

TVIRTINU: .....  
STATYTOJAS: .....

-----  
STATYTOJAS: R. B. IR E. B.  
-----  
PROJEKTUOTOJAS: UAB ARCHAS ĮM. K. 300112988  
-----  
PROJEKTO PAVADINIMAS: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO UN. NR.  
1995-8056-9017, VAIŽGANTO G. 18, KAUNE, REKONSTRUKCIJOS  
PROJEKTAS  
-----  
STATYBOS ADRESAS: VAIŽGANTO G. 18, KAUNAS  
ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO NR. 1901/0181:23 KAUNO M. K.V.  
-----  
BYLOS ŽYMUO: 382-V18K-PP  
-----  
PROJEKTO ETAPAS: PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI  
-----  
STATINYS: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS  
-----  
STATINIO KATEGORIJA: NEYPATINGASIS STATINYS  
-----  
LAIDA: 0  
-----  
PARENGTAS: KAUNAS 2022 M.  
-----  
UAB ARCHAS DIREKTORIUS: GINTARAS ČEPUONA  
-----  
STATINIO ARCHITEKTŪROS  
AUTORIAI: ARCHITEKTAS TOMAS KULEŠA  
-----  
PROJEKTO VADOVĖ: JOLITA SLENDZOKA KA 32289  
-----

## **UAB "Archas"**

Karaliaus Mindaugo pr. 12-2,

LT-44287 Kaunas

telefonas: +370 699 11202

el. paštas: info@archas.lt

įmonės kodas: 300112988

PVM kodas: LT 1000 0188 8114


bankas: AB „SEB bankas“

sqsk. nr.: LT28 7044 0600 0788 5306



## BYLOS DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS

Dokumento žymuo	Lapų skaičius	Laida	Dokumento pavadinimas	Pastabos
1	2	3	4	5
			01 01 382-V18K-PP A P R A Š Y M A S	
	1		Viršelis	
382-V18K-PP.BDŽ	1		Bylos dokumentų žiniaraštis	
382-V18K-PP.AR	13		Projektinių pasiūlymų aiškinamasis raštas	
	<b>15</b>			
	1		01 02 382-V18K-PP B R Ė Ž I N I A I	
	1		Sklypo plano schema	
	9		Planai, fasadai	
	<b>11</b>			
			01 03 382-V18K-PP V I Z U A L I Z A C I J A	
	4		Pastato vizualizacija	
	<b>4</b>			
	1		01 04 382-V18K-PP P R I E D A I	
	5		Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	
	2		Žemės sklypo ribų planas	
	1		Topografinė nuotrauka	
	20		Kadastro byla	
	2		PRITARIMAS PP rengimo užduočiai. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	
	1		SUTARTIS pavedimo - Įgaliojimas	
	1		Įgaliojimas	
	<b>33</b>			
VISO:	<b>63</b>			

0	2022-03-09	Derinimui. Visuomenės informavimui. Statybos leidimui			
Kval. patv. dok.Nr.	<b>UAB "ARCHAS"</b> www.archas.lt info@archas.lt			Statinio projekto pavadinimas GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO UN. NR. 1995-8056-9017, VAIŽGANTO G. 18, KAUNE, REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS	
32289	SPV	Jolita Slendzoka		Dokumento pavadinimas	Laida
A 1400	SA PDV	Mantas Navalinskas	<b>BYLOS DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS</b>	<b>0</b>	
001713	ARCH.	Tomas Kuleša			
LT	Statytojas (Užsakovas) R. B. ir E. B.		Dokumento žymuo: 382-V18K-PP-BDŽ	Lapas 1	Lapų 1

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI DUOMENYS

**Statybos pavadinimas.** GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO UN. NR. 1995-8056-9017, VAIŽGANTO G. 18, KAUNE, REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.

**Statybos sklypo adresas.** Vaižganto g. 18, Kaunas, žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas Nr. 1901/0181:23 Kauno m. k.v.

**Statytojas (užsakovas).** Privatūs asmenys, projekte įvardijami inicialais R.B. ir E.B.

**Projektavimo etapai (stadijos).** Rengiami projektiniai pasiūlymai - išreikšti numatomo projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją, o taip pat teikti prašymą ir gauti *Specialiesiems architektūros reikalavimams*. Remiantis projektiniais pasiūlymais planuojama parengti techninį darbo projektą statybos leidimui gauti ir statybai vykdyti. Projekto sudėtis ir detalumas atitinka STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė" reikalavimus. Techninis darbo projektas bus rengiamas pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ – rekonstruojamo statinio statybos techninis darbo projektas.

**Statybos etapai.** Pirmas etapas – esamo pastato denginio ir kitų numatytų demontuoti konstrukcijų griovimo darbai; Antras etapas - pastato rekonstravimo darbai;

**Projektuotojas.** Projektą parengė UAB ARCHAS, įmonės kodas 300112988. Projekto vadovė Jolita Slendzoka (kvalifikacijos atestatas Nr. 32289).

**Statinio architektūros autoriai.** Architektas Tomas Kuleša, tel.: +370 618 86127 el. paštas tomas@archas.lt

**Projektinių pasiūlymų paskirtis.** Projektiniai pasiūlymai rengiami – išreikšti numatomo projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją. Informuoti visuomenę apie visuomenei svarbaus statinio numatomą projektavimą, remiantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 4 priedo 6.1 punktu „Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas, kai: naujai statomo gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato bendras plotas didesnis kaip 300 m<sup>2</sup>;

rekonstruojamo gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato (po rekonstravimo) bendras plotas didesnis kaip 300 m<sup>2</sup>;“. Teikti prašymą ir gauti *Specialiesiems architektūros reikalavimams*.

Vadovaujantis nuostata, kad Specialieji architektūros reikalavimai išduodami, kai rengiant naujai statomų ir (ar) rekonstruojamų ypatingų ir (ar) neypatingų statinių projektus be kitų statinio projekto dalių privaloma statinio projekto architektūrinė dalis ir Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti detalieji planai ir statyba konkrečiame sklype leidžiama.


**Projekto rengimo tikslas.** Parengti projektą pagal pasirašytos projektavimo darbų sutarties Nr. 382 ir jos priedų sąlygas statybos leidimui gauti, statybos Rangovo pasirinkimui ir statybai vykdyti.

**Projekto rengimo pagrindas.** Statinio projektas rengiamas vadovaujantis privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais: nuosavybės teisę patvirtinančiais dokumentais, technine užduotimi, inžinerinių geologinių tyrimų dokumentais, topografinė nuotrauka, projektiniais pasiūlymais ir galiojančiais teisės aktais.

**Statybos rūšis.** Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 "Statinio statybos rūšys", – pt. 7.2. Statinio rekonstravimas.

**Statinio naudojimo paskirtis.** Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas", IV Skyrius, Antrasis skirsnis „Gyvenamieji pastatai“ punktas 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai.

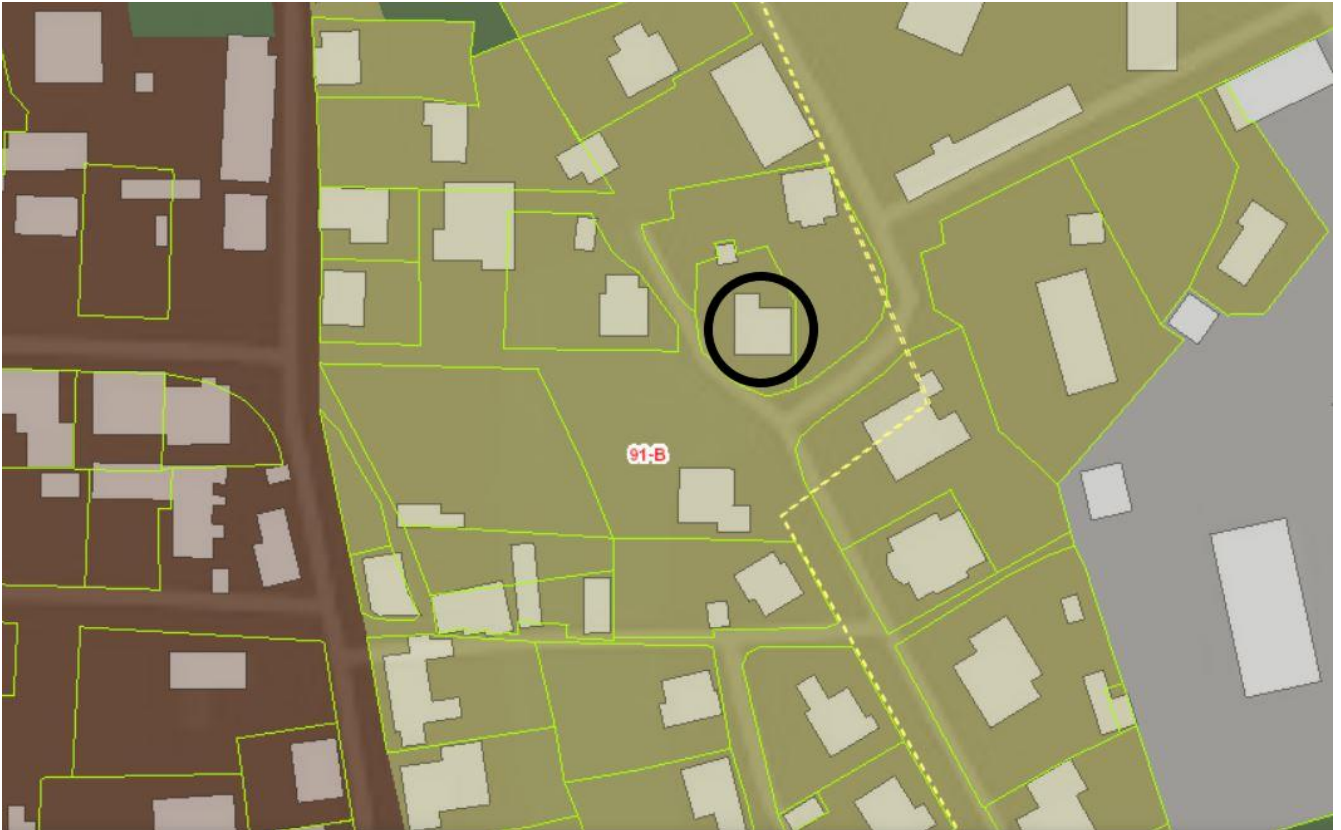
**Statinio kategorija.** Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" - Neypatingasis.

0	2022-03-09	Derinimui. Visuomenės informavimui		
	<b>UAB "ARCHAS"</b> www.archas.lt info@archas.lt		Statinio projekto pavadinimas GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO UN. NR. 1995-8056-9017, VAIŽGANTO G. 18, KAUNE, REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS	
32289	SPV	Jolita Slendzoka	Statinio pavadinimas	
A 1400	SA PDV	Mantas Navalinskas	01- GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS	
001713	ARCH.	Tomas Kuleša	Dokumento pavadinimas	Laida
			AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0
LT	Statytojas - Užsakovas R. B. ir E. B.		Dokumento žymuo 382-V18K-PP.AR	Lapas. Lapų. 1 13

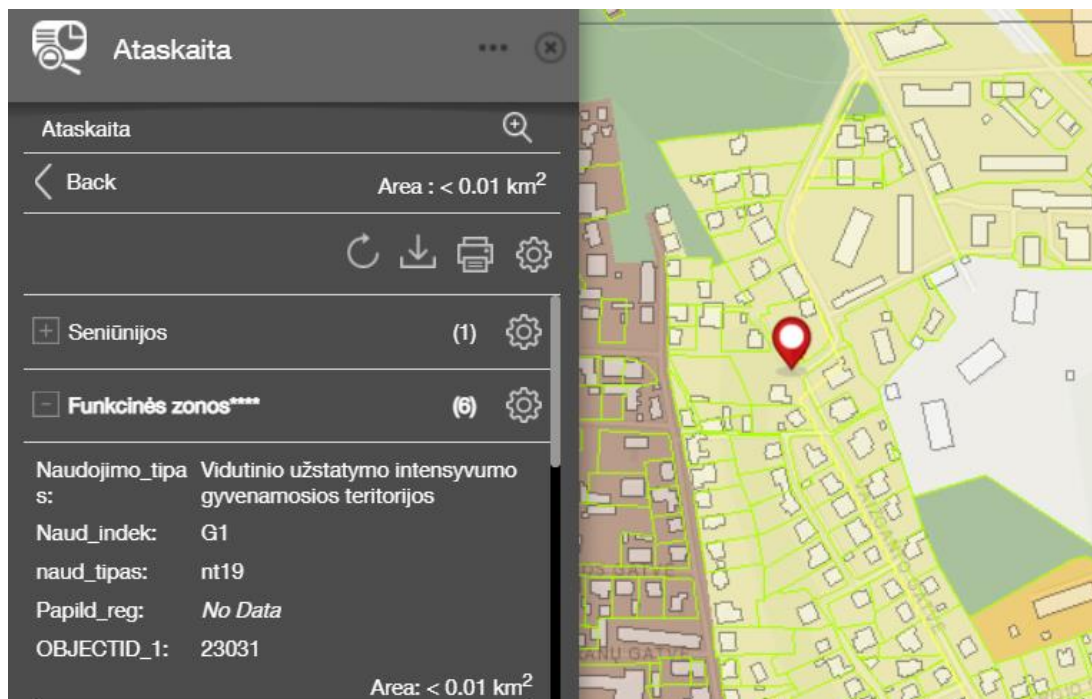
## PROJEKTUOJAMO STATINIO SKLYPAS, ESAMAS UŽSTATYMAS IR GRETIMYBĖS

Žemės sklypas Vaižganto g. 18, Kauno Bendrajame plane yra Mažaaukščių arba sodybinių statinių teritorijos funkcinėje zonoje. Žemės sklypo kadastro numeris: 1901/0181:23; žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; Žemės sklypo naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos; Žemės sklypo naudojimo pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos; žemės sklypo plotas – 0,0584 ha;

Maksimalus pastatų aukštingumas ir maksimalus užstatymo intensyvumas teritorijų funkcinėse zonose yra nurodyti Kauno bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje.

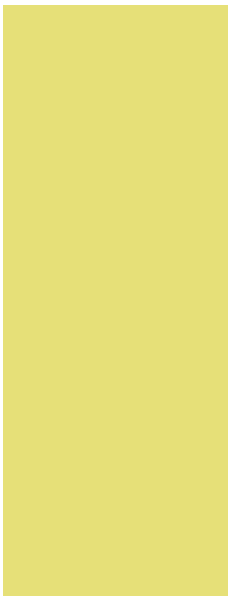


Ištrauka iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano.  
<https://maps.kaunas.lt/bp/>



<https://maps.kaunas.lt/bp/>

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.	382-V18K-PP.AR	2	13

Funkcinės zonos pavadinimas	Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Funkcinės zonos apibūdinimas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai	Leistinas užstatymo intensyvumas UI ir užstatymo aukštis (taikoma sklypai)
Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja mažaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.	Kitos paskirties: o Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos o Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos o Visuomeninės paskirties teritorijos o Komercinės paskirties objektų teritorijos o Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos o Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos o Bendro naudojimo teritorijos o Atskirųjų želdynų teritorijos o Rekreacinės teritorijos o Teritorijos krašto apsaugos tikslams · Konservacinės paskirties o Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	UI iki 0,8. Maksimalus aukštis iki 13 m.

**Gretimi sklypai (užstatyti): Esama situacija.** Aplinkinė teritorija yra intensyviai urbanizuota, kaimyniniai sklypai užstatyti daugiausia gyvenamaisiais pastatais. Šiaurėje ir rytuose- sklypas ribojasi su Vaižganto g. 16, Kaunas sklypu; Pietų ir vakarinėje pusėje – su valstybine žeme (sklypas nesuformuotas). Į sklypą patenkama per servitutą pravažiavimui iš Vaižganto gatvės.

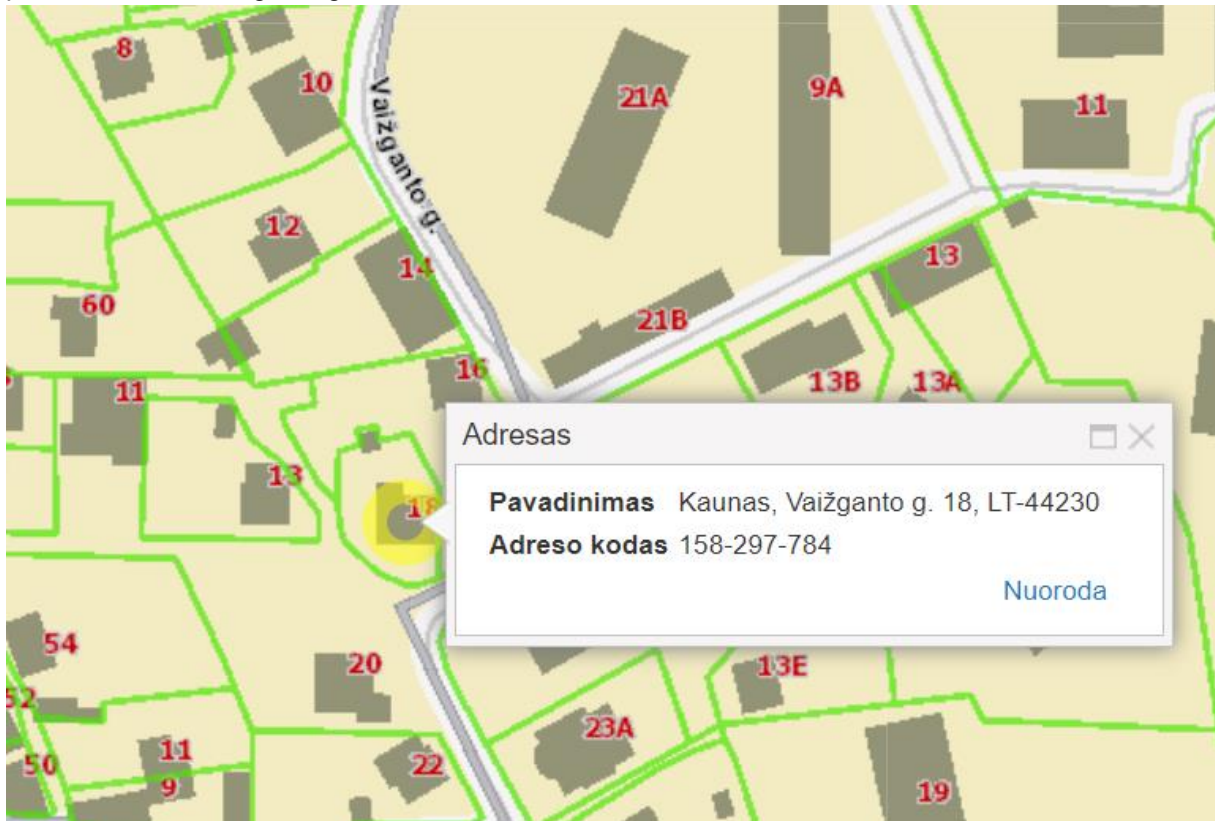


Ištrauka iš GEOPORTAL. <https://www.geoportal.lt/map/>

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.	382-V18K-PP.AR	3	13

## Šalia esanti susisiekimo infrastruktūra - transporto tinklas – keliai, gatvės.

Planuojamas sklypas yra Kauno mieste, susisiekimo infrastruktūra pilnai išvystyta į sklypą patenkama per servitutą pravažiavimui iš Vaižganto gatvės.



Ištrauka iš REGIA. Susisiekimo infrastruktūra  
( <https://www.regia.lt/map/palangos?lang=0> )

## TERITORIJOS VERTINIMAS PAVELDOSAUGINIU ASPEKTU

Gyvenamojo namo un. Nr. 1995-8056-9017 rekonstravimo, Vaižganto g. 18, Kaune, statybos projektu numatomi statybos darbai valstybės saugomoje kultūros paveldo vietovėje - Kauno miesto istorinėje dalyje, vadinamoje Kauno Žaliakalnio 1-oji.

**Žemės sklypas** patenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijas.

Statybos darbai planuojami atsižvelgiant į **KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS 1-OJO ŽALIAKALNIO KULTŪRINIO DRAUSTINIO SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIUS**.

### Morfozonos, jų dėmenys

Morfozonos yra stambiausieji kultūrinio draustinio teritoriniai vienetai, kurie apjungia morfotipus, statinių kompleksus, statinius. Prisilaikant kultūrinio draustinio istorinės raidos etapuose susiklosčiusio paveldo fizinio ir vizualinio teritorinio skirtumo, pagal šiandieninės teritorinės-erdvinės struktūros autentiškumo lygmenį ir vizualinę raišką bei kiekybines ir kokybines statinių, transporto infrastruktūros ir urbanistinės terpės charakteristikas, Kauno miesto savivaldybės 1-ojo Žaliakalnio kultūrinio draustinio urbomorfostruktūroje išskirtos 4 morfologinės zonos (morfozonos), kuriose diferencijuotai parinktos strateginės vertingųjų savybių tvarkybos, tuo pačiu jų apsaugos bei urbanistinės plėtros reglamentavimo kryptys.

**Trečiajai (Mz3) morfozonai priskirta teritorija**, tarp Vytauto parko ir Ažuolyno, iki pat natūralaus kalvos šlaito. Ji ribojama Kauno Ažuolyno parko iš šiaurės ir rytų pusės, iš vakarų pusės morfozonos 2 pietinės dalies rytine ir pietine kraštine, Perkūno al., T. Vaižganto g. šiaurine atkarpa, Vytauto parko pietine kraštine, K. Būgos g., V. Mykolaičio – Putino g. ir **T. Vaižganto g. pietine atkarpa**. Iš pietų pusės morfozoną 3 riboja natūralūs Žaliakalnio kalvos šlaitai. Šios morfozonos teritorija buvo įsisavinta miestui iš karinės tvirtovės fondo atgavus dalį nenaudojamos žemės ir suformuota atsižvelgiant į išlikusią centre, toliau kariškių ir valstybės naudojamą stotį bei teritoriją, apjuostus natūraliais Žaliakalnio kalvos šlaitais, taip pat į greta buvusią sengirę, dabar Ažuolyną. Šios morfozonos sklypai dviejų tipų – aplink stotį mažesni ir kompaktiškesni, o palei šlaitus to paties pločio, bet ilgesni ir nelygaus paviršiaus ( tai diktuoja šalia esantis šlaitas). Teritorijos rytinėje dalyje parceliacijos metu sklypai išdėstyti plėtojant

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	4

spinduliais aplink nedidelę aštuoniakampę Perkūno vardo aikštę. Teritorija apstatyta Nepriklausomos Lietuvos Respublikos metais (apie 30 procentų), sovietmetyje (apie 60 procentų) ir atkurtos Nepriklausomybės laikotarpyje (apie 10 procentų). Teritorijos apstatymo pobūdis – dviejų tipų: sodybinio - tarpukario vilų bei individualių pastatų ir 4-5 aukštų daugiabučiai. Čia yra visų kategorijų, išskyrus paminklus, kultūrinės vertės pastatų bei vienas kompleksas, tai Kauno Ažuolyno sporto statinių kompleksas, įrašytas į Kultūros vertybių registrą.. Pagal apstatymo pobūdį, Sovietinės valdžios metų neigiamus įtarpus istoriniame apstatyme bei pagal statinių autentiškumą, fizinę būklę, kultūrinę vertę skiriami 8 morfotipai, apjungiantys panašios morfosruktūros kvartalus ir 1-as aukščiau minėtas kompleksas. Morfotipams ir statiniams šioje zonoje nustatytas viešojo pažinimo ir naudojimo apsaugos tikslų prioritetas.

#### **Pietinės kultūrinio draustinio teritorijos dalies ribų aprašymas:**

Tarp taškų 249 ir 256 riba sutampa su Vaižganto g. sklypų pietinėmis ribomis.

Tarp taškų 312 ir 319 riba sutampa su Vaižganto g. sklypų vakarinėmis ir šiaurinėmis ribomis.

Tarp taškų 333 ir 336 riba sutampa su Vaižganto g. sklypų vakarinėmis ribomis.

#### **MORFOTIPAS Mt4**

Žalias plotas ( prie Perkūno al. ) tarp sklypų Perkūno al. 71 ir Vaižganto g. 45; Žalias plotas tarp sklypų Vaižganto g. 51 ir 58; Žalias plotas greta sklypų Margio g. 17, Vaižganto g. 13, 29, 31, 33 ir 35; Žalias plotas ties Ažuolyno ir Vaižganto gatvių sankryža; Žalias plotas prie sklypo Vaižganto g. 20;

#### **MORFOTIPAS Mt5**

Vaižganto g. - 13, 13A, 13B, 21;

#### **MORFOTIPAS Mt6**

Vaižganto g. 2, 10, 12, 14, 20, 22, 23, 25, 51;

#### **MORFOTIPAS Mt7**

Vaižganto g. – 21;

#### **MORFOTIPAS Mt8**

Vaižganto g. – 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40A, 40B, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54;

#### **MORFOTIPAS Mt9**

Vaižganto g. – 56, 58;

#### **MORFOTIPAS Mt10**

Vaižganto g. – 4, 6, 6A, 8, 9D, 15, 16, 17, 17A, 17C, 23A, 25, 25B, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 46, 47, 49, 54A, 56;

#### **MORFOTIPAS Mt11**

Vaižganto g. – 9, 9A, 9B, 9C, 11, 11;

#### **Miesto istorinė dalis, vad. Kauno Žaliakalnio 1-oji**

**Unikalus objekto kodas**

31280

**Pilnas pavadinimas**

Miesto istorinė dalis, vad. Kauno Žaliakalnio 1-oji

**Adresas**

Kauno miesto sav., Kauno m.,

**Įregistravimo registre data**

**2007-07-23**

**Statusas**

Savivaldybės saugomas

**Rūšis**

Nekilnojamas

**Teritorijos**

**KVR objektas: 799160.00 kv. m**

**Vertybė pagal sandarą**

Vietovė

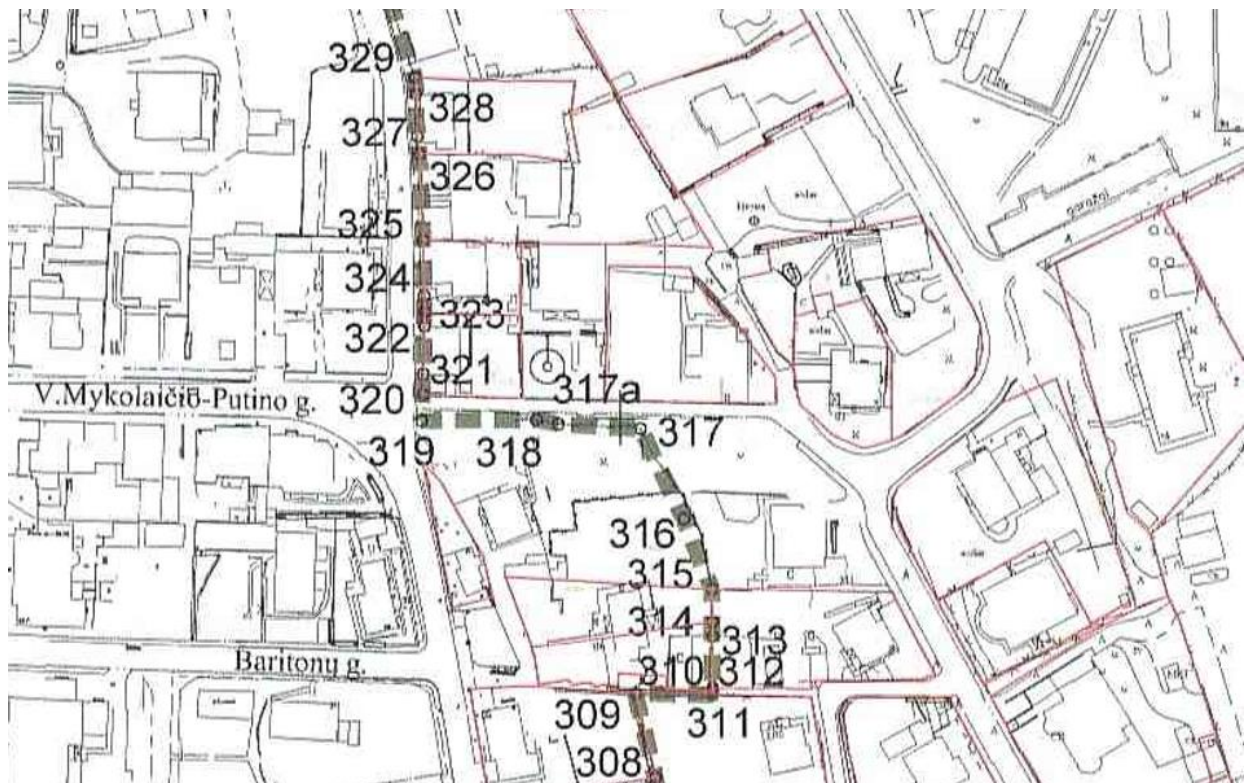
**Vertingųjų savybių pobūdis:** Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Dailės (lemiantis reikšmingumą retas); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Želdynų (lemiantis reikšmingumą retas);

#### **Vertingosios savybės**

- 7.- Kauno miesto savivaldybės 1-ojo Žaliakalnio kultūrinio draustinio teritorija dalijasi į dvi sąlygines dalis - pietinę (schema ŽD-1a) ir šiaurinę (schema ŽD-1b). Teritorijos pietinės dalies šiaurinė ir rytinė ribos sutampa su Ažuolyno parko ribomis, pietrytinės teritorijos riba eina šlaitu lygiagrečiai su Tunnelio gatve, vakarinė teritorijos riba eina kalno šlaitu tarp apatinės (Naujamiesčio) ir viršutinės (Žaliakalnio) terasos ir sutampa su viršutinės terasos sklypų vakarinėmis ribomis; šiaurinės draustinio teritorijos dalies pietinė riba sutampa su Ažuolyno parko ribomis, rytinė riba - su Kauno miesto istorinės dalies vadinamos Žaliakalniu (U31), riba, šiaurės vakaruose riba eina sklypų, esančių prie Kauko laiptų, vakarine riba iki Aukštaičių g., P. Vileišio gatve, UAB „Kauno vandenys“ teritorijos šiaurine riba iki P. Vileišio aikštės ir per P. Vileišio aikštę iki K. Petrausko gatvės.

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	5

- 7.1.3.1. planavimo sprendiniai - **gatvių tinklas priderintas prie reljefo ir Kauno tvirtovės komunikacinės sistemos; savitumą formuoja mūriniai ir mediniai sodybinio ir vilų pobūdžio namai, atstovaujantys kaunietiškojo modernizmo mokyklą - Perkūno alėjos, Vaižganto, Fryko; Lelijų, Radastų, Tulpių, Margio, Paparčių ir kitų gatvių išklotinėse** (-; -; 2007; FF- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 26, 29, 30, 34, 35, 36, 53, 56) Perkūno alėjos rytinėje atšakoje specialiai suformuota šešiakampio formos Perkūno aikštė. Gatvių erdvės parametrai būdingi gyvenamajai teritorijai. Dalis pastatų projektuoti žymių architektų - kotedžų tipą atstovauja Stasio Kudoko namas (V. Mykolaičio-Putino g. 11) (-; -; 2007; FF-11). Tarp gyvenamųjų namų išdėstyti keli visuomeniniai objektai - Kūno kultūros akademijos rūmai (V. Landsbergis-Žemkalnis) (-; -; 2007; FF-11), Sporto halė (-; -; 2007; FF-8), Neo-Lithuania korporacijos rūmai (E. Frykas) (-; -; 2007; FF-52), buv. J. Tūbelio vila, prieškarinis radiocentro pastatas (-; -; 2007; FF-41, 42), vandentiekio ir kanalizacijos stoties pastatų kompleksas pastatytas prie Kauno tvirtovės sprogmenų sandėlio panaudojant jų elementus.
- 7.1.3.2. buvusių komplekso dalių liekanos ar jų vietos - **Kauno tvirtovės elementai** (-; -; du raudonų plytų kareivinių pastatai, Vytauto kalno šlaite esantis Kauno tvirtovės komendanto blindažas; 2007; FF-49, 50);
- 7.1.3.3. įvairios išraiškos formos - **techniniai elementai: televizijos retransliavimo stoties bokštai** (-; -; 2007; FF-27, 28), **granito blokų Vinco Mykolaičio Putino laiptai bei Kauko laiptai** (-; -; 2007; FF-23); **dailės elementai: paminklas skirtas Dariaus ir Girėno skrydžiui per Atlantą atminti** (-; -; 2007; FF-13), **skulptūros - B. Pundziaus „Vandens nešėja“, B. Zalenso „Gulinti moteris“**, memorialinis akmuo **Stepono Dariaus sportinei veiklai atminti**;
- 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - **Vytauto kalnas**;
- 7.1.3.5. takai, keliai ar jų dalys, dangos - **natūraliai susiklostęs gatvių tinklas**;
- 7.1.3.6. želdynai ir želdiniai - **iš vakarų pusės - Vytauto kalno šlaitai, rytinė pusė ribojasi su Ažuolynu; patenka Vytauto parkas**;
- 7.3. pirminė istoriškai susiklosčiusi paskirtis - **gyvenamoji vietovė**;
- 7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes - **gyveno literatai Juozas Tumas - Vaižgantas, Vincas Mykolaitis Putinas, menotyrininkas Paulius Galaunė, muzikas Nikodemus Martinonis, dailininkas Liudas Truikys, architektai - Stasys Kudokas, Edmundas Frykas, Feliksas Bielinskis, visuomenės ir politikos veikėjai - Juozas Tūbelis, Juozas Purickis, Juozas Papečkys, Juozas Tonkūnas, Petras Klimas. Veikė Japonijos ambasados, Švedijos konsulas.**



Kauno miesto savivaldybės 1-ojo Žaliakalnio kultūrinio draustinio ribų planas – žemėlapio ištrauka

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	6





Kauno miesto savivaldybės 1-ojo Žaliakalnio kultūrinio draustinio ribų planas

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	7

## ESAMA BŪKLĖ



*Gyvenamojo namo fotofiksacija*

### **Esama būklė**

Adresas - Vaižganto g. 18, Kaunas;

Sklypo kadastrinis Nr. 1901/0181:23;

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos;

Sklypo plotas – 0,0584 ha.

Žemės sklype šiuo metu įregistruoti yra 2 statiniai:

- Pastatas - gyvenamas namas (unikal. Nr. 1995-8056-9017), pažymėtas plane 1A2p, statybos pabaigos metais 1958 m. Bendras plotas –254,16 m<sup>2</sup>, tūris - 1198 m<sup>3</sup>, aukštų skaičius – 2.
- Pastatas – ūkinis pastatas (unikal. Nr. 1995-8056-9028), pažymėtas plane 211m, statybos pabaigos metais 1965 m. Užstatytas plotas – 16,00 m<sup>2</sup>, tūris – 30,00 m<sup>3</sup>.

Šiaurėje ir rytuose- sklypas ribojasi su Vaižganto g. 16, Kaunas sklypu; Pietų ir vakarinėje pusėje – su valstybine žeme (sklypas nesuformuotas). Į sklypą patenkama per servitutą pravažiuojimui iš Vaižganto gatvės.

Žemės sklypas Vaižganto g. 18, Kaune suformuotas 1994 metais atliekant kadastrinius matavimus.

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.	382-V18K-PP.AR	8	13

Šiuo metu minėtame sklype yra 1958 metų statybos, mūrinis gyvenamasis namas ir 1965 metų statybos medinių lentų ūkio pastatas. Abu pastatai yra **nevertingi kultūros paveldo atžvilgiu**.

## PROJEKTO SPRENDINIŲ VERTINIMAS KULTŪROS PAVELDO ASPEKTU

Rekonstruojant esamą pastatą, jo plotas, vieta sklype, aukštingumas nėra keičiami. Pastato paskirtis - vienbutis gyvenamasis namas, taip pat išlieka ta pati, nekeičiama. Dalis pastato rekonstruojamų esamų lauko atitvarų ir naujos lauko atitvaros projektuojamos užapvalintais išoriniais, bei vidiniais kampais. Pastato turį juosiantys balkonų turėklų kampai taip pat užapvalinti. Šios architektūrinės išraiškos priemonės naudojamos siekiant darniai prisitaikyti prie greta teritorijoje esančių vertingų Kauno tarpukario modernizmo architektūros pastatų, naudojant šiems pastatams būdingus architektūrinius elementus, charakterį. Naudojamos ilgaamžės, kokybiškos, bei vietovei būdingos apdailos medžiagos, tokios kaip dekoratyvinis betonas, tinkas, plytų mūras, stiklo-aliuminio vitrinos. Manome, kad rekonstruotas statinys atitinka vietovės morfotipą, nedisonuoja su esamu architektūriniu kontekstu, darniai jį papildo.

### Sklypui nustatytos specialiosios naudojimo sąlygos:

Žymuo 1	Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos 2	Plotas, m <sup>2</sup> 3
III skyrius, dešimtas skirsnis	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	
V skyrius, pirmasis skirsnis	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos	
III skyrius, šeštasis skirsnis	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos	
III skyrius, ketvirtasis skirsnis	Elektros tinklų apsaugos zonos	
III skyrius, vienuoliktasis skirsnis	Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos	

### Sklype įregistruoti servitutai:

Kodas 1	Servitutas 2	Servituto aprašymas 3	Plotas, m <sup>2</sup> 4
	įrašų nėra		

### Sklype įregistruoti statiniai:

Eil. Nr. 1	Statinys 2	Paskirtis 3	Projektu numatoma 4
1	Pastatas - Gyvenamasis namas un. nr. 1995-8056-9017 Statybos pradžios/pabaigos metai: 1958	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)	Rekonstravimas
2	Pastatas - Ūkinis pastatas un. nr. 1995-8056-9028 Statybos pradžios/pabaigos metai: 1965	Pagalbinio ūkio	Paprastasis remontas
3	Kiti inžineriniai statiniai - Kiamo statiniai priklauso pastatui Nr. 1995-8056-9017 Statybos pradžios/pabaigos metai: 1960	Kiti inžineriniai statiniai	Rekonstravimas

### Klimato sąlygos.

Pagal RSN 156-94 "Statybinė klimatologija" duomenis sklype yra tokios klimatinės sąlygos:

- Maksimalus dirvožemio įšalo gylis:
- galimas vieną kartą per 10 m – 90cm,

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	9

- galimas vieną kartą per 50 m – 125cm;
- Maksimalus sniego svoris per žiemą (pagal Ukmergės stoties duomenis):
- galimas vieną kartą per 10 m – 88kg,
- galimas vieną kartą per 50 m – 114kg;
- Maksimalus sniego prieaugis per parą:
- galimas vieną kartą per 10 m – 15kg,
- galimas vieną kartą per 50 m – 21kg;
- Skaičiuojamasis vėjo greitis gūsiuose prie žemės paviršiaus (H=10m):
- galimas vieną kartą per 10 m – 27m/s,
- galimas vieną kartą per 50 m – 32m/s;
- Vidutinė metinė oro temperatūra  $+(6,3\pm 6,6)^\circ\text{C}$ ;
- Šalčiausio penktadienio oro temperatūra  $-(22\pm 24)^\circ\text{C}$ ;
- Santykinis metinis oro drėgnumas 80%;
- Vidutinis metinis kritulių kiekis 630 mm;
- Maksimalus paros kritulių kiekis (absoliutus maksimumas) 73 mm;
- Vyraujančios stipriausių vėjų kryptys: sausio mėn. – iš PR, P, PV, V; liepos mėn. – iš P, PV, V, ŠV;
- Vidutinis metinis vėjo greitis 4 m/s;

Pagal STR 2.05.04:2003 "Poveikiai ir apkrovos" statinio statybos vieta priskiriama I-ajam sniego apkrovos rajonui su sniego antžeminės apkrovos charakteristine reikšme  $1,2\text{ kN/m}^2$ .

Pagal STR 2.05.04:2003 statinio statybos vieta priskiriama I-ajam vėjo greičio rajonui su pagrindine atskaitine vėjo greičio reikšme 24 m/s.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Planuojamame žemės sklype ir greta jo yra atvesti esami dujų, ryšių, elektros, lietaus, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Centralizuoti šilumos yra gretimuose sklypuose, Kaunas, Vaižganto g. 21, LT-44230.

**PGS tarnyba.** Kauno apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, I-oji komanda, Nemuno g. 2 (Centras), LT-44294 Kaunas, nuo planuojamos statybvietės nutolusi 3,00 km, kelionės laikas apie 8 minutes.

**Želdynų įrengimas,** konkrečios jų apimtys bus nustatyti sekančiose projektavimo stadijose, vadovaujantis *Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu* 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694, suvestine redakcija nuo 2017-05-30.

## TRUMPAS PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ (PASIŪLYMŲ) APRAŠYMAS

**Projektuojama.** Planuojamame žemės sklype numatomas esamo pastato rekonstravimas. Planuojamas pastatas su garažų paskirties patalpa pastato rūsyje. Automobilių saugykla talpina du automobilius.

**Pastato prieinamumas.** Pastatas suprojektuotas taip, kad būtų pritaikytas naudotis visiems - tame tarpe ir žmonėms su negalia. Sukuriamas tiesioginis pateikimas be aukščių perkryčių tiesiai į pastato pirmąjį aukštą, iš kurio liftu galima saugiai patekti į kitus pastato aukštus.

Parkuojamų automobilių ir kito transporto poreikis:

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai. Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip  $140\text{ m}^2$  – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki  $50\text{ m}^2$  didesniai kaip  $140\text{ m}^2$  esančiam naudingajam plotui 5 vnt.

Bendras sklype parkuojamų automobilių kiekis (įrengiama vietų parkavimui) 5 vnt.

**Pastaba.** Nustatant automobilių vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“, 1. punkto 1.1 ir 1.2 papunkčiuose nurodytais atvejais garažo patalpų plotas neįskaičiuojamas į naudingąjį plotą.

Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius:

Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 43 lentelė, dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatams nėra reglamentuojamas.

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	10

# PROJEKTUOJAMO PASTATO ARCHITEKTŪROS SPRENDINIAI

## Pagrindiniai įėjimų, praėjimų, vestibulių, laiptų išdėstymo sprendiniai

### Pastato architektūra, išorės apdaila

Vertinant išskirtines Kauno miesto urbanistinio audinio savybes ir šios miesto teritorijos savitumą, projektuojamo pastato apdailai pasirinkta antracito atspalvio betono plytų ir neutralaus atspalvio stiklo vitrinų su tamsiai pilkos spalvos aliuminio konstrukcijos kombinacija. Sklypo aptvėrimui suprojektuota natūralaus betono atraminė sienutė su tamsiai pilkos spalvos metalo ažūriniais elementais. Pastato balkonų aklini turėklai, kurie juosia visą pastato perimetrą ir formuoja vizualinį pastato tūrį. Balkonų turėklų kampai užapvalinti siekiant darnios integracijos urbanistiniame kontekste.

### Funkcija

Pastatas dviejų aukštų virš žemės lygio: rūsys, du aukštai virš žemės lygio ir antstatas patekimui ant eksploatuojamo stogo. Rūsyje numatytas patekimas į pastatą, kuris suprojektuotas V. Mykoliaičio-Putino g., laiptų ašyje. Rūsyje taip pat numatytas automobilių garažas, holas, laiptinė, kitos buitinės patalpos. Pirmame aukšte suprojektuota gyvenamoji erdvė (svetainė, virtuvė, valgomasis, buitinės patalpos) su patekimu į terasą vidiniame kieme. Antrame aukšte - miegamieji kambariai, laiptinė, holas. Aukščiau mažo tūrio antstatas, kurio pagrindinė funkcija skirta patekimui ant pastato stogo-terasos. Antstate taip pat numatytos buitinės patalpos.

## BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis esamas	Kiekis po rekonstravimo	Pastabos
1	2	3	4	5
<b>I SKLYPAS (kad. Nr. 1901/0181:23)</b>				
Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	<b>584</b>	<b>584</b>	
Sklypo užstatymo intensyvumas	%	46	60	Pagal BP leistinas koef. UI iki 0,8. Maksimalus aukštis iki 13 m.
Sklypo užstatymo intensyvumas	m <sup>2</sup>	270,16	345,15	
Sklypo užstatymo tankumas	%	23	38	
Sklypo užstatymo tankumas	m <sup>2</sup>	136,00	219,00	
Užstatytas žemės plotas	m <sup>2</sup>	136,00	219,00	
Bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	-	5	
Automobilių stovėjimo vietos garaže	vnt.	-	2	
Automobilių stovėjimo vietos kieme	vnt.	-	3	

LT	Statytojas - Užsakovas R. B. ir E. B.	Dokumento žymuo 382-V18K-PP.AR	Lapas	Lapų
			11	13

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis esamas	Kiekis po rekonstravimo	Pastabos
1	2	3	4	5
Apželdinta sklypo dalis:  Vadovaujantis <i>Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu</i> 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 Suvestine redakcija nuo 2017-05-30 Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms, 25 %	%		35	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms, 25 %
	m <sup>2</sup>		203,38	
<b>II PASTATAI</b>				
<b>II-I. Gyvenamasis namas un. nr. 1995-8056-9017</b>			<b>STATINIO REKONSTRAVIMAS</b>	
Bendras pastato plotas*	m <sup>2</sup>	254,16	333,15	
Naudingas plotas	m <sup>2</sup>	140,68	333,15	
Gyvenamosios paskirties patalpų bendras plotas	m <sup>2</sup>	91,47	145,90	
Butų skaičius	vnt.	1	1	
Kambarių skaičius	vnt.	8	8	
Garažų paskirties patalpų plotas	m <sup>2</sup>	-	40,30	
Rūsių (pusrūsių) plotas	m <sup>2</sup>	73,97	107,07	
/Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	1198	2030	
Aukštų skaičius*	vnt.	2	2	
Pastato aukštis nuo vidutinės sklypo žemės paviršiaus altitudės iki parapeto*	m	7,35	10,25	Pagal BP maksimalus aukštis iki 13 m.
Energinio naudingumo klasė		F	A++	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	C	
Pastato atsparumo ugniai laipsnis		-	II	
<b>II-II. Pastatas – ūkinis pastatas un. nr. 1995-8056-9028</b>			<b>STATINIO PAPRASTASIS REMONTAS</b>	
Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	30,00	30,00	
Užstatytas plotas	m <sup>2</sup>	16,00	16,00	

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	12

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis esamas	Kiekis po rekonstravimo	Pastabos
1	2	3	4	5
<b>III KITI INŽINERINIAI STATINIAI</b>				
<b>III-I Kiemo statiniai - tvora – atraminė sienutė</b>				
Ilgis	m	-	69,08	
Aukštis	m	-	0,20 ~ 1,70	
Aukštis	m		1,70 ~ 0,52	
Aukštis	m		0,52 ~ 1,29	
Aukštis	m		1,29 ~ 0,20	
<b>III-I Kiemo statiniai – kiemo aikštelė</b>				
Plotas	m <sup>2</sup>	-	33,87	

\* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

LT	Statytojas - Užsakovas	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	R. B. ir E. B.		382-V18K-PP.AR	13