



Aiškinamasis raštas

Turinys

Urbanistinio užstatymo idėja ir kompozicijos logika.....	2
Įtaka Kauno Senamiesčio panoramoms, siluetui	4
Kvartalo ryšys su upėmis, krantinės sprendiniai ir viešoji erdvė	4
Projektuojamo kvartalo integravimas į Kauno centrinės dalies urbanistinį audinį	5
Esamų ir siūlomų funkcijų išsidėstymo schema	5
Projektiniai sprendiniai ir tikslai	6
Sklypo įsisavinimo etapai ir statybos darbų eiga	6
Butų kiekiai ir plotai, automobilių stovėjimo vietų santykis.....	7
Insoliacija ir butų išdėstymas.....	7
Pastatų medžiagiškumas.....	7
Statybos etapiškumas.....	7

Urbanistinio užstatymo idėja ir kompozicijos logika

Kvartalas projektuojamas atsižvelgiant į išskirtinį jo kontekstą – vietą prie Neries upės priešais Kauno Senamiestį. Projektuojama teritorija (žemės sklypai Brastos g. 18, 18A, 20, 20A) yra gamtinio karkaso migraciniame koridoriuje ir Senamiesčio apsauginės zonos ribose, tačiau nėra įrašyta nei į LR nekilnojamojo kultūros vertybių registrą, nei į Savivaldybės saugomų ir saugotinių paveldo objektų sąrašą. Formuojant užstatymo tipologiją siekta įvertinti tiek vidinius poreikius bei teritorijos teikiamus privalumus, tiek atsiliiepti į aplinką, kuri yra ypatingai įpareigojanti. Įvertinti ir išanalizuoti jau pastatytus objektus, papildyti mūsų manymu būtiniais sprendiniais bei integruoti į bendrą kontekstą.

Kaip sąlygose ir nurodyta, Bendrasis planas šiame sklype numato didelio užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas. Teritorija randasi pakeliui tarp miesto centro bei senamiesčio ir Šilainių, Kaniūkų, Romainių gyvenamųjų rajonų, o taip pat ant populiarių dviračių maršrutų į Raudondvarį, Kulautuvą ir kt. Greta nagrinėjamos teritorijos bus statomas naujas Kėdainių tiltas, jis sumažins autotransporto tranzito srautą ir sujungs su kairiuoju Nemuno krantu pėsčiųjų bei dviračių takus, kas suaktyvins tranzitinį dviratininkų srautą, nes maršrutas iš Kauno centro ir senamiesčio link Kačerginės ir Zapyškio pasidarys saugesnis ir patrauklesnis naujuoju pėsčiųjų tiltu ir naujuoju Kėdainių tiltu, lyginant su maršrutu Aleksoto tiltu. Rekreacinis miestiečių srautas ir baigti vystyti YIT objektai – viso apie 1800 butų, paskatins kurtis paslaugų ir smulkios prekybos funkcijas teikiančius objektus, kurie aptarnaus vietinius kvartalų gyventojus ir pėsčiųjų bei dviračių srautą keliaujantį žemyn Nemuno pakrante.

Kvartalas yra YIT LIETUVA vystomo projekto „Piliamiestis“ tąsa. Projektiniais sprendiniais stengėmės išlaikyti jau suformuotą ašį į Kauno pilį, atsižvelgti į esamą struktūrą ir papildyti ją mūsų manymu būtiniais elementais.

Kauno pilies kompozicinė ašis dalina teritoriją į dvi dalis, atsižvelgiant į tai, išsikėlėme sau pagrindinius urbanistinio planavimo uždavinius ir principus:

- Suplanuoti teritoriją žmogui draugiško mastelio kvartalais, kurie leistų ugdyti gerą kaimynystę, socialiai integruotų kvartalo gyventojus.
- Organizuoti eismą taip, kvartalų viduje nebūtų a/m srauto ir parkavimo vietų.
- Atskirti ir pabrėžti pėsčiųjų alėjas, užtikrinti dviračių maršrutų tęstinumą, atrasti pėsčiųjų pasivaikščiavimo „gyventojų mylios“ trasą.
- Rasti vietas ne tik apželdinimo teritorijoms apsodintoms žole, šilokais ar žemaūgiais krūmokšniais, bet ir suplanuoti vietas pilnaverčių medžių pasodinimui.
- Organizuoti visuomenines bei paslaugų erdves prie kranto linijos ir kvartalo viduje.

Užstatymą suskirstėme atskirais kvartalais kiekvienam etapui ar subteritorijai suteikiant savus privalumus:

Pėsčių takai ir alėjos, a/m pravažiamai. Plėtojama Pilies ašis, jos vietoje projektuojamas platesnis pėsčiųjų takas, po taku neprojektuojamos automobilių saugyklos, formuojamas žemės koridorius, kad būtų galima pasodinti pilnaverčius medžius, kurie formuotų šešėlį vasarą, papildytų užstatymo silueta. Kadangi vystant ATEA administracinio pastato teritoriją, buvo suformuotas žemesnis terenas, pastatytos atraminės sienos, taip pat išliko esamas nuotekų siurblinės pastatas, Pilies ašis užbaigiama šio kvartalo užstatymu. Tam, kad nesusiformuotų akligatvis Pilies ašies pabaigoje prie ATEA pastato, kvartalas papildomai padalinamas pėsčiųjų alėja nuo Brastos gatvės upės link, po ja taip pat formuojant žemės koridorių pilnaverčiams medžiams pasodinti, o pabaigoje Pilies alėjos projektuojama žalioji aikštė su žaidimų aikštele viduryje. Po aikšte taip pat neprojektuojama automobilių saugykla, aikštė apsodinama pilnaverčiais medžiais, siekiant sukurti akustinę atitvarą gyventojams, šešėlį vasarą aikštėje besilankantiems miestiečiams. Pėstieji, kurie pasivaikščiodami ateis Pilies alėja, galės natūraliai apeiti minėtą aikštę ir, arba grįžti, arba nusukti statmenai einančia pėsčiųjų alėja upės link, kur krantine pasukti į vieną ar kitą pusę, prisėsti kavinėse išdėstytose pirmuose alėjos aukštuose ar aplink aikštę arba krantinėje. Taip suformuojama vadinamoji pasivaikščiojimui skirta „gyventojų mylia“. A/m pravažiamai organizuojami sklypo pakraščiuose, ankstesniųjų detaliųjų planų suformuotose infrastruktūros ir servitutų zonose. Pravažiamai projektuojami taip, kad išnaudoti užduotą plotį formuojant parkavimo vietas, atitolinant jas nuo langų. Iš šių pravažiavimų numatomi ir patekimai į požemines automobilių saugyklas. Skersai kvartalą tam, kad išvengti tranzitinio srauto, numatomas tik vienas vienos krypties pravažiavimas. Jis būtų naudojamas aptarnaujančiam transportui, kurjeriams, taksi ir t.t.

Užstatymo tipologija. Į pietus, upės link nuo Pilies ašies formuojamas **taškinis** užstatymas su viršutinio aukšto grindų altitute neviršijančia 15 m nuo pravažiavimo. Toks užstatymo tipas pasirinktas todėl, kad išvengti gaisrinio transporto judėjimo kvartalo viduje ir tam, kad pernelyg nenutolusiuose namuose užtikrintume vaizdą pro langus į upės krantus, santaką bei Kauno senamiesčio panoramas. Užstatymo tipas atitinka YIT LIETUVA užduotį - įgyvendinti projektą etapais. Kad užstatymo siluetas nesusiliėtų į vientisą masę, abipus pėsčiųjų alėjos projektuojamas skirtingos tipologijos pastatai. Arčiau Brastos 22A sklypo, kuriame statomi aštrių kampų netaisyklingos formos šviesios fasadų apdailos pastatai, kontrastui pasiekti projektuojami amorfinės formos tamsių plytų apdailos namai, o už pėsčiųjų alėjos, besikeičiančių šlaitinių stogų ir balto figūrinio betono pastatai, dalis stogų apželdinama.



Į šiaurę nuo Pilies alėjos formuojamas **perimetrinis** užstatymas su aukštesnėmis komercinėmis patalpomis nuo Brastos g. pusės. Kiemai yra apželdinti be transporto stovėjimo vietų, pakelti 1 m aukščiau nei pravažiamai supantys kvartalą. Perimetrinis užstatymas iki 7 aukštų formuojamas laipsniškai aukštėjantis, kad užtikrinti insoliaciją kvartalo viduje. Pirmuose aukštuose projektuojamos

terasos, atitvertos žalia zona nuo likusio kiemo ar praėjimų erdvės. Žemesnių korpusų stogai projektuojami apželdinti. Gale pilies alėjos, žaliojo parko šone projektuojama 9 aukštų dominantė 30 m aukščio. Ji išsiskirtų iš likusio užstatymo tiek nuo Brastos gatvės pusės, tiek nuo upės ar Užnemunės gatvės pusės ir pajvairintų užstatymo siluetą.

Komercinės patalpos ir viešosios erdvės. Projekte numatomos komercinės patalpos projektuojamos prie automobilių pravažiavimų ir stovėjimų (Brastos g. pusėje) ir prie pagrindinių pėsčiųjų ir dviračių srautų – Pilies ir skersinėje pėsčiųjų alėjose, krantinėje, kuri tarnautų kaip savotiška regykla, aukštosios dominantės pirmajame aukšte. Viešosios erdvės, nors ir nėra itin didelio mastelio, numatomos pagrindinėse ir įdomiausiose kvartalo vietose, t.y. krantinėje, 20 m pločio upės apsaugos juostoje ir Pilies alėjos pabaigoje prie parko, kur numatoma ir komercinių patalpų.

Įtaka Kauno Senamiesčio panoramoms, siluetui

Kadangi projektuojamo kvartalo pastatai (dominantė iki 30 m) nedaug viršija Brastos gatvėje esantį buvusį taksi parko pastatą (~28 m), ir yra žemesni, nei šiuo metu statomi YIT LIETUVA ir ATEA pastatai (9a, 30 m palei Brastos gatvę), bendras projektuojamas užstatymas nedominuos labiau, nei esami pastatai, bus žemesnis nuo upės pusės, natūraliai žemės Kėdainių tilto link, o toliau esanti 30 m dominantė tik pagyvins siluetą.

Planuojant kvartalą ir siūlant greta esančių sklypų galimą perspektyvinio užstatymo charakterį siekėme, kad būsimasis kvartalas žiūrint nuo upės pusės nesusiprojektuotų į vieną monolitinį gyvenamųjų vienos tipologijos namų bloką ir nenustelbtų Senamiesčio panoramų kitame krante. Tam išspręsti buvo pasirinktos priemonės.

Pagal užstatymo morfologiją, siūlomi pastatai su į upę orientuotais kiemais, suteikiantys visam kvartalui pratomumo žiūrint nuo Neries (tuo pačiu ir nuo Senamiesčio ir Santakos) pusės.

Taip pat, nuo Brastos gatvės upės link pastatai žemėja, užstatymas „sutrupa“. Arčiausiai upės stovintys „tulpės“ formos namai suprojektuoti šlaitiniais stogais su amorfinių tūrių namais, skirtingai pasukti upės ir gatvių tinklo atžvilgiu siekia dviejų tikslų – atsiliepti į Senamiesčio namų charakterį ir dar labiau suskaidyti naujo užstatymo siluetą.

Kvartalo ryšys su upėmis, krantinės sprendiniai ir viešoji erdvė

Projektuojamoje teritorijoje siekiama užtikrinti ir projektuojamų kvartalų vizualinį ryšį su upe „statmenais“ traukos koridoriais, bei tranzitinį miestiečių judėjimą paupyje kuriamomis viešosiomis erdvėmis, darant teritoriją atvirą tiek kvartalo gyventojams tiek miesto gyventojams, respektuoti Senamiestį ir upių santaką ypatingai erdves prieš pilį, rezervuoti svarbiausias vietas komercinei – visuomeninei veiklai, kuri atliktų bendramiestinę funkciją, tarnautų miestiečiams ir papildytų krantinių bei promenados funkciją. Sprendiniais siekiama prisitaikyti prie anksčiau suprojektuotos infrastruktūros, apjungti ir suformuoti logišką dviračių takų tąsą bei „gyventojų mylią“. Krantinė ir terasos projektuojamos kelių lygių:

Kadangi Neries atveju skaičiuojamas užliejimo aukštis gali siekti ~7 metrus, manome, kad tokio aukščio krantines (norint užstatymą „pritraukti“ prie vandens) šiandien įrenginėti būtų nepatrauklu, to konkretus pavyzdys yra aukšta krantinė Minkovskių gatvėje prie Nemuno buvusioje KTUU teritorijoje.

Projektiniuose pasiūlymuose formuojamos kelių lygių krantinės atsižvelgiant į galimybes įrengti sezonines patalpas ir potvynių statistiką.

Aukščiausiai (LAS 28,50) formuojama gyvenamieji kiemai, į juos nenumatoma tiesioginis patekimas iš krantinės teritorijos. Nusileidimai į krantinę numatomi kvartalo pakraščiuose ir nuo vidinės pėsčiųjų alėjos. Žemiau numatoma visuomeninė zona (LAS 25,00), kurioje numatoma pėsčiųjų promenada, dviračių takas, poilsio zonos, projektuojama turėklai, apželdinimo zonos bei sezoninės komercinės patalpos. Trečiame lygyje (LAS 23,10) numatoma sezoninė pasivaikščiavimo skirta krantinė, joje nenumatoma atitvarų ar turėklų dėl didesnio ledonešio pavojaus, taip pat nenumatomi dviračių takai. Šią terasą nuo upės (LAS 19.00-20.00) skiria špuntinė sienutė ir rieduliais suformuota berma ir šlaitas. Šonuose kvartalo numatyti nusileidimai a/m ir sujungimas su įvykdytu YIT Lietuva projektu. Taip suformuojamos dvi terasos: viršutinė urbanizuota ir apatinė rekreacinė.

Formuojant nuosekliai aukštėjantį užstatymą nuo upės Brastos gatvės link, užtikriname, kuo daugiau vaizdų į Senamiestį ir Santaką, tikslas yra pasiekti Užsakovo pageidaujamą tankumą, bet išvengti daugiaaukščių namų susigrupavimo į vientisą sieną nuo Senamiesčio pusės ir nuo Brastos gatvės.

Perimetrinis užstatymas atriboja kvartalo gyventojus nuo Brastos gatvės judrumo, keliamo triukšmo bei kitoje pusėje esančių pramonės objektų vizualinės taršos.

Pilies ašimi sudaroma galimybė patekti, įtraukti, miestiečius į formuojamas viešąsias erdves, skatinti migraciją iš Senamiesčio lankytojų, aktyvaus poilsio mėgėjų bei pravažiuojančių miestiečių.

Projektuojamo kvartalo integravimas į Kauno centrinės dalies urbanistinį audinį

Kvartalo ribose numatomos žaliosios pasivaikščiavimo zonos, tiek vidinės kvartalinės, kurios būtų vakarais apšviestos, tarp kaimyninių namų ir saugios mažiesiems gyventojams. Tiek krantinėje bei pėsčiųjų alėjoje, skirtose ilgesniems pasivaikščiavimas, aktyviam laisvalaikiui bei sportui. Greta Brastos gatvės numatomos komercinės patalpos, jose turėtų įsikurti tokios gyvybiškai svarbios paskirties patalpos, kaip vaikų dienos centrai, smulkios parduotuvės, vaistinės, pašto skyrius, šeimos klinikos, nedideli sporto klubai.

Tokie objektai kaip bažnyčia, didieji prekybos centrai yra išdėstyti Senamiestyje, Jonavos gatvėje ar Raudondvario plente.

Mokykla naujajame kvartale nenumatoma, kadangi šiandien Kaune esančios mokyklos yra ir taip pilnai neužpildytos.

Visi kiti socialiniai objektai – stambios ligoninės, aukštosios mokyklos, savivaldybė, išvykimas iš miesto pagrindinėm kryptimis ir kt. bus lengvai ir patogiai pasiekiami dėl patogios geografinės padėties, esamų ir planuojamų apvažiavimų.

Esamų ir siūlomų funkcijų išsidėstymo schema

Iš esamos situacijos labai natūraliai susideda visi socialiniai funkciniai ryšiai su centrine miesto dalimi ir aplinkiniais gyvenamaisiais rajonais. Didieji socialinės paskirties pastatai ir funkcijos yra lengvai

pasiekiami ir dėl sumažėjusio gyventojų kiekio pakankama pajėgumo aptarnauti čia persikėlusius gyventi žmones. Todėl tai būtų natūrali migracija link centro. Greta pėsčiųjų tilto gali būti numatoma visuomeninė aikštė su joje esančiu kultūrinės paskirties pastatu yra nedideliu atstumu nuo senamiesčio, kad sugebėtų pritraukti ir pėsčiųjų srautus ir pakankamai savarankiškas, kad į jį atvyktų lankytojai automobiliu transportu. Deja tinkamas pėsčiųjų srautas įmanomas tik pastačius pėsčiųjų tiltą. Iki to laiko į šią Neries pusę numatoma tik intensyvesnis žvejų ir aktyviai sportuojančių miestiečių srautas, bei kvartalo gyventojai.

Projektiniai sprendiniai ir tikslai

Toliau aprašomi konkretūs užstatomos teritorijos sprendiniai.

Statistiškai ES 50 % visų naujų projektų sudaro prieinamas, įperkamas būstas. Lietuvoje šis procentas yra gerokai didesnis. Atsižvelgiant į paklausą formuojama ir pasiūla. Kiekvienu projektu stengiamasi šią kartelę kilstelėti. Aplinka (ir architektūra) formuoja gyvenimo būdą ir auklėja miestietį.

Įvertinant tai, statytojo tikslus ir siekiant pakelti kauniečių gyvenimo kokybę, siekėme atrasti sveiką proporciją tarp konkurso iškeltų plačių uždavinių.

Analizuojant ir išnaudojant aplinką, taškiniai namai išdėstyti taip, jog kiekvienas butas mato išskirtinį vaizdą pro savo langą arba turi alternatyvų išskirtinumą - atskirą įėjimą, didelę terasą ant stogo ar pan.

Didelis dėmesys skirtas ekologijai ir švarai kvartalo viduje. Tam pasiekti projekto numatyta transporto eismą organizuoti už kvartalo ribų, a/m parkuojant požeminėse saugyklose ir kvartalinėse gatvėse, kurias siūlome įrengti dviejų krypčių su parkavimo vietomis ir želdiniais tarp jų. Sklype sodinami nauji pilnaverčiai medžiai.

Suplanuota kvartalo struktūra užtikrina jog gyventojų saugumą viduje kvartalo. Numatytos bendrosios erdvės yra apšviestos, per jas yra nukreipiami srautai pėsčiųjų, numatoma kitos viešosios žmonių susitikimų vietos – natūralu, kur pilna žmonių, ten smurtui ne vieta.

Seniai žinoma tiesa – kaunietis gyventi per upę nesikelia☺. Esant puikiam kvartalui, žmogui turi būti numatyta galimybė keisti būstą pagal pasikeitusį poreikį to pačio kvartalo viduje. Projekte numatyta pakankama Būsto įvairovė. Jie skiriasi ne tik savo kambarių skaičiumi, bet ir funkcija ir gyvenimo būdu, kuriam yra sudaromos sąlygos. Visada apie 5-10 proc. žmonių nori šiek tiek daugiau arba įdomiau, jiems yra didesnių butų su mažiau kambarių arčiau dangaus, yra mažesnių su išėjimu ant žolės, kur gali atsirasti vazonas su pomidoriukais, yra su atskira terasa ant stogo, atskiru įėjimu ir dar daug kitokių. Tokie sprendiniai padeda ugdyti kvartalo fanus. Kvartalo fanų atsiradimas užtikrina gyventojų kultūrą ir aplinkos puoselėjimą, kas persiduoda kaimynams ir vaikams.

Sklypo įsisavinimo etapai ir statybos darbų eiga

Suformuojama krantinė susijungtų su jau įvykdyta krantine ir leistų toliau tęsti dviejų lygių terasas, kurios gali turėti ir pakilimų ir nusileidimų.

Sklypo žemesnėse dalyse projektuojami a/m parkingai, siekiant maksimaliai išnaudoti reljefo perkritimus.

Teritorijoje esantis gruntas daugumoje yra smėlinis, lengvai praleidžiantis gruntinius vandenis tiek potvnyio metu, tiek ir jam nuslūgus. Todėl po automobilių saugyklo mis ir namų rūsiuose siūlome įrengti betono trinkelį dangas ant skaldos pagrindo, kurios eliminuotų galimą gruntinio vandens spaudimą. Po trinkelį dangomis numatoma didelio našumo drenažo sistema, kuri surinktų polaidžio ir gruntinius vandenis. Vanduo būtų išvedamas priešinga nei upės kryptimi į balastinį rezervuarą, kuriame veiktų drenažinė siurblinė. Tokiu būdu būtų išvengiama išvado į upę (tradiciniu atveju) patvankos, sistema veiktų ir esant aukštam vandens lygiui upėje. Surenkamas vanduo iki reikiamo lygio rezervuare būtų papildomas lietaus vandeniui ir siurbliais paduodamas viršutinėje sklypo dalyje į lietaus nuotekų tinklus ir išmetamas atgal į upę.

Butų kiekiai ir plotai, automobilių stovėjimo vietų santykis

Butai ir a/m stovėjimo vietos projektuojamos pagal konkurso sąlygas, kiekius žr. bendrųjų statinių rodiklių lentelėje.

Insoliacija ir butų išdėstymas

Visi butai suprojektuoti taip, kad bent vieno kambario langai būtų į rytus, vakarus arba pietus. Didžiosios daugumos butų visi langai orientuoti į šias pasaulio šalis. Atstumas tarp namų pakankamas, kad būtų užtikrinti reikiama 2,5 val. insoliacija.

Butai kvartale dėstomi taip, kad visi jie turėtų savų privalumų – kiemą, vaizdą, terasą. Šie privalumai būtų paskirstyti tolygiai, t.y., savų privalumų turėtų ne tik arčiausiai upės esantys išskirtinius vaizdus turintys pastatai. Namų arčiausiai Brastos gatvės viršutinių aukštų butai turi vaizdus į upę, apatiniai – pietines terasas. Viduriniai namai turi į upę orientuotus kiemus ir iš lodžų pramatomą Santaką.

Pastatų medžiagiškumas

Didžiąją dalį namų siūloma statyti iš surenkamų laikančių trisluoksnių gelžbetonio plokščių. Tai modernus būdas, užtikrinantis greitą statybą, leidžiantis didelę dalį darbų vykdyti patalpose (plokščių su gatava išorės apdaila gamyba), taip pat suteikiantis daugiau laisvės pastatų projektavimui. Plokščių naudojimas leidžia laisviau projektuoti angas laikančiose sienose (lyginant su mūro sistemomis), taip pat galima naudoti gamyklinės gamybos fasadines tekstūras. Atskirose angose siekiant architektūrinės fasadų plastikos naudojamos minkštesnės ir šiltesnės medžiagos, tokios kaip plytų mūras ar medžio apdaila. Dalis namų būtų monolitinio karkaso su mūro užpildu konstrukcijos.

Statybos etapiškumas

Statybą siūlome vykdyti nuo upės link Brastos gatvės. Pradėti pietrytinėje sklypo dalyje. Prisilaikant tokios tvarkos geroji kvartalo pusė atsukta į Kauno Senamiestį visada liktų užbaigta, statybos vykty atsitraukimo būdų link Brastos gatvės, šiaurinėje sklypo dalyje. Tokiu būdu būtų atskirti gyventojų ir statybiniai srautai, sumažinta akustinė ir vizualinė tarša jau įsikūrusiems gyventojams. Detaliau žr. schemoje apačioje.

