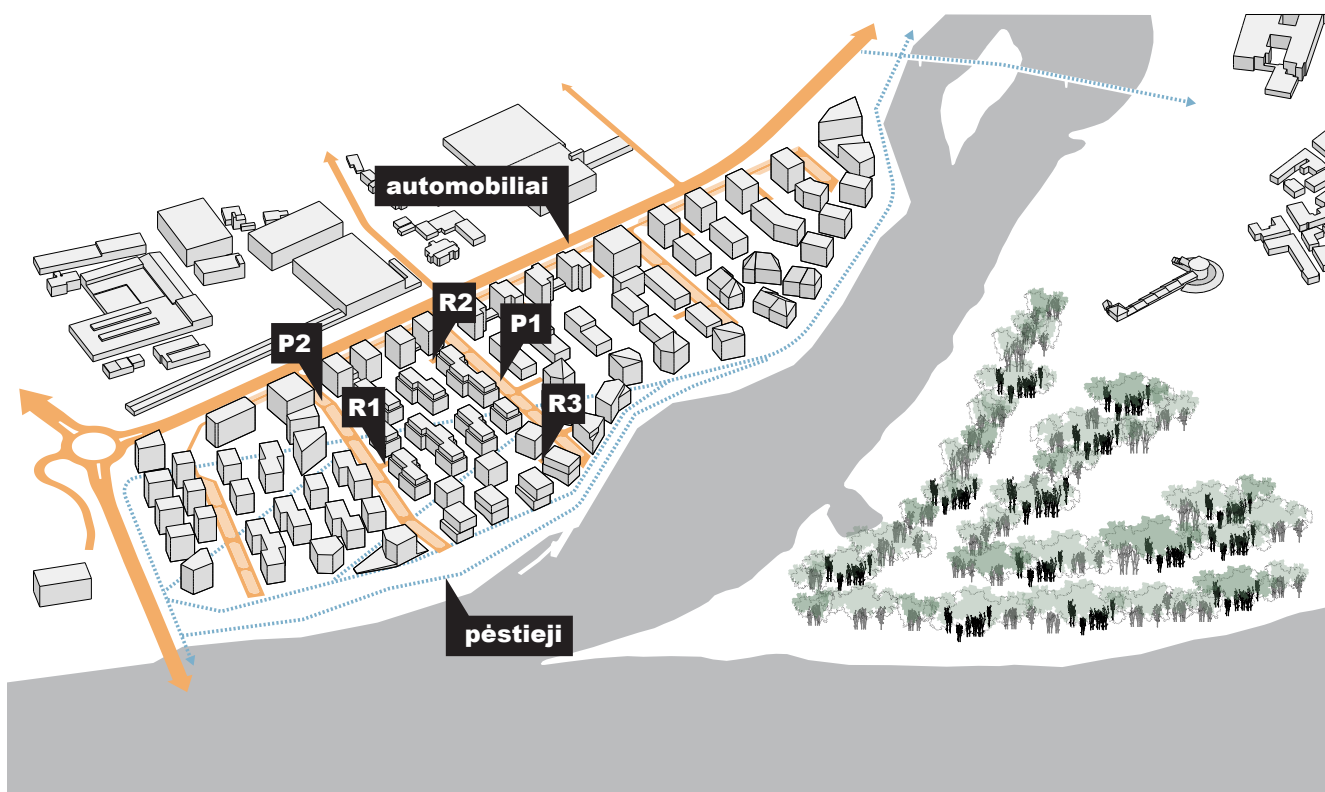


Pakrantės zona užstatyta dvejomis eilėmis pastatų, kurie išdėstyti prakeičiant tūrius – keturi 7 aukštų pastatai upės pakrantės pirmame plane, ir trys 8 aukštų antrame, siekiant kuo didesnio pramatymo upių santakos kryptimi.



Transportas ir pėstieji

Beveik viso sklypo plote suprojektuota požeminė automobilių saugykla. Patekimai į ją numatyti iš skersinių gatvelių rytinėje, bei vakarinėje pusėje "R1", "R2" ir "R3". Teritorijos viduje numatyta judėjimo galimybė tik pėstiesiems, dviratininkams ir aptarnaujančiam transportui. Sklype taip pat numatytas antžeminis automobilių parkavimas skersinėse gatvelėse "P1" ir "P2". Patekimas į visus pastatus numatytas tiek iš požeminės automobilių saugyklos laiptinėmis ir liftais, tiek ir antžemine sklypo dalimi. Teritorijos vidinė dalis orientuota į pėsčiuosius, suplanuota taip, kad būtų patogų pasiekti, bei saugiai naudotis numatytomis vaikų žaidimo aikštelėmis, poilsio zonomis, pakrantėje numatytomis funkcijomis ir pan. Visoje teritorijoje, taip pat ir pakrantėje numatytas patogus susisiekimas, pritaikytas žmonėms su judėjimo negalia, atitinkantis universalaus dizaino principus.



Tvarumas

Kvartalo gyventojai skatinami kurti tamprus socialinius ryšius. Tuo tikslu siūlomos bendravimą skatinančios erdvės, tokios kaip „urban garden“ tipo zona, projekte vadinama „daržas“; pakrantėje numatytas pliažas, amfiteatras orientuotas į Kauno senamiesčio panoramą. Vidiniuose kiemuose numatytos aktyvaus ir mažiau aktyvaus laisvalaikio praleidimo zonos, skatinančios bendrauti. Visa teritorija (išskyrus Brastos g. prieigas, bei gatvelės rytinėje ir vakarinėje teritorijos dalyse) be transporto yra saugi vaikams. Kvartale numatytos iš dalies apželdintos pastatų sienos, vizualinės ašies į Kauno pilį atkarpoje. Gausiai apželdinti vidiniai kiemai. Pastatų, grindinio apdailos, konstrukcijų medžiagas, siūloma naudoti paliekančias kuo mažesnę CO₂ pėdsaką.

Projektuojami pastatai atitiks A++ energinio efektyvumo klasei keliamus reikalavimus. Plokščius pastatų stogus (kurių bendras plotas yra apie 9 000 m²) siūloma panaudoti saulės elektrinėms bei šilto vandens ruošimo įrenginiams įrengti. Nuo pastatų stogų, bei sklypo paviršiaus surenkamą lietaus vandenį siūloma panaudoti buitinėms reikmėms. Automobilių parkavimo vietose įrengiamos elektromobilių, kitų elektra varomų transporto priemonių įkrovimo stotelės. Numatytos dviračių saugyklos.

Visa vidaus kiemų teritorija yra be staigių aukščių perkryčio, siekiant sukurti sąlygas patogiai judėti žmonėms su negalia. Patekimui į abiejų lygių krantinę numatyti pandusai atitinkantys ŽN reikalavimus.

Architektūra

Pastatų estetiškas kodas yra dviejų fasadų tipų tarpusavio derinys, kurį keičiant, kuriant vis kitokias tarpusavio derinimo kompozicijas, proporcijas, medžiagiškumą, sukuriama įvairovė būtina siekiant išvengti monotonijos, bei vizualinio nuobodulio.

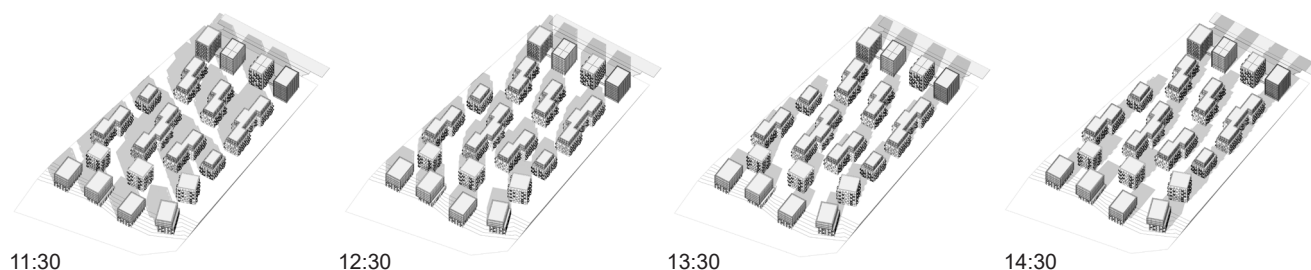
Pastatai yra racionalios formos, tai leidžia gana nesudėtingai išpildyti užduotį, taip pat turint omenyje tokios apimties projekto trukmę, bei statybos etapus, reaguoti į besikeičiančius ekonominius, nekilnojamojo turto rinkos pokyčius.

Analizuodami vystomus ir esamus panašios apimties projektus, identifikavome pasitaikantį trūkumą – įvairovės, erdvių individualumo stoką. Suprantama, kad vystant didelės apimties projektus tam tikra „standartizacija“ yra neišvengiama, tačiau, nežiūrint į tai, kad statiniai atitinka keliamus reikalavimus, pastatyti kokybiškai, vis tiek sukuria neįdomumą, nuasmenintos erdvės, vizualinio nuobodulio pojūtį. Siūloma teritorijos urbanizacijos esminė architektūrinės ir sklypo sutvarkymo išraiškos idėja yra sukurti besiskiriančių, individualizuotų erdvių kompoziciją – įvairovę.

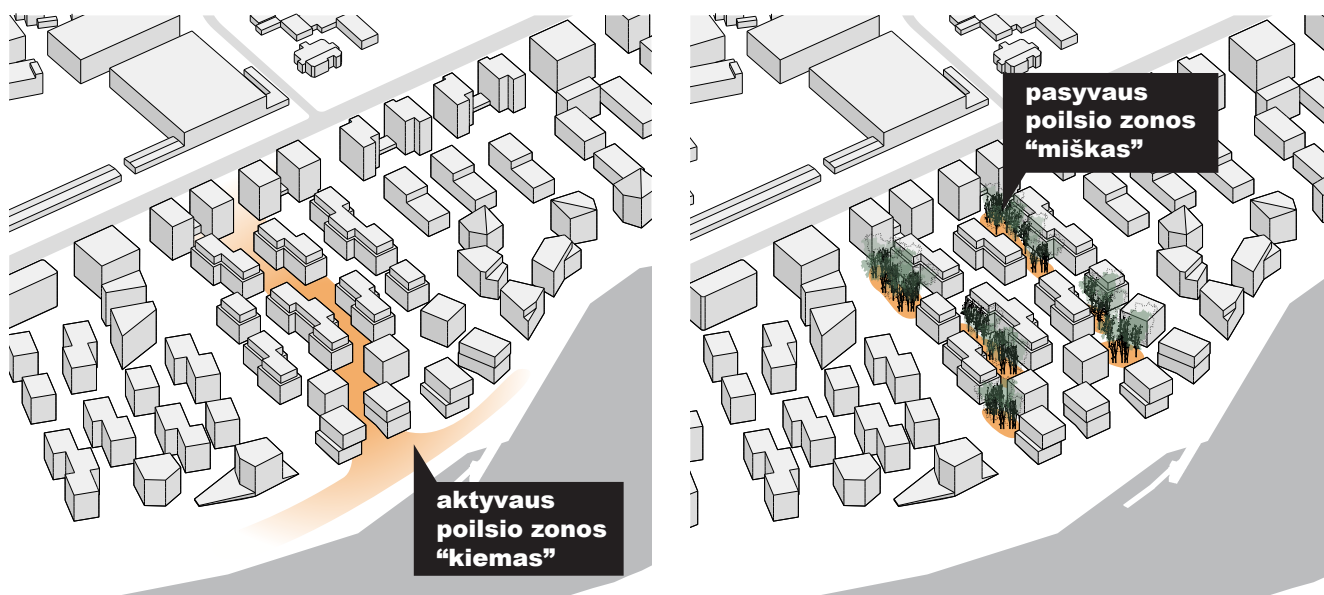
Brastos g. pastatai su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte suprojektuoti monumentalūs, artimos, tačiau skirtingos architektūrinės išraiškos. Jie yra vizualinis/funkcinis barjeras tarp Brastos g. ir likusios teritorijos. Jų architektūra turi derėti tiek prie jau suprojektuotų „Piliamiesčio“, tiek kitų Brastos g. atkarpoje esančių pastatų, taip pat turint omenyje, kad pietinė Brastos g. pusė šiuo metu iš dalies užstatyta menkaverčiais pastatais ir yra potencialiai patraukli vystyti.

Centrinėje urbanizuojamos teritorijos dalyje suprojektuoti 7 aukštų pastatai, kurių du viršutiniai aukštai atitraukti nuo pastato pagrindinio tūrio perimetro. Tokiu būdu pastatai skaidomi horizontaliai, mažinamas pastatų tūrių vizualinio poveikio mastelis, gerinami insoliacijos parametrai, sukuriama skirtingo lygmens butai.

INSOLIACIJOS LAIKO VERTINIMO ANALIZĖ



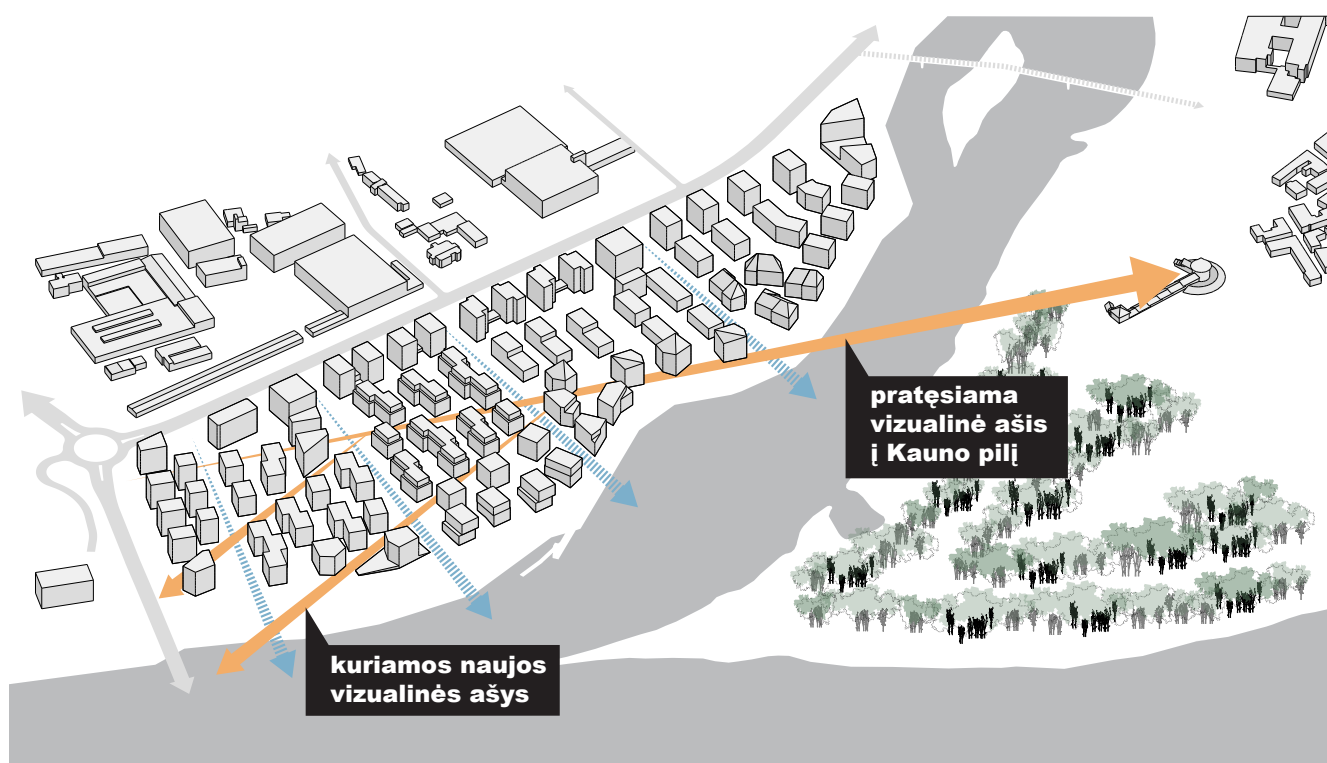
Teritorijos centrinėje dalyje suprojektuotos besikeičiančios erdvės, skverai. Patekimai į pastatus sugrupuoti, sukurtos skirtingo pobūdžio erdvės tarp pastatų: ten kur numatyti patekimai į pastatus erdvės pobūdis yra „aktyvus“, ją įvardijame kaip „kiemą“; erdvės be patekimo į pastatus identifikuojame kaip „pasyvias“, jas santykinai įvardijame kaip „mišką“.



„Aktyviosios“ zonos numatomas apželdinimas žemaūgiais augalais, gėlynais. Kiekviena zona turi unikalų vizualinį identitetą, kaip antai, vienoje iš jų sukuriamas rožynas, kitoje žydinti pieva perpinta gėlynais, „daržas“ su pakeltomis virš žemės lygio lysvėmis, vaismedžiais ir pan. Čia numatytos poilsio, bendravimo zonos su staliukais, suoliukais ir kitais mažosios architektūros elementais. Tikslas – sukurti įvairias, individualizuotas erdves skirtas skatinti bendruomeniškus kvartalo gyventojų ryšius.

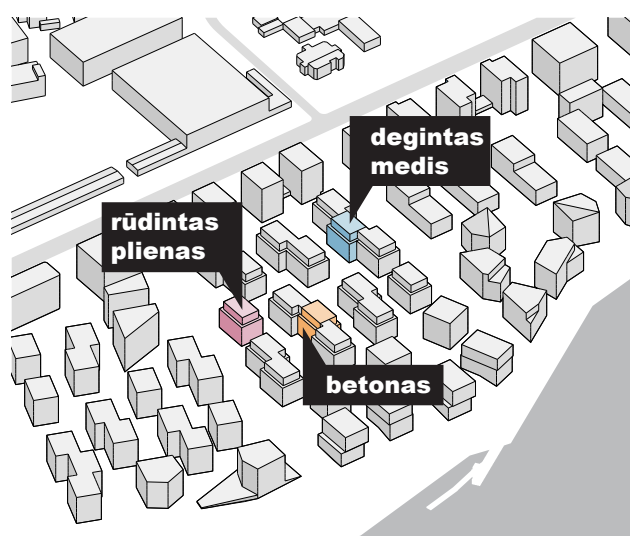
„Pasyviosios“ zonos numatytas apželdinimas mūsų klimatinei zonai būdingais augalais, medeliais: beržynas, pušynas, liepų giraitė, klevų skveras ir pan. Čia taip pat numatytos poilsio zonos, suoliukai.

Vizualinėse/funkcinėse ašyse, kur pastatų išdėstymo pagalba sukurtos erdvės, skverai numatytos įvairios atraktyvios funkcijos: iš grindinio trykštantis fontanas; vaikų žaidimo aikštelės; apželdinta pastato siena; aktyvaus laiko praleidimo įrenginiai (teniso stalo, treniruokliai ir pan.); staliukai, kėdutės, suoliukai ir pan.



Užstatomoje teritorijoje dominuoja artimos estetikos pastatai, na, o siekiant tikslo sukurti erdvių individualumą, unikalumą integruoti trijų tipų (rūdinto plieno, deginto medžio lentų, struktūruoto betono apdailos) pastatus – akcentus. Jie išdėstyti taip, kad kiekviename kvartalo taške būtų matomi fragmentiškai, veikia kaip tam tikra navigacijos sistema, kuria įvairovės pojūtį.

Pakrantėje suprojektuoti pastatai turintys stipriausiai išreikštą charakterį. Jų vizualinė koncepcija įtakota pakrantės būdingos estetikos, su industrinio - dokų charakterio užuomina. Tūriai formuojami komponuojant du estetiškai skirtingus fasado sprendinius, juos atitraukiant vieną nuo kito įterpiančios tūrio perimetru įtrauktą aukštą – architektūrinę pauzę,



„oro pagalvę“. Ši jungtis pakrantės pastatuose komponuojama skirtinguose aukščiuose, tokiu būdu sukuriamas dinamikos, bei lengvumo įspūdis. Šis pastatų aukščių pasikeitimas leidžia darniai sujungti jau esamus „Piliamiesčio“ pakrantės pastatus į vieną darnią kompoziciją su naujai formuojamu pakrantės užstatymu.

Projektuojamos teritorijos akcentas yra „švyturys“. Tai yra svarbi teritorijos vizualinio identiteto dalis - akcentas. Pratęsdami jau suformuotos krantinės ašį, kurios kulminacija ir yra „švyturys“, pietvakarių kryptimi kartu su pantonine valčių švartavimo platforma suformuojame užutėkį, kur numatytas nedidelis pliažo ruožas.

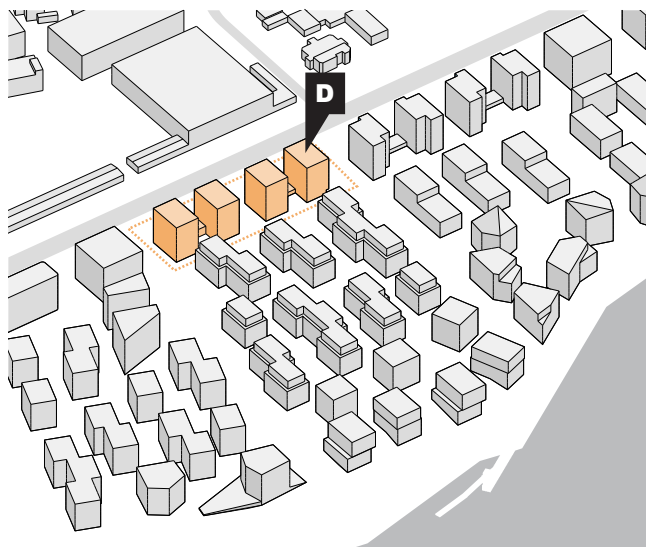
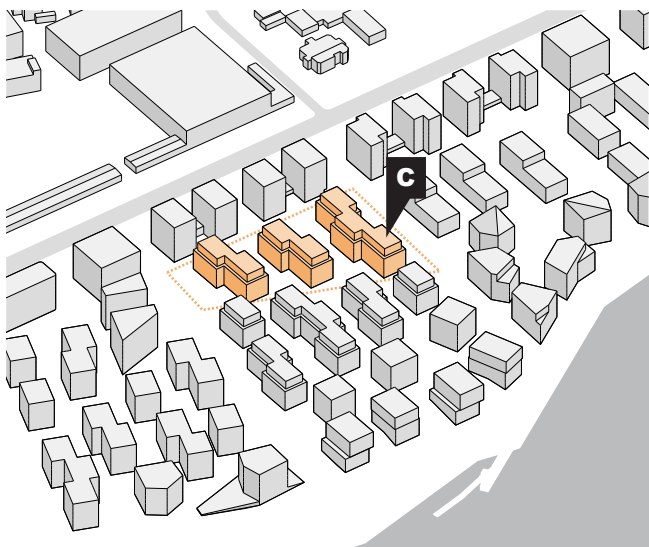
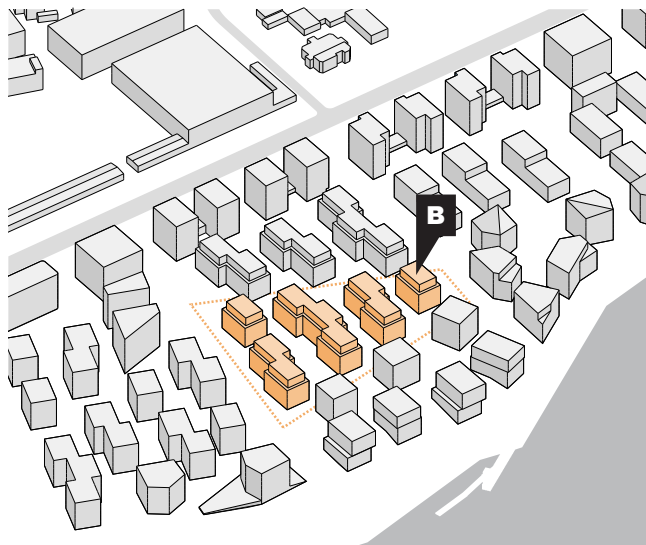
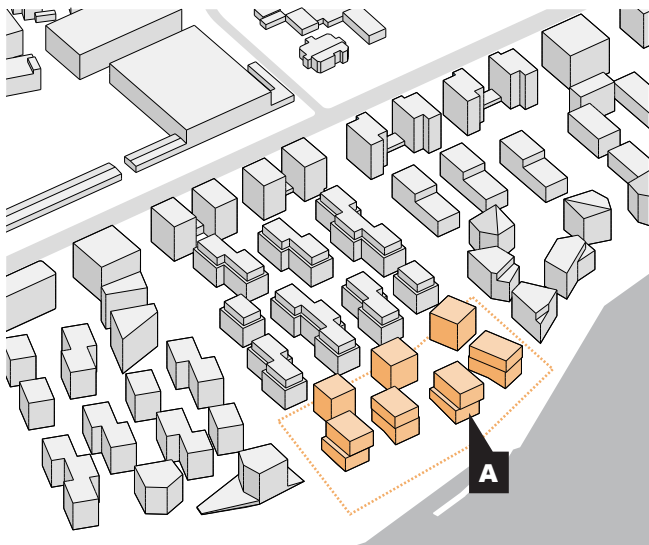
Švyturys, tai pakrantės akcentas, kurį matome, kaip nuolat besikeičiantį elementą šviesos, dekoracijų pagalba (pvz.: Trispalvė valstybinių švenčių proga; „Kaunas Europos kultūros sostinė 2022“ logotipas; Joninių „laužas“; „Žibintas“ ir pan.). Taip pat tai yra apžvalgos bokštelis, leidžiantis apžvelgti Kauno senamiesčio, Aleksoto šlaito panoramą, teritoriją nuo Petro Vileišio tilto iki planuojamo Kėdainių tilto. Šis pakrantės akcentas galėtų tapti svarbiu, bei atraktyviu teritorijos identiteto elementu.

Išnaudojant sklypo aukščių skirtumą nuo Brastos g. iki pakrantės zonos, pirmo plano pastatų pirmas aukštas matomas nuo pietinės pusės nėra gyvenamosios paskirties, tai požeminės automobilių parkavimo aikštelės lygis. Todėl butai esantys pirmame aukšte neturi tiesioginio kontakto su pakrantės viršutiniu taku, tai eliminuoja psichologinio diskomforto, konflikto faktorių. Automobilių parkavimo lygyje esanti pastato dalis gali būti naudojama atsižvelgiant į besikeičiančius teritorijos poreikius, vystantis, intensyvėjant žmonių srautui. Čia galėtų įsikurti tam tikros paslaugos, komercija, kavinės, dviračių, valčių remonto dirbtuvės ir pan. Vystantis teritorijai tarp planuojamo pėsčiųjų ir Kėdainių tiltų (kur numatyta atskira pėsčiųjų, dviratininkų juosta, apžvalgos aikštelės) susiformuos labai patrauklus aktyvaus laisvalaikio praleidimo maršrutas ratu: senamiestis – pėsčiųjų tiltas – Neries pakrantė – „Kėdainių“ tiltas – Nemuno pakrantė – „Vytauto Didžiojo“ (Aleksoto) tiltas – senamiestis, todėl vystoma pakrantės atkarpa turi potencialą tapti viena patraukliausių teritorijų mieste.



Teritorijos vystymo etapai

Teritorijos vystymas gali būti skaidomas etapais, kurių apimtys gali būti planuojami atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkos pokyčius, vystymosi dinamiką. Savo sprendiniais siūlome teritorijos vystymą skaidyti į keturis etapus: pakrantės zona „A“; centrinė teritorijos dalis „B“; centrinė teritorijos dalis „C“; Brastos g. pastatai „D“.



Technoekonominiai rodikliai

Bendrujų rodiklių lentelė

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis
1. 1. Sklypo plotas	m ²	51366.00
1.2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	114
1.3. Sklypo užstatymo tankis	%	23
1.4. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	1066
1.4.1. Vietų skaičius antžeminėje saugykloje	vnt.	162
1.4.2. Vietų skaičius požeminėje saugykloje	vnt.	904
1.5. Dviračių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	214
1.6. Žalieji plotai	m ² /proc.	20646.00/ 40
2.1. Pastatų bendrasis plotas	m ²	65520.00
2.1.1. Pastatų gyvenamųjų patalpų (butų) plotas	m ² /proc.	55840.00 / 85
2.1.2. Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ² /proc.	2600.00 / 4
2.1.3. Pastatų negyvenamųjų patalpų plotas		
2.1.2.1. Požeminės automobilių saugyklos plotas	m ² /proc.	5100.00 / 8
2.1.2.2. Požeminių pagalbinių patalpų plotas	m ² /proc.	1980.00 / 3
2.2. Pastatų tūris	m ³	269897.00
2.3. Aukštų skaičius	vnt.	7 - 9
2.4. Butų skaičius iš jų:	Vnt.	1066
2.4.1. 1-o kambario	vnt./proc.	42 / 4
2.4.2. 2-jų kambarių	vnt./proc.	552 / 52
2.4.3. 3-jų kambarių	vnt./proc.	458 / 43
2.4.4. 4-ių kambarių	vnt./proc.	14 / 1

Pastatų bendrųjų rodiklių lentelė

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
A1 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	3
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	2198.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	2058.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	140.00
Butų skaičius	vnt.	35
1 kambario	vnt. (m ²)	-
2 kambarių	vnt. (m ²)	14 (48 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	21 (65 - 68 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	7 (+cok a.)
A2 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	1
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	2468.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	2268.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	200.00
Butų skaičius	vnt.	35
1 kambario	vnt. (m ²)	-
2 kambarių	vnt. (m ²)	14 (48 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	7 (68 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	14 (80 m ²)
Aukštų skaičius	vnt.	7 (+cok a.)
B1 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	1
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	1992.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	1992.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	-
Butų skaičius	vnt.	40
1 kambario	vnt. (m ²)	-
2 kambarių	vnt. (m ²)	24 (40 - 48 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	16 (58 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	8
B2 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	2
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	4880.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	4880.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	-
Butų skaičius	vnt.	40
1 kambario	vnt. (m ²)	-
2 kambarių	vnt. (m ²)	8 (45 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	32 (64-66 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	8

C1 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	2
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	1641.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	1641.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	-
Butų skaičius	vnt.	38
1 kambario	vnt. (m ²)	5 (30 m ²)
2 kambarių	vnt. (m ²)	21 (41 - 51 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	12 (52 - 63 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	7
C2 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	4
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	3340.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	3340.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	-
Butų skaičius	vnt.	76
1 kambario	vnt. (m ²)	-
2 kambarių	vnt. (m ²)	50 (38 - 44 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	26 (64 - 70 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	7
C3 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	2
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	5035.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	5035.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	-
Butų skaičius	vnt.	114
1 kambario	vnt. (m ²)	-
2 kambarių	vnt. (m ²)	59 (38 - 70 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	55 (52 - 64 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	7
D1 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	3
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	2783.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	2288.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	495.00
Butų skaičius	vnt.	48
1 kambario	vnt. (m ²)	8 (31 m ²)
2 kambarių	vnt. (m ²)	24 (39 - 48 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	16 (62 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	9
D2 Pastatas		
Pastatų kiekis sklype	vnt.	1
Bendras pastato plotas (antžeminės dalies)	m ²	2903.00
Gyvenamosios paskirties patalpų plotas	m ²	2408.00
Paslaugų – prekybos paskirties patalpų plotas	m ²	495.00
Butų skaičius	vnt.	48
1 kambario	vnt. (m ²)	8 (30 m ²)
2 kambarių	vnt. (m ²)	24 (46 - 50 m ²)
3 kambarių	vnt. (m ²)	16 (63 - 64 m ²)
4 kambarių	vnt. (m ²)	-
Aukštų skaičius	vnt.	9