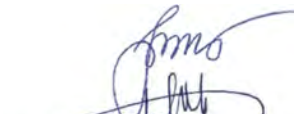




ARCHISPEKTRAS

architektūra | interjero dizainas | urbanistika | www.archispektras.lt


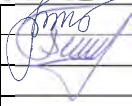
Statytojo (Užsakovo) pavadinimas	UAB " Kauko Vilos" į.k. 305720072
Projektuotojo pavadinimas	UAB „Studija Archispektras“, į.k. 302553383
Statinio projekto pavadinimas	DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SU POŽEMINE AUTOMOBILIŲ SAUGYKLA, KAUKO AL. 2, KAUNE STATYBOS PROJEKTAS
Statinio projekto numeris	210407/1-KV
Statinio projekto etapas	Techninis projektas
Statinio (statinių) pavadinimas	Gyvenamosios paskirties pastatas
Statinio (statinių) kategorija	Ypatingas statinys
Statinio projekto dalis	Projektiniai pasiūlymai
Bylos žymuo	210407/1-KV-PP
Bylos laidos žymuo	0
Bylos išleidimo data	2022-04

Pareigos	Kvalifikacija patvirtinančio dokumento nr.	Pavardė	Parašas
PV/PDV	A856/0965	J. Juozaitienė	
Direktorius		A. Kalinauskas	

2. Bendrieji statinio rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	2812	
2. Sklypo užstatymo plotas	m ²	1025	
3. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	76.81	
4. Sklypo užstatymo tankumas	%	36.45	
5. Sklypo želdiniai	m ²	1039	
II. PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).			
2. Pastato naudingas plotas.*	m ²	2160	
3. Pastato požeminis plotas.*	m ²	1497	
4. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	3657	
5. Pastato tūris.*	m ³	12435	
6. Aukštų skaičius.*	Vnt.	3	
7. Pastato aukštis.*	m	13.00	
8. Butų skaičius			
8.1. 1 kambario	Vnt.	0	
8.2. 2 ir daugiau kambarių	Vnt.	11	
9. Energinio naudingumo klasė **		A++	
10. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		A	
11. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	

* 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.

0	2022-04	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI				
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)				
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SU POŽEMINE AUTOMOBILIŲ SAUGYKLA, KAUKO AL. 2, KAUNE STATYBOS PROJEKTAS			
0965	PV	J. JUOZAITIENĖ		DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
	PV ASIST	T. ŠČERBAKOVAS		BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	0	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "KAUKO VILOS" Į.K. 305720072		DOKUMENTO ŽYMUO 210407/1-KV-TP-BD.BSR		LAPAS 1	LAPŲ 1

3. Bendrasis aiškinamasis raštas


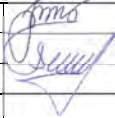
3.1. Statinio statybos vieta



Geografinė vieta: Geografinė vieta: pastato adresas yra Kauko al. 2, Kaunas kad.nr.1901/0155:114 Kauno m. k.v.. Statybos rūšis – nauja statyba. Statinio paskirtis - gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai. Statinio kategorija – ypatingas.

3.2. Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis:

Pastatas numatomas gyvenamosios paskirties, daugiabutis pastatas.

0	2022-04	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI				
LAIDA	ISLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)				
KVAL. PATV. DOK. NR.			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SU POŽEMINE AUTOMOBILIŲ SAUGYKLA, KAUKO AL. 2, KAUNE STATYBOS PROJEKTAS			
A856/0965	PV	J. JUOZAITIENĖ		DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
	PV ASIST	T. ŠČERBAKOVAS		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS UAB "KAUKO VILOS" Į.K. 305720072		DOKUMENTO ŽYMUO 210407/1-KV-TP-BD.AR		LAPAS 1	LAPŲ 24

3.3. Bendrieji duomenys: statinio geografinė vieta, funkcinė paskirtis, ryšys su gretimu užstatymu, klimato sąlygos ir reljefas;

Žemės sklypo kadastrinis Nr.: 1901/0155:114 Kauno m. k.v.. Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0.2812 ha. Žemės savininkas – „Kauko Vilos“, a.k. 305720072.

Žemės sklypas kuriame yra naujai projektuojamas pastatas yra Kauno mieste, beveik pačiame Lietuvos centre, Lietuvos Vidurio žemumoje, miestas išsidėstęs didžiausių šalies upių Nemuno ir Neries santakoje.

Projektuojamas pastatas yra tankiai ir intensyviai užstatytoje centrinėje miesto dalyje. Sklype šiuo metu įregistruota sunykusi kavinė (unik. Nr. 1998-2010-0010, žym. plane 1M2p), iš kurios likusi ugniasienė. Ugniasienė remontoosis, o paskirtis bus keičiama į inžinerinį statinį, taip pat sklype yra sunykęs gyvenamasis namas (unik. Nr. 1995-0015-5013 žym. plane 1A1p) iš kurios likusi ugniasienė, ji taip pat remontoosis, o paskirtis bus keičiama į inžinerinį statinį. Sklype yra stovintis pastatas – garažas (unik. Nr. 1995-0015-5024, žym. plane 3I1p), kuris planuojamas griauti. Taip pat sklype yra kitų inžinerinių statinių atraminių sienučių, kiemo aikštelių bei baseinas. Dalis sienučių (žym. plane b3 bus griauamos kitos rekonstruojamos žr. SP plane. Baseinas (žym. plane k) rekonstruojamas į lauko fontaną.

Sklypas ribojasi su Kauko alėja ir Radastų gatve. Pietvakarių pusėje sklypai ribojasi su Žaliakalnio šlaitu.

Pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (2019 metų korektūrą) sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną (gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja mažaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, konservacinės paskirties kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Užstatymo intensyvumas iki 0.8. Maksimalus aukštis iki 13m.

Projektiniai sprendiniai atitinką parengtą Detalaus plano korektūrą.

Sklypas patenka į Kauno miesto istorinės dalies, vad. Kauno Žaliakalnio 1-oji (kodas 31280) teritorija.

Klimato sąlygos, vėjo kryptis ir stiprumas: sklypas pagal klimatinius rajonus yra Vidurio žemumos, Nemuno žemupio parajonyje. Vidutinė metinė oro temperatūra 7,1-7,4°C, kritulių kiekis per metus ~600-640 mm, laikotarpis su sniego danga trukmė 65-80 dienų, saulės spindėjimo trukmė ~1870 valandų. Vyraujantys vėjai – pietvakarių, vidutinis metinis vėjo greitis ~3,98m/s.

Žemės reljefas: didžioje dalyje sklypas lygus, altitudė pagrindinėje dalyje svyruoja per 1 metrą. Šiaurinėje dalyje altitudės prasideda nuo 71.70, link sklypo vidurio kyla iki 72.70 metrų altitudės tada yra esamos atraminės sienutės, kur altitudė pažemėja iki 67.50.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
210407/1-KV-PP-BD.AR	2	7

3.4. Statinių techniniai ir paskirties rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS			
1. Sklypo plotas	m ²	2812	
2. Sklypo užstatymo plotas	m ²	1025	
3. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	76.81	
4. Sklypo užstatymo tankumas	%	36.45	
5. Sklypo želdiniai	m ²	1039	
II. PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).			
2. Pastato naudingas plotas.*	m ²	2160	
3. Pastato požeminis plotas.*	m ²	1497	
4. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	3657	
5. Pastato tūris.*	m ³	12435	
6. Aukštų skaičius.*	Vnt.	3	
7. Pastato aukštis.*	m	13.00	
8. Butų skaičius			
8.1. 1 kambario	Vnt.	0	
8.2. 2 ir daugiau kambarių	Vnt.	11	
9. Energinio naudingumo klasė **		A++	
10. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		A	
11. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	

* 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.

3.5. Statinio statybos rūšis:

Projektuojamos pastato statybos rūšis – Nauja statyba.

3.6. Projektuojamų antžeminių statinių sąrašas:

Gyvenamosios paskirties pastatas – ypatingas statinys.

3.7. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

Sklype šiuo metu įregistruota sunykusi kavinė (unik. Nr. 1998-2010-0010, žym. plane 1M2p), iš kurios likusi ugniasienė. Ugniasienė remontuosis, o paskirtis bus keičiama į inžinerinį statinį, taip pat sklype yra sunykęs gyvenamasis namas (unik. Nr. 1995-0015-5013 žym. plane 1A1p) iš kurios likusi ugniasienė, ji taip pat remontuosis, o paskirtis bus keičiama į inžinerinį statinį. Sklype yra stovintis pastatas – garažas (unik. Nr. 1995-0015-5024, žym. plane 3I1p), kuris planuojamas griauti.

Pasirinkta 3 tūrių kompozicija yra įkvėpta žaliakalnio užstatymo mastelio ir erdvių tarp pastatų geometrijos. Didelis dėmesys skirtas pastatų išdėstymui žvelgiant į sklypą iš svarbiausių perspektyvų. Radastų gatvės pastato fasadas pratęsia gatvės išklotinę. Vidurinis tūris pastumtas link šiaurės rytinės sklypo ribos. Tarp vakarinio ir viduriniojo namo suprojektuotas praėjimas ir

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
210407/1-KV-PP-BD.AR	3	7

vizualinis plyšys svarbioje panoramoje nuo Kauko laiptų viršutinių aikštelių. Viduriniojo pastato pagrindinių patalpų langai atsiveria į pietinėje pusėje suformuotą kiemą.

Metodiškai formuojant pastatų kontūrus pasiekėme, kad pastatai nesuliptų į vieną tūrį, būtų užtikrintas pakankamas atstumas ir palikti plyšiai pražvelgiamumui. Tokiu būdu išlaikyta atskirų namų tipologija sklype, kuri yra nuosaikus urbanistinis atsakymas žaliakalnio užstatymo morfologijai bei pridėtinė vertė kiekvieno buto gyventojui. Užtikrintas privatumas ir kvartalo išskirtinumas.

Architektūra

Tūrių formos buvo užkoduotos pasirinktoje urbanistinėje strategijoje. Fasado išraiška – pabrėžtos horizontalios juostos, kurios suteikia pastatui modernios vilos įvaizdį. Plačių vitrinų uždengimai ornamentais puoštom plokštumom prideda trapumo ir smulkių detalių, būdingų medinei žaliakalnio architektūrai. Ornamentai yra įkvėpti Vizbaro pilaitės motyvų. Kai kur ažūriniai, o kai kur - įspausti betone.

Fasado medžiaga – betonas su 3d įspaudais. Betono sunkumas sugretinamas su detalių smulkumu. Taip išvystoma ultramodernios vilos su istorine interpretacija idėja.

3.7.1. Pastato (patalpų) funkcinio ryšio ir zonavimo sprendiniai

Pagrindinis pateikimas į korpusus yra iš vidinio sklypo. Įvažiavimas į požeminę stovėjimo aikštelę numatomas iš Radastų g. Kiekvienas korpusas turi patekimą su liftu iš stovėjimo aikštelės. Kiekvienas butas turi savo terasą arba balkoną. Butų plotai nuo 64-300m².

3.7.2. Laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai

Pastatas projektuojamas iš betoninių konstrukcijų. Apdaila numatoma tūrinio betono apdailos arba betoninių plytų. Apdaila tikslinama techninio projekto metu.

3.7.3. Parkavimo vietų skaičiavimas

Pastatas planuojamas daugiabutis, pagal STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ numatoma 1 vieta vienam butui. Viso butų yra 11, bet projektuojamos 23 automobilių stovėjimo vietos.

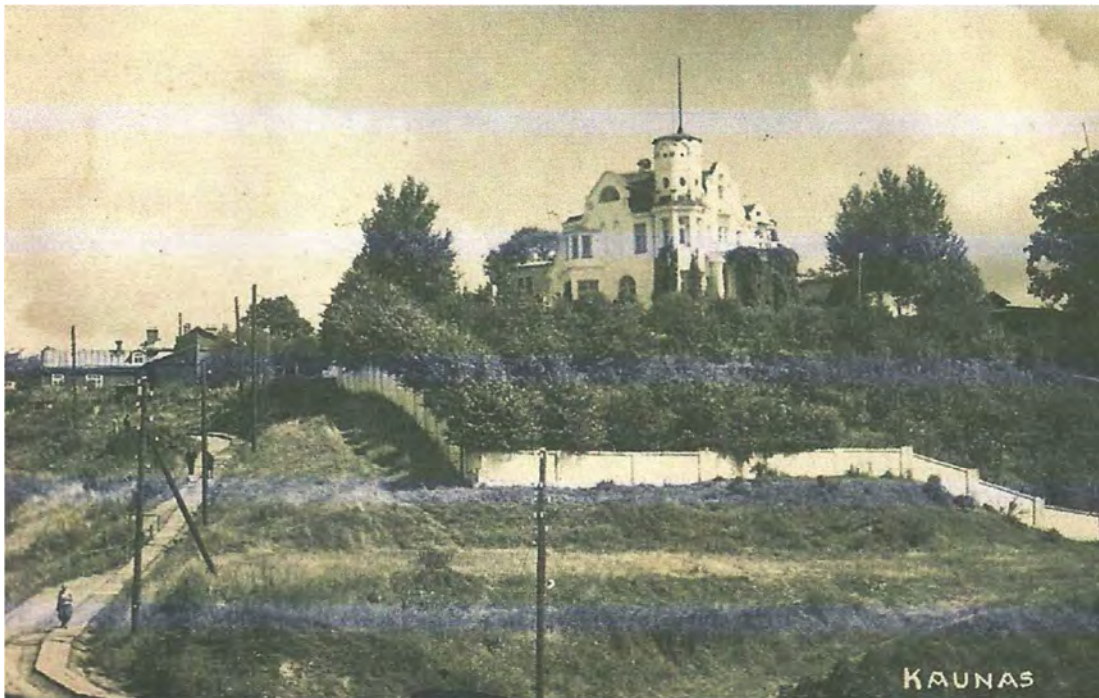
3.8. Numatomas poveikis kultūros paveldo vietovės kraštovaizdžiui ir apžvalgai.

Istorinė apžvalga.

Sklypas iš šiaurės pusės ribojami Kauko alėjos (1-ojo pasaulinio karo metu - Liudmilastrasse, tarpukaryje - Liudmilos g., po 1923 m. Kauko al., sovietmečiu nuo 1954 m. S. Šimkaus al.). Iš pietų pusės sklypai ribojami Radastų g. pavadinimas iki 1929 m. Parodos aikštė. Pietvakarių pusėje sklypai ribojasi su Žaliakalnio šlaitu. Rytinėje pusėje – su miesto gyventojų sklypais. Miesto dalis, kurioje yra planuojama teritorija, 1889 m. prijungiama prie Kauno. Iki 1889 m., už miesto ribų, ŠV pusėje stovėjo Kauno tvirtovės statiniai, buvo nutiesti kariniai plentai, kurie vėliau panaudoti kaip miesto gatvės.

1922 m. teritorija su naujai suplanuotomis Žemuogių, Dzūkų, Rūtų, Lelijų, Tulpių ir kitomis gatvėmis, buvo suskirstyta sklypais ir pradėta užstatinėti pastatais. 1923 m. inžinierius F. Vizbaras (Kauno miesto inžinierius ir statybos skyriaus vedėjas 1922- 1925) gavo sklypą (plotas - 3207 m²), kuris 1926 m. perėjo jo nuosavybėn. 1923 m. gautas leidimas gyvenamojo namų su tvartu statybai, gyvenamasis namas “Baltoji Vizbaro pilaitė” pastatytas 1923-1925 m.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
210407/1-KV-PP-BD.AR	4	7



Sovietmečių pastatas ženkliai perstatytas įrengiant „Kauko“ kavinę. Vėliau pastatas apleistas ir nugriautas.

Vertingosios savybės. Gyvenamieji pastatai projektuojami Miesto istorinė dalyje, vad. Kauno Žaliakalnio 1-oji (un. k. 31280). Teritorijai 2007-01-18 Kauno m. savivaldybės tarybos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KM-RM-02 nustatytos 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 Tunelio 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.

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 komendantanto 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 (-; -;

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
210407/1-KV-PP-BD.AR	5	7

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 Nikodemas Martinonis, dailininkas Liudas Truikys, architektai - Stasys Kudokas, Edmundas Frykas, Feliksas Bielinskis, visuomenės ir politikos veikėjai - Juozas Tūbelis, Juozas Purickis, Juozas Papečys, Juozas Tonkūnas, Petras Klimas. Veikė Japonijos ambasados, Švedijos konsulatas“.

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).

Sklypas yra šiaurinėje Kauno Žaliakalnio 1-osios (un. k. 31280) dalyje. Teritorijai, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2013-17-18 sprendimu Nr. T-444 patvirtintas kultūros paveldo vietovės-miesto istorinės dalies, vad. Kauno Žaliakalnio 1-oji, paskelbimo saugoma savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės 1-oji kultūrinio draustinio įsteigimo specialusis planas (toliau „Specialusis planas“).

„Žaliakalnio kultūrinio draustinio specialiojo plano pagrindiniai principai nusakomi taip:

- Istorinę miesto dalį – Kauno miesto savivaldybės 1-ojo Žaliakalnio kultūrinį draustinį būtina išsaugoti ir modernizuoti, suderinant paveldosaugos, aplinkosaugos ir urbanistinės plėtros interesus.
- Saugoti reikia kultūrinio draustinio tapatumą, įvairovę ir miesto istorinius pėdsakus liudijančias vertybes.
- Kultūros paveldas turi būti vertinamas, kaip miesto istorijos produktas; naudojamas, kaip vizualinė prekė; tvarkomas, kaip kultūros medžiaginė gėrybė; saugomas, kaip miesto kultūrinė, dvasinė bei įvaizdžio vertybė“.

Vadovaujantis Specialiuoju planu sklypas yra Mz2 morfozonoje. Teritorijai nustatytas Mt1 morfotipas (c1 reikalavimas morfotipo tvarkymui). Mt1 morfotipo aprašymas: sunaikinta istorinė sklypų struktūra. Nenurodomi jokie rodikliai. Šio morfotipo tvarkymas turi būti sprendžiamas atskirai atlikus visus reikalingus tyrimus.

C1 - reikalavimai morfotipo Mt1 tvarkymui.

Galimi teritorijos tvarkymo darbai: taikomieji ir ardomieji tyrimai, dangos remonto darbai, dangos avarijos grėsmės pašalinimo darbai, pritaikymo darbai, šių darbų planavimas ir projektavimas, žaliųjų plotų ir želdinių nuolatinė priežiūra ir tvarkymas, saugomų želdinių atsodinimas ta pačia rūšimi. Leidžiami tvarkomieji statybos darbai: reikalingų naujų inžinerinių elementų įrengimas, sunykusių teritorijos elementų (tame tarpe ir inžinerinių), dangų atstatymas, reglamentuota kokybiška nauja statyba, šių darbų planavimas ir projektavimas.

Projektiniai sprendiniai. Projektiniai sprendiniai išsaugo ir modernizuoja istorinę miesto dalį – Kauno miesto savivaldybės 1-ojo Žaliakalnio kultūrinį draustinį, atitinka Žaliakalnio kultūrinio draustinio specialiojo plano pagrindinius principus. Remiantis Detalioju planu, gyvenamieji namai projektuojami išskirtinės, kokybiškos architektūros akcentai. Atsižvelgiant į istoriškai susiklosčiusią situaciją („F.Vizbaro pilaitė“ visada buvo Kauno centro ir Žaliakalnio akcentas) gyvenamieji namai tampa centrinės Kauno dalies ir Žaliakalnio akcentais. Pastatų architektūra projektuojama išskirtinė, kokybiška, savo kompozicija, tūriu ir architektūrine išraiška išpildanti išskirtinei Kauno vietai keliamus reikalavimus.

Planuojamos teritorijos pietuose yra pėsčiųjų takas jungiantis Žaliakalnį su miesto centru. Numatyta galimybė įrengti apžvalgos aikštelę su vaizdu į centrą.

Visi darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų specialiajame plane.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
210407/1-KV-PP-BD.AR	6	7

Morfozonos Mz2 morfotipe Mt-1 nurodyta, kad šio morfotipo tvarkymas turi būti sprendžiamas atskirai, atlikus visus reikalingus tyrimus. Vertingųjų savybių sąrašas gali būti patikslintas, remiantis tyrimų duomenimis.

Pastatų gyvenamoji paskirtis atitinka pirminę sklypo paskirtį.

Numatomas medžių šalinimas šlaite, atveriant centrinės miesto dalies perspektyvas iš projektuojamų pastatų ir apžvalgos aikštelės.

Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
210407/1-KV-PP-BD.AR	7	7



X=6084900
Y=495250

Esma atraminė siena
(inv. žym. b3)
dalinai nugriaunama

X=6084872.06
Y=495162.69

X=6084874.78
Y=495174.92

X=6084888.49
Y=495188.99

X=6084885.33
Y=495188.64
X=6084883.48
Y=495189.68

190101550056
Kauko al. 4

X=6084878.31
Y=495197.66

Sunykusios kavinės pastatas, likusi siena
(inv. žym. 1M2p, unik. Nr. 1998-2010-0010)
atliekamas paprastas remontas

59/36 - 0001

X=6084877.65
Y=495198.39

190101550000
Rūtų g. 14A

Sunykęs gyvenamasis namas, likusi siena
(unik. Nr. 1995-0015-5013 žym. plane 1A1p)
atliekamas paprastas remontas

X=6084854.45
Y=495234.57
190101550004
Rūtų g. 14A

X=6084855.66
Y=495238.43

X=6084844.62
Y=495241.86

X=6084858.89
Y=495154.63

X=6084847.09
Y=495175.53

X=6084838.51
Y=495177.23

X=6084833.66
Y=495187.75

X=6084825.06
Y=495190.90

Esamas baseinas rekonstruojamas
į lauko fontaną
(inv. žym.k)

Esma atraminė siena ir laiptai griaujami
(inv. žym. b3)

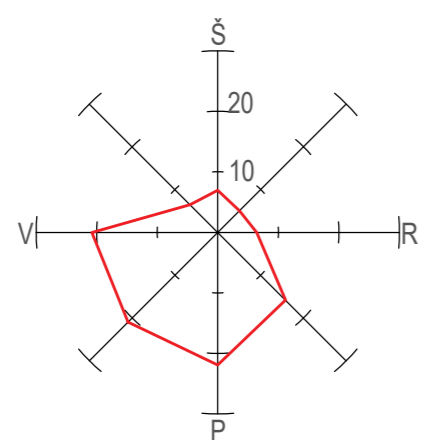
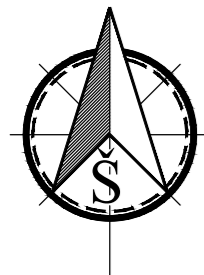
X=6084822.09
Y=495196.30

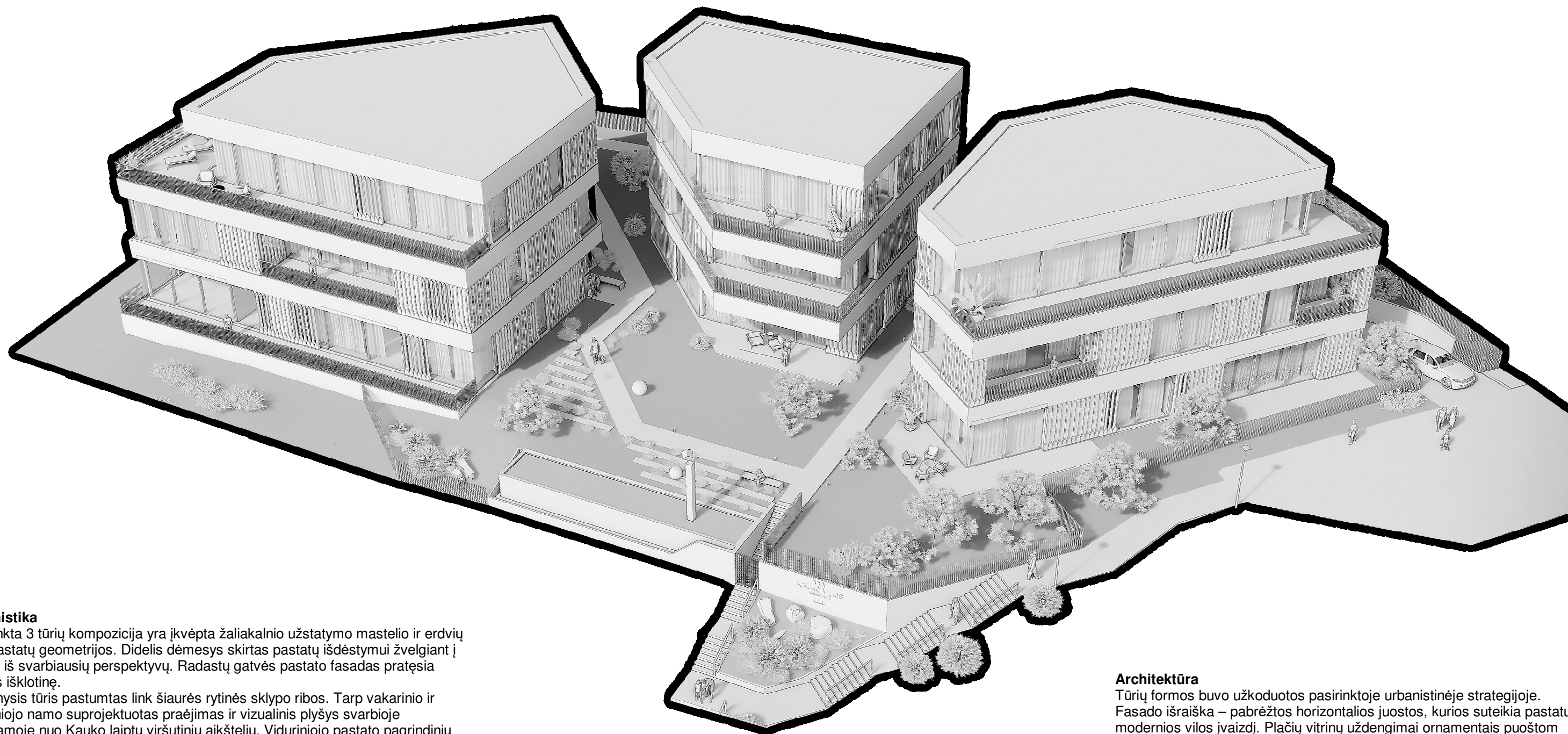
Esamas garažas
(unik. Nr. 1995-0015-5024, žym. plane 311p),
planuojamas griauti
SKLYPO PLANAS

- SKLYPO RIBA
- UŽSTATYMO ZONA
- POŽEMINIS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS RIBA
- VEJA
- VĖJOS DANGA SUTANKINTAIS PAGRINDAIS ANT "KORIO"
- TERASŲ DANGA
- PĖSČIŪJŲ TAKAI
- AUTOMOBILIŲ PANDUSAS
- VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖ 50 m²
- PROJEKTUOJAMAS LAUKO FONTANAS SU SKULPTŪRA
- PROJEKTUOJAMI NAMAI G1, G2, G3
- REMONTUOJAMI LAIPTAI IR APŽVALGOS AIKŠTELĖ
- METALINIŲ STRYPŲ APTVĖRIMAS BE COKOLIO H-1.5M
- VARTELIAI
- ATIDAROMI VARTAI
- MEDŽIŲ APŠVIETIMAS
- TAKŲ APŠVIETIMAS
- APŠVIETIMAS ĮLEISTAS Į BETONĄ
- KAPTALIAI REMONTUOJAMOS ATRAMINĖS SIENUTĖS
- NAUJAI ĮRENGIAMOS ATRAMINĖS SIENUTĖS
- SUOLIUKAI
- PROJEKTUOJAMI DEKORATYVINIAI MEDŽIAI IR KRŪMAI
- KERTAMI MEDŽIAI 1,2
- ĮVAŽIAVIMAS Į TERITORIJĄ
- PAGRINDINIS ĮĖJIMAS Į PASTATĄ
- GAISRINIŲ AUTOMOBILIŲ PSISUKIMO AIKŠTELĖS 12m X 12m
- ŽEMĖS LYGIO ALTITUDĖS
- IZOGIPSĖS
- BUIT. ATLIEKŲ KONTEINERIŲ VIETA
- ĮSPĖJAMIEJI PAVIRŠIAI. VEDIMO LINIJA
- ĮSPĖJAMIEJI PAVIRŠIAI. KAUBURĖLIAI

PAGRINDINIAI TECHINIAI RODIKLIAI

SKLYPAS	
SKLYPO PLOTAS	2812 M ²
UŽSTATYMO PLOTAS	1025 M ²
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	76.81%
UŽSTATYMO TANKUMAS	36.45 %
ŽALIAS PLOTAS	1039 M ²
PASTATAI	
VISO BUTŲ	11 VNT.
ANTŽEMINIS PLOTAS	2160 M ²
POŽEMINIS PLOTAS	1470 M ²
NAMO KORPUSAI	
G1 BENDRAS PLOTAS	977 M ²
BUTŲ SKAIČIUS	4 VNT.
G2 BENDRAS PLOTAS	553 M ²
BUTŲ SKAIČIUS	3 VNT.
G3 BENDRAS PLOTAS	630 M ²
BUTŲ SKAIČIUS	4 VNT.
PARKINGAS	
BENDRAS PLOTAS	1470 M ²
AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SKAIČIUS	23 VNT.





Urbanistika

Pasirinkta 3 tūrių kompozicija yra įkvėpta žaliakalnio užstatymo mastelio ir erdvių tarp pastatų geometrijos. Didelis dėmesys skirtas pastatų išdėstymui žvelgiant į sklypą iš svarbiausių perspektyvų. Radastų gatvės pastato fasadas pratęsia gatvės išsklotinę.

Vidurinis tūris pastumtas link šiaurės rytinės sklypo ribos. Tarp vakarinio ir viduriniojo namo suprojektuotas praėjimas ir vizualinis plyšys svarbioje panoramoje nuo Kauko laiptų viršutinių aikštelių. Viduriniojo pastato pagrindinių patalpų langai atsiveria į pietinėje pusėje suformuotą kiemą.

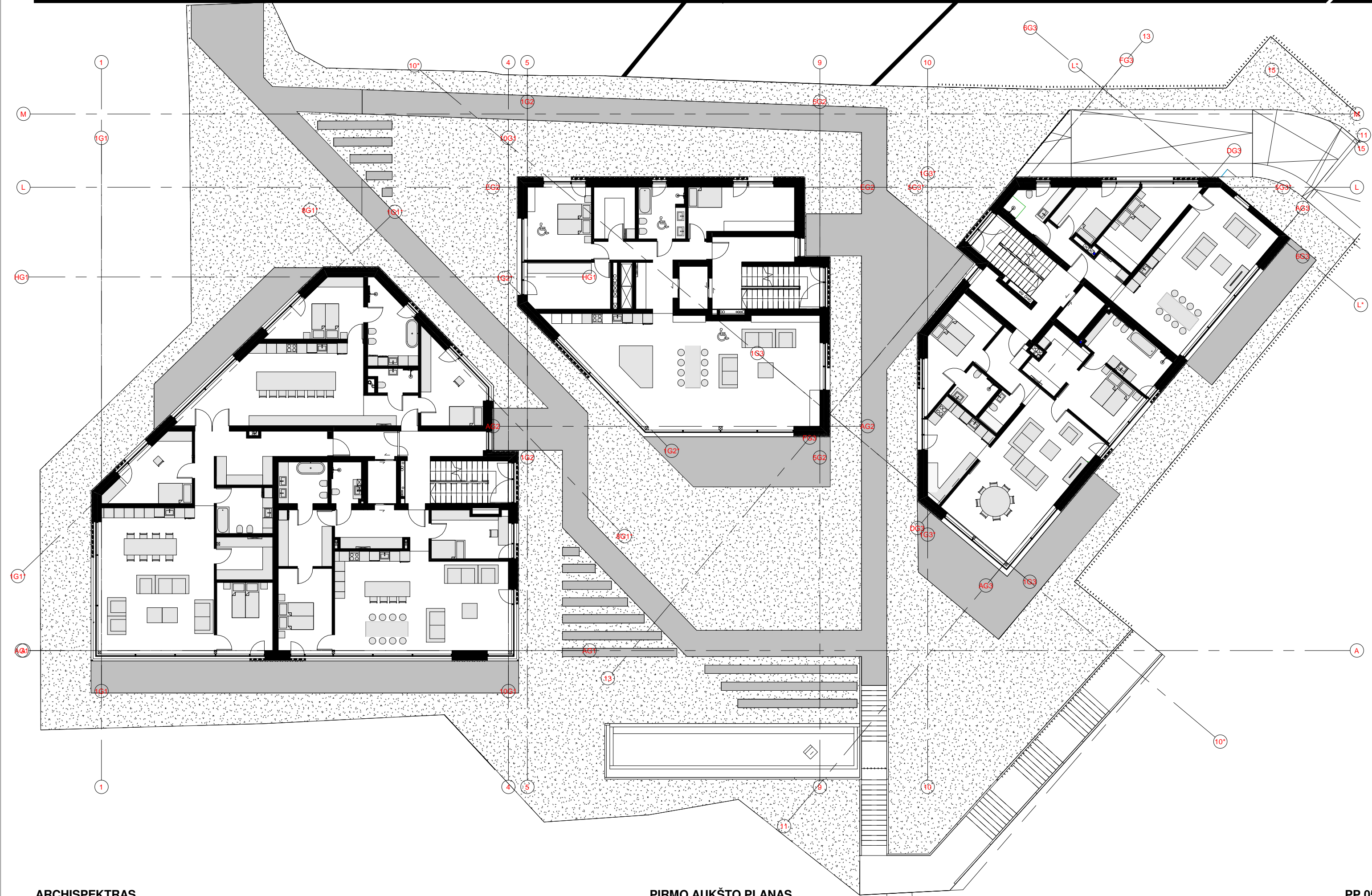
Metodiškai formuojant pastatų kontūrus pasiekėme, kad pastatai nesuliptų į vieną tūrį, būtų užtikrintas pakankamas atstumas ir palikti plyšiai pražvelgiamumui.

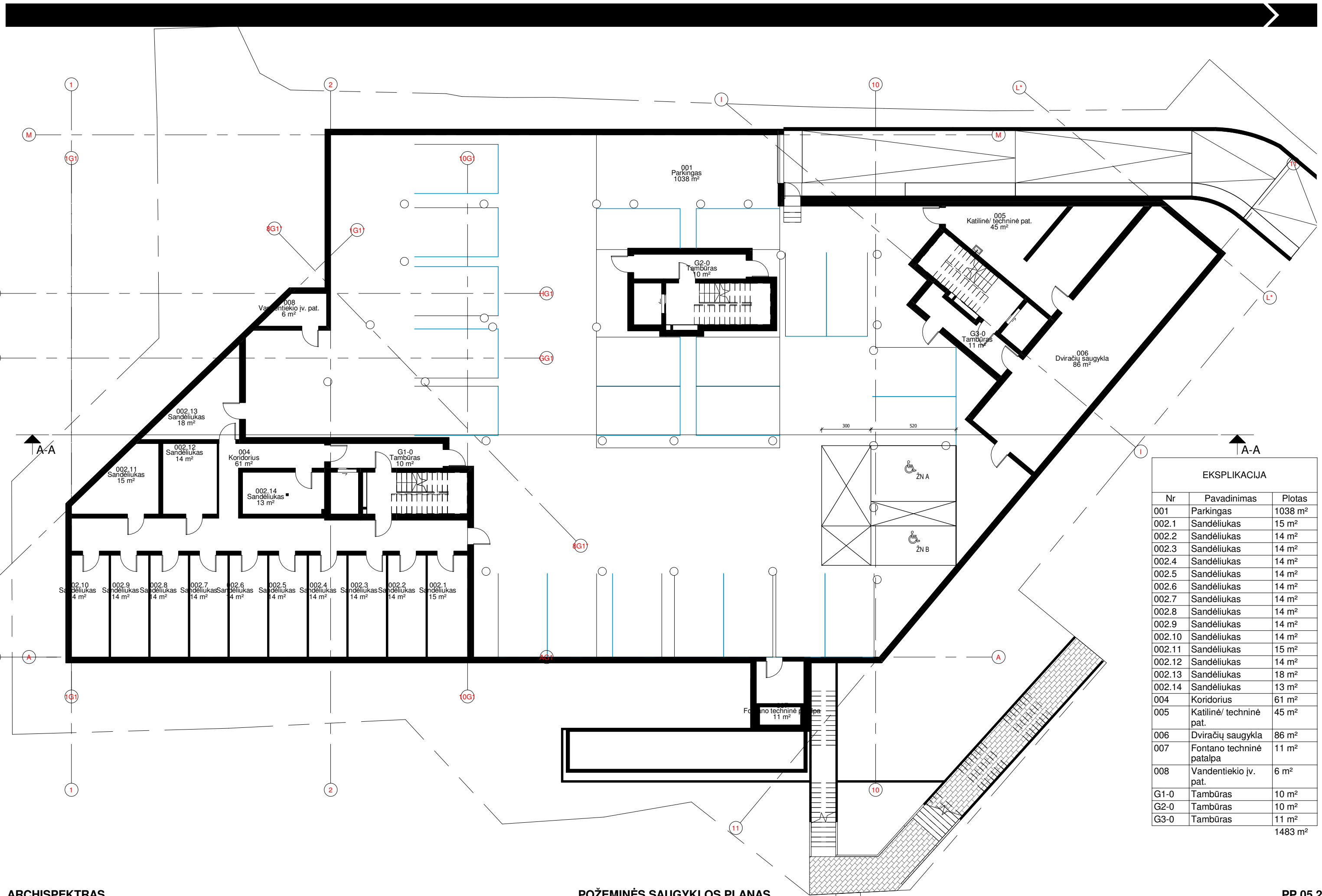
Tokiu būdu išlaikyta atskirų namų tipologija sklype, kuri yra nuosaikus urbanistinis atsakymas žaliakalnio užstatymo morfologijai bei pridėtinė vertė kiekvieno buto gyventojui. Užtikrintas privatumas ir kvartalo išskirtinumas.

Architektūra

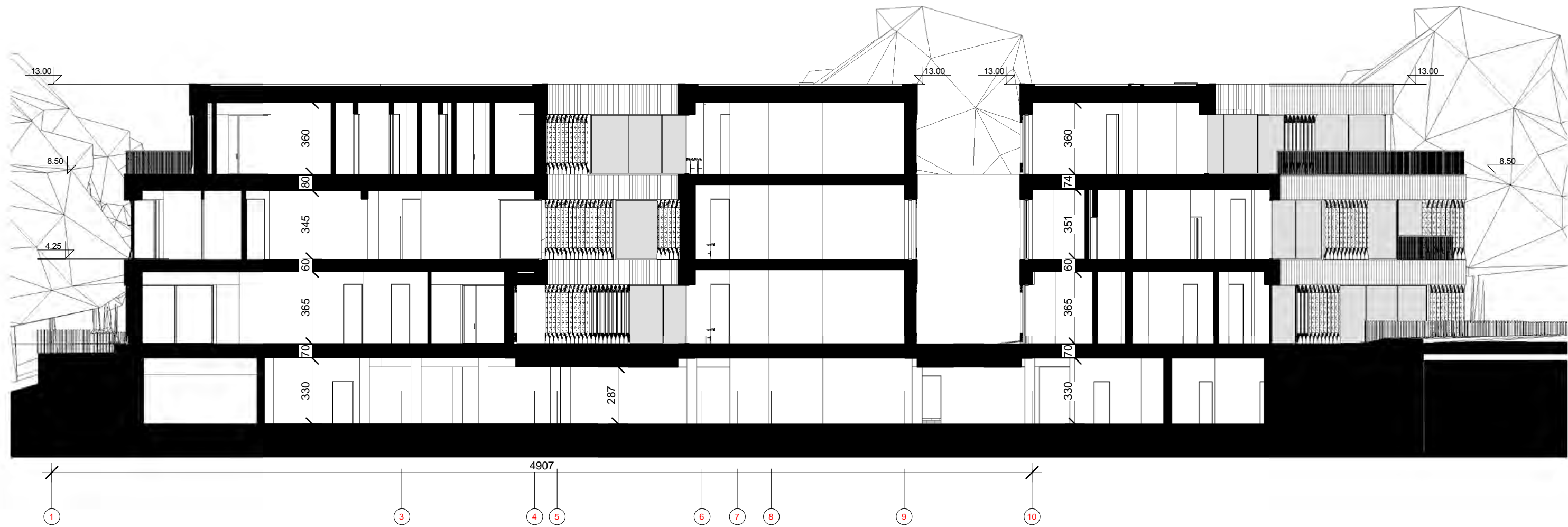
Tūrių formos buvo užkoduotos pasirinktoje urbanistinėje strategijoje. Fasado išraiška – pabrėžtos horizontalios juostos, kurios suteikia pastatui modernios vilos įvaizdį. Plačių vitrinų uždengimai ornamentais puoštom plokštumom prideda trapumo ir smulkių detalių, būdingų medinei žaliakalnio architektūrai. Ornamentai yra įkvėpti Vizbaro pilaitės motyvų. Kai kur ažūriniai, o kai kur - įspausti betone.

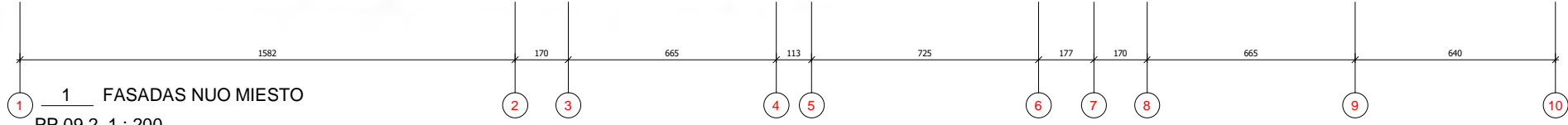
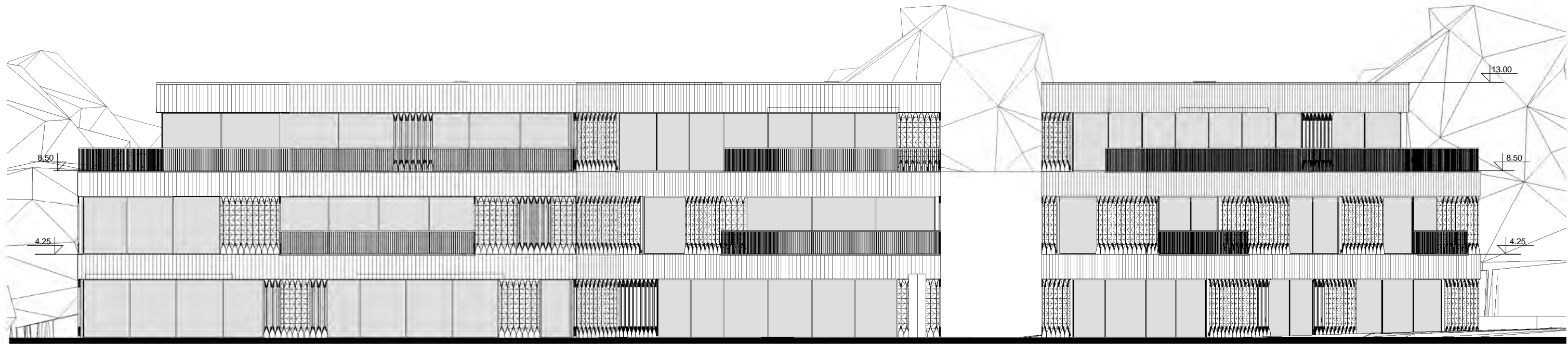
Fasado medžiaga – betonas su 3d įspaudais. Betono sunkumas sugretinamas su detalių smulkumu. Taip išvystoma ultramodernios vilos su istorine interpretacija idėja.



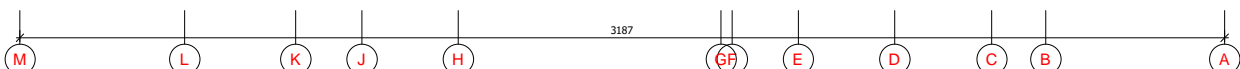
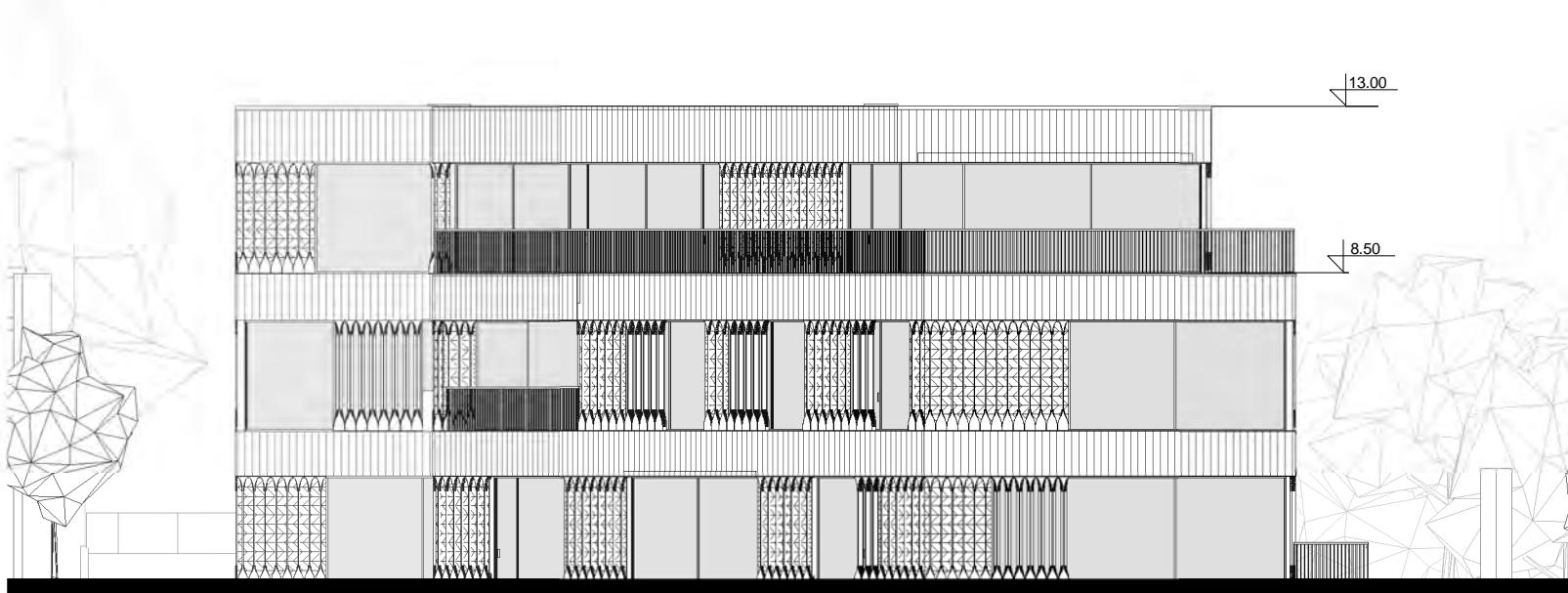


EKSPLIKACIJA		
Nr	Pavadinimas	Plotas
001	Parkingas	1038 m ²
002.1	Sandėliukas	15 m ²
002.2	Sandėliukas	14 m ²
002.3	Sandėliukas	14 m ²
002.4	Sandėliukas	14 m ²
002.5	Sandėliukas	14 m ²
002.6	Sandėliukas	14 m ²
002.7	Sandėliukas	14 m ²
002.8	Sandėliukas	14 m ²
002.9	Sandėliukas	14 m ²
002.10	Sandėliukas	14 m ²
002.11	Sandėliukas	15 m ²
002.12	Sandėliukas	14 m ²
002.13	Sandėliukas	18 m ²
002.14	Sandėliukas	13 m ²
004	Koridorius	61 m ²
005	Katilinė/ techninė pat.	45 m ²
006	Dviračių saugykla	86 m ²
007	Fontano techninė patalpa	11 m ²
008	Vandentiekio jv. pat.	6 m ²
G1-0	Tambūras	10 m ²
G2-0	Tambūras	10 m ²
G3-0	Tambūras	11 m ²
		1483 m ²

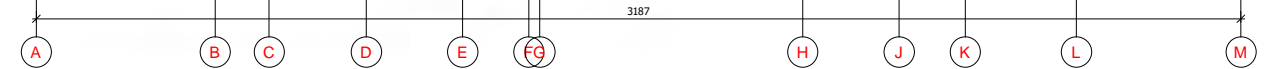
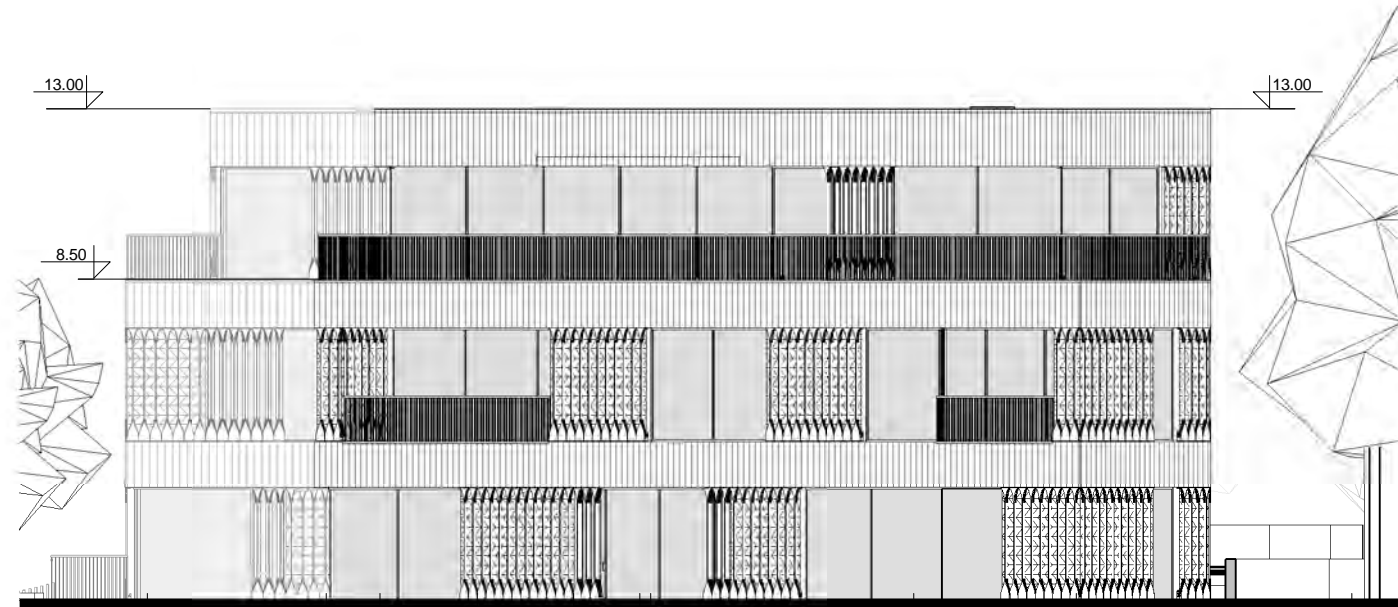




1 FASADAS NUO MIESTO
PP.09.2 1 : 200



2 FASADAS NUO KAUKO AL.
PP.09.2 1 : 200

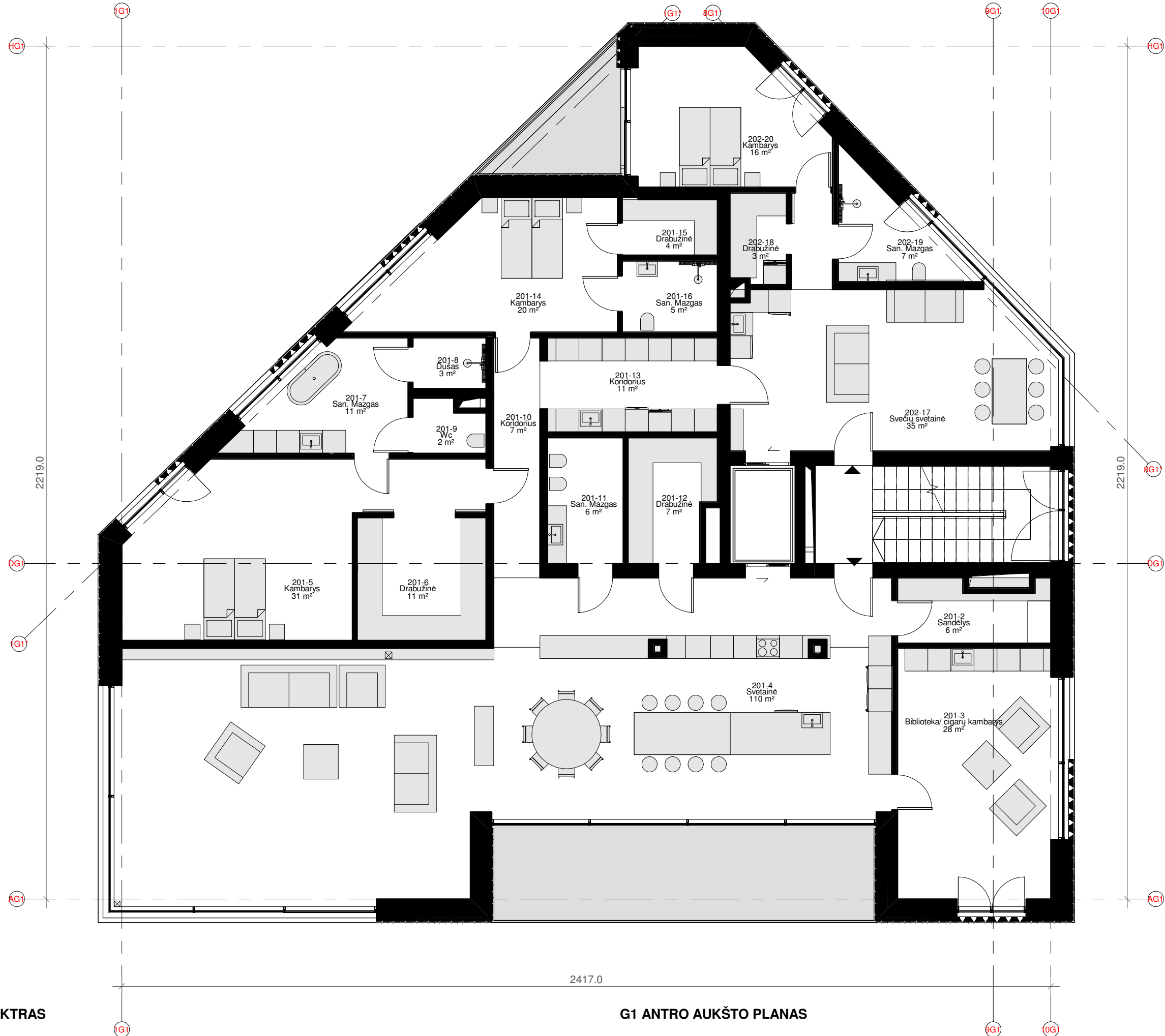


3 FASADAS NUO RADASTŲ G.
PP.09.2 1 : 200



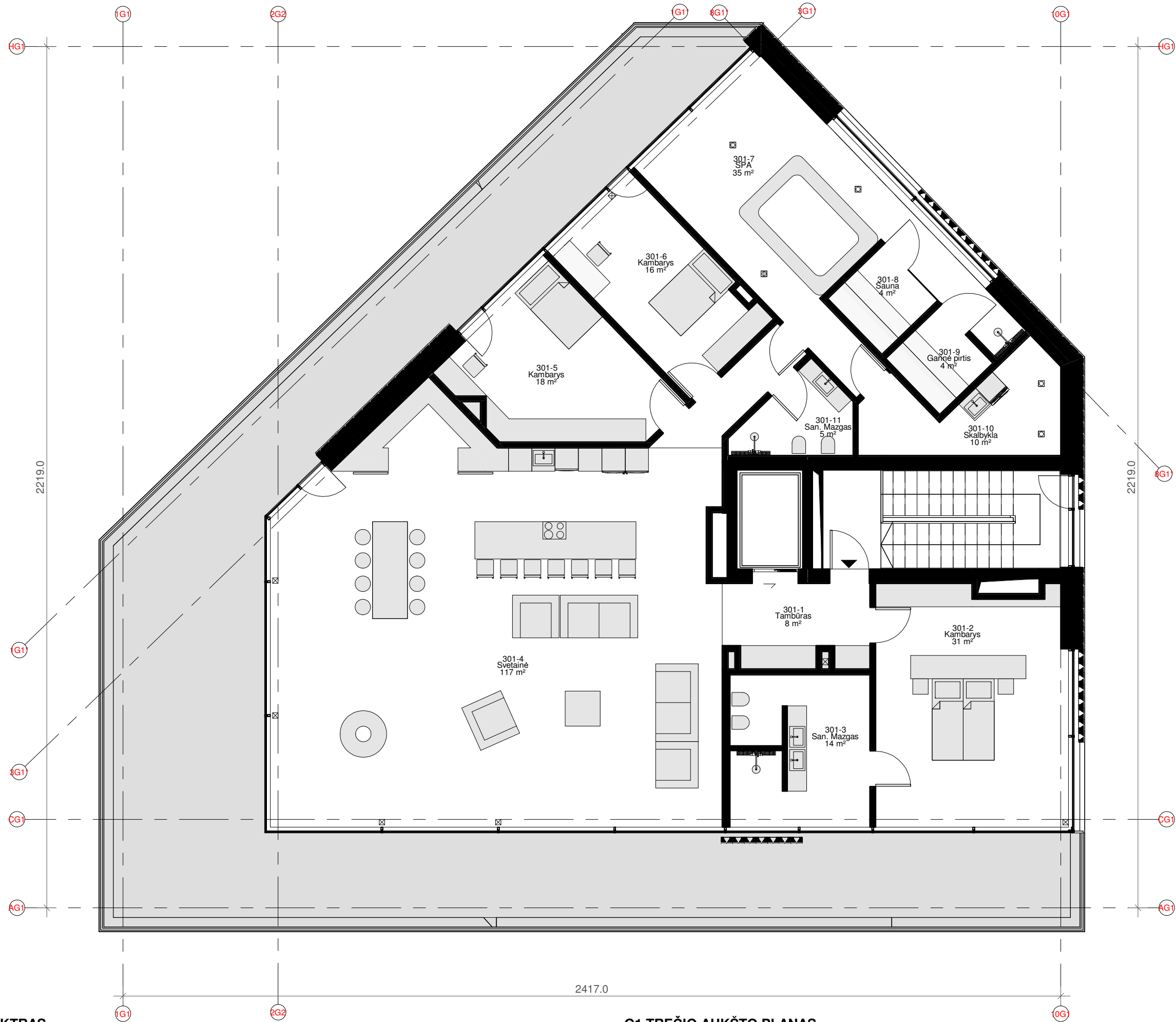
.PIRMO AUKŠTO EKSPLIKACIJA

Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G1-1	101-1	Tambūras	12 m ²
G1-1	101-2	Drabužinė	11 m ²
G1-1	101-3	Kambarys	13 m ²
G1-1	101-4	Kambarys	16 m ²
G1-1	101-5	Svetainė - virtuvė	62 m ²
G1-1	101-6	San. Mazgas	7 m ²
G1-1	101-7	San. Mazgas	4 m ²
			126 m ²
G1-2	102-1	Tambūras - drabužinė	21 m ²
G1-2	102-2	San. Mazgas	9 m ²
G1-2	102-3	Drabužinė	8 m ²
G1-2	102-4	Kambarys	14 m ²
G1-2	102-5	Svetainė - valgomasis	62 m ²
G1-2	102-6	Kambarys	17 m ²
G1-2	102-7	Virtuvė	44 m ²
G1-2	102-8	Kambarys	16 m ²
G1-2	102-9	San. Mazgas	13 m ²
G1-2	102-10	Kambarys	4 m ²
G1-2	102-11	Tambūras	6 m ²
G1-2	102-12	Kambarys	16 m ²
			230 m ²
			356 m ²



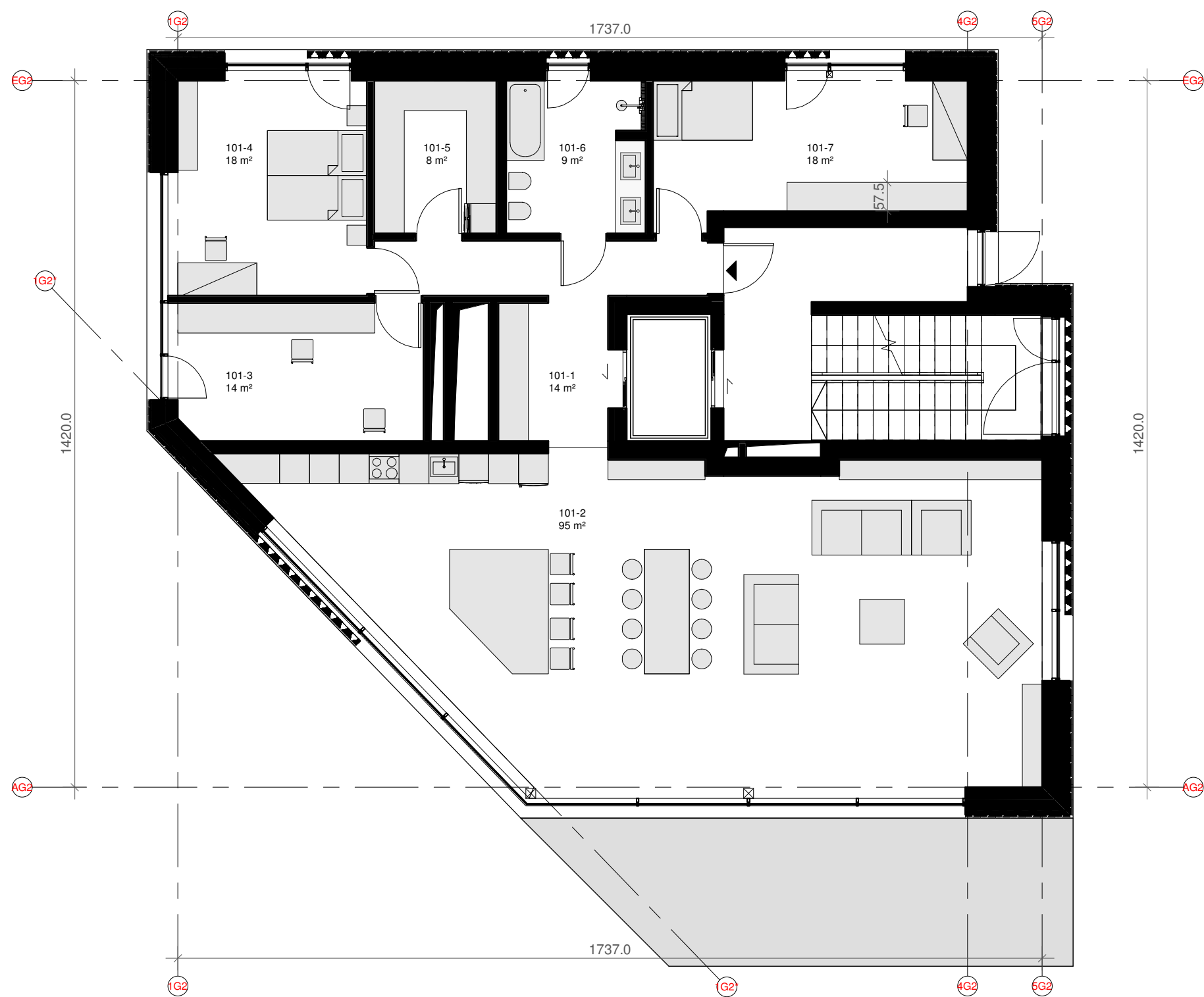
.ANTRO AUKŠTO EKSPLIKACIJA

Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G1-4	201-1	Tambūras	19 m ²
G1-4	201-2	Sandėlys	6 m ²
G1-4	201-3	Biblioteka/ cigarų kambarys	28 m ²
G1-4	201-4	Svetainė	110 m ²
G1-4	201-5	Kambarys	31 m ²
G1-4	201-6	Drabužinė	11 m ²
G1-4	201-7	San. Mazgas	11 m ²
G1-4	201-8	Dušas	3 m ²
G1-4	201-9	Wc	2 m ²
G1-4	201-10	Koridorius	7 m ²
G1-4	201-11	San. Mazgas	6 m ²
G1-4	201-12	Drabužinė	7 m ²
G1-4	201-13	Koridorius	11 m ²
G1-4	201-14	Kambarys	20 m ²
G1-4	201-15	Drabužinė	4 m ²
G1-4	201-16	San. Mazgas	5 m ²
G1-4	202-5	Koridorius	3 m ²
G1-4	202-17	Svečių svetainė	35 m ²
G1-4	202-18	Drabužinė	3 m ²
G1-4	202-19	San. Mazgas	7 m ²
G1-4	202-20	Kambarys	16 m ²
			345 m ²
			345 m ²

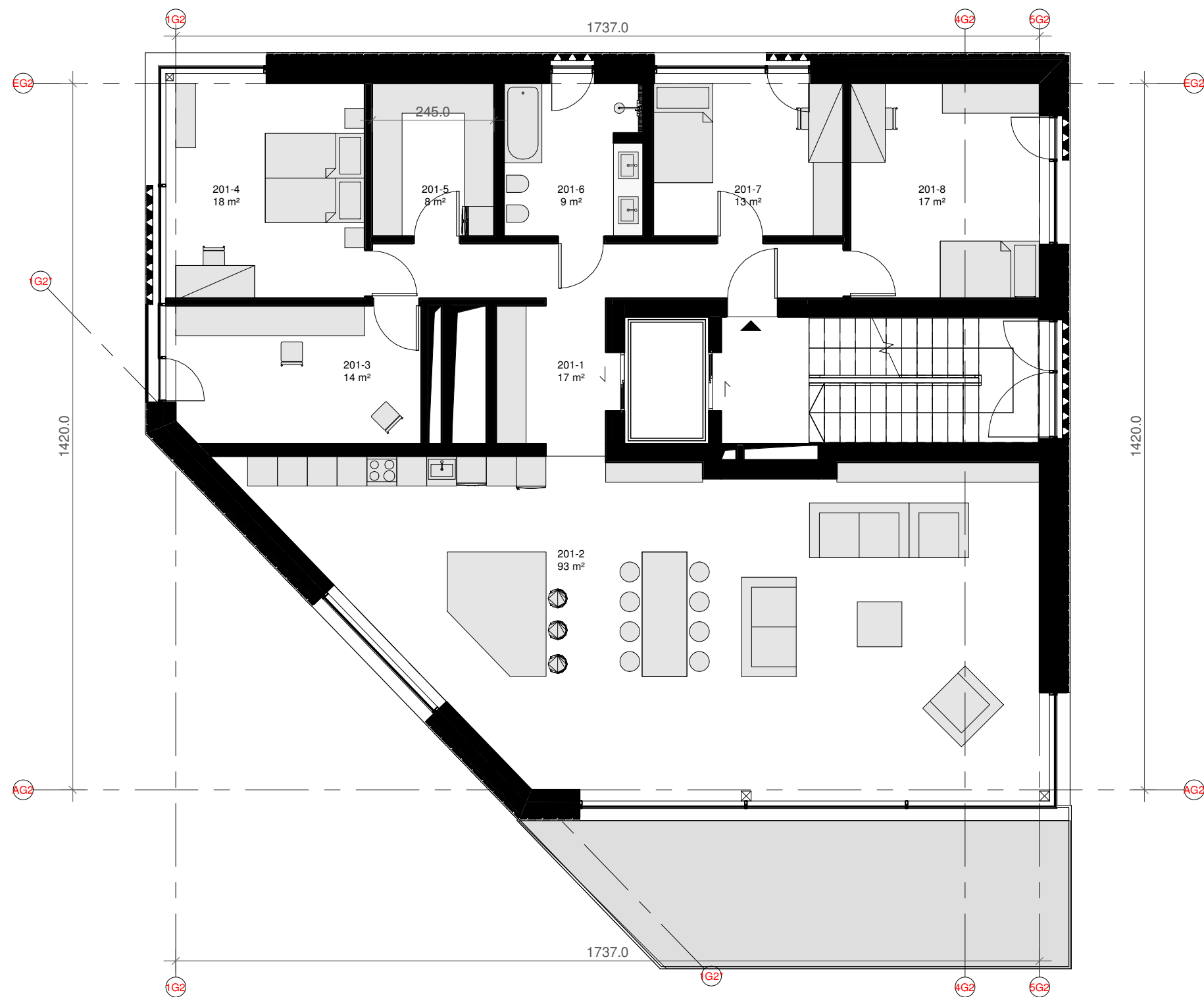


.TREČIO AUKŠTO ELSPLIKACIJA

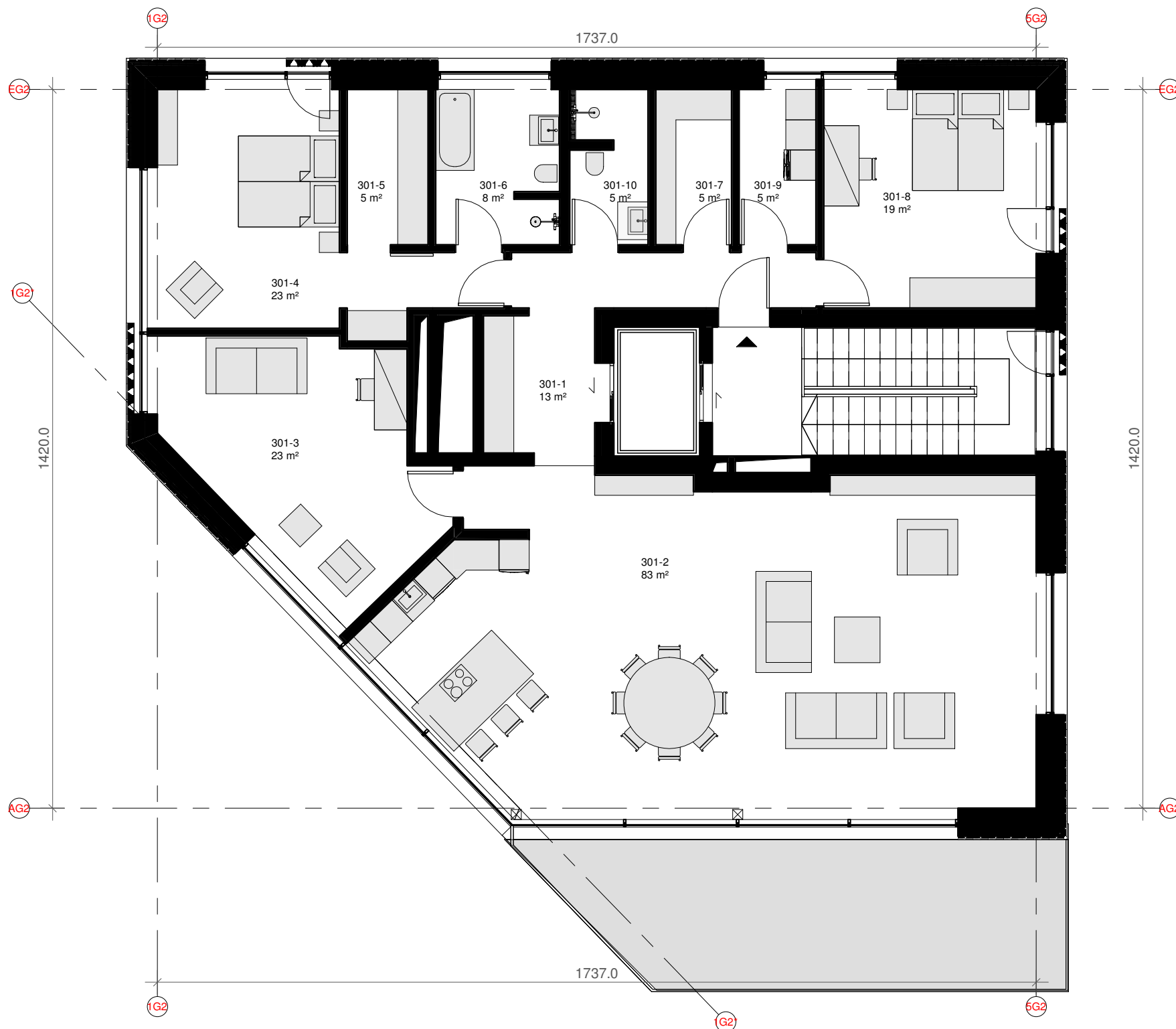
Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G1-6	301-1	Tambūras	8 m ²
G1-6	301-2	Kambarys	31 m ²
G1-6	301-3	San. Mazgas	14 m ²
G1-6	301-4	Svetainė	117 m ²
G1-6	301-5	Kambarys	18 m ²
G1-6	301-6	Kambarys	16 m ²
G1-6	301-7	SPA	35 m ²
G1-6	301-8	Sauna	4 m ²
G1-6	301-9	Garinė pirtis	4 m ²
G1-6	301-10	Skalbykla	10 m ²
G1-6	301-11	San. Mazgas	5 m ²
G1-6	301-12	Koridorius	5 m ²
			266 m ²



.PIRMO AUKŠTO EKSPLIKACIJA			
Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G2-1	101-1	Tambūras	14 m ²
G2-1	101-2	Svetainė - virtuvė	95 m ²
G2-1	101-3	Kambarys	14 m ²
G2-1	101-4	Kambarys	18 m ²
G2-1	101-5	Drabužinė	8 m ²
G2-1	101-6	San. mazgas	9 m ²
G2-1	101-7	Kambarys	18 m ²
			175 m ²

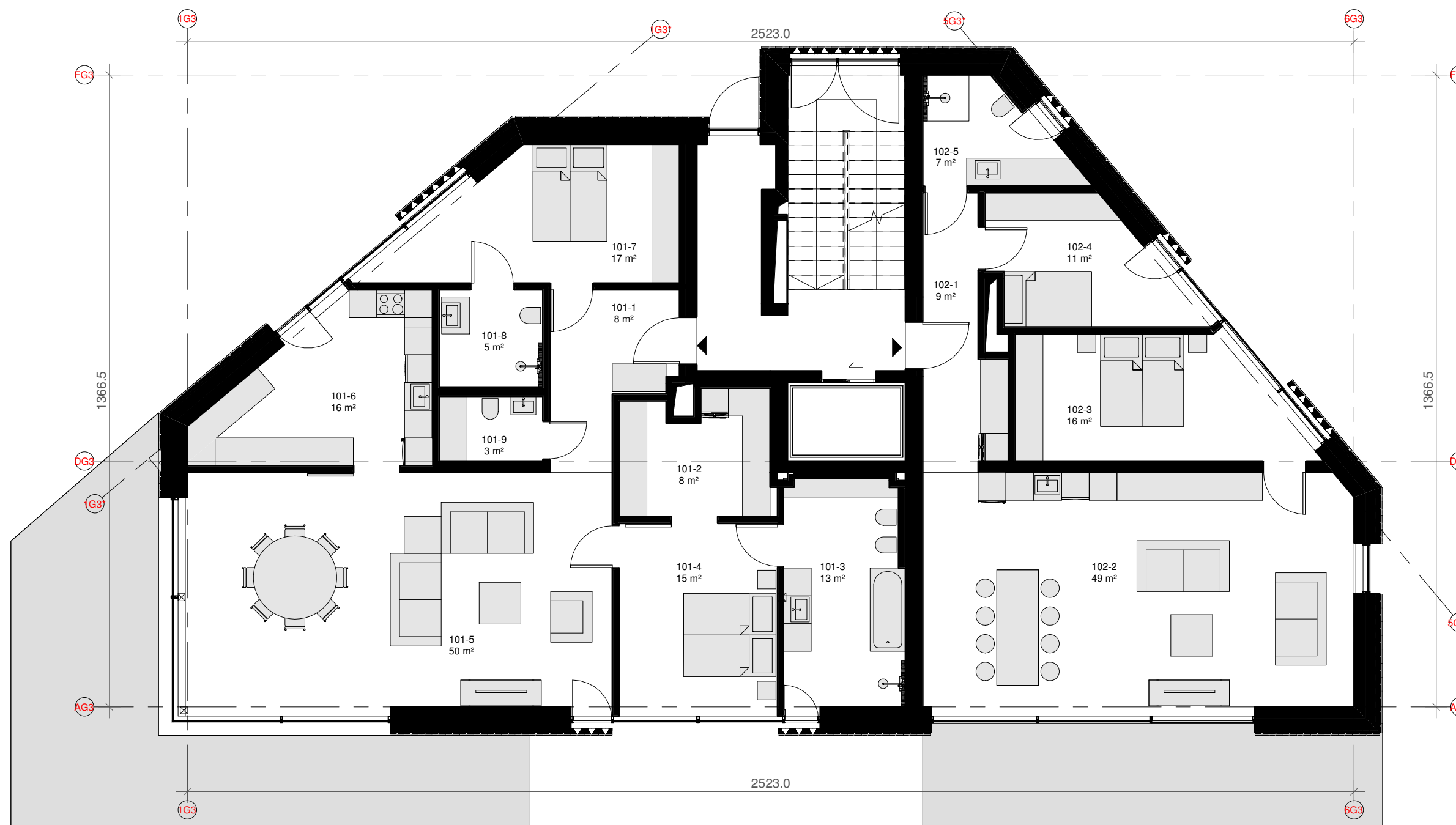


.ANTRO AUKŠTO EKSPLIKACIJA			
Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G2-2	201-1	Tambūras	17 m ²
G2-2	201-2	Svetainė - virtuvė	93 m ²
G2-2	201-3	Kambarys	14 m ²
G2-2	201-4	Kambarys	18 m ²
G2-2	201-5	Drabužinė	8 m ²
G2-2	201-6	San. mazgas	9 m ²
G2-2	201-7	Kambarys	13 m ²
G2-2	201-8	Kambarys	17 m ²
			189 m ²



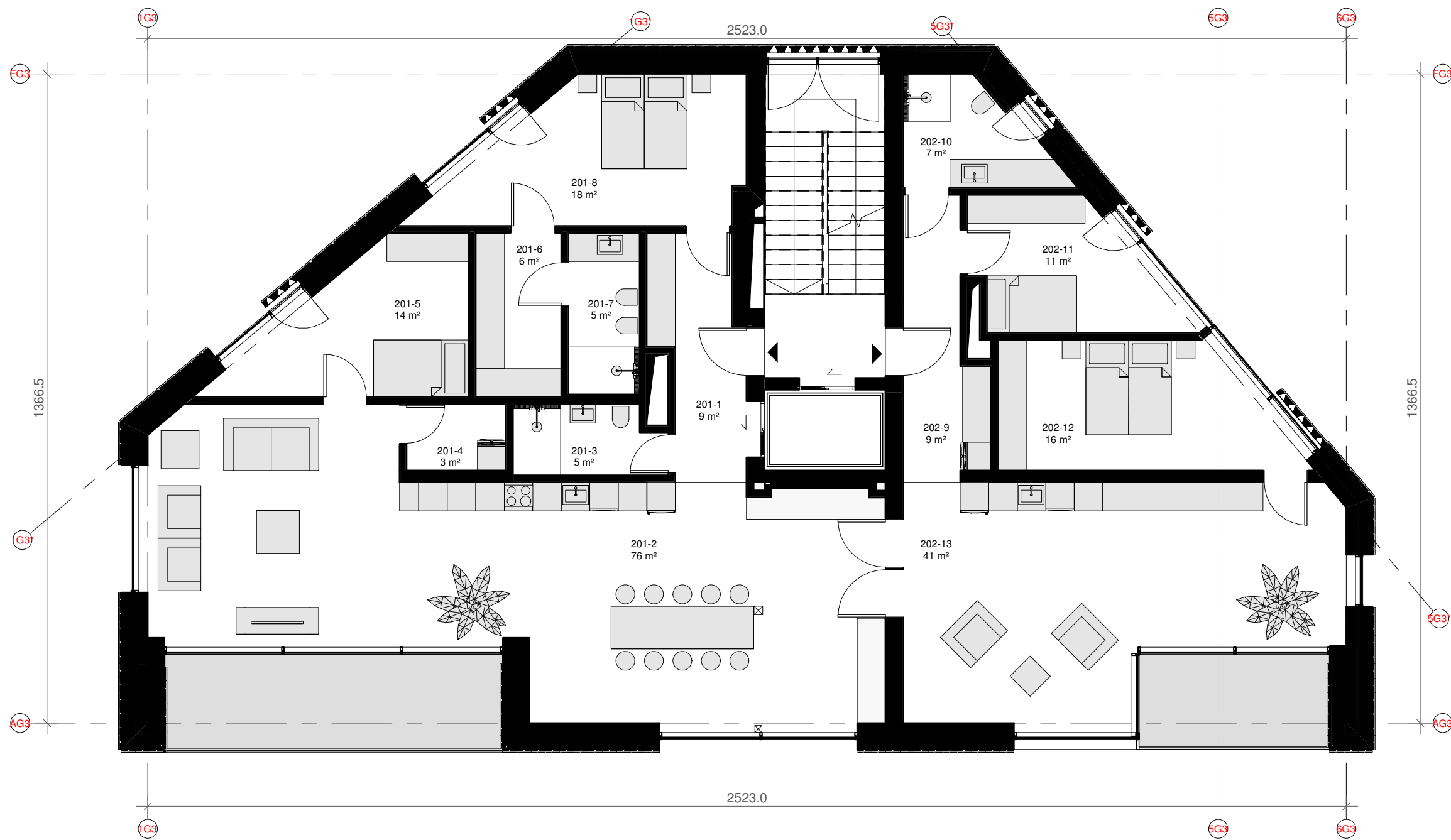
.TREČIO AUKŠTO EKSPLIKACIJA

Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G2-3	301-1	Tambūras	13 m ²
G2-3	301-2	Svetainė - virtuvė	83 m ²
G2-3	301-3	Kambarys	23 m ²
G2-3	301-4	Kambarys	23 m ²
G2-3	301-5	Drabužinė	5 m ²
G2-3	301-6	San. mazgas	8 m ²
G2-3	301-7	Drabužinė	5 m ²
G2-3	301-8	Kambarys	19 m ²
G2-3	301-9	Skalbykla	5 m ²
G2-3	301-10	San. mazgas	5 m ²
			190 m ²



.PIRMO AUKŠTO EKSPLIKACIJA

Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G3-1	101-1	Tambūras	8 m ²
G3-1	101-2	Drabužinė	8 m ²
G3-1	101-3	San. Mazgas	13 m ²
G3-1	101-4	Kambarys	15 m ²
G3-1	101-5	Svetainė - valgomasis	50 m ²
G3-1	101-6	Virtuvė	16 m ²
G3-1	101-7	Kambarys	17 m ²
G3-1	101-8	San. Mazgas	5 m ²
G3-1	101-9	San. Mazgas	3 m ²
			134 m ²
G3-2	102-1	Tambūras	9 m ²
G3-2	102-2	Svetainė - virtuvė	49 m ²
G3-2	102-3	Kambarys	16 m ²
G3-2	102-4	Kambarys	11 m ²
G3-2	102-5	San. Mazgas	7 m ²
			92 m ²
			226 m ²



EKSPLIKACIJA. ANTRO AUKŠTO			
Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G3-3	201-1	Tambūras	9 m ²
G3-3	201-2	Virtuvė - svetainė	76 m ²
G3-3	201-3	San. Mazgas	5 m ²
G3-3	201-4	Pagalbinė pat.	3 m ²
G3-3	201-5	Kambarys	14 m ²
G3-3	201-6	Drabužinė	6 m ²
G3-3	201-7	San. Mazgas	5 m ²
G3-3	201-8	Kambarys	18 m ²
G3-3	202-9	Koridorius	9 m ²
G3-3	202-10	San. Mazgas	7 m ²
G3-3	202-11	Kambarys	11 m ²
G3-3	202-12	Miegamasis	16 m ²
G3-3	202-13	Biblioteka	41 m ²
			219 m ²
			219 m ²

EKSPLIKACIJA. TREČIO AUKŠTO

Butas	Nr	Pavadinimas	Plotas
G3-5	301-1	Tambūras	8 m ²
G3-5	301-2	Svetainė - virtuvė	86 m ²
G3-5	301-3	Kambarys	16 m ²
G3-5	301-4	Koridorius	17 m ²
G3-5	301-5	San. Mazgas	5 m ²
G3-5	301-6	San. Mazgas	7 m ²
G3-5	301-7	Kambarys	17 m ²
G3-5	301-8	Drabužinė	7 m ²
G3-5	301-9	Kambarys	17 m ²
			178 m ²

