

Viešbučio "Versalis" pastatų kompleksas

Viešbučių paskirties pastatų, Laisvės al. 88/vasario 16-osios g. 3 Kaune, rekonstravimo į viešbučių paskirties pastatą su gyvenamosios, maitinimo ir prekybos paskirties patalpomis projektas

OBJEKTAS	Viešbučių paskirties pastatas su gyvenamosios, maitinimo ir prekybos paskirties patalpomis
ADRESAS	Laisvės al. 88/vasario 16-osios g. 3, Kaunas
PROJEKTO NR	A120
ETAPAS	Projektiniai pasiūlymai
STATYTOJAS	Kauno Versalis, UAB į.k. 305156814; Adresas: Laisvės al. 88, LT-44251 Kaunas
PROJEKTUOTOJAS	Aketuri Architektai, UAB į.k. 300126888; Adresas: Raugyklos g. 3-1, LT-01140 Vilnius
STATINIO KATEGORIJA	Ypatingasis
STATYBOS RŪŠIS	Rekonstravimas
DATA	2022 02
PROJEKTO VADOVAS	Adrijus Bikulčius, 27535 / 0981 el.paštas: adrijus@konsultantubiuras.lt
PROJEKTO VADOVO PADEJĖJAS	Audrius Pučeta, 36062 el.paštas: audrius@konsultantubiuras.lt
PROJEKTO AUTORAI	Lukas Rekevičius, A1451 Milda Rekevičienė, A1463 Eglė Iygnugarienė Kazimieras Kasteckas Samuel Mora

aketuri

Turinys

1. Privalomųjų rengimo dokumentų sąrašas	2
2. Bendrieji duomenys	3
3. Teisinis pagrindas	3
4. Istorija	10
5. Esamos situacijos analizė	13
6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai	17
7. Bendrieji statinio rodikliai	29
8. Brėžiniai	30
9. Maketo nuotraukos ir vizualizacijos	40
10. Priedai	44
10.1 Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	
10.2 Žemės sklypo Laisvės al. 88, Kaune prilyginimas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui	
10.3 Želdinių inventorizavimo kortelė	
10.4 LAR Kauno regioninės architektūros tarybos išvada	
11. Dokumentai (neviešinami)	61

Kval. patv. dok. nr.	aketuri UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112			Statinio projekto pavadinimas: Viešbučių paskirties pastatų, Laisvės al. 88/vasario 16-osios g. 3 Kaune, rekonstravimo į viešbučių paskirties pastatą su gyvenamosios, maitinimo ir prekybos paskirties patalpomis projektas		
27535/0981	SPV	Adr jus Bikulčius		Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas		Laida
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta				0
A 1451	SPDV	Lukas Rekevičius				
A1463	Arch.	Milda Rekevičienė				
	Arch.	Eglė Lygnugarienė				
	Arch.	Kazimieras Kasteckas				
	Arch.	Samuel Mora				
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB "KAUNO VERSALIS"			Dokumento žymuo: A120-PP-AR		Lapas 1
						Lapų 44

Architektūros dalies aiškinamasis raštas

1. Privalomųjų rengimo dokumentų bei pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų, kuriais vadovaujantis parengtas projektas, sąrašas:

1.1. Rengimo dokumentai

- 1.1.1. NT Registro centrinio duomenų banko išrašai;
- 1.1.2. Kadastrinis žemės sklypo planas;
- 1.1.3. Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. 8SŽN-369-(14.8.55.) 2016 10 25.
- 1.1.4. Kauno miesto bendrasis planas (2014 m.);
- 1.1.5. Žemės sklypo Laisvės al. 88, Kaune prilyginimas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui;
- 1.1.6. Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22149) specialusis planas;
- 1.1.7. Kultūros paveldo objektų TRP. Viešbučio „Versalis“ pastatų kompleksas (30529, G515K);
- 1.1.8. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi (2021 11 09);
- 1.1.1. Topografinė nuotrauka, 2020 m;
- 1.1.2. UAB „Projektana“ parengtais inžineriniais geologiniais tyrimais, 2015 m.;
- 1.1.3. UAB „MA Projektai“ atliktu esamų konstrukcijų būklės tyrimu, 2020 m;
- 1.1.4. UAB „Želdynų vizija“ želdynų inventarizacija 2021 05 21;
- 1.1.5. Projektavimo užduotimi ir kitais statytojo, projektavimo eigoje, pateiktais dokumentais;

1.2. Normatyviniai dokumentai

- 1.2.1. LR Statybos įstatymas Nr. I-1240
- 1.2.2. LR Žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr.I-446
- 1.2.3. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, statinio ekspertizė
- 1.2.4. STR 1.09.04:2007 Statinio projekto vykdymo priežiūros tvarkos aprašas;
- 1.2.5. STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas
- 1.2.6. STR 1.07.01:2010 Statybą leidžiantys dokumentai
- 1.2.7. STR 1.06.01:2016 Statybos darbai. Statinio priežiūra
- 1.2.8. STR 2.01.01(1): 2005 Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas;
- 1.2.9. STR 2.01.01(2): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga;
- 1.2.10. STR 2.01.01(3): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga;
- 1.2.11. STR 2.01.01(4); 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga;
- 1.2.12. STR 2.01.01(5): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo;
- 1.2.13. STR 2.01.01(6):2008 Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
- 1.2.14. STR 2.01.02:2016 Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas
- 1.2.15. STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai
- 1.2.16. STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai
- 1.2.17. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
- 1.2.18. STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas
- 1.2.19. STR 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
- 1.2.20. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
- 1.2.21. STR 2.01.06:2009 Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo
- 1.2.22. STR 2.03.01:2019 Statinių prieinamumas
- 1.2.23. STR 2.05.04:2003 Poveikiai ir apkrovos
- 1.2.24. STR 2.05.03:2003 Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai
- 1.2.25. STR 2.01.06:2009 Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo.
- 1.2.26. STR 2.05.02:2008 Statinių konstrukcijos. Stogai
- 1.2.27. STR 2.05.13:2004 Statinių konstrukcijos. Grindys
- 1.2.28. STR 2.05.20:2006 Langai ir išorinės įėjimo durys
- 1.2.29. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
- 1.2.30. STR 2.01.04:2004 Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai
- 1.2.31. RSN 156- 94 Statybinė klimatologija (Keitimas 2002-09-23, Nr. 488); (Žin., 2002, Nr. 96-4230)
- 1.2.32. Lietuvos standartai ir statybos taisyklės:
- 1.2.33. LST 1516: 2015 statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai;
- 1.2.34. LST ISO 4067 / 1: 1994 Technikos brėžiniai. Pastatų įranga. Pirmoji dalis. Grafiniai ženklai vandentiekiui, kanalizacijai, šildymui ir vėdinimui vaizduoti;
- 1.2.35. LST ISO 4067 / 2: 1994 Pastatų ir inžinerinių statinių brėžiniai. Pastatų įranga. Antroji dalis. Supaprastintas sanitarinių prietaisų vaizdavimas;
- 1.2.36. Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimai

- 1.2.37. Pagrindiniai gaisrinės saugos reikalavimai;
- 1.2.38. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
- 1.2.39. HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.
- 1.2.40. HN 42:2009 Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas.
- 1.2.41. Rekomendacijos:
- 1.2.42. R 16 – 00 Statinio projekto sudėtis (Žin., 2000, Nr. 55-1616);
- 1.2.43. R 25 – 00 Statinio techninis projektas. Bendrieji reikalavimai ir sudėtis.
- 1.2.44. R 14 – 99 Raidiniai žymėjimai ir santrumpas projektinėje dokumentacijoje (Žin., 1999 Nr.99 – 2868);

1.3. Kompiuterinės programos

- 1.3.1. Archicad 23 (3 licenzijos; Nr.3-3692450, 3-3692451, 3-3692452)
- 1.3.2. Adobe CS suite paketas (Photoshop, InDesign, Acrobat, Illustrator, prenumeruojama, 2 licenzijos)
- 1.3.3. MS Office paketas (Word, Excel, Powerpoint, kt, 2 licenzijos, įsigytos)
- 1.3.4. Dassault Systems DRAFT SIGHT (dwg redaktorius, atviro kodo programa)
- 1.3.5. Sketchup MAKE (3D eskizavimo programa, nemokama programa)
- 1.3.6. Open Office (teksto redaktorius, atviro kodo programa)
- 1.3.7. PDF Elements (PDF redaktorius, atviro kodo programa)
- 1.3.8. Wondershare (PDF redaktorius, atviro kodo programa)

2. Bendrieji duomenys

- 2.1. Statinio adresas: Laisvės alėja 88, Kaunas
- 2.2. Objektas: Viešbučių paskirties pastatų, Laisvės al. 88/vasario 16-osios g. 3 Kaune, rekonstravimo į viešbučių paskirties pastatą su gyvenamosios, maitinimo ir prekybos paskirties patalpomis projektas
- 2.3. Statytojas: UAB „Kauno Versalis“
- 2.4. Statybos rūšis: rekonstravimas
- 2.5. Statinio paskirtis: esama – viešbučių paskirties; projektuojama – viešbučių paskirties su gyvenamosios, maitinimo ir prekybos paskirties patalpomis
- 2.6. Statinio kategorija: ypatingasis
- 2.7. Projektavimo etapas: projektiniai pasiūlymai
- 2.8. Projektuojamo statinio geografinė vieta: Lietuvos Respublikos žemės sklypas Kad. Nr. 1901/0152:25, Laisvės alėja 88, Kauno miestas. Sklypas yra centrinėje Kauno dalyje, Naujamiestyje, Centro seniūnijoje, vakarinėje Vasario 16 –osios g. pusėje.

3. Teisinis pagrindas

- 3.1. **Bendrasis planas 2014 m. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Miesto struktūra. Aiškinamasis raštas. 2 lentelė. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinės zonos.**

Teritorijos funkcinė zona – Miesto centro teritorijos;

Apibūdinimas – Mišrios senamiesčio, Naujamiesčio teritorijos. Šioms teritorijoms keliami ypatingi kultūros paveldo apsaugos, viešųjų erdvių bei pastatų architektūrinės kokybės reikalavimai. Čia vyrauja gyvenamoji, visuomeninė, valdymo, administravimo ir komercinė veikla;

Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai –

Kitos paskirties: Gyvenamosios teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Komercinės paskirties objektų teritorijos; Inžinerinės infrastruktūros teritorijos; Bendro naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Teritorijos krašto apsaugos tikslams. Konservacinės paskirties;

Maksimalus užstatymo intensyvumas UI ir aukštingumas (taikomas sklypui) – Senamiesčio ir Naujamiesčio teritorijų UI ir aukštingumas nustatomas kultūros paveldo specialiaisiais planais. Teritorijų, kurios nepatenka į šių kultūros paveldo vietovių (objektų) teritorijas, **maksimalus UI iki 3,5**; čia aukštybinių pastatų nenumatoma pagal Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialųjį planą (patv. 2013-01-17 Nr. T-22);

Papildomi reglamentai – Papildomi reglamentai nustatomi kultūros paveldo specialiaisiais planais. Jie gali skirtis ir būti griežtesni arba laisvesni už BP nustatytus reglamentus.



Funkcinės zonos pavadinimas	Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Apibūdinimas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo intensyvumas UI ir aukštingumas (taikomas sklypui)	Papildomi reglamentai
Miesto centro teritorijos		Mišrios Senamiesčio, Naujamiesčio teritorijos. Šioms teritorijoms keliami ypatingi kultūros paveldo apsaugos, viešųjų erdvių bei pastatų architektūrinės kokybės reikalavimai. Čia vyrauja gyvenamoji, visuomeninė, valdymo, administravimo ir komercinė veikla.	- Kitos paskirties: - Gyvenamosios teritorijos - Visuomeninės paskirties teritorijos - Komercinės paskirties objektų teritorijos - Inžinerinės infrastruktūros teritorijos - Bendro naudojimo teritorijos - Atskirųjų želdynų teritorijos - Rekreacinės teritorijos - Teritorijos krašto apsaugos tikslams - Konservacinės paskirties	Senamiesčio ir Naujamiesčio teritorijų UI ir aukštingumas nustatomas kultūros paveldo specialiaisiais planais. Teritorijų, kurios nepatenka į šių kultūros paveldo vietovių (objektų) teritorijas, maksimalus UI iki 3,5; čia aukštybinių pastatų nenumatoma pagal Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialųjį planą (patv. 2013-01-17 Nr. T-22).	Papildomi reglamentai nustatomi kultūros paveldo specialiaisiais planais. Jie gali skirtis ir būti griežtesni arba laisvesni už BP nustatytus reglamentus.

Teritorijos funkcinė zona – Kultūros paveldo objektai, vietovės ir teritorijos;

Apibūdinimas – Kultūros paveldo objektai, vietovės bei teritorijos, apimančios ir aukščiau išvardytas funkcinės zonas;

Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai – Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai pagal atitinkamas aukščiau išvardytas funkcinės zonas. Papildomus reikalavimus gali nustatyti institucija, paskelbusi objektą saugomu, vadovaudamasi Nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymu. Kaip papildoma gali būti nustatoma konservacinė paskirtis;

Maksimalus užstatymo intensyvumas UI ir aukštingumas (taikomas sklypui) – Bendruoju planu pagal funkcinės zonas nustatyti UI ir aukštingumo reikalavimai galioja tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo specialiesiems planams;

Papildomi reglamentai – Kultūros paveldo objektai, teritorijos ir vietovės tvarkomos visų pirma pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus.

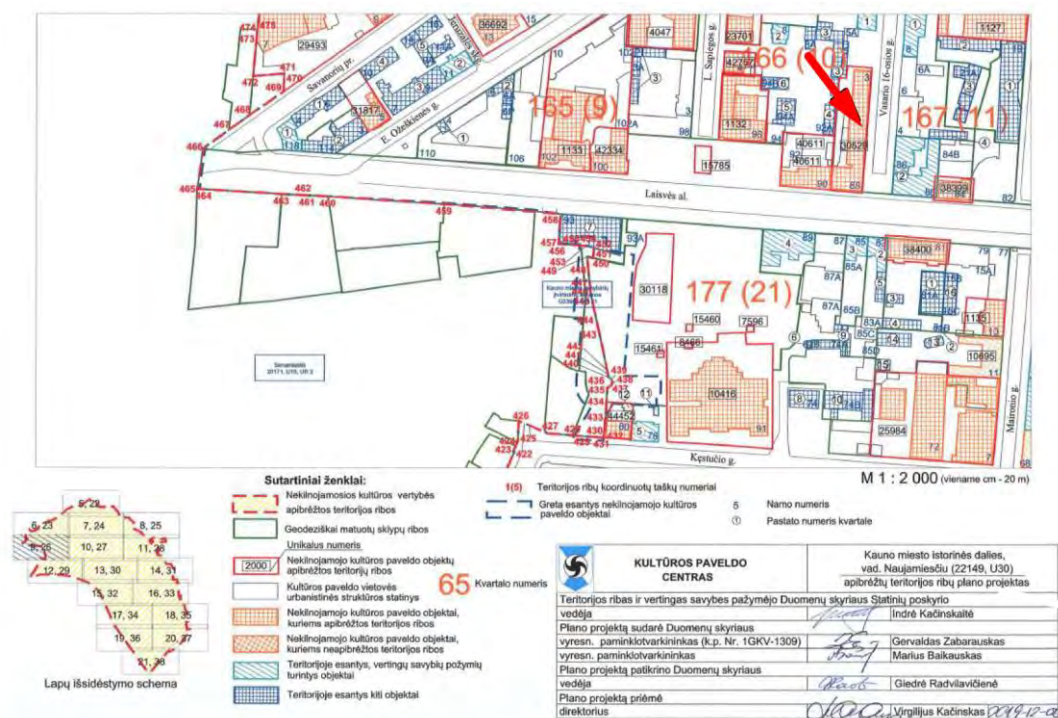
Kultūros paveldo objektai, vietovės ir teritorijos		Kultūros paveldo objektai, vietovės bei teritorijos, apimančios ir aukščiau išvardytas funkcinės zonas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai pagal atitinkamas aukščiau išvardytas funkcinės zonas. Papildomus reikalavimus gali nustatyti institucija, paskelbusi objektą saugomu, vadovaudamasi Nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymu. Kaip papildoma gali būti nustatoma konservacinė paskirtis.	Bendruoju planu pagal funkcinės zonas nustatyti UI ir aukštingumo reikalavimai galioja tiek, kiek neprieštarauja kultūros paveldo specialiesiems planams.	Kultūros paveldo objektai, teritorijos ir vietovės tvarkomos visų pirma pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus
--	--	--	---	---	---

3.2. Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22149) Specialusis planas. Teritorijų ribų planas.

Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus;

Aukštingumas - 1-5 a. pastatų min. aukštingumas iki karnizo 3.5 m, iki kraigo 4.5 m, maks. aukštingumas iki karnizo 24 m, iki kraigo 25 m;

Saugomos perspektyvos - Vasario 16-osios g. perspektyva Nr. 1 P-Š kryptimi nuo sankryžos su Laisvės al. į Evangelikų reformatų bažnyčią



3.3. Viešbučio „Versalis“ pastatų kompleksas (30259, G515K)

Unikalus objekto kodas – 30529

Pilnas pavadinimas - Viešbučio "Versalis" pastatų kompleksas

Adresas - Kauno miesto sav., Kauno m., Laisvės al. / Kauno miesto sav., Vasario 16-osios g.

Registravimo registre data - 2005-04-18

Statusas - Valstybės saugomas

Objekto reikšmingumo lygmuo – Nacionalinis

Rūšis – Nekilnojamasis

Vertybė pagal sandarą – Kompleksas

Seni kodai - Kodas registre iki 2005.04.19: G515K

Autorius - Nikolajus Andrejevas.

Amžius - statytas XIX a. II p.-1930 m., P korpusas pastatytas XIX a. II p., 1897 prijungtas R korpusas, 1912 m., pastatytas V korpusas

Stilius – istorizmas

Kompleksą sudaro - 1. Viešbučio "Versalis" pastatų komplekso Pirmas pastatas (30530);
2. Viešbučio "Versalis" pastatų komplekso Antras pastatas (30531);

Teritorijos - KVR objektas: 2761.00 kv. M

Vertingųjų savybių pobūdis - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą uni-
kalus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vertingosios savybės -

7.1.3.1. planavimo sprendiniai - plano struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija, kurią formuoja 2 sublokuoti 2 a. pastatai formuojantys Laisvės al. ir Vasario 16-osios g. perimetrinį-kampinį sankryžos užstatymą (-; -; TRP; IKONOG Nr.1-5, BR Nr. 1; FF Nr. 1-9, 11; 2019 m.);

7.1.3.2. buvusių komplekso dalių (statinių liekanos) ar jų vietos - V dalyje buvusio pastato liekanos: pamatas, kerami-
nių plytų siena su segmentinėmis sąramomis, arkinėmis nišomis, sijų lizdais (-; pamatas netyrinėtas; TRP 3; FF Nr. 7, 10; 2019 m.);

7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritorija supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės -
patenka į Kauno miesto istorinės dalies vad. Naujamiesčiu (22149, U30) teritoriją (-; -; TRP; 2019 m.);

7.5. Faktai apie svarbius visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes - pastatas esantis Laisvės alėjos ir
Vasario 16 g. kampe statytas XIX a. II-oje pusėje, priklausė Abromui Neviažskiui (?). 1892 m. turtą perpirko Isakas
Pikeris (?), kuris 1897 m. pagal architekto Nikolajaus Andrejevo projektą rekonstravo senąjį namą ir prie Vasario 16-
osios gatvės pastatė naują korpusą. Pastate buvo įkurtas viešbutis „Versalis“ ir restoranas „Naujasis Versalis“. 1898 m.
prie naujojo korpuso pristatytas dar vienas pastatas (Vasario 16-osios g. 3). Viešbutį nuomojo Aronas Ožinskis (?).
1904 m. žemę su pastatais įsigyja Miesto dūmos narys Dominykas Venckauskas (?- 1935), pats iki mirties gyvenęs
namo Vasario 16-oji g. 3 pirmojo aukšto bute. XX a. pradžioje šiame name gyveno ir žymus gydytojas, tautosakinin-
kas, visuomenės veikėjas Rokas Šliūpas (1865-1959). 1925 m. pertvarkytas „Versalio“ restorano interjeras veikęs pir-
majame aukšte, kitose pirmo aukšto patalpose veikė nuomojamos krautuvės, antrajame aukšte viešbutis. 1930 m.
kieme, Vakarų pusėje, pristatytas 2 a. mūrinis pastatas sujungęs įvairiu laiku statytus korpusus, taip sudarydamas U
raidės formos kiemą. 1937-1939 m. pastatus paveldėjo Edvardas Venckauskas, kuris pakeitė restorano interjerą į-
rengė kelių lygių sceną (estrada) ir sukamą šokių aikštelę. Sovietiniais metais viešbutis pavadintas „Nemunu“, o res-
toranas - „Vakaru“ („Jaunimo kavine“). 1978 m. restorano interjeras rekonstruotas pagal architekto V. Dudzinsko pro-
jektą.

VIEŠBUČIO „VERSALIS“ PASTATŲ KOMPLEKSAS (30529, G515K)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS BEI APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANAS
Laisvės al. 88, Vasario 16-osios g. 3, 3A, 3B, Kauno m., Kauno m. sav.



M 1 : 10000 (vienas cm - 100 m)

Vertybės teritorijos ribų koordinatės

1994 m. Lietuvos koordinatės sistema:

Taško Nr.	Koordinatės	Lapo nomenklatura
1	494072.67 6084751.29	58/36
2	494081.75 6084750.54	
3	494095.47 6084749.35	
4	494088.80 6084867.26	
5	494089.25 6084697.23	
6	494088.93 6084693.24	
7	494088.48 6084683.27	
8	494085.97 6084632.34	
9	494082.19 6084634.12	
10	494064.77 6084668.09	
11	494065.21 6084673.05	
12	494065.36 6084674.45	
13	494067.19 6084691.99	
14	494067.48 6084695.54	
15	494068.07 6084701.62	
16	494068.09 6084701.60	
17	494069.51 6084714.71	
18	494069.57 6084715.29	
19	494069.80 6084717.61	
20	494071.91 6084740.75	
21	494071.93 6084741.08	
22	494072.44 6084747.89	
23	494072.67 6084751.29	

Pastaba. Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija patenka į Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčio (22149, U30) teritoriją, todėl apsaugos zona nespėbėbama.

- Sutartiniai ženklai:**
- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
 - Geodeziškai matuotų sklypų ribos
 - Preliminarijai matuotų sklypų ribos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
 - Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančios vertingosios savybės
 - Teritorijoje esantys kiti objektai
 - Greta esantis nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
 - Kauno miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (22149, U30)
 - Teritorijos ribų koordinuotų taškų numeriai
 - Elės numeris
 - Žemės sklypo kadaistro numeris
 - Tvora
- 1(5)
1
6084751.29
x=6162100.00
y=554900.00
Koordinatinių tinklėlio sankirta

Komplekso dalys:
1. Pirmas pastatas (30530, G515K1, 1991-0007-3012, 1991-0007-3034, 1991-0007-3045)
2. Antras pastatas (30531, G515K2, 1991-0007-3023)

Teritorijoje esančios vertingosios savybės:

3. Pastato liekanos

Teritorijoje esantys kiti objektai:

- 4. Trečias pastatas
- 5. Priestatas
- 6. Kėtvėtas pastatas
- 7. Garažas
- 8. Tvora

Greta esantis nekilnojamojo kultūros paveldo objektas:
9. Pastatas (40611)



M 1 : 1000 (vienas cm - 10 m)

Teritorijos plotas - 2761 m²

KULTŪROS PAVELDO CENTRAS	Viešbučio „Versalis“ pastatų kompleksas (30529, G515K) apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektas
Teritorijos bei apsaugos zonos ribas ir vertingasias savybes pažymėjo Duomenų skyriaus Urbanizuočių vietovių poskyrio paminklotvarkininkė	Rugilė Bružaitė
Plano projektą sudarė Duomenų skyriaus vyresn. paminklotvarkininkas (k.p. Nr. 1GKV-1309)	Gervaldas Zabarauškas
paminklotvarkininkas	Marius Baikauskas
Plano projektą patikrino Duomenų skyriaus Urbanizuočių vietovių poskyrio vedėja	Violeta Bruzdelevičiūtė
Plano projektą priėmė direktorius	Virgilijus Kačinskis (2020-06-20)

3.4. Dėl žemės sklypo prie pastatų Laisvės al. 88 plano, prilyginimo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui. 2013 m. Gruodžio 31 d. Nr. A-3579

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ISAKYMAS

DĒL ŽEMĒS SKLYPO PRIE PASTATŪ LAISVĒS AL. 88 PLANO, PRILYGINAMO

DETALIOJO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUI, PATVIRTINIMO

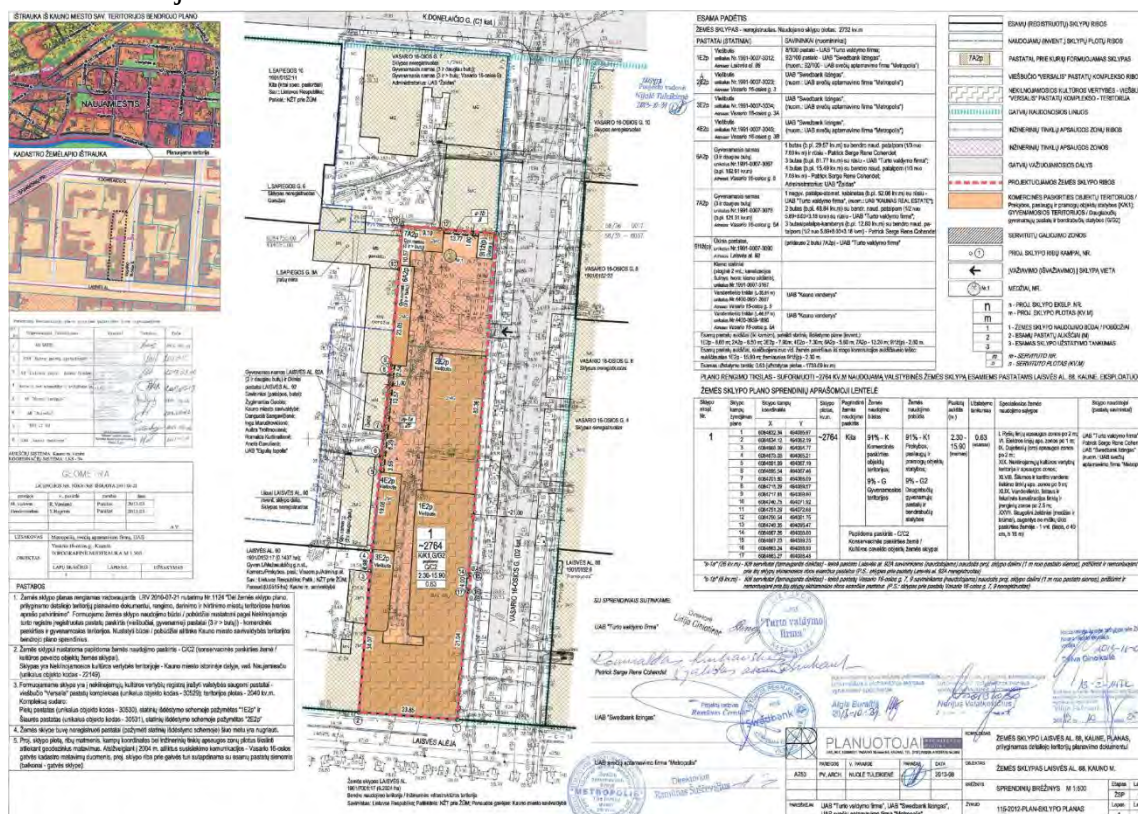
2013 m. gruodžio 31 d.Nr. A-3579

Kaunas Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2004, Nr. 21-617; 2006, Nr. 66-2429; 2008, Nr.50-1847; 2009, Nr. 159-7205) 21 straipsnio 3 dalies 1 punktu, Žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, rengimo, derinimo ir tvirtinimo miestų teritorijose tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 1124 (Žin., 2010, Nr. 91-4815), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Žin., 1999, Nr. 25-706; 2011, Nr. 53-2551) 2.4 punktu, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 (Žin., 2004, Nr. 153-5579), Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. D1-151 „Dėl Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 41-1317):

1. Tvirtinu apie 2764 kv. m žemės sklypo prie pastatų 1E2p, 2A2p, 3E2p, 4E2p, 6A2p, 7A2p ir 9Iž(p) Laisvės al. 88 planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos (91 proc.) ir gyvenamosios teritorijos (9 proc.), pobūdžiai – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (91 proc.) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (9 proc.)).

2. Siūlau Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos nustatyti servitutus pagal patvirtintą planą. Šis įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566) ar Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (Žin., 2002, Nr. 36-1340) nustatyta tvarka.

Administracijos direktorius Dainius Ratkelis



4. Istorija

4.1. Istorinės „Versalio“ pastatų komplekso nuotraukos



1928 m.



1935 m.



XX a. 4 dešimtmetis



XX a. 6 dešimtmetis

4.2. Istorinė apžvalga

Saugomi pastatai stovi Kauno miesto centrinėje dalyje Laisvės al. (buvusi Nikolajaus) ir Vasario 16-osios (buvusi Ivanovskaja) gatvių kampe. Pailgas stačiakampis sklypas XIX a. vidury ir antroje pusėje priklausė Nieviažskiems, kurie palei prospektą pasistatė dviaukštį namą. 1897m. arch. N. Andrejevas parengė naują sklypo apstatymo projektą palei Ivanovskaja gatvę buvo pastatytas naujas mūrinis 2 aukštų pastatas (projekto autorius-inž. N. Andrejevas), tuomet šiuose pastatuose ir buvo įrengtas „Versalio“ viešbutis. Tais pačiais metais kieme, ties vakarine sklypo riba buvo pastatytas dviejų aukštų mūrinis gyvenamasis namas. 1898 m. palei Ivanovskaja g. (Vasario 16-oji) buvo pastatytas dar vienas korpusas, skirtas viešbučiui bei savininkams gyventi. Prie vakarinės ribos buvo pastatytas dviaukštis medinis pastatas sandėliui ir nuomai. 1903 metais sklypo apstatymas dar sutankėjo, buvo apstatyta iki tol buvusi tuščia šiaurinė dalis, palei vakarinę ribą pristatant dviaukščius priestatus kieme, 1912 m. priestatą prie senojo pastato Vasario 16-osios g. šiaurės vakarų kampo. 1911 m. ties įėjimu į restoraną iš Vasario 16-tosios gatvės pusės buvo pastatyta medinė veranda dengta medžiaga.

Sklypo užstatymas ypač sutankėjo iki 1925 metų, kuomet valdoje buvo net 13 pastatų. Pastatuose prie Nikolajaus pr. ir Ivanovskaja g. antrame aukšte nuo XIX a. pabaigos veikė „Versal“ viešbutis. Pirmame aukšte XX a. pradžioje veikė kelios krautuvės, knygynas, kirpykla. Komplekse įsikūrė viešbutis, krautuvės, restoranas. Tarpukaryje pagrindinės funkcijos valdoje nekito. Vieni svarbiausių valdos, o ir kvartalo objektų, buvo viešbutis ir restoranas, kurie atliko ne tik apgyvendinimo, maitinimo, bet ir kultūrinę funkciją. Funkcine prasme valdai būdinga polifunkciškumas: gyvenamoji, visuomeninio maitinimo, apgyvendinimo, prekybos ir kultūrinė funkcijos.

1897 m. pastato fasadų išraiška buvo būdinga XIX a. antros pusės statinių istorizmo architektūrai, kurią atspindi nepažeistas vėlesnių rekonstrukcijų antro aukšto fasadas. Nepakitusi pastato architektūrinė-stilistinė visuma išliko iki 1925 m. rekonstrukcijos. Jos metu pakeistas pirmas aukštas. Praplatintus pirmo aukšto krautuvių vitrinas ir įėjimus, išnyko pirminis fasadų vaizdas ir XIX a. būdingos fasadų detalės. Pirmo aukšto fasado angų ir tinko, 1937 metų ir vėlesnės nekokybiškos rekonstrukcijos dar sustiprino disonansą tarp 1 a. ir 2a. Fasadais ir viešbučio vestibulis-istorizmo stiliaus, interjeras - Art deko krypties.

Vertinant statinį istoriniu požiūriu - nuo 1898 „Versalis“ viešbutis ir restoranas vienas iš nedaugelių išlaikė savo pirminę funkciją ir didžiąją dalį eksterjero elementų ir detalių. Viešbučio sklypo užstatymas išlaikė pirminę, principinę struktūrą, urbanistiniu požiūriu reikšminga ir pastato konfigūracija, tūrio gabaritai, detalių mastelis.

Paveldiniu požiūriu svarbu bent dalinė pirminės, autentiškos, nepertraukiamos pastato paskirties, funkcijos tąsa. Kaune nėra daug tokios paskirties statinių su autentiškais fasadais, kurie pokario metais nebūtų perstatyti ar rekonstruoti.

5. Esamos situacijos analizė

5.1. Sklypo situacija ir naudojimas

Žemės sklypas su pastatais (kad. nr. 1901/0152:25) yra Laisvės alėjoje 88, Kauno mieste. Sklypas yra centrinėje Kauno dalyje, Naujamiestyje, Centro seniūnijoje, vakarinėje Vasario 16-osios g. pusėje. Sklypas patenka į kultūros paveldo vietovę - Kauno miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (kodas 22149).

Sklypo plotas: 2761,00 m²

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos

Naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

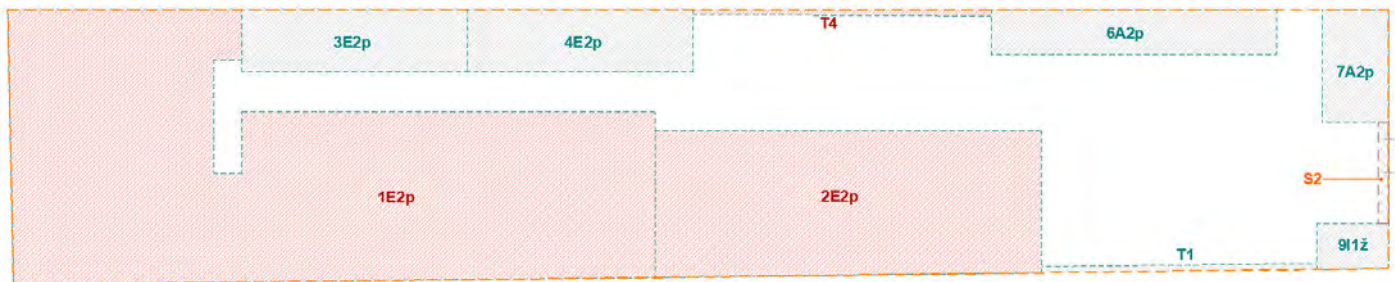
Teritorijoje žemės paviršiaus aukščiai svyruoja nuo +29,00 iki +29,35 m (absoliutinė altitudė). Projektuojamame sklype žemės paviršius yra beveik lygus.



Projektuojamas sklypas yra taisyklingos formos, dabar užstatytas gyvenamosios ir viešbučių paskirties pastatais. Vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Laisvės al. 90 (kad. nr. 1901/0152:17) ir jame stovinčiais statiniais. Žemės sklypo naudojimo būdai: Komercinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos. Taip pat vakarinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu L. Sapiegos g. 8A (kad. nr.: 1901/0152:28), paskirtis – Kita, Naudojimo būdai : Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Rytinėje pusėje su valstybine žeme Vasario g. 16-osios gatve, kadastrinis sklypas nesuformuotas. Šiaurinėje pusėje su žemės sklypu Vasario 16-osios g. 9 (kad. nr. 1901/0152:31), paskirtis – Kita, naudojimo būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Gretimybė Pastatas – Daugiabutis gyvenamasis namas (unikalus nr.: 1990-0002-8013) adresu Vasario 16-osios g. 7. Pietinėje dalyje su žemės sklypu kad. Nr.: 1901/7001:17 Kaunas, Laisvės al. paskirtis: Kita, naudojimo būdas : Inžinerinės infrastruktūros teritorijos, ir Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Netoliese esantys didesni visuomenei svarbūs objektai – Kauno miesto savivaldybė (100 m.), Kauno filharmonija (200 m.), Kauno nacionalinis dramos teatras (200 m.) Nepriklausomybės aikštė (850 m.).

Sklype yra registruoti kultūros paveldo objektai – viešbučio “Versalis” pirmasis pietinis (1E2p) (u.k.30530) ir antrasis šiaurinis (2E2p) (u.k. 30531) pastatai, sudarantys viešbučio “Versalis” pastatų kompleksą bei teritorijoje esančios vertingosios savybės – pastato liekanos ugniasienėje (T4) su sklypu 1901/152:28.
Sklype esantys registruoti statiniai:



Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3012)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių

Pažymėjimas plane: 1E2p

Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3023)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių

Pažymėjimas plane: 2A2p

Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3034)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių

Pažymėjimas plane: 3E2p

Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3045)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių

Pažymėjimas plane: 4E2p

Pastatas - Gyvenamasis namas (1991-0007-3067)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)

Pažymėjimas inv. plane: 6A2p

Pastatas - Gyvenamasis namas (1991-0007-3078)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)

Pažymėjimas plane: 7A2p

Pastatas – Ūkinis pastatas (1991-0007-3090)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio

Pažymėjimas plane: 9I1Ž(p)

Servituto teisės žemės sklype: Kiti servitutai (tarnaujantis); plotas: 0.0008 ha. Aprašymas: teisė pastatų Vasario 16-osios g. 7, 9 savininkams (naudotojams) naudotis sklypo dalimi (1 m nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esančius pastatus (S2).

5.2. Vietos charakterį formuojantys elementai

Nagrinėjamas sklypas yra neatsiejamas nuo jame esančių “Versalis” viešbučio pastatų, kurie savo istorine verte tebėra svarbi ir ikoniška vietos dedamoji, jų sklandus įsiliejimas į šiai miesto daliai charakteringo reguliarus perimetrinio užstatymo tinklą. Laisvės alėja, kaip viena iš pagrindinių miesto pėsčiųjų arterijų, atsiskleidžia per čia prieinamas visuomenines pastatų paskirtis, komercinę veiklą, aktyvų perimetrą. Ne mažiau svarbios - gatvių perspektyvos, kurių viena, išilgai Vasario 16-osios g. P-Š kryptimi nuo sankryžos su Laisvės al. į Evangelikų reformatų bažnyčią yra saugoma vertingoji nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė.

5.3. Esamų statinių architektūrinės būklės įvertinimas

Saugomi pastatai daugiakampio ir stačiakampio formos plano. Pastatai ilgąja ašimi orientuoti šiaurės-pietų su atšaka vakarų kryptimi. Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso Pirmas pastatas - kampinės konfiguracijos, prie jo prijungtas pailgas Antras pastatas. Pastatai sublokuoti statybos 1910 metu, vėliau ne kartą rekonstruoti. Pastatai dviejų aukštų, koridorinio išplanavimo. Pastatai šlaitiniais stogais - stogo forma - dvišlaitė, Pirmo pastato rytų korpuso – vienšlaitė. Kai kur įrengti pusapvaliai stoglangiai.

Išorės sienos yra keraminių plytų mūro, didžioji dalis pastato sienų yra tinkuotos iš vidaus ir iš lauko. Tinkas vietomis paeižėjęs ir nutrupėjęs. Paviršiniai mūro sluoksniai pažeisti erozijos ir korozijos.

Didžioji dalis tarpaukštinių perdangų ir pastogės perdangų su medinėmis laikančiomis sijomis. Vietomis, buvusių rekonstrukcijų metu, perdangos pakeistos į monolitinio ir surenkamo gelžbetonio konstrukcijas.

Dalis patalpų su profiliuotomis užapvalintomis lubų paskliautėmis. Dekoras blogos būklės, kai kur išlikęs tik fragmentiškai.

Stogo konstrukcija medinė, dengta banguotais asbocementiniais lakštais. Stogo dangos tipas neatitinka autentiško keraminių čerpių tipo. Esama konstrukcija nesandari, vanduo prateka į patalpas.

Pastatų stogo lietaus nuvedimo sistema išorinė, lietvamzdžiai ir latakai cinkuotos skardos. Sistema įrengta netvarkingai, nuleistas į žemės lygį vanduo geriasi į gruntą, silpnina pastato pamatų pagrindus.

Angos (išskyrus P ir R fasadų pirmo aukšto langų angas) autentiškos - vertikalios stačiakampio formos. Langai autentiški, medinių dvigubų rėmų su dviem varčiomis. Langų būklė bloga, langų rėmai supuvę, nesandarūs, furnitūra neišlikusi. Dalis rūšio švieslangių užmūryta galimai tarybiniais metais nišos neišlikusios. Balkonų durys – medinės, dvigubos, su dvivėrėmis, įsprūdinėm, įstiklintom durim su viršlangiais, blogos būklės, kai kur suniokotos išvedant ortakius.

Didžioji dalis patalpų neeksploatuojamos, nešildomos, nevėdinamos, patalpų klimatas nepalankus konstrukcijoms.

Vertinant statinį istoriniu požiūriu - nuo 1898 „Versalis“ viešbutis ir restoranas vienas iš nedaugelių išlaikė savo pirminę funkciją ir didžiąją dalį eksterjero elementų ir detalių. Viešbučio sklypo užstatymas išlaikė pirminę, principinę struktūrą, urbanistiniu požiūriu reikšminga ir pastato konfigūracija, tūrio gabaritai, detalių mastelis.

Paveldiniu požiūriu svarbu bent dalinė pirminės, autentiškos, nepertraukiamos pastato paskirties, funkcijos tąsa. Kaune nėra daug tokios paskirties statinių su autentiškais fasadais, kurie pokario metais nebūtų perstatyti ar rekonstruoti.

5.4. Esamos situacijos fotofiksacijos



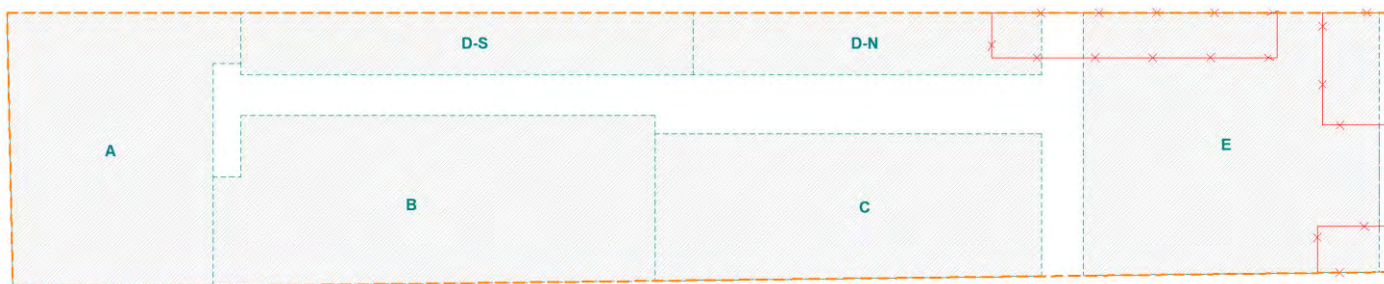


6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

6.1. Projektuojami pastatai

Iš sklype esančių 7 pastatų, numatomas trijų pastatų griovimas: Pastatas - Gyvenamasis namas (1991-0007-3067) daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), pažymėjimas inv. plane: 6A2p; Pastatas - Gyvenamasis namas (1991-0007-3078), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), pažymėjimas plane: 7A2p; Pastatas – Ūkinis pastatas (1991-0007-3090) daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Pagalbinio ūkio, pažymėjimas plane: 9I1Ž(p).

Likę 4 pastatai: Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3012), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių, pažymėjimas plane: 1E2p; Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3023), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių, pažymėjimas plane: 2A2p; Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3034), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių, pažymėjimas plane: 3E2p; Pastatas – Viešbutis (1991-0007-3045), daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Viešbučių, pažymėjimas plane: 4E2p, rekonstruojami į vieną viešbučių paskirties pastatą su gyvenamosios, maitinimo ir prekybos paskirties patalpomis, bei požemine automobilių saugykla.



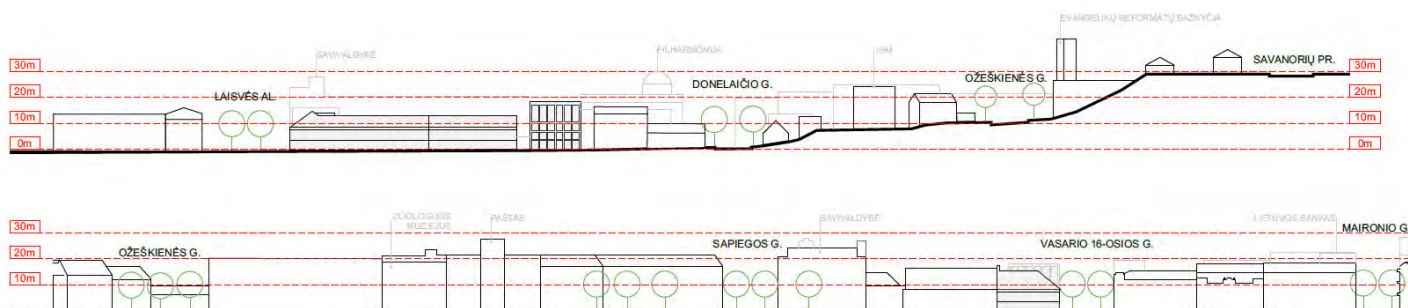
6.2. Urbanistinė - architektūrinė idėja

Teritorijai būdingą kvartalinę reguliaraus perimetrinio užstatymo tipologiją sklype formuoja Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso pastatai, todėl pastato rekonstrukcijos projektu užstatymas sklype organizuojamas pratęsiant šią idėją. Vidinę kiemo erdvę ir Vasario 16-osios gatvės išklotinę pasirinkta uždaryti numatant taisyklingos kubo formos tūrį su minimaliais atsitraukimais nuo gretimų pastatų. Nors nesiblokavimas ugniasienėmis yra, kanoninio perimetrinio užstatymo interpretacija, tai leidžia susiformuoti kokybiškesniam tūriui, kuris veikia visomis keturiomis savo kraštinėmis. Naujo tūrio architektūrinė raiška nuosaiki, fasaduose atsikartoja kvadratinų angų ritmas, paskutinių dviejų aukštų angos vizualiai apjungiamos. Sklypo viduje prie saugomos mūrinės ugniasienės numatomas istorinio tūrio atstatymas, atkartojant esamo pastato (D-S) gabaritus ir susilygiuojant su Antrojo „Versalio“ pastato užstatymo riba.

6.3. Aukštingumas ir aukštai. Apžvalgos taškai

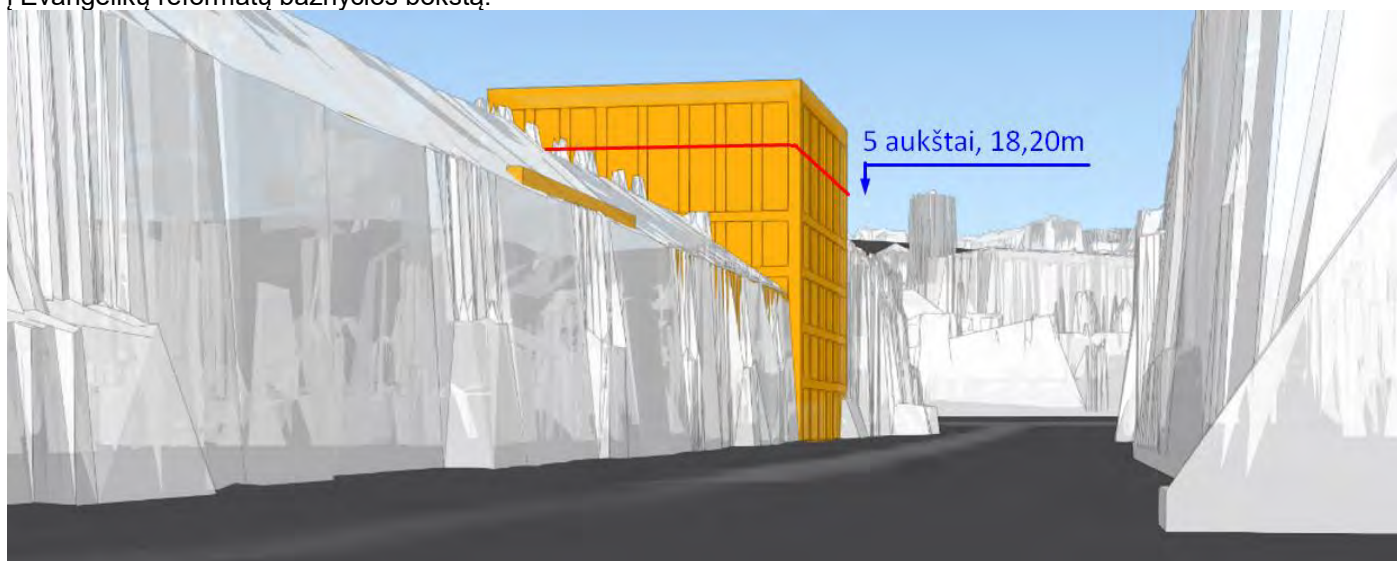
Viešbučio "Versalis" pastatų komplekso Antrojo pastato (un. obj. kodas 30531) (projekte korpusas C) saugomas 2 aukštų su pastoge tūris ir aukštis nėra keičiamas, Pirmojo pastato dalies į Vasario 16-osios g.(un. obj. kodas 30530) (projekte korpusas B) dvišlaičio stogo kraigo altitudė yra pakeliama 0,5 m ir prilyginama antrojo pastato altitudėi +13.11 m. (abs. Alt. +42,41). Korpuso A dalies dvišlaičio stogo dalies aukštis nekeičiamas - +14,75 m. (abs. Alt. +44,05).

Vasario 16-osios gatvės išklotinėje atsirandantis naujas 5 aukštų tūris (+18,20 m., abs. Alt. +47,50) priimtas vertinant foninį pastatų aukštį, miesto siluetą ir įtaką miesto ir saugomoms gatvių perspektyvoms. Išklotinėje nuo laisvės alėjos išskylantys nei 20 m. pastatai – T. Ivanausko muziejus, Kauno centrinis paštas, Kauno miesto savivaldybė, Lietuvos bankas ir kiti sudaro bendrą silueto pulsavimą. Toks pulsavimas matyti ir 2013 m. Specialiojo plano aukštingumo išklotinėse.

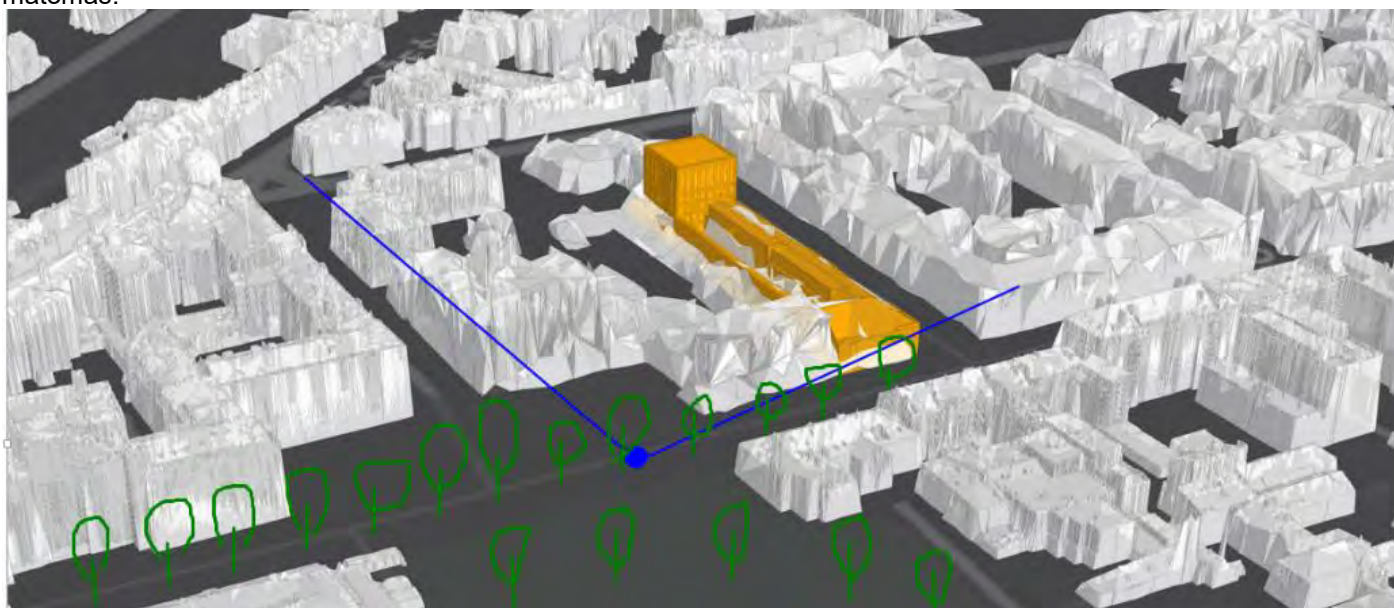


Projekto įtaką miesto perspektyvoms ir vizualiniams koridoriams buvo vertinama pasitelkiant Kauno 3D modelį. Čia buvo patalpintas leistino maksimalaus aukštingumo modelis su 6 aukštų (21,50 m) naujojo korpuso E dalimi. Atsižvelgus į Kultūros paveldo departamento rekomendaciją dėl pastato tūrio dominavimo, E korpuso dalis sumažinta iki 5 aukštų (18,20 m).

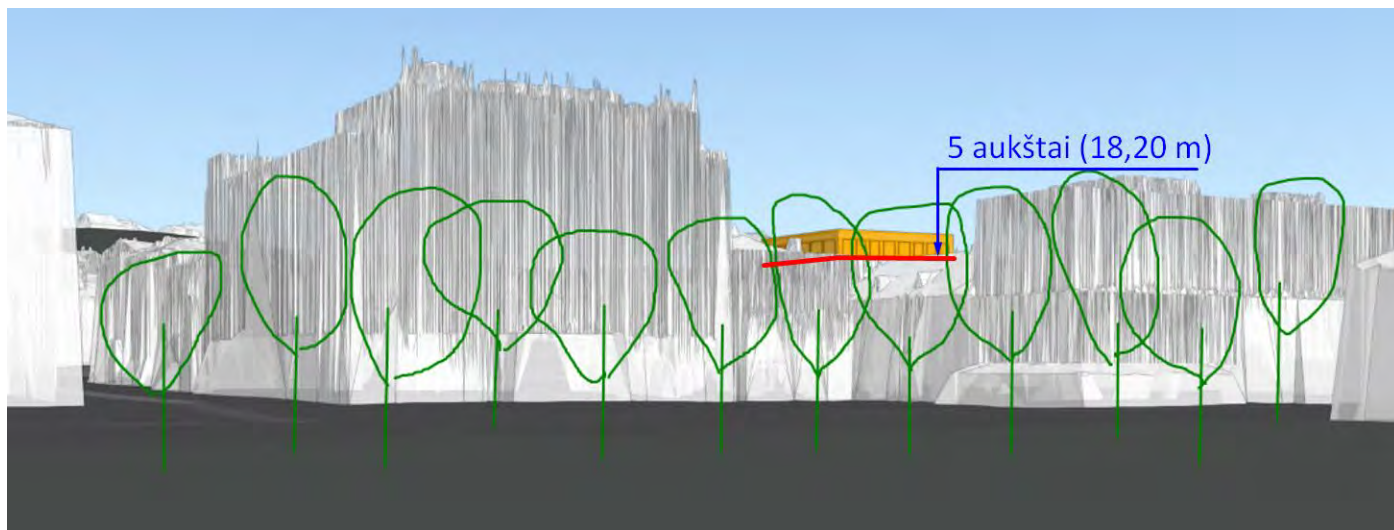
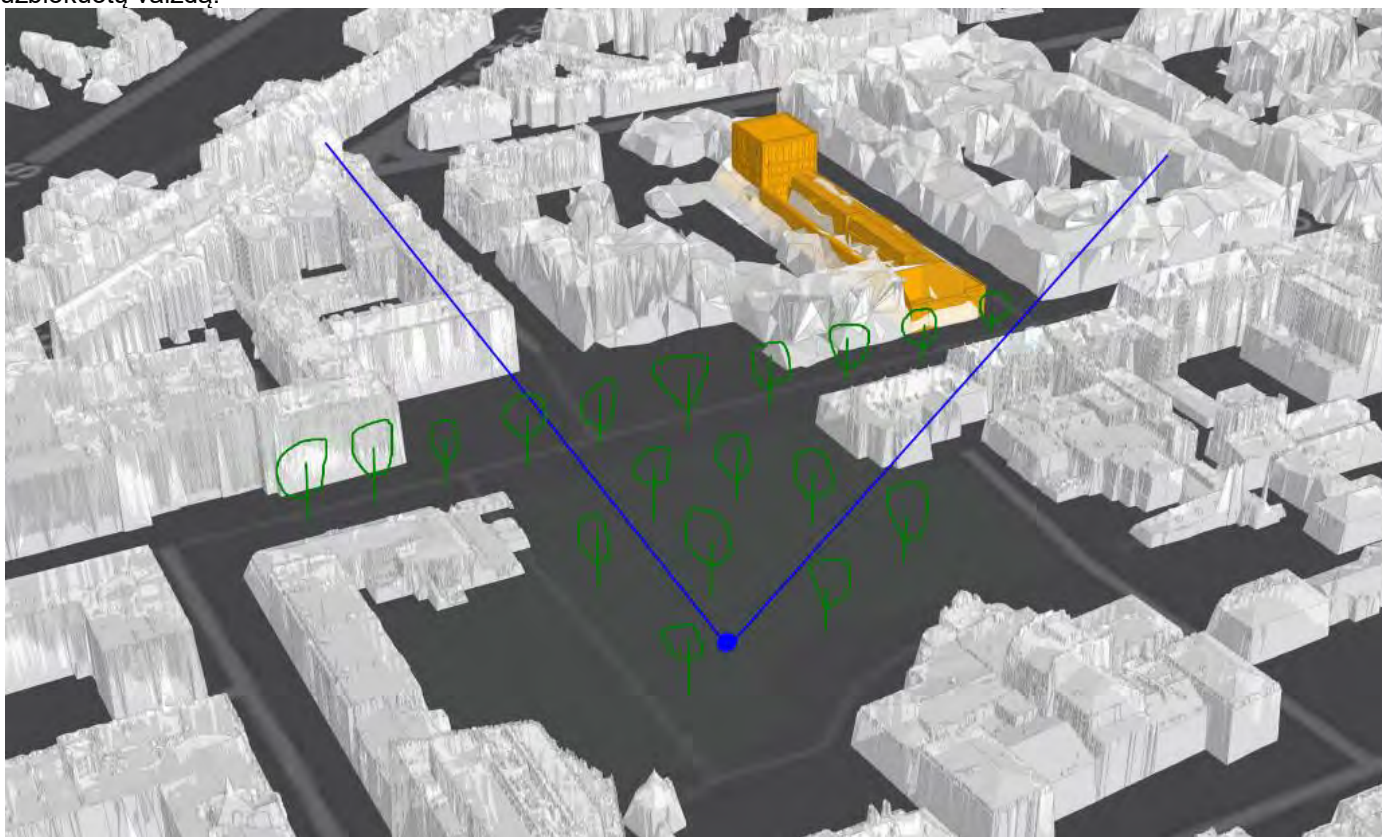
Žvelgiant nuo Vasario 16-osios g. Ir Laisvės alėjos kampo matoma, kad pastatų komplekso tūris neužstos perspektyvos į Evangelikų reformatų bažnyčios bokštą.



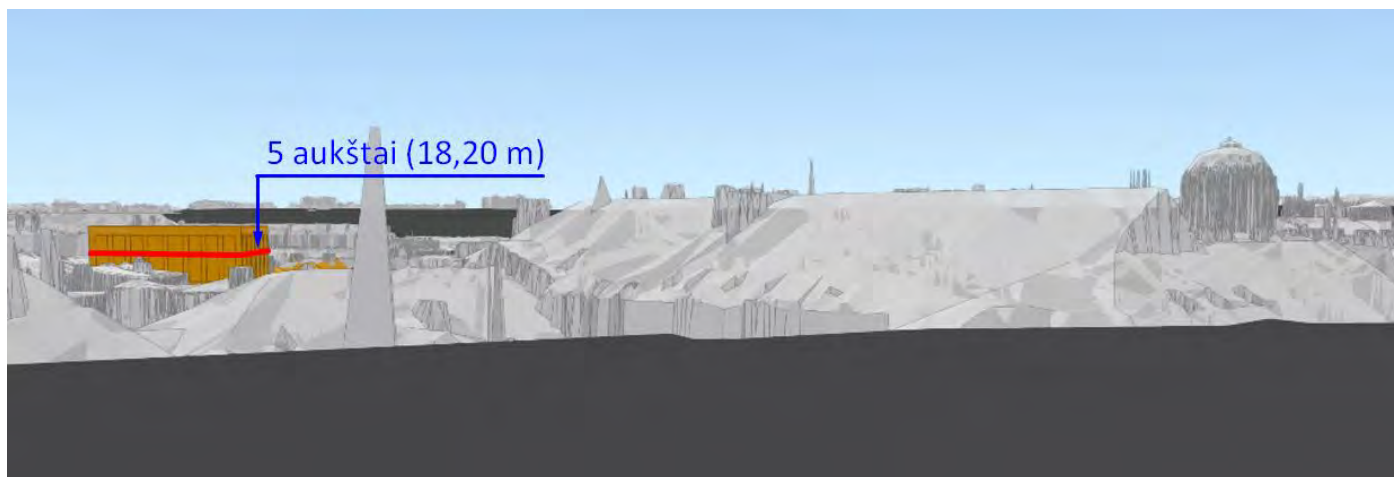
Stovint Laisvės alėjos viduryje ir žvelgiant link savivaldybės pastato iš žmogaus akių lygio, pastatų kompleksas nėra matomas:



Atsistojus miesto sode, tada tolumoje, už savivaldybės, šiek tiek matytųsi pastatų komplekso tūris, tačiau tokio vaizdo realybėje niekada nepavyktų pamatyti, nes Laisvės alėjoje ir pačiame miesto sode yra suaugę aukšti medžiai, kurie užblokuotų vaizdą:



Kaunas 3D žemėlapiu perspektyvoje nuo Savanorių prospekto (šalia Evangelikų reformatų bažnyčios) galimai matomas pastatų kompleksas, tačiau darniai įsilieja į kontekstą ir nedisonuoja:



6.4. Atsitraukimas nuo sklypo ribų

Pastatas yra išsidėstęs istoriškai susiklosčiusioje aplinkoje, kurioje būdingas perimetris užstatymas. Remiantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (X skirsniu) 193¹ punktu „reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklosčius perimetris užstatymas“. Rekonstruojamas pastatas neišlaiko 3 m. atstumo iki sklypo ribos

Projektuojama 5 aukštų pastato dalis (korpusas E) sudaro perimetrinį užstatymą Vasario 16-osios gatvėje, tačiau nesiblokuoja su esamu užstatymu Vasario 16-osios g. 7 dėl ugniasienėje įrengtų langų ir esamo suformuoto 1 m pločio servituto ties šiaurine sklypo kraštine. Perimetras užbaigiamas vieno aukšto mūrine siena su vartais.

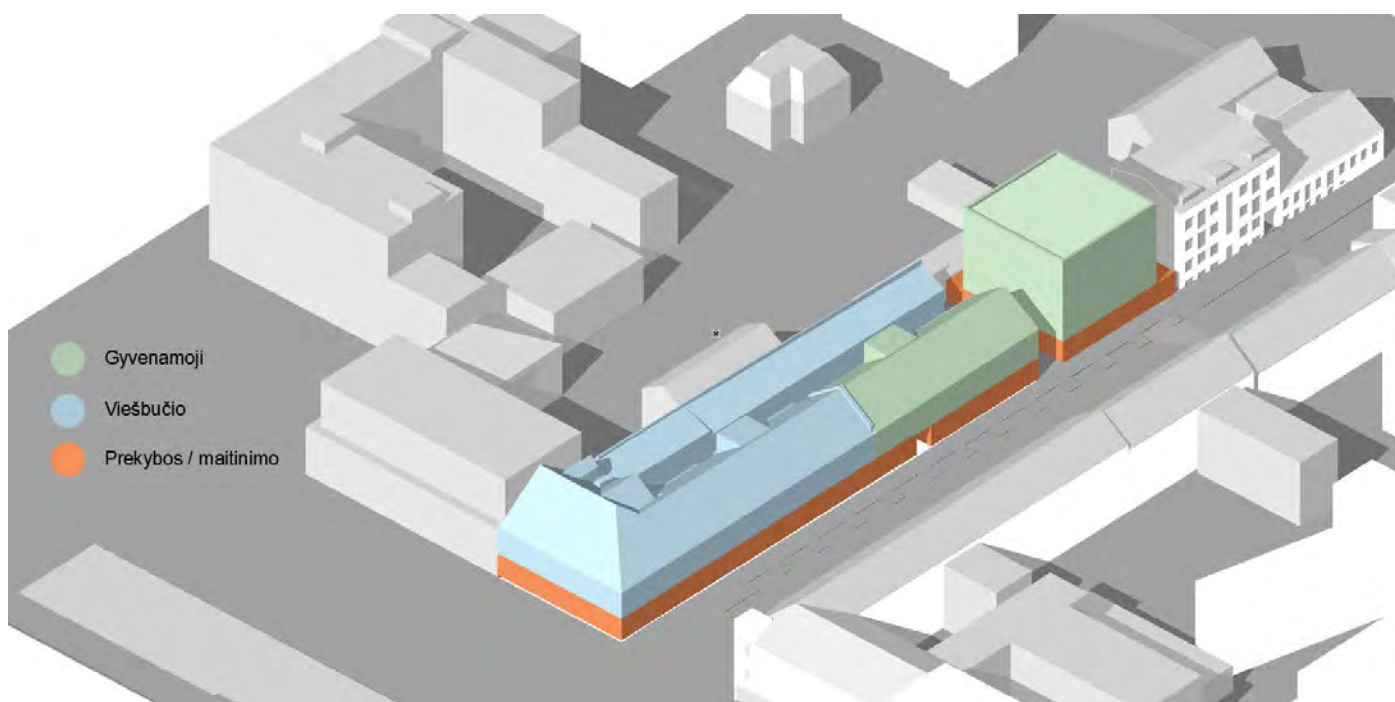
Šešių aukštų pastato dalis nesudaro perimetrinio užstatymo santykiu su žemės sklypu L. Sapiegos g. 8A bei jame esančiais pastatais. Dėl neišlaikomų norminių atstumų iki šio sklypo ribos yra gautas raštiškas sklypo savininko sutikimas numatomam sprendiniui.

Gaisrinė sauga. Korpusas E nuo esamo pastato (Vasario 16-osios g. 7), kurio atsparumas ugniai yra I, atitolęs per 5,0 m. Minimalus saugus priešgaisrinis atstumas tarp I atsparumo ugniai laipsnio pastatų yra 6,0 m. Kadangi iki artimiausio hidranto yra mažesnis nei 100,0 m atstumas, atstumai tarp pastatų yra sumažinami 20 proc. ir bus 4,8 m. Projektuojamas 5,0 m atstumas yra didesnis nei reikalaujamas – 4,8 m.

6.5. Funkcija

Semantika. Kultūriniai-semantiniai komplekso ženklai bus skaitomi ne tik per restauruojamą ar remontuojamą architektūrinę materiją, bet ir per komplekso istorinės funkcijos atkūrimą, kada komplekso erdvėse bus numatomos viešbučių, restorano ir prekybos paskirčių patalpos. Tikriausiai kultūriškai reikšmingiausia ir žymiausia komplekso erdvė – restoranas bus siekiamas atgaivinti išlaikant originalų „Versalio“ pavadinimą, bus išlaikoma originalaus dydžio Versalio restorano salės erdvė su besisukančia scena, kurioje galėtų vėl vykti gyvi pasirodymai, o šalia numatoma moderni virtuvė aprūpins restoraną gurmaniškais patiekalais. Tarpukaryje Versalio kompleksas buvo vadinamas „Pirmosios rūšies“ viešbučiu mieste, todėl bus siekiama kompleksui gražinti pirminį prestižinį statusą.

Funkcinė sandara. Projekte siūloma numatyti požeminę automobilių saugyklą po visu sklypu. Iš požeminės automobilių saugyklos projektuojamos keturios laiptinės su liftais, sujungiančios vertikaliais ryšiais atskiras pastato dalis. Trys laiptinės projektuojamos senojoje versalio dalyje, viena laiptinė numatoma su išėjimu tiesiai į lauką sklypo šiaurinėje dalyje. Prie šios laiptinės taipogi projektuojama automobilių rampa, kuria patenka automobiliai į požeminę saugyklą. Aplink tris laiptines projektuojamos patalpos senojoje versalio dalyje. Dalis patalpų numatomos viešbučių paskirties, dalis gyvenamosios paskirties. Laiptinėmis naudojasi tik vienodos paskirties patalpų naudotojai. Pirmajame aukšte nuo laisvės alėjos pusės numatomos viešbučių paskirties patalpos. Iš Vasario 16-osios gatvės pusės atskirais įėjimais pirmo aukšto lygyje numatomos prekybos ir maitinimo paskirties patalpos. Projektuojamose pastato (dalyse A, B, D) antrame ir mansardiniame aukštuose numatomos viešbučių paskirties patalpos, dalyje C – gyvenamosios paskirties patalpos. Korpuso E 2-6 aukštuose projektuojamos gyvenamosios paskirties patalpos.



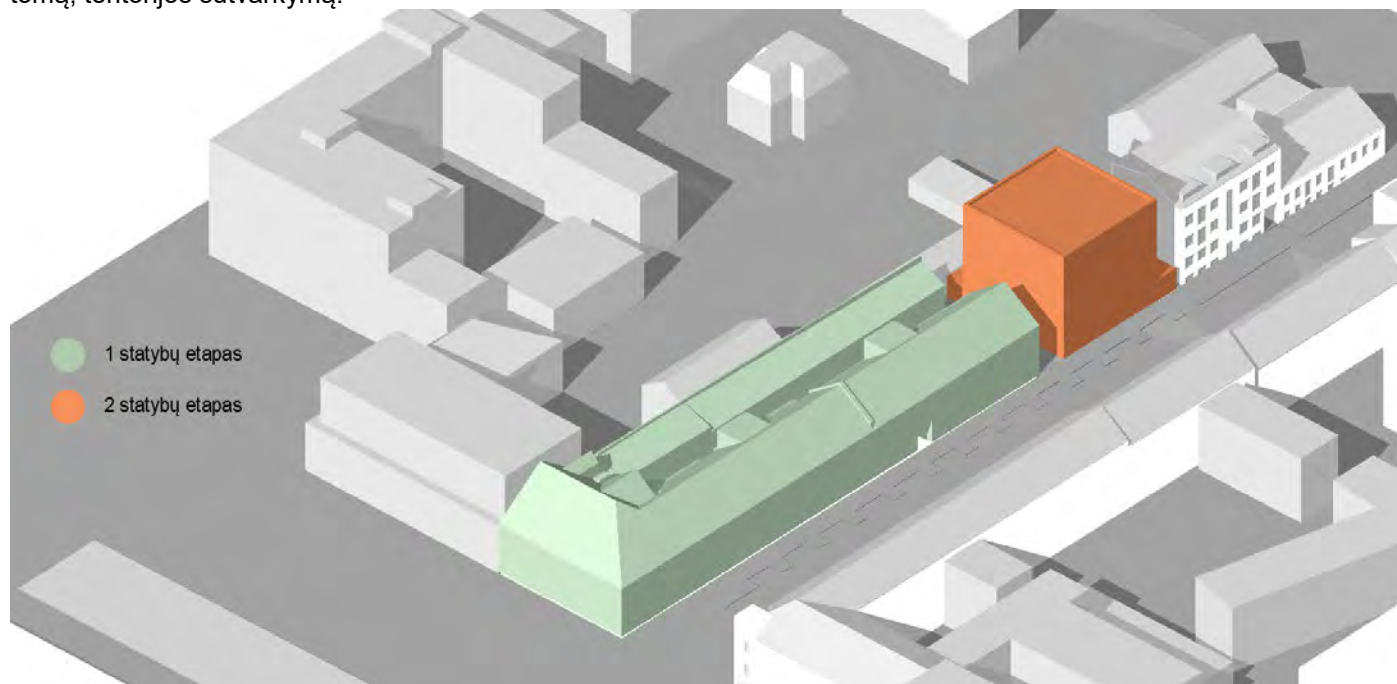
Pagrindinė pastato naudojimo paskirtis. Rekonstruojamame pastate negyvenamosios paskirties patalpos sudaro daugiau pusę bendrojo pastato ploto, iš jų viešbučių paskirties – 47,8%, prekybos – 12,8%, maitinimo – 6,4%. Gyvenamosios paskirties patalpos pastate sudaro 33,0%.

6.6. Projekto etapiškumas

Pastato rekonstrukcijos projektą numatoma vykdyti dviem etapais.

Pirmuoju etapu būtų įrengiamas visais požeminis pastato aukštas, pagal statybos ir tvarkomųjų darbų projektus tvarkoma "Versalis" pastatų komplekso dalis (korpusai A, B ir C D-S), taip pat atstatoma vakarinėje sklypo dalyje esanti buvusio užstatymo dalis ties saugoma ugniasiene (korpusas D-N).

Antruoju etapu numatoma statyti šešių aukštų pastato dalį šiaurinėje sklypo dalyje taip užbaigiant visą, projektu numatomą, teritorijos sutvarkymą.



6.7. Kultūros paveldo objektai

Rengiant projektinius pasiūlymus vadovautasi rengiamu Viešbučio „Versalis“ pastatų tvarkybos darbų projektu: Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso (u. k. 30529), pirmo pastato (u. k. 30530), antro pastato (u. k. 30531), Laisvės alėjos 88 / Vasario 16-osios g. 3 Kaunas, tvarkybos darbų (restauracija, remontas) projektas. Projekto vadovė: Jūratė Juozaitienė AR At. Nr. A856; NKPAS At. Nr. 4047.

Šiame projekte numatoma Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso Pirmo pastato U.K. 30530 ir Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso Antro pastato U.K. 30531 tvarkyba: remontas, restauracija. Numatoma atlikti pastatų fasadų, stogų, vidaus saugomų elementų tvarkybos darbus, taikytina remonto, netekčių atkūrimo metodika.

Numatomi tvarkybos darbai Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso Pirmo pastato U.K. 30530, Laisvės al. 88, Kaunas:

- Atstatomi 1 aukšto fasadai pagal N. Andrejevo 1897 metų projektą.
- Atstatoma veranda prie Vasario 16-osios gatvės fasado pagal N. Andrejevo 1897 m. projektą (ikonografinė medžiaga).
- Atstatomos karnizų ir kitų elementų detalės bei vazos pagal N. Andrejevo 1897 m. projektą (ikonografinė medžiaga)
- Restauruojami antro aukšto fasadai, remontuojamas autentiškas mūras, tinkas, fasadų apdailos elementai, atkuriamos netektys, dažoma vadovaujantis polichrominiais tyrimais. Saugant autentišką mūrą pašalinamas XX a. tinkas ir erodavę mūro fragmentai, paviršius valomas, mūras džiovinamas. Tvarkomas pažeistas mūras, suiręs mūras remontuojamas, atstatant plytų mūro netektis, įtrūkimus. Atliekant fasado tvarkybos darbus, saugomas autentiškas mūras. Fasadų dekoru elementai (puošybos elementai: vazos, liūtų skulptūros) restauruojami, taikant restauracinius metodus,

atstatomi pagal esamus profilius ir matmenis, tinkuojama pagal šabloną. Atstatomos fasadų tinko netektys atkuriant autentiško tinko tekstūrą. Fasadas dažomas kvėpuojančiais dažais. Spalva parenkama pagal polichrominius tyrimus, tikslinama projekto vykdymo priežiūros metu, derinant su architektu. Palangės apskardinamos. Tvarkomas drėgmės pažeistas cokolis, įrengiant horizontalią pamatų hidroizoliaciją, įrengiama vertikali pamatų hidroizoliacija ir drenuojanti membrana.

- Stogo konstrukcija keičiama į analogiško tipo - gegninės-statramstinės arba gegninės-statramstinės su spyriais tipą, nekeičiant stogo formos, išlaikant medžiagiškumą ir konstrukcijų profilius.
- Keičiama stogo danga (šiferis) į autentiško tipo - keraminių čerpių stogo dangą.
- Remontuojami dūmtraukiai, įvertinus atskirai kiekvieno jų būklę, jeigu reikalinga permūrijami iš autentiškų medžiagų, apskardinami.
- Remontuojami autentiški stoglangiai, atkuriant geometriją, pakeičiant supuvusias stoglangių konstrukcijos dalis analogiškoms, įstiklinami pagal autentišką pavyzdį išlaikant medžiagiškumą ir rėmų skaidymą.
- Remontuojami balkonai, įvertinus kiekvieno balkono būklę, jų konstrukcijos stiprinamos, keičiant atskiras konstrukcijų dalis į analogiškas autentiškoms. Balkonų tvorelės restauruojamos, atkuriamos netektys, valomos, dažomos.
- Vidaus laiptai su turėklais, porankiais ir kitais saugomais elementais - restauruojami, atkuriant netektis, keičiant atskiras konstrukcijų dalis analogiškoms esančioms.
- Pastato langai keičiami į analogiško tipo į medinius, dvigubus, išlaikant konstrukcijų, tipą, varstymo būdą, profilį, medžiagiškumą ir skaidymą. Rekomenduojama geriausiai išlikusius pastato langus restauruoti, keičiant atskiras rėmo dalis į analogiškas esamoms, atkurti prarastą furnitūrą ir eksponuoti reprezentacinėse pastato dalyse.
- Pastato palanges restauruoti, nesant galimybės išsaugoti keičiant langus, keisti į analogiško tipo išlaikant medžiagiškumą, dydį, formą ir profiliavimą.
- Pastato balkonų durys keičiamos į analogiško tipo – medines, dvigubas, dvivėres, įsprūdines, įstiklintas, su viršlangiais, išlaikant konstrukcijų, tipą, varstymo būdą, profilį, medžiagiškumą ir skaidymą.
- Medinis apvalus keturių dalių skirstymo švieslangis su mediniu pjaustytu dekoru tarp stiklu restauruojamas taikant restauracinius metodus, keičiant atskiras konstrukcijos dalis į autentiško pavyzdžio.
- Vidaus saugomos durys restauruojamos taikant restauracinius metodus, galimas kaitimas į autentiško pavyzdžio išlaikant medžiagiškumą, konstrukcijų tipą ir profilį jeigu būklė yra labai bloga ir elemento negalima atrestauruoti.
- Lubų paskliautes su reljefiniu lubų dekoru – apmatuoti, restauruoti, neesant tokiai galimybei dėl blogos perdangos būklės atkurti pagal apmatavimus iš autentiškų medžiagų, išlaikant profilį ir išvaizdą.
- Basisukančia sceną – atidengti, įvertinus jos būklę – restauruoti, atkuriant prarastus elementus, įrangą rūšio patalpoje, restauruoti ir eksponuoti.

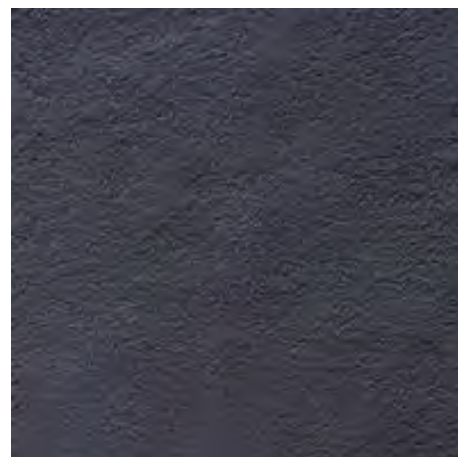
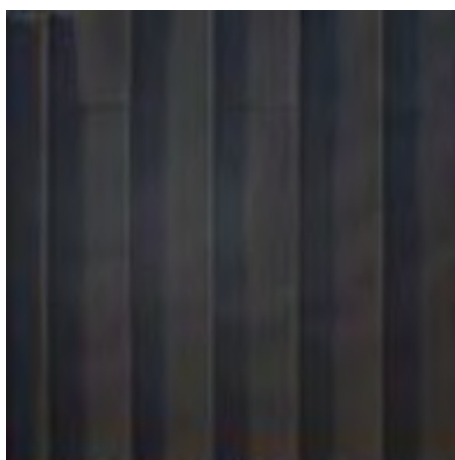
Numatomi tvarkybos darbai Viešbučio „Versalis“ pastatų komplekso Antro pastato U.K. Vasario 16-osios g.3, Kaunas:

- Restauruojami pastato fasadai, remontuojamas autentiškas mūras, tinkas, fasadų apdailos elementai, atkuriamos netektys, dažoma vadovaujantis polichrominiais tyrimais. Saugant autentišką mūrą pašalinamas XX a. tinkas ir erodavę mūro fragmentai, paviršius valomas, mūras džiovinamas. Tvarkomas pažeistas mūras, suiręs mūras remontuojamas, atstatant plytų mūro netektis, įtrūkimus. Atliekant fasado tvarkybos darbus, saugomas autentiškas mūras. Fasadų dekoru elementai restauruojami, taikant restauracinius metodus, atstatomi pagal esamus profilius ir matmenis, tinkuojama pagal šabloną. Atstatomos fasadų tinko netektys atkuriant autentiško tinko tekstūrą. Fasadas dažomas kvėpuojančiais dažais. Spalva parenkama pagal polichrominius tyrimus, tikslinama projekto vykdymo priežiūros metu, derinant su architektu. Palangės apskardinamos. Tvarkomas drėgmės pažeistas cokolis, įrengiant horizontalią pamatų hidroizoliaciją, įrengiama vertikali pamatų hidroizoliacija ir drenuojanti membrana.
- Stogo konstrukcija keičiama į analogiško tipo - gegninės-statramstinės tipą, nekeičiant stogo formos, išlaikant medžiagiškumą ir konstrukcijų profilius.
- Keičiama stogo danga (šiferis) į autentiško tipo - keraminių čerpių stogo dangą.
- Remontuojami dūmtraukiai, įvertinus atskirai kiekvieno jų būklę, jeigu reikalinga permūrijami iš autentiškų medžiagų, apskardinami.
- Remontuojami balkonai, įvertinus kiekvieno balkono būklę, jų konstrukcijos stiprinamos, keičiant atskiras konstrukcijų dalis į analogiškas autentiškoms. Balkonų tvorelės restauruojamos, atkuriamos netektys, valomos, dažomos.
- Pastato langai keičiami į analogiško tipo į medinius, dvigubus su metaliniais apkaustais, išlaikant konstrukcijų, tipą, varstymo būdą, profilį, medžiagiškumą ir skaidymą. Rekomenduojama geriausiai išlikusius pastato langus restauruoti, keičiant atskiras rėmo dalis į analogiškas esamoms, atkurti prarastą furnitūrą ir eksponuoti reprezentacinėse pastato dalyse.
- Pastato palanges restauruoti, nesant galimybės išsaugoti keičiant langus, keisti į analogiško tipo išlaikant medžiagiškumą, dydį, formą ir profiliavimą.
- Pastato balkonų durys keičiamos į analogiško tipo – medines, dvivėres, įsprūdines, įstiklintas, su viršlangiais, išlaikant konstrukcijų, tipą, varstymo būdą, profilį, medžiagiškumą ir skaidymą.
- Lubų paskliautes su reljefiniu lubų dekoru – apmatuoti, restauruoti, neesant tokiai galimybei dėl blogos perdangos būklės atkurti pagal apmatavimus iš autentiškų medžiagų, išlaikant profilį ir išvaizdą.

Projekto sprendiniai nepažeidžia saugomų pastatų nustatytų vertingųjų savybių: išsaugomi, bei atkuriami pastatų fasadų architektūrinio sprendimo, fasadų apdailos elementai, architektūrinės detalės, stogo dangos tipas, tinko tipas, kapitalinių sienų tinklas, restauruojami, remontuojami bei atkuriami saugomi vidaus interjero elementai (laiptai, lubų paskliautės, reljefinis lubų dekoras ir kt.). Numatomi tvarkybos darbai neigiamo poveikio kultūros paveldo objektams, jų vertingosioms savybėms nedarys.

6.8. Medžiagiškumas

Pastato architektūrinė idėja atsiskleidžia per niuansiškai tarpusavyje derančią, tačiau tūrius pagal savo laikmetį atskiriančią, spalvinę ir medžiagišką raišką. Senieji „Versalio“ pastatai tvarkomi pagal parengtą tvarkybos darbų projektą, stogas dengiamas molio spalvos čerpėmis. Istoriskai buvęs, tačiau neišlikęs užstatymas (D), atkuriamas jį atskiriant spalviškai. Fasadai numatomi tinkuoti ir dažyti tamsia spalva, o stogas dengiamas juodos spalvos valcuota skarda. Naujam tūriui (E) šiame urbanistiniame kontekste pasirinkta atpažįstama, Kauno laisvės alėjoje esančių kiemų ugniasienių, molio spalvos plytos apdaila su juodomis metalo detalėmis. Siekiant sustiprinti ugniasienei būdingą išraišką, šio pastato dalies šiaurinės pusės angos į pastatą Vasario 16-osios g. 7 yra dengiamos vertikaliais ažiūriniais elementais, kurie suteikia fasado plokštumai vientisumo.



6.9. Automobilių ir dviračių saugyklos

Automobilių vietų poreikis skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014, XIII skyriaus, 30 lentelės nuostatas.

Paskirtis	Poreikis pagal STR	Butų/numerų vnt/Plotas	Auto vietų vnt.
Gyvenamosios paskirties patalpos	1 vieta 1 butui	19	19
Viešbučių paskirties patalpos	1 vieta 2 numeriam	21	10,5
Prekybos paskirties specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 60 m2 prekybos salės ploto	390	6,5
Maitinimo paskirties patalpos	1 vieta 15 m2 salės ploto	150	10
			46

Iš viso požeminėje automobilių saugykloje numatomos 48 automobilių parkavimo vietos. Iš jų 1 vieta projektuojama pritaikytos A tipo žmonių su negalia transportui ir 2 B tipo, kaip tai numato STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.

Dviračių vietų poreikis skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014, XIII skyriaus, 43 lentelės nuostatas.

Paskirtis	Poreikis pagal STR	Butų/numerų vnt/Plotas	vieta vnt.
Gyvenamosios paskirties patalpos	1 vieta 5 butams	19	3,8
Viešbučių paskirties patalpos	1 vieta 250 m2 pagrindinio ploto	2005	8
Prekybos paskirties specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės	1 vieta 200 m2 pagrindinio ploto	390	2
Maitinimo paskirties patalpos	1 vieta 250 m2 pagrindinio ploto	150	1
			14,8

Iš viso požeminėje automobilių saugykloje ir sklypo teritorijoje numatoma suprojektuoti 16 parkavimo vietų dviračiams.

6.10. Universalaus dizaino ir neįgaliųjų poreikių tenkinimo sprendiniai

Projektas pritaikomas visoms žmonių grupių, įskaitant senyvo amžiaus žmones, mažus vaikus ir žmones su negalia, reikmėms remiantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“

Teritorijos sprendiniai. Takai iki pastato nuo objekto ribos arba transporto priemonių stovėjimo zonos projektuojami taip, kad visi žmonės galėtų priartėti prie pastato, į jį įeiti ir iš jo išeiti. Pėsčiųjų takai atskirti nuo dviračių ir motorinių transporto priemonių eismo maršrutų. Orientavimuisi numatomos vizualinės priemonės, žyminčios judėjimo takus, žyminčios pagrindinius įėjimus į pastatą. Takai prie projektuojamų pastatų numatomi ne didesnio nei reglamentuojama nuolydžio. Takai su nuolatiniu dvikrypčiu eismu projektuojami ne siauresni nei 1800 mm, su nedažnu dvikrypčiu eismu – 1200 mm. Takuose su pakopomis įrengiami reikalavimus atitinkantys turėklai. Sklypo sprendiniuose vengiama pavienių kliūčių galinčių kelti pavojų neregiam ir silpnaregiams.

Negyvenamų jų patalpų pritaikymas ŽN poreikiams. Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimai į pastatą projektuojami horizontalūs. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 mm x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė. Mažiausias laisvas vidinių koridorių plotis projektuojamas ne mažesnis nei 1200 mm, aukštis ne mažesnis nei 2100 mm. Laiptatakių plotis ne mažesnis nei 1200. Į visus prieinamus pastato aukštus numatomas patekimas liftais, kabinos matmenys suprojektuoti ne mažesni nei 1100x1400 mm.

Trumpalaikio apgyvendinimo kambariai pritaikomi žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 XVI skirsnyje išvardintus reikalavimus.

Butai suprojektuoti pagal STR 2.03.01:2019 XI skirsnyje išvardintus poreikius. Projektu užtikrinama galimybė ŽN savarankiškai ir be kliūčių patekti į jiems pritaikytą projektuojamą pastatą, judėti jame ir naudotis visomis bendro naudojimo patalpomis.

6.11. Konstrukciniai sprendiniai

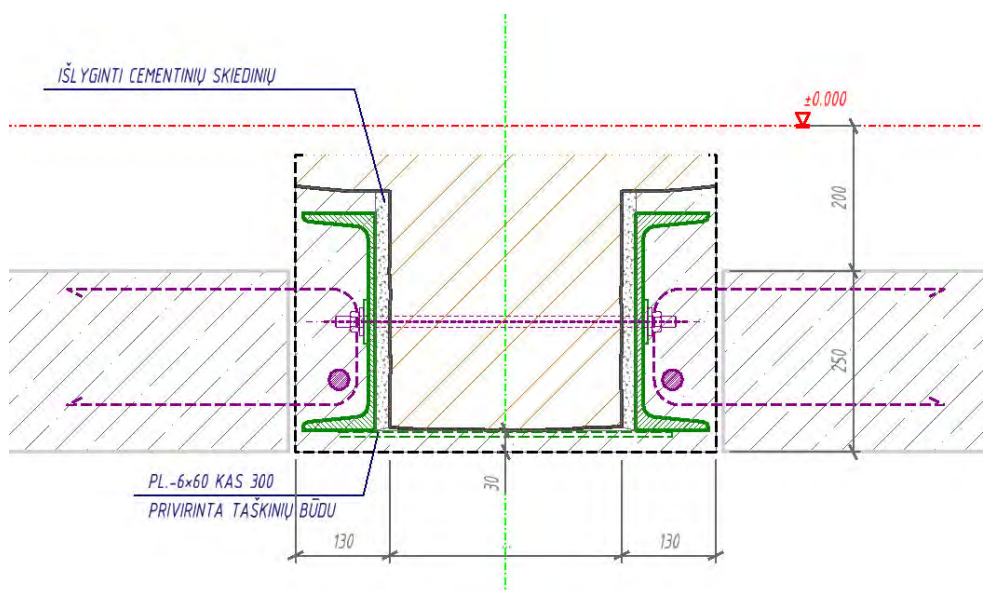
Komplekso rekonstrukcijos metu nekilonojamojo kultūros paveldo objektų „Versalio“ pastatų griauamos tik medinės nesaugomos tarpaukštinės perdangos, jas pakeičiant naujomis – monolitinio gelžbetonio. Kapitalinių sienų tinklas, dūmtraukiai, pamatai su rūšio sienos su skliautais yra saugomi ir nėra griaujami. Nuardomas ir keičiamas pažeistas stogas iš medinių gegninių-statramstinių konstrukcijų. Stogo konstrukcijų ir švieslangių yra saugomas tipas, tad vertingosios savybės nėra pažeidžiamos stogo konstrukcijas atstatant pagal saugomą tipą.

Nauja pastato dalis E numatoma monolitinio karkaso su monolitinėmis g/b perdangomis ir kolonomis. Išorinės atitvaros keraminių ar dujų silikato blokelių mūro apšiltintos polistirolu. Apdaila klijuotas klinkeris. Stogas – sutapdintas, plokščias. Pamatai poliniai su monolitinėmis galvenomis.

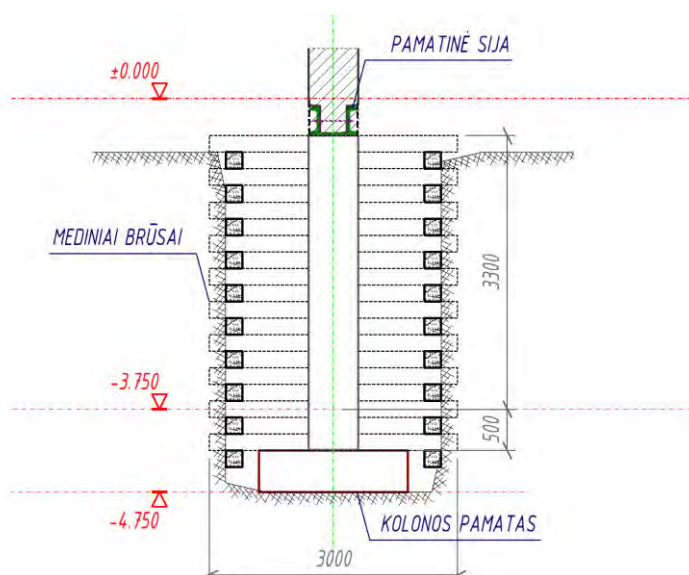
Atkuriamą pastato dalis D-N projektuojama mūrinė, dviejų aukštų su monolitine g/b perdanga. Stogas vieno šlaito, medinių gegnių. Stogo danga – skarda.

Po visu pastatu numatoma įrengti požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Įrengiant požeminį aukštą po Versalio kompleksu pirmiausia pastatą numatoma suvaržyti laikinomis konstrukcijomis, vėliau atremiant ant gelžbetoninių kolonų. Sijos po esamomis, saugomomis sienomis bus įrengiamos etapais. Po perimetrinėmis sienomis pamatai turės būti gilinami ruožais.

Esami pamatai po mūro sienomis atkasami iki projektinės altitudės. Įrengiami horizontalūs rėžiai. Vertikalūs rėžių paviršiai išlyginami skiediniu. Sumontuojamos plieninės UPN sijos iš abiejų sienos pusių kurios tarpusavyje suveržiamos varžtais



Įrengus pamatines sijas, projektinėje vietoje kasamas šulinys. Šulinio sienelės įrengiamos iš medinių 200x200 mm brūsų arba pasirenkamas analogiškas išramstymas. Šulinio plotis parenkamas pagal būsimo pamato matmenis ar technologinius reikalavimus.



Pamatai – plokšti, monolitiniai armuojami armatūriniais tinklais.

Prieš įrengiant koloną pamatas apkraunamas hidraulinį presų pagalba. Kolonos po pastatais betonuojamos iš apačios.

Pamatų įrengimas po esamomis sienomis parkingo perimetre vykdomas ruožais paliekant apie 6 m tarpus. Pirmiausia iškasamas gruntas 1.2 – 1.5 m sienos ruože. Sumontuojamas armatūrinis karkasas užliejamas betonas. Sekantis ruožas tokio pat pločio įrengiamas betonui pirmame ruože pasiekus 75% projekcinio stiprumo.

Išvalytoje sklypo vietoje, šalia esamų pastatų parkingo perimetro siena įrengiama panaudojant dvigubo gręžimo polių (VDW). Šis polių įrengimo metodas, lyginant su CFA poliais skiriasi tuo, kad gręžiama naudojant apsauginį vamzді kuris sukasi priešinga kryptimi nei grąžtas. Šis polių tipas mažiau išpureną gruntą po esamų pastatų pamatais, taip pat supaprastina susikertančių polių sienos įrengimą.

Įrengus pamatus, kolonas ir perimetro sienas perteklinis gruntas šalinamas. Rūsio perdanga – monolitinė. Betonuojant perdangas kartu užbetonuojamos plieninės pamatinės sijos.

6.12. Sklypo sutvarkymo sprendiniai

Pateikimas į teritoriją. Projektuojama viena transporto įvažą į sklypo teritoriją iš Vasario 16-osios g. šiaurės – rytiniame sklypo kampe, kuria patekus į sklypą, iš karto, dengta rampa nusileidžiama į požeminę automobilių saugyklą. Likusioje sklypo dalyje transporto eismas nenumatomas, antžeminės automobilių stovėjimo vietos neprojektuojamos. Esama įvažą iš Vasario 16-osios g. naikinama, atstatant miesto infrastruktūrai būdingomis dangomis.

Pėsčiųjų pateikimas į vidinį kiemą projektuojamas taip iš Vasario 16-osios g. tarp korpusų C ir E.

Palei šiaurinę sklypo ribą formuojamas 1 m pločio servitutinis pėsčiųjų praejimas.

Gaisrinė sauga. Privažiavimas galimas iš Vasario 16-osios g. pusės ne didesniu nei 25 m atstumu.

Priešgaisrinių automobilių privažiavimo kelio plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Pravažiavimo aukštis projekto apimtimi neužstatomas ir yra ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinės technikos judėjimas galimas iš vienos išilginės pastato pusės.

Esami želdiniai. Sklypo teritorijoje auga vienas saugotinas medis – Liepa mažalapė. Aukštis 20 m, kamieno skersmuo – 56 cm. Būklė -2 (vidutinė). Numatomas šio medžio šalinimas, sumokant kompensaciją numatytą pagal Želdynų atkuriamosios vertės įkainius.

Priklausomieji želdynai. Apželdintos sklypo dalies plotas nustatytas vadovaujantis įsakymo Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ punktu 5.1

žemės sklype, esančiame senamiestyje, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodyta priede (toliau – želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą;

Esamoje sklypo situacijoje želdynų plotų nėra, todėl jų nenumatoma ir rekonstrukcijos projektu.

Žaidimų aikštelė. Sklype projektuojama 1 vaikų žaidimų aikštelė, kuri numatoma virš požeminio pastato aukšto šiaurinėje sklypo dalyje. Aikštelė planuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių. Aikštelės tenkina insoliacijos laiką, reglamentuojamą miestų centrinėse dalyse - ne trumpesnę kaip 2,5 valandos. Dangos ir žaidimų įrenginiai atitiks HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ nuostatas. Žaidimų aikštelės danga, įranga ir jos išdėstymas turi tenkinti Lietuvos standartų reikalavimus. Įrengiamų žaidimų aikštelės įranga turi turėti atitikties sertifikatą, liudijantį įrangos atitiktį jai taikomų, HN 131:2015 higienos normos 16 punkte nurodytų, standartų reikalavimams.

Žaidimų aikštelėse numatomi įvairių spalvų ir dydžių įrenginiai. Visi įrenginiai ir dangos privalo būti pritaikyti ir sertifikuoti vaikų žaidimų aikštelėms.

Projektuojamas žaidimo aikštelės plotas >50 m².

Inžineriniai sprendiniai. Sklype yra esami elektros, vandentiekio, nuotekų, ryšių ir šilumos tiekimo tinklai. Komunikacijos tranzitinės arba aptarnaujančios esamus statinius sklype. Šiluma, elektra, vandentiekio ir nuotekų šalinimo bei kiti tinklai projektuojami pagal suinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas. Sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje. Užtikrinamos normatyvinės darbo ir gyvenamos aplinkos higieninės sąlygos. Pastatas projektuojamas B energetinės klasės.

Atliekų tvarkymo sprendiniai. Rekonstruojamo pastato komercinių, viešbučių patalpų ir gyventojų susidarančioms atliekoms numatoma naudoti Kauno miesto komunalinių atliekų surinkimo aikšteles.

7. Bendrieji statinių rodikliai

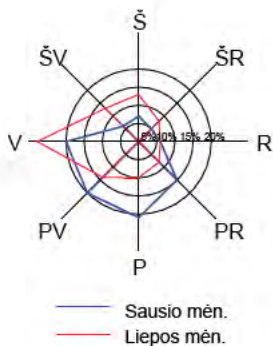
Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Atitiktis PPRU	Pastabos
SKLYPAS					
1.	Sklypo plotas	m ²	2761	-	
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	-	1,60	1,75	Maksimalus leidžiamas pagal BP 3,5
3.	Sklypo užstatymo tankis	%	83	83	
4.	Priklausomųjų želdynų kiekis	m ²	0	-	Nemažesnis nei esamas pagal "Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašo" 5.1. punktą
5.	Automobilių stovėjimo vietos	Vnt.	48	48	Požeminėje automobilių saugykloje
PASTATAS - VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAS SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS					
1.	Pastato paskirties rodikliai				
1.1.	Viešbučių paskirties patalpos	%	47,73	~45,40 (2006 m ²)	
1.2.	Gyvenamosios paskirties patalpos	%	33,06	~36,31 (1604 m ²)	
1.3.	Prekybos paskirties patalpos	%	12,81	~ 12,18 (538 m)	
1.4.	Maitinimo paskirties patalpos	%	6,41	~6,10 (270 m ²)	
2.	Pastato bendrasis plotas	m ²	6688,66	~ 6916	
2.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m ²	4430,91	~ 4658	
2.2.	Pastato bendrasis požeminis plotas	m ²	2257,75	~ 2258	
3.	Pastato pagrindinis plotas	m ²	4202,93	~ 4418	
4.	Pastato pagalbinis plotas	m ²	2485,73	~ 2498	
5.	Pastato tūris	m ³	33284		
5.1.	Pastato antžeminis tūris	m ³	24941		
5.2.	Pastato požeminis tūris	m ³	8343		
6.	Pastato aukštis	m	18,20	21,50	(abs.alt. 50,77)
	Aukštų skaičius	vnt.	5	2+M - 6	
7.	Viešbučio apartamentų skaičius	vnt.	21		
8.	Butų skaičius	vnt.	19		
9.	Prekybos paskirties salių plotas	m ²	390		
10.	Maitinimo paskirties salės plotas	m ²	150		
11.	Energetinio naudingumo klasė		B		Dalis pastato A++
12.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C		
13.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I		

8. Brėžiniai



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

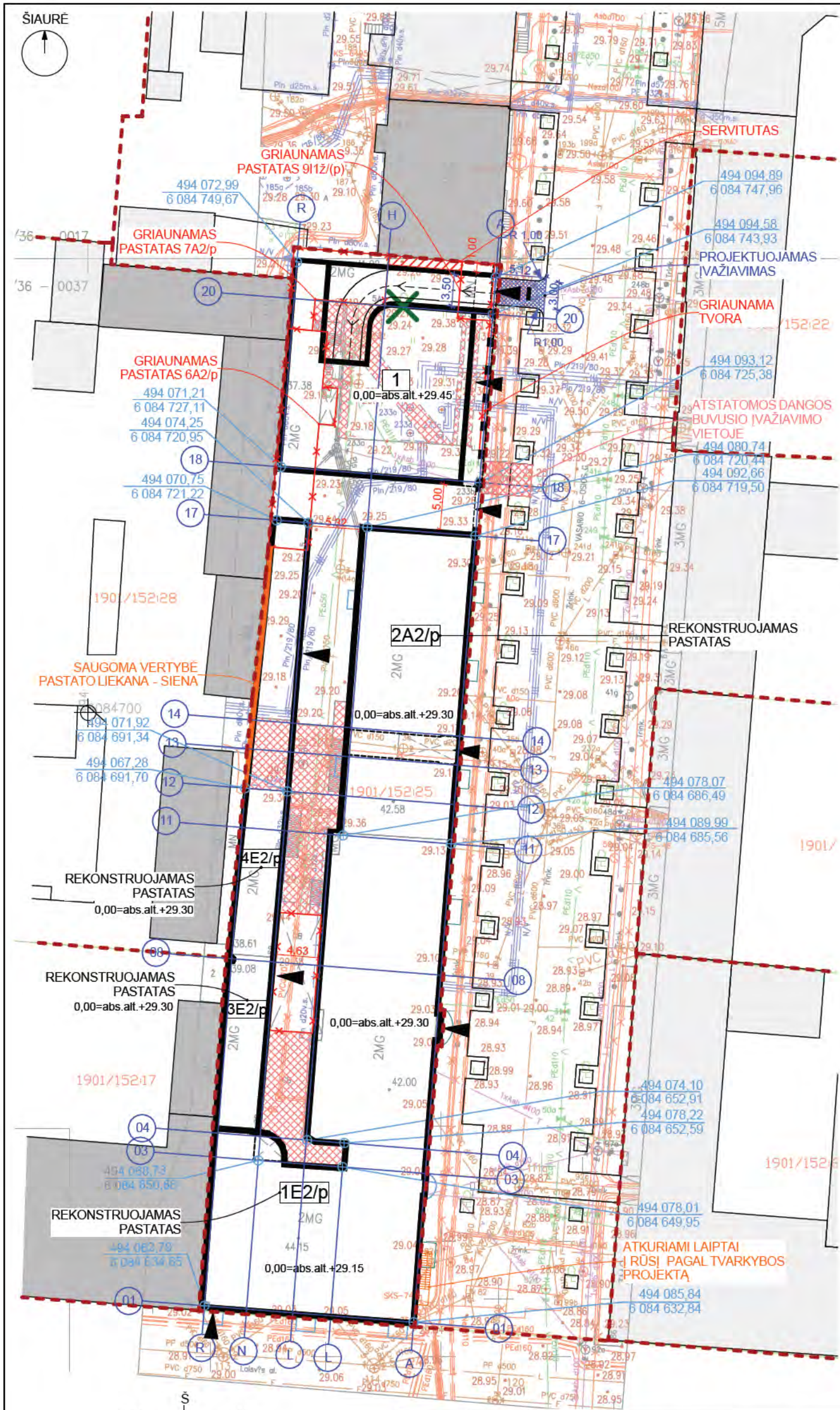
- SKLYPŲ RIBOS
- NEKILNOJAMOSIOS KULTŪROS VERTYBĖS APIBRĖŽTOS RIBOS (30529, G515K)
- SERVITUTAS
- NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAS
- KITI SKLYPE ESANTYS PASTATAI
- GRETIMYBIŲ PASTATAI
- KITI APLINKINIAI PASTATAI
- ESAMAS MEDIS SKLYPE
- APLINKINIAI MEDŽIAI



KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI

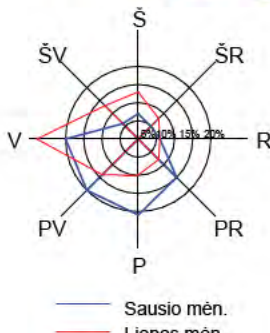
Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS			
KVAL. PATV. DOK.NR.		aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuriarchitektai.lt info@aketuriarchitektai.lt +370 612 16112	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ, LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO I VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS	
27535	SPV	Adrijus Bikulčius		STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS	
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta		01-VIEŠBUTIS	
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius			
1463	ARCH	Milda Rekevičienė			
	ARCH	Eglė Lygnugarienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				SITUACIJOS SCHEMA	
				1:1000	
LT	STATYTOJAS UAB "KAUNO VERSALIS"		DOKUMENTO ŽYMUO A120-PP-SP-BR-01		LapasLapų
					00



- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- SKLYPŲ RIBOS
 - SERVITUTAS
 - SAUGOMA VERTYBĖ PASTATO LIEKANA-SIENA
 - GRIAUNAMA
 - REKONSTRUOJAMA
 - GRETIMYBIŲ PASTATAI
 - KITI APLINKINIAI PASTATAI
 - NAIKINAMAS MEDIS
 - NAIKINAMOS DANGOS/STATINIAI
 - PROJEKTUOJAMA ĮVAŽIAVIMO VIETA
 - PAGRINDINIAI ĮĖJIMAI
 - ĮVAŽIAVIMAS/IŠVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĘ AUTOMOBILIŲ SAUGYKLĄ
 - ESAMI BALKONAI
 - PROJEKTUOJAMI / ATKURIAMI BALKONAI IR STOGELIAI
 - ATKURIAMI LAIPTAI

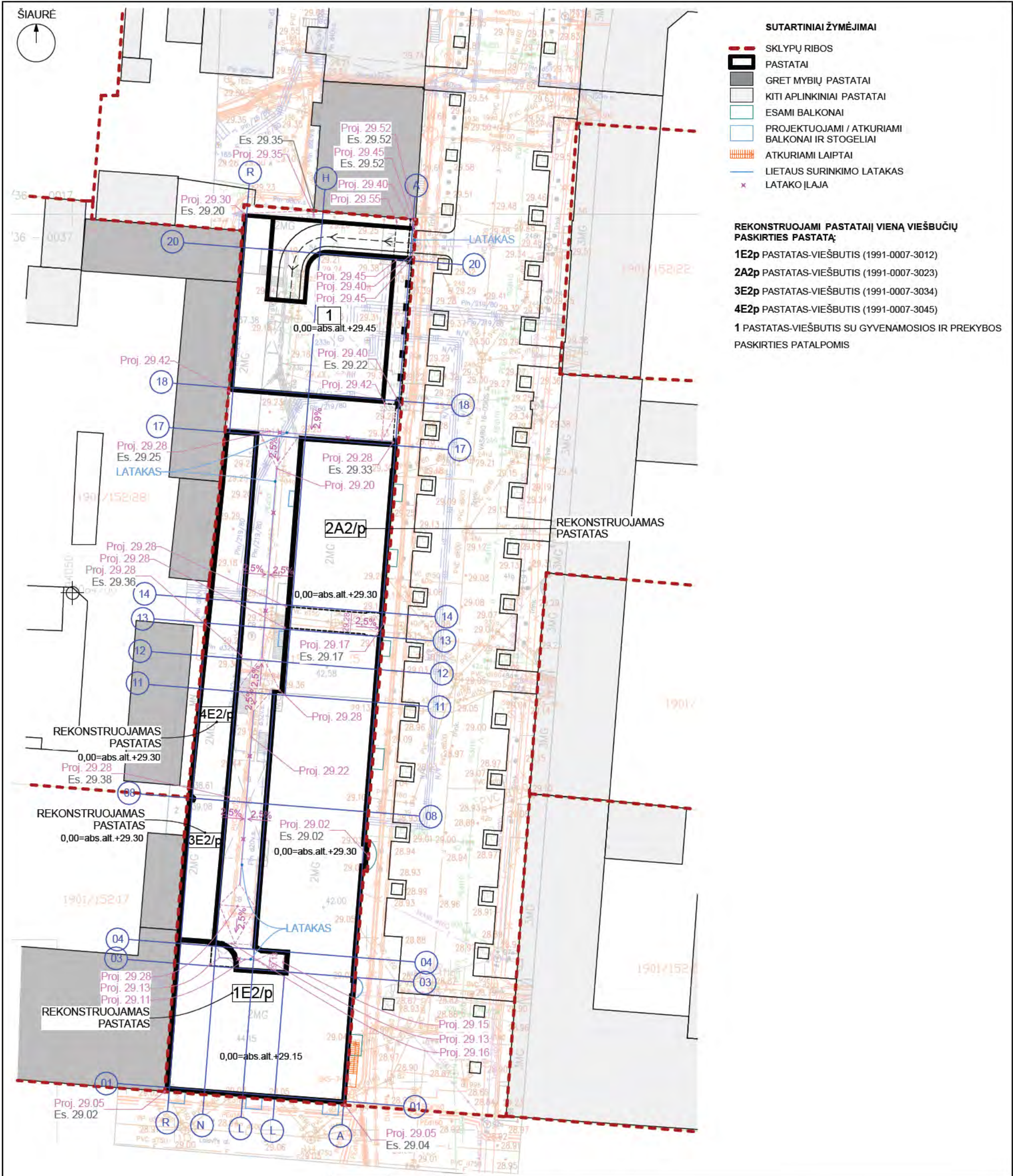
- GRIAUNAMI PASTATAI**
- 6A2p** PASTATAS-GYVENAMASIS NAMAS (1991-0007-3067)
 - 7A2p** PASTATAS-GYVENAMASIS NAMAS (1991-0007-3078)
 - 9112(p)** PASTATAS-ŪKINIS PASTATAS (1991-0007-3090)
- REKONSTRUOJAMI PASTATAI Į VIENĄ VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATĄ:**
- 1E2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3012)
 - 2A2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3023)
 - 3E2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3034)
 - 4E2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3045)
 - 1** PASTATAS-VIEŠBUTIS SU GYVENAMOSIOS IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS



KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI

Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

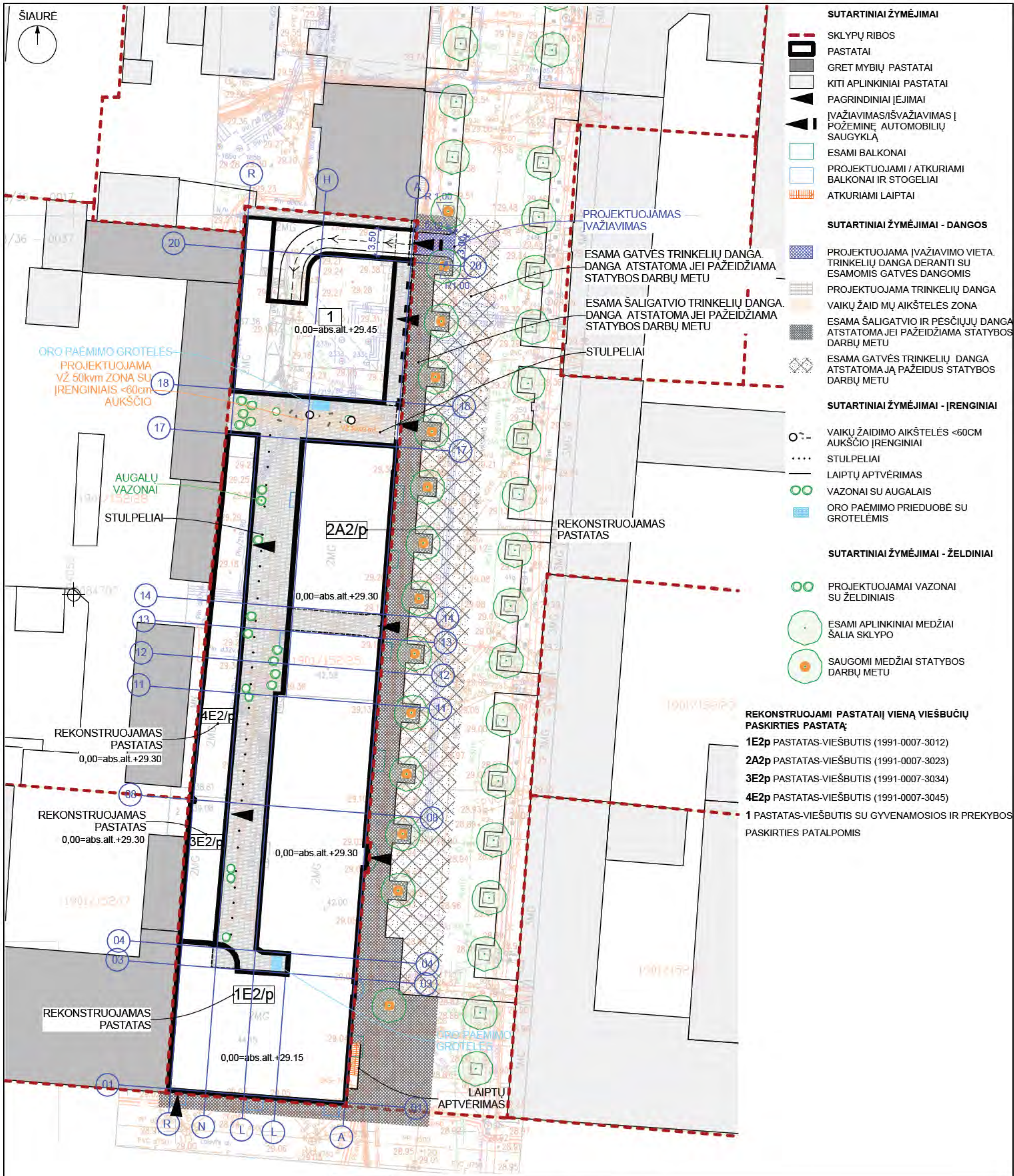
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuriarchitektai.lt info@aketuriarchitektai.lt +370 612 16112
27535	SPV	Adrijus Bikulčius
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius
1463	ARCH	Milda Rekevičienė
	ARCH	Eglė Lygnugarienė
LT	STATYTOJAS	UAB "KAUNO VERSALIS"
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ, LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO Į VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATĄ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS		
STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS		
01-VIEŠBUTIS		
DOKUMENTO PAVADINIMAS		
SKLYPO PLANAS		
1:500		
DOKUMENTO ŽYMUO		
A120-PP-SP-BR-02		
Lapas		Lapų
0		0



KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI

Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuriarchitektai.lt info@aketuriarchitektai.lt +370 612 16112
27535	SPV	Adrijus Bikulčius
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius
1463	ARCH	Milda Rekevičienė
	ARCH	Eglė Lygnugarienė
LT	STATYTOJAS	UAB "KAUNO VERSALIS"
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ, LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO I VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS
STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS		01-VIEŠBUTIS
DOKUMENTO PAVADINIMAS		SKLYPO VERTIKALINIS PLANAS
1:500		
DOKUMENTO ŽYMUO		A120-PP-SP-BR-03
Lapas		Lapų
0		0

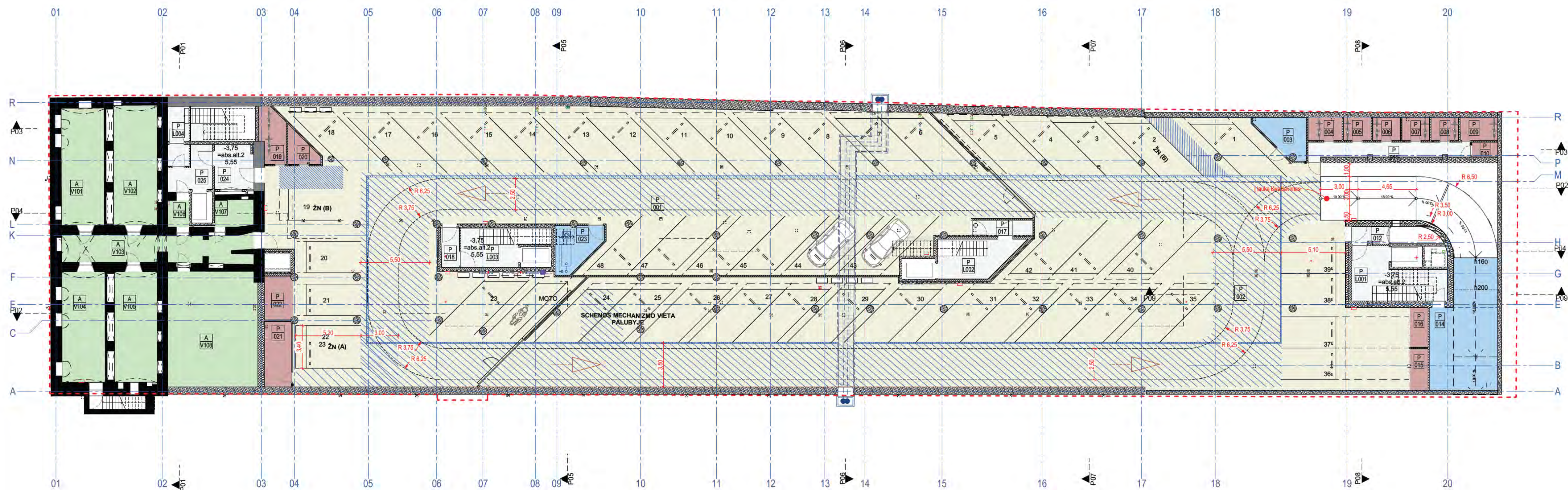


- REKONSTRUOJAMI PASTATAI Viena viešbučių paskirties pastatą:**
- 1E2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3012)
 - 2A2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3023)
 - 3E2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3034)
 - 4E2p** PASTATAS-VIEŠBUTIS (1991-0007-3045)
 - 1** PASTATAS-VIEŠBUTIS SU GYVENAMOSIOS IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS

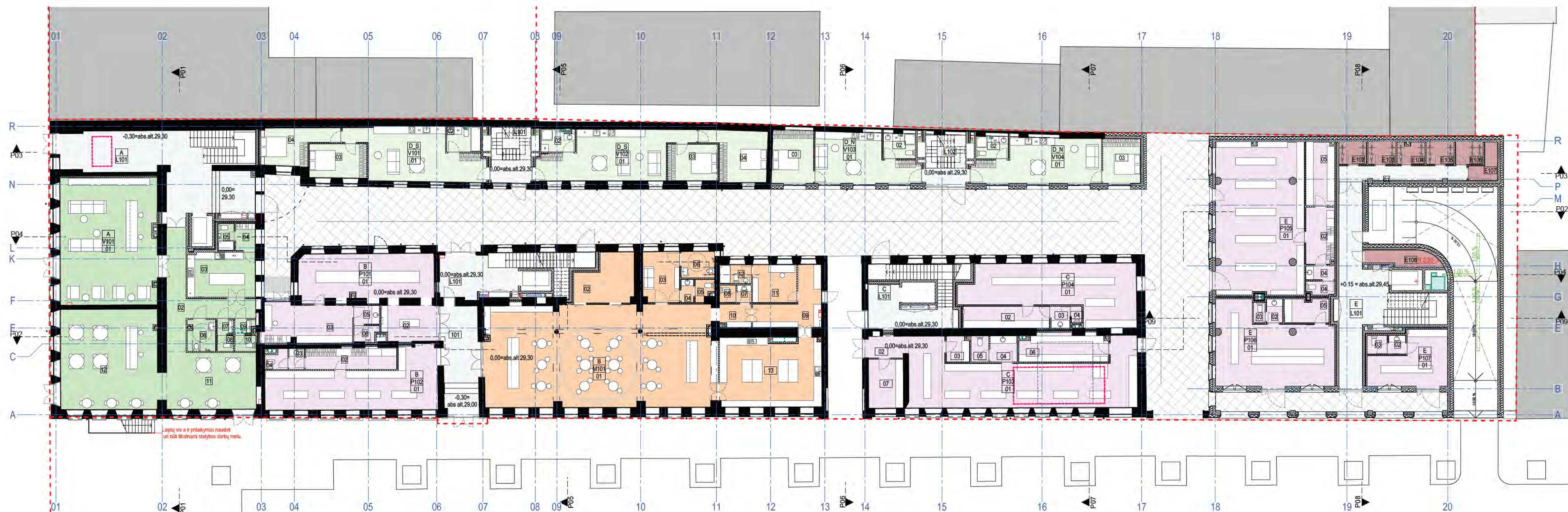
KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI

Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuriarchitektai.lt info@aketuriarchitektai.lt +370 612 16112
27535	SPV	Adrijus Bikulčius
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius
1463	ARCH	Milda Rekevičienė
	ARCH	Eglė Lygnugarienė
LT	STATYTOJAS	UAB "KAUNO VERSALIS"
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		
VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ, LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRavimo Į VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS		
STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS		
01-VIEŠBUTIS		
DOKUMENTO PAVADINIMAS		
SKLYPO SUTVARKYMO PLANAS		
1:500		
DOKUMENTO ŽYMUO		
A120-PP-SP-BR-04		
Lapas		Lapų
0		0



00 Rūsio aukšto patalpų eksplikacija			
Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS A. Viešbučių paskirties patalpos			
V101	Patalpa	32,17	
V102	Patalpa	33,68	
V103	Koridorius	32,38	
V104	Patalpa	30,62	
V105	Patalpa	30,32	
V106	Patalpa	3,62	
V107	Valymo patalpa	6,59	
V108	Patalpa	66,16	
			235,64 m²
KORPUSAS P. Automobilų saugykla			
001	Automobilų saugykla	846,34	
002	Automobilų saugykla	926,16	
			1774,50 m²
KORPUSAS P. Bendrosios patalpos			
011	Koridorius	15,54	
012	Tambūras	4,08	
017	Tambūras	5,77	
018	Tambūras	4,57	
024	Tambūras	11,30	
025	Holai	13,14	
L001	Lapinė	20,39	
L002	Lapinė	12,61	
L003	Lapinė	10,37	
L004	Lapinė	9,98	
			107,65 m²
KORPUSAS P. Kitos patalpos			
004	Sandėliukas	4,96	
005	Sandėliukas	4,04	
006	Sandėliukas	4,03	
007	Sandėliukas	4,03	
008	Sandėliukas	4,03	
009	Sandėliukas	5,56	
010	Sandėliukas	2,49	
015	Dvirčių niša	4,32	
016	Dvirčių niša	4,62	
019	Sandėliukas	8,61	
020	Sandėliukas	5,12	
021	Sandėliukas	11,38	
022	Dvirčių niša	7,98	
			71,69 m²
KORPUSAS P. Techninės patalpos			
003	Elektrinis maugas	9,96	
014	Techninė patalpa	50,16	
023	Riebiųjų gaudyklės patalpa	11,88	
			72,02 m²
			2 261,50 m²



01 Pirmo aukšto patalpų eksplikacija			
Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS A. Bendrosios patalpos			
L101	Lapinė	01	60,49
			60,49 m²
KORPUSAS A. Viešbučių paskirties patalpos			
V101	Rengtinė	01	76,42
V101	Koridorius	02	23,80
V101	Vėdinė	03	19,50
V101	Pasirūpinimo patalpa	04	3,34
V101	San. maugas	05	2,82
V101	San. maugas žiū	06	5,47
V101	San. maugo lambūras	07	1,46
V101	San. maugas vyrių	08	1,65
V101	San. maugo lambūras	09	1,66
V101	San. maugo moterų	10	2,12
V101	Maitinimo patalpa	11	33,02
V101	Maitinimo patalpa	12	63,39
			236,65 m²
KORPUSAS B. Bendrosios patalpos			
101	Koridorius	01	23,36
L101	Lapinė	01	17,15
			17,15 m²
KORPUSAS B. Maitinimo patalpos			
M101	Maitinimo salė	01	149,74
M101	Pagalbinė patalpa	02	16,01
M101	Koridorius	03	11,72
M101	San. maugo lambūras	04	1,85
M101	San. maugas moterų	05	2,24
M101	San. maugas žiū	06	5,59
M101	San. maugo lambūras	07	1,51
M101	San. maugas vyrių	08	1,77
M101	Koridorius	09	16,15
M101	Pagalbinė patalpa	10	4,48
M101	Pasirūpinimo patalpa	11	10,61
M101	San. maugas	12	3,79
M101	Vėdinė	13	44,03
			288,49 m²
KORPUSAS B. Prekybos patalpos			
P101	Prekybos salė	01	36,83
P101	Prekybos salė	02	12,79
P101	Pagalbinė patalpa	03	21,66
P101	San. maugo lambūras	05	2,05
P101	San. maugas	06	78,40
P102	Prekybos salė	01	49,46
P102	Pagalbinė patalpa	02	12,40
P102	San. maugo lambūras	03	1,59
P102	San. maugas	04	2,45
			66,30 m²
KORPUSAS C. Bendrosios patalpos			
L101	Lapinė	01	15,72
			15,72 m²
KORPUSAS C. Prekybos patalpos			
P103	Prekybos salė	01	75,95
P103	Prekybos salė	02	5,88
P103	Pagalbinė patalpa	03	3,71
P103	San. maugo lambūras	04	4,48
P103	San. maugas	05	2,90
P103	Pagalbinė patalpa	06	15,35
P103	Pagalbinė patalpa	07	10,80
P104	Prekybos salė	01	62,67
P104	Pagalbinė patalpa	02	12,12
P104	San. maugo lambūras	03	2,59
P104	San. maugas	04	1,98
			198,07 m²
01 Pirmo aukšto patalpų eksplikacija			
Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS D. M. Bendrosios patalpos			
L102	Lapinė	01	8,84
			8,84 m²
KORPUSAS D. M. Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai			
V103	Svetainė	01	29,34
V103	San. maugas	02	5,19
V103	Kambarys	03	14,31
			47,84 m²
V104	Svetainė	01	32,88
V104	San. maugas	02	4,62
V104	Kambarys	03	10,96
			48,46 m²
KORPUSAS D. S. Bendrosios patalpos			
L101	Lapinė	01	10,39
			10,39 m²
KORPUSAS D. S. Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai			
V101	Svetainė	01	36,95
V101	San. maugas	02	5,45
V101	Kambarys	03	12,50
V101	Kambarys	04	14,39
			69,29 m²
V102	Svetainė	01	29,08
V102	San. maugas	02	4,65
V102	Kambarys	03	11,67
V102	Kambarys	04	17,54
			72,94 m²
KORPUSAS E. Bendrosios patalpos			
E101	Koridorius	01	11,92
E101	Koridorius	01	39,53
			39,53 m²
KORPUSAS E. Kitos patalpos			
E102	Sandėliukas	01	3,85
E103	Sandėliukas	01	3,88
E104	Sandėliukas	01	3,88
E105	Sandėliukas	01	3,88
E106	Sandėliukas	01	3,88
E107	Sandėliukas	01	4,67
E108	Sandėliukas	01	4,67
			28,88 m²
KORPUSAS E. Prekybos patalpos			
P105	Prekybos salė	01	86,11
P105	Pagalbinė patalpa	02	10,30
P105	San. maugas	04	2,35
P105	Pagalbinė patalpa	05	11,25
			110,31 m²
P106	Prekybos salė	01	53,73
P106	San. maugo lambūras	02	2,47
P106	San. maugas	03	1,47
P106	San. maugo lambūras	04	2,51
P106	Pagalbinė patalpa	05	68,76
P107	Prekybos salė	01	23,32
P107	San. maugo lambūras	02	2,39
P107	San. maugas	03	2,39
			27,73 m²
			1 500,98 m²

Patalpų paskirtys:

- Viešbučių paskirties patalpos
- Viešbučių paskirties patalpos-apartamentai
- Gyvenamosios paskirties patalpos
- Prekybos paskirties patalpos
- Maitinimo paskirties patalpos
- Automobilų saugyklos patalpos
- Pagalbinės patalpos
- Techninės patalpos
- Bendrosios patalpos

Kiti žymėjimai:

- Sklypo riba
- Kaimyniniai pastatai
- Sienos:
- Restauruojamos sienos
- Esamos sienos
- Naujai projektuojamos
- Luobų projekcija pagal tvarkybos dalis

LAIDA		DATA		LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS	
K/V/L PATV. DOKNR.	aketuri			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Rauklytės g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketurichitektai.lt info@aketurichitektai.lt +370 612 1612			VIEŠBŪČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ, LAISVĖS AL. 88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO / VIEŠBŪČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS	
				STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS	
	27535	SPV	Adrijus Bikiūčius	01-VIEŠBUTIS	
	36062	SPV PAD	Audrius Pužeta		
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius			
1463	ARCH	Milda Rekevičienė			
	ARCH	Kazimieras Kasteckas	DOKUMENTO PAVADINIMAS		
	ARCH	Jeffe Samuel Mora Morales	RUSIO IR PIRMO AUKŠTO PLANAS		
	ARCH	Eglė Lyngūnienė	1:200		
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	UAB "KAUNO VERSALIS"			A120-PP-01.1.1	
				Lapas	Lapų
				0	0



Arbro aukštų patalpų eksploatacija				Arbro aukštų patalpų eksploatacija			
Vieneto nr.	Paradavimas	Pat. nr.	Plotas	Vieneto nr.	Paradavimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS A, Bendrosios patalpos							
L201	Lapinė		70,59	B202	San. magaz.	06	6,67
			70,59 m²	B203	Tambūras	01	33,93
KORPUSAS A, Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai				B203	San. magaz.	03	5,96
V201	Sveitinė	01	45,77	B203	Kambarys	04	13,09
V201	San. magaz.	02	63,73	B203	Kambarys	05	10,05
			86,10 m²				63,43 m²
V202	Sveitinė	01	45,42	B204	Tambūras	01	42,82
V202	San. magaz.	02	54,94	B204	San. magaz.	03	5,81
			86,58 m²	B204	Kambarys	04	9,19
V203	Sveitinė	01	46,71	B204	San. magaz.	05	4,51
V203	Tambūras	02	10,76	B204	Kambarys	06	17,08
V203	San. magaz.	03	4,23	B205	Tambūras	01	20,12
V203	San. magaz.	04	5,52	B205	San. magaz.	02	6,37
V203	Kambarys	05	12,34	B205	Kambarys	03	9,22
V203	Dėklas	06	7,46				38,71 m²
			85,12 m²				
V204	Sveitinė	01	25,14	KORPUSAS D, N. Bendrosios patalpos			
V204	San. magaz.	02	6,97	Lapinė			3,88
			32,11 m²				3,88 m²
KORPUSAS B, Bendrosios patalpos				KORPUSAS D, N. Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai			
L201	Lapinė	01	42,98	V203	Sveitinė	01	29,45
			42,98 m²	V203	San. magaz.	02	4,93
KORPUSAS B, Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai				V20	Kambarys	01	1,02
V201	Sveitinė	01	22,91				47,40 m²
V201	San. magaz.	02	0,41	V204	Sveitinė	01	33,36
V201	Kambarys	03	11,70	V204	San. magaz.	02	4,36
			33,62 m²	V204	Kambarys	03	10,47
V202	Sveitinė	01	42,97				48,18 m²
V202	Kambarys	02	10,90	KORPUSAS D, S. Bendrosios patalpos			
V202	San. magaz.	03	5,97	L201	Lapinė		5,63
V202	San. magaz.	04	5,48				6,63 m²
V202	Kambarys	05	13,49	KORPUSAS D, S. Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai			
			31,84 m²	V201	Sveitinė	01	26,60
V203	Tambūras	01	3,98	V201	San. magaz.	02	4,52
V203	Tambūras	02	27,08	V201	Kambarys	03	12,06
V203	Kambarys	03	15,94	V201	Kambarys	04	12,89
V203	San. magaz.	04	6,67	V201	Kondorų	05	3,55
			53,67 m²				59,62 m²
V204	Tambūras	01	4,43	V202	Sveitinė	01	37,60
V204	Sveitinė	02	18,73	V202	San. magaz.	02	5,97
V204	San. magaz.	03	4,12	V202	Kambarys	03	12,79
V204	Miegamoji zona	04	10,07	V202	Kambarys	04	16,52
			31,35 m²	V202	Kondorų	05	5,17
V205	Sveitinė	01	3,45				77,05 m²
V205	Tambūras	02	34,32	KORPUSAS E. Bendrosios patalpos			
V205	Kondorū	03	3,67	L201	Kondorų	01	12,79
V205	Kambarys	04	10,99				12,79 m²
V205	Kambarys	05	10,37	KORPUSAS E. Gyvenamiosios patalpos			
V205	San. magaz.	06	3,90	B201	Tambūras	01	26,76
V205	San. magaz.	07	5,07	B201	San. magaz.	02	4,36
			17,17 m²	B201	Miegamoji zona	04	8,13
V206	Tambūras	01	6,29				39,28 m²
V206	Viešutės zona	02	9,57	B202	Tambūras	01	24,36
V206	Sveitinė	03	16,77	B202	San. magaz.	03	7,55
V206	San. magaz.	04	4,60	B202	Kambarys	04	14,64
V206	Kambarys	05	9,69	B202	Kambarys	05	9,92
V206	Kambarys	06	9,56				66,47 m²
			56,58 m²	B203	Tambūras	01	34,36
KORPUSAS C, Bendrosios patalpos				B203	San. magaz.	03	7,54
L201	Lapinė	01	33,73	B203	Kambarys	04	9,92
			33,73 m²	B203	Kambarys	05	14,65
KORPUSAS C, Gyvenamiosios patalpos							66,47 m²
B201	Tambūras	01	9,72	B204	Tambūras	01	27,42
B201	Sveitinė	02	26,39	B204	San. magaz.	03	4,05
B201	San. magaz.	03	6,82	B204	Miegamoji zona	04	7,05
B201	Kambarys	04	11,86				38,82 m²
			54,79 m²				1 471,80 m²
B202	Tambūras	01	9,37				
B202	Sveitinė	02	24,02				
B202	Kambarys	03	12,03				
B202	Holai	04	2,04				
B202	Kambarys	05	13,41				



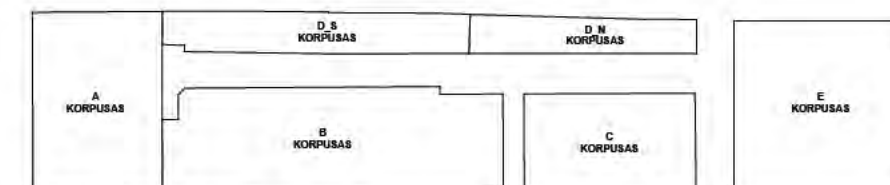
Mansardos/Trečio aukšto patalpų eksploatacija				Mansardos/Trečio aukšto patalpų eksploatacija			
Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas	Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS A. Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai				KORPUSAS E. Bendrojo paskirties patalpos			
V201	Tambūras	01	4,89	E301	Kambarys	01	94,27 m ²
V201	Kambarys	05	13,91	E301	San. mazgas	09	5,98
V201	Kambarys	06	15,03	E302	Tambūras	01	17,29
V201	San. mazgas	07	6,40	E302	Holai	02	1,28
V201	Kambarys	08	25,32	E302	San. mazgas	03	0,75
V201	San. mazgas	09	13,59	E302	San. mazgas	04	10,24
			79,14 m²				43,56 m²
V202	Tambūras	01	4,83	E303	Tambūras	01	48,23
V202	San. mazgas	05	6,48	E303	Holai	02	0,99
V202	Kambarys	06	14,17	E303	Holai	03	4,02
V202	Kambarys	07	14,67	E303	San. mazgas	04	6,20
			40,15 m²	E303	Kambarys	05	11,76
V203	Tambūras	01	5,20	E303	Kambarys	06	41,92
V203	Kambarys	08	15,22	E303	Kambarys	07	11,91
V203	San. mazgas	09	6,49	E303	San. mazgas	08	11,37
V203	Kambarys	10	14,44				110,20 m²
V203	Kambarys	11	20,09	KORPUSAS E. Bendrojo paskirties patalpos			
			62,14 m²	L301	Kondorius	01	12,70
V204	Tambūras	01	1,98				12,78 m²
V204	Kambarys	04	11,73	KORPUSAS E. Gyvenamosios patalpos			
V204	Kambarys	05	8,73	E301	Tambūras	01	28,05
V204	Kambarys	06	15,03	E301	San. mazgas	02	6,30
V204	San. mazgas	07	7,42	E301	Miegamoji zona	04	7,13
V204	San. mazgas	08	8,54				39,08 m²
			44,31 m²	E302	Tambūras	01	34,39
KORPUSAS B. Bendrojo paskirties patalpos				E302	Sivietinė	01	9,92
L301	Lapinė	22,69	22,69	E302	San. mazgas	03	74,44
			22,69 m²	E302	San. mazgas	04	14,64
KORPUSAS B. Viešbučių paskirties patalpos - apartamentai							68,39 m²
V301	Tambūras	01	50,53	E303	Tambūras	01	34,37
V301	Tambūras/dražiūnė	01	5,47	E303	San. mazgas	03	7,43
V301	Holai	03	2,09	E303	Tambūras	04	14,64
V301	San. mazgas	04	4,71	E303	Kambarys	05	9,92
V301	Kambarys	05	11,29	E303	Tambūras	01	34,39
V301	Holai	06	1,45	E304	Tambūras	01	27,38
V301	San. mazgas	07	3,65	E304	San. mazgas	03	4,05
V301	Kambarys	08	11,09	E304	Miegamoji zona	04	14,64
V301	Dražiūnė	09	10,82				38,37 m²
V301	Kambarys	10	15,24				1 011,44 m²
V301	San. mazgas	11	7,96				
			124,40 m²				
V302	Tambūras	01	25,72				
V302	Tambūras/dražiūnė	01	9,95				
V302	Kambarys	03	9,59				
V302	San. mazgas	04	3,87				
			60,03 m²				
V303	Tambūras	01	35,49				
V303	Dražiūnė	02	8,14				
V303	Kambarys	03	10,55				
V303	Kambarys	04	13,22				
V303	San. mazgas	05	6,29				
V303	Holai	06	2,12				
V303	San. mazgas	07	5,08				
V303	Kambarys	08	10,11				
			91,00 m²				
KORPUSAS C. Bendrojo paskirties patalpos							
L301	Lapinė	17,57	17,57				
			17,57 m²				
KORPUSAS C. Gyvenamosios patalpos							
E301	Tambūras	01	43,04				
E301	Dražiūnė	01	2,74				
E301	Kambarys	03	14,55				
E301	Kambarys	04	10,06				
E301	San. mazgas	05	3,86				
E301	Holai	06	1,65				

	LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS	
K/V/L PATV. DOK.NR.		aketuri	AKU ARCHTURI ARCHTEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT01040 www.aketurarchtektai.lt info@aketurarchtektai.lt +370 612 16112	
			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
			VIEŠBUTYJŲ PASKIRTIES PASTATŲ, LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNĖ, REKONSTRAVIMO / VIEŠBUTYJŲ PASKIRTIES PASTATA Ų GYVENAMOSIOS, MATINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS	
27535	SPV	Adrijus Bikuličius	STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS	
36962	SPV PAD	Audrius Pučeta		
0367/1451	SPDV	Lukas Rekevičius	01-VIEŠBUTIS	
1463	ARCH	Milda Rekevičiienė		A 120_PP
	ARCH	Kazimieras Kasleckas	DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida
	ARCH	Jefte Samuel Mora Morales	ANTRO IR TREČIO AUKŠTAS	
	ARCH	Eglė Lygnugarienė	1:200, 1:1	
LT	STATYTOJAS	UAB "KAUNO VERSALIS"	DOKUMENTO ŽYMJUO	Lapas Lapų
			A120-PP-01.1.2	0 0

Patalpų paskirtį:

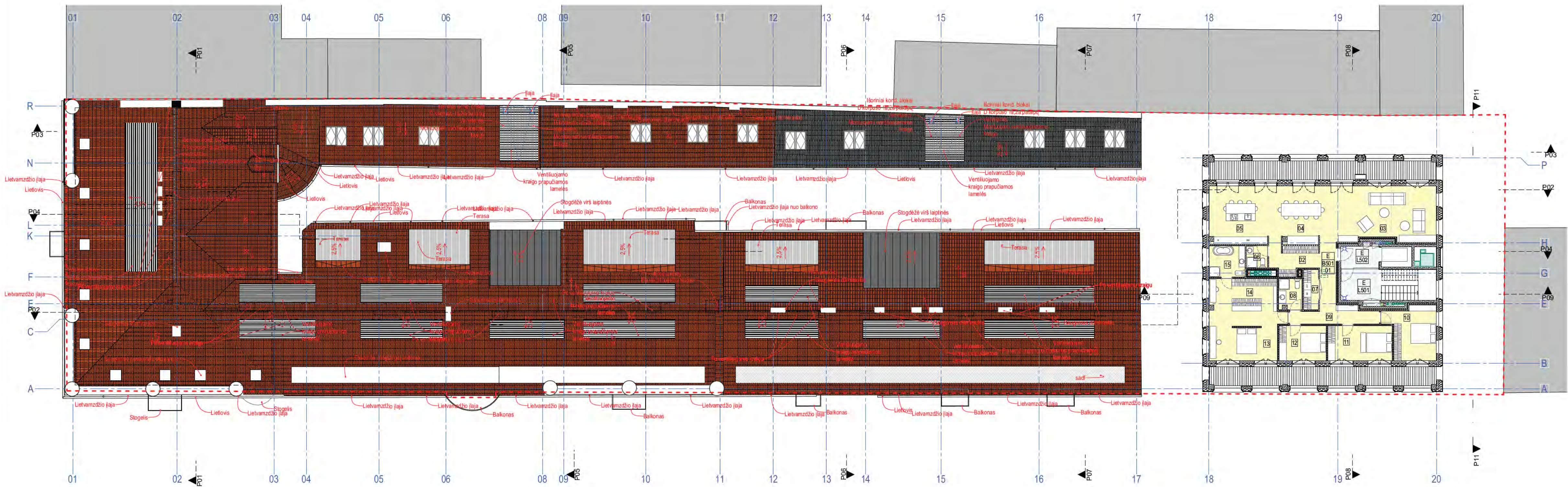
- Viešbučių paskirties patalpos
- Viešbučių paskirties patalpos-apartamentai
- Gyvenamosios paskirties patalpos
- Prekybos paskirties patalpos
- Maitinimo paskirties patalpos
- Automobilių saugyklos patalpos
- Pagalbinės patalpos
- Techninės patalpos
- Bendrosios patalpos

Kiti žymėjimai:
 Sklypo riba
 Kaimyniniai pastatai
 Sienos:
 Restauruojamos
 Esamos sienos
 Naujai projektuojamos
 Lubų projekcija





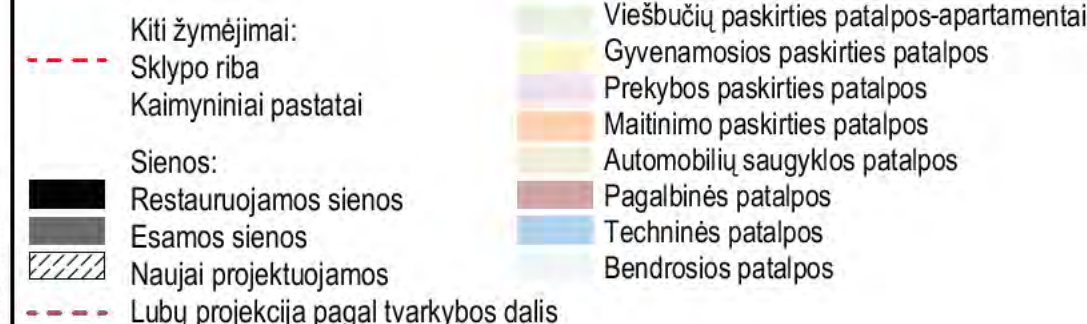
Ketvirtjo aukšto patalpų ekspliciacija E Korpusas			
Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS E, Bendrosios patalpos			
L401	Konditorius	01	13,77 m²
KORPUSAS E, Gyvenamosios patalpos			
B401	Tambūras	01	44,30
B401	Holai	03	4,01
B401	San. maugas	04	3,47
B401	Kambarys	05	10,80
B401	Skalbykla	06	4,13
B401	Kambarys	07	9,25
B401	San. maugas	08	7,10
B401	Kambarys	09	22,69
B402	Tambūras	01	43,53
B402	Holai	03	4,02
B402	San. maugas	04	3,47
B402	Kambarys	05	10,59
B402	Skalbykla	06	4,13
B402	Kambarys	07	9,51
B402	San. maugas	08	7,10
B402	Kambarys	09	22,69
			105,99 m²
			224,28 m²



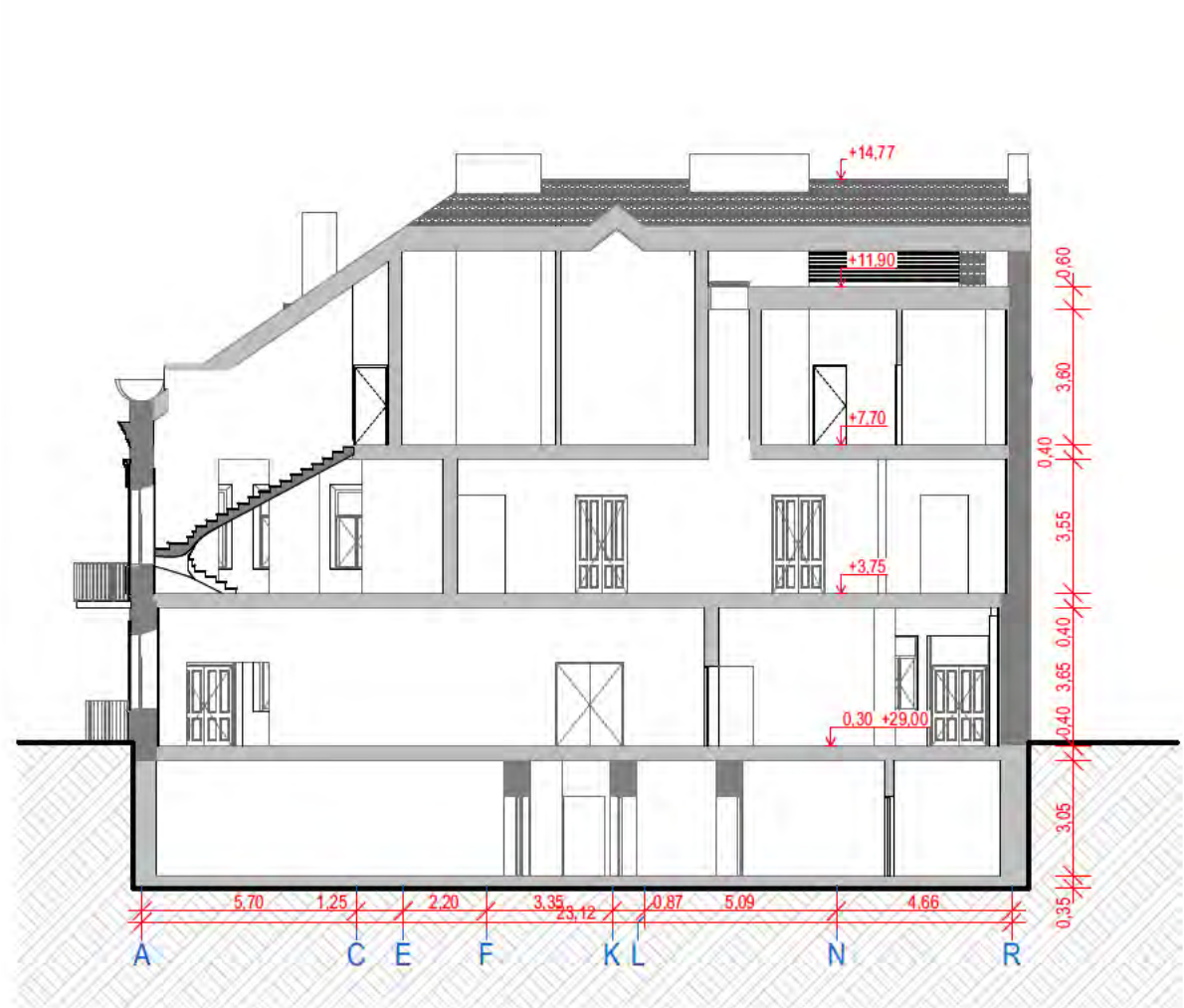
Penkto aukšto patalpų ekspliciacija E Korpusas			
Vieneto nr.	Pavadinimas	Pat. nr.	Plotas
KORPUSAS E, Bendrosios patalpos			
L501	Lapinė	01	13,77 m²
L502	Konditorius	01	5,49 m²
KORPUSAS E, Gyvenamosios patalpos			
B501	Tambūras	01	6,88
B501	Holai	02	9,18
B501	Svetainės zona	03	37,29
B501	Viešpatijos zona	04	26,21
B501	Viešpatijos zona	05	23,16
B501	San. maugas	06	3,09
B501	Skalbykla/Sandėliukas	07	3,91
B501	San. maugas	08	4,75
B501	Konditorius	09	9,35
B501	Kambarys	10	16,73
B501	Kambarys	11	15,90
B501	Kambarys	12	11,49
B501	Kambarys	13	15,79
B501	Drabužinė	14	22,42
B501	San. maugas	15	7,51
			213,86 m²
			232,92 m²

- Patalpų paskirtys:
- Viešbučių paskirties patalpos
 - Viešbučių paskirties patalpos-apartamentai
 - Gyvenamosios paskirties patalpos
 - Prekybos paskirties patalpos
 - Maitinimo paskirties patalpos
 - Automobilių saugyklos patalpos
 - Pagalbinės patalpos
 - Techninės patalpos
 - Bendrosios patalpos
- Kiti žymėjimai:
- Sklypo riba
 - Kaimyniniai pastatai
 - Sienos: Restauruojamos sienos
 - Esamos sienos
 - Naujai projektuojamos
 - Lubų projekcija pagal tvarkybos dalis

LAIDA		DATA		LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS	
KVAL. PATV. DOK. NR.		aketuri		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
27535		SPV		VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO / VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲSŲ GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS	
36062		SPV PAD		STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS	
0397/1451		SPDV		01-VIEŠBUTIS	
1463		ARCH		DOKUMENTO PAVADINIMAS	
		ARCH		KETVIRTO IR PENKTO AUKŠTO TECHONOLIGINIS PLANAS	
		ARCH		DOKUMENTO ŽYMUO	
LT		STATYTOJAS		A120-PP-01.1.3	
		UAB "KAUNO VERSALIS"		Laida	
				0	
				Lapas	
				1	



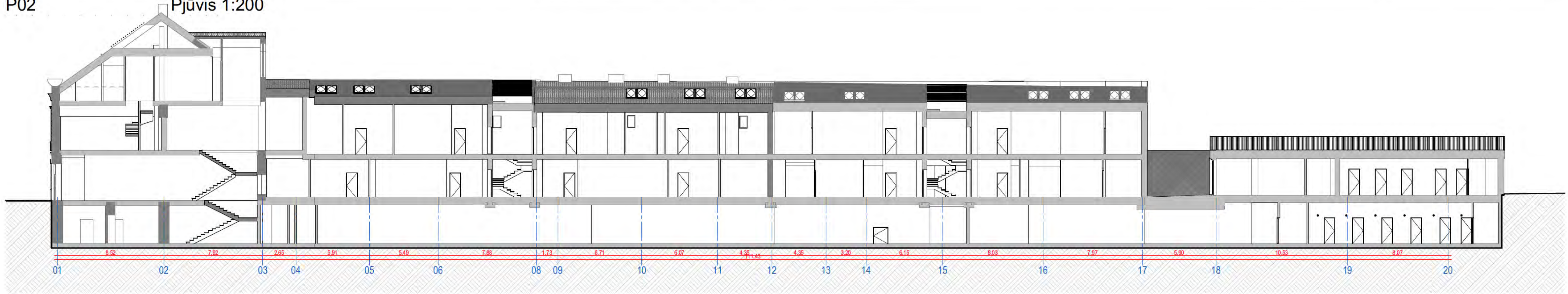
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS		
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugėlišų g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO / VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MATINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS	
			STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS	
			01-VIEŠBUTIS	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS	
27535	SPV	Adrijus Bičiulius	Laida	
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta	0	
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius	1:200	
1463	ARCH	Milda Rekevičienė	Lapų	
	ARCH	Kazimieras Kasteckas	Lapų	
	ARCH	Jeffe Samuel Mora Morales	1	
	ARCH	Eglė Lygnugnariė	1	
LT	STATYTOJAS		DOKUMENTO ŽYMUO	
	UAB "KAUNO VERSALIS"		A120-PP-01.1.4	



P01 Pjūvis 1:200



P02 Pjūvis 1:200



P03 Pjūvis 1:200



P04 Pjūvis 1:200

KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI			
Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

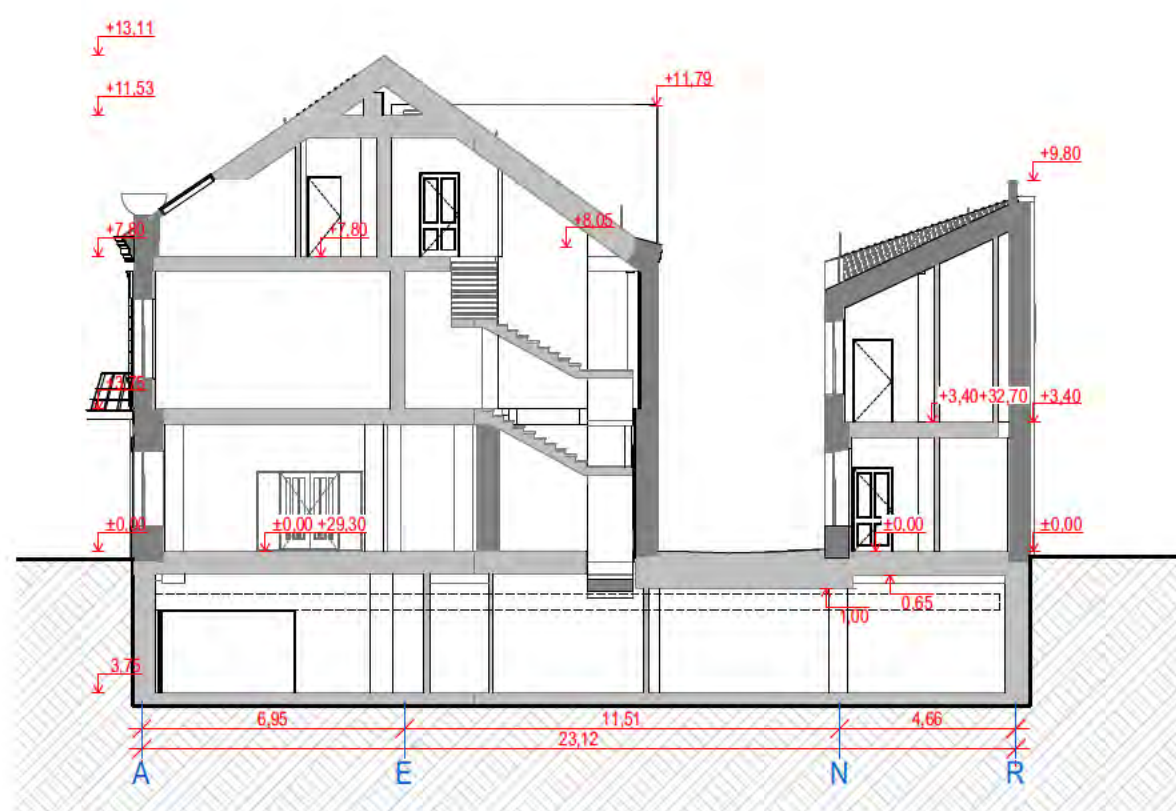
Sutartiniai žymėjimai

Sienos:
Restauruojamos sienos
Naujai projektuojamos

Perdangos/Terasos:
Esami
Naujai projektuojami



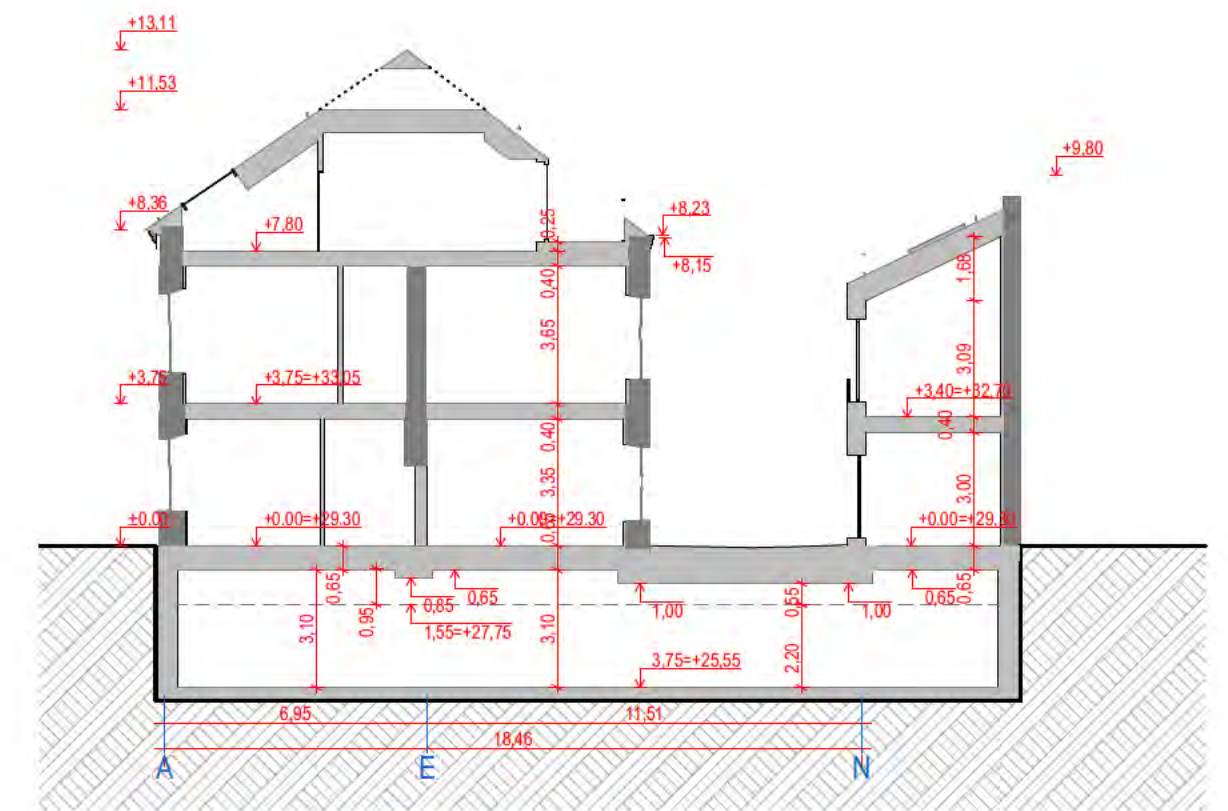
LAIDA		DATA		LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS	
KVAL. PATV. DOK.NR.		aketuri		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				VIEŠBUTIŲ PASKIRTIES PATALPŲ LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE. REKONSTRAVIMO I VIEŠBUTIŲ PASKIRTIES PASTATŲ GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS	
				STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS	
				01-VIEŠBUTIS	
				DOKUMENTO PAVADINIMAS	
PŪJŲIAI 1		1:200		0	
STATYTOJAS		DOKUMENTO ŽYMUO		LapasLapų	
LT		UAB "KAUNO VERSALIS"		A120-PP-02.1	
				11	



P05 Pjūvis 1:200



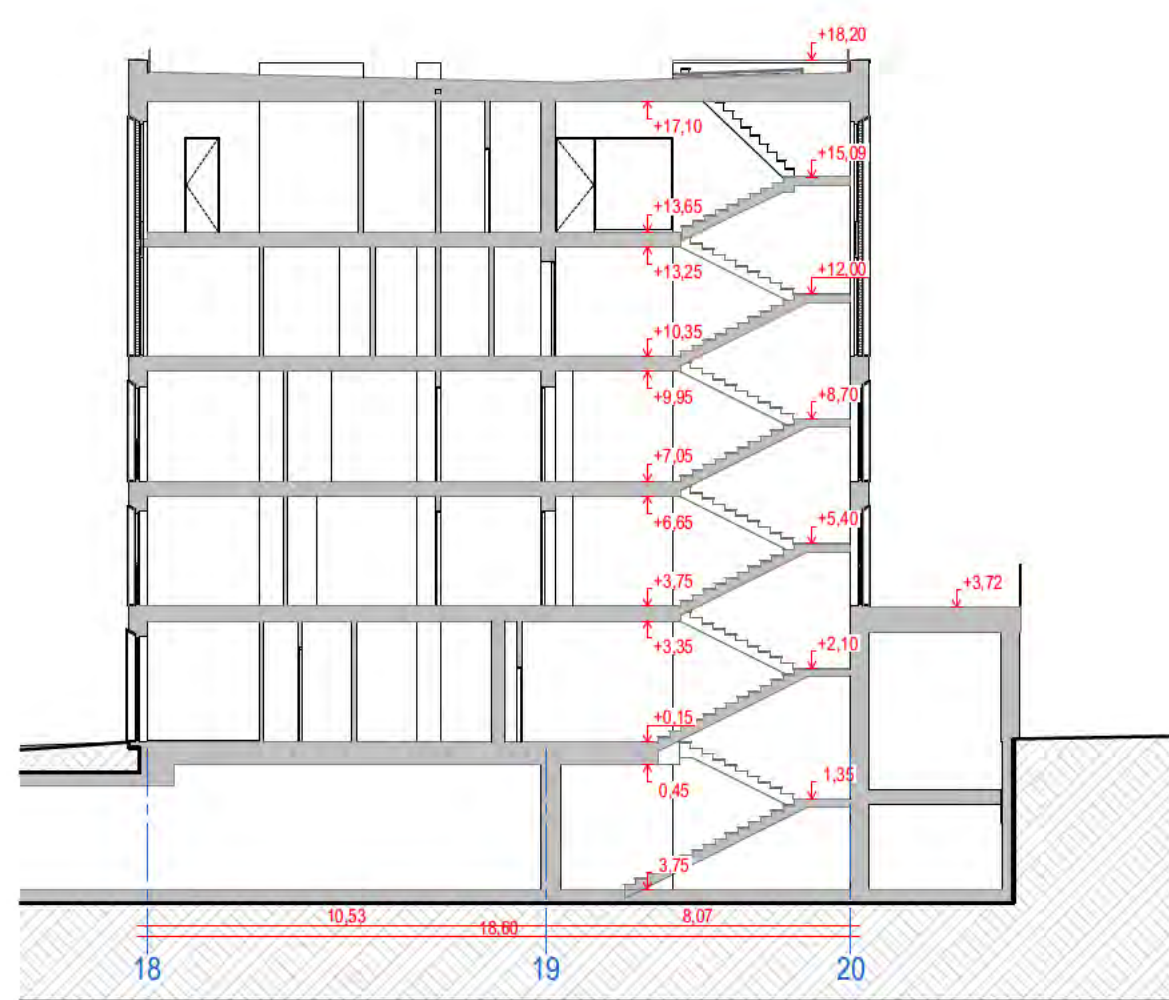
P06 Pjūvis 1:200



P07 Pjūvis 1:200



P08 Pjūvis 1:200

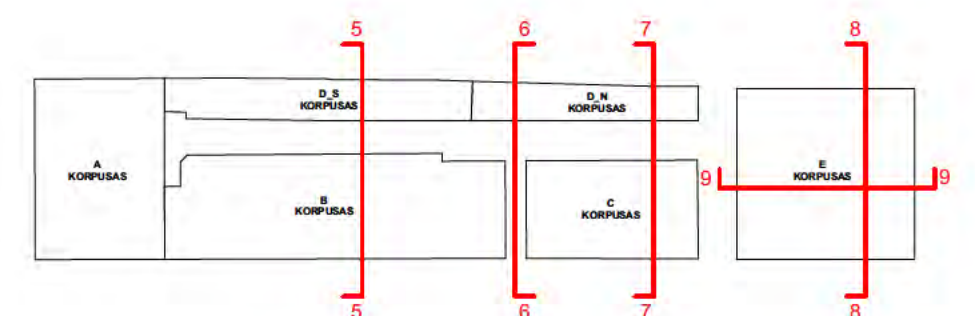


P09 Pjūvis 1:200

Sutartiniai žymėjimai

Sienos:
Restauruojamos sienos
Naujai projektuojamos

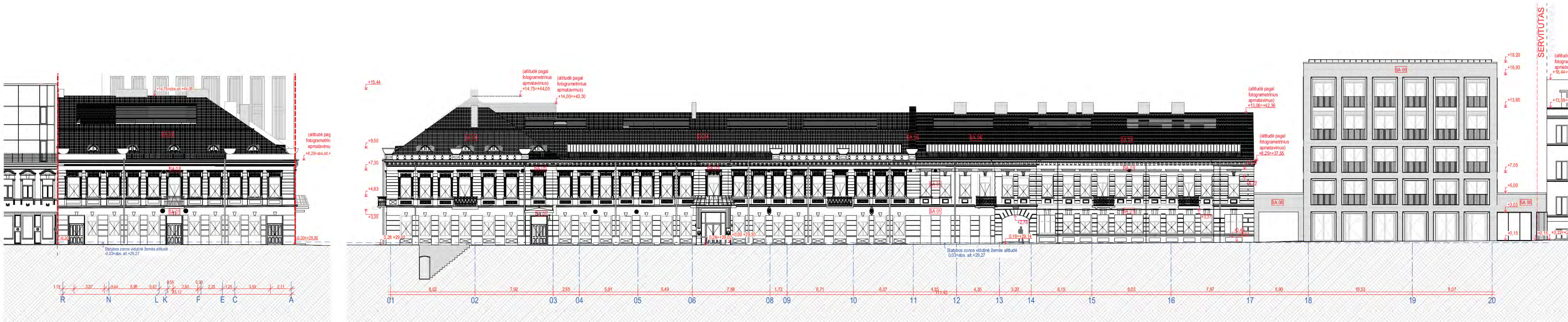
Perdangos/Terasos:
Esami
Naujai projektuojami



KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI

Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

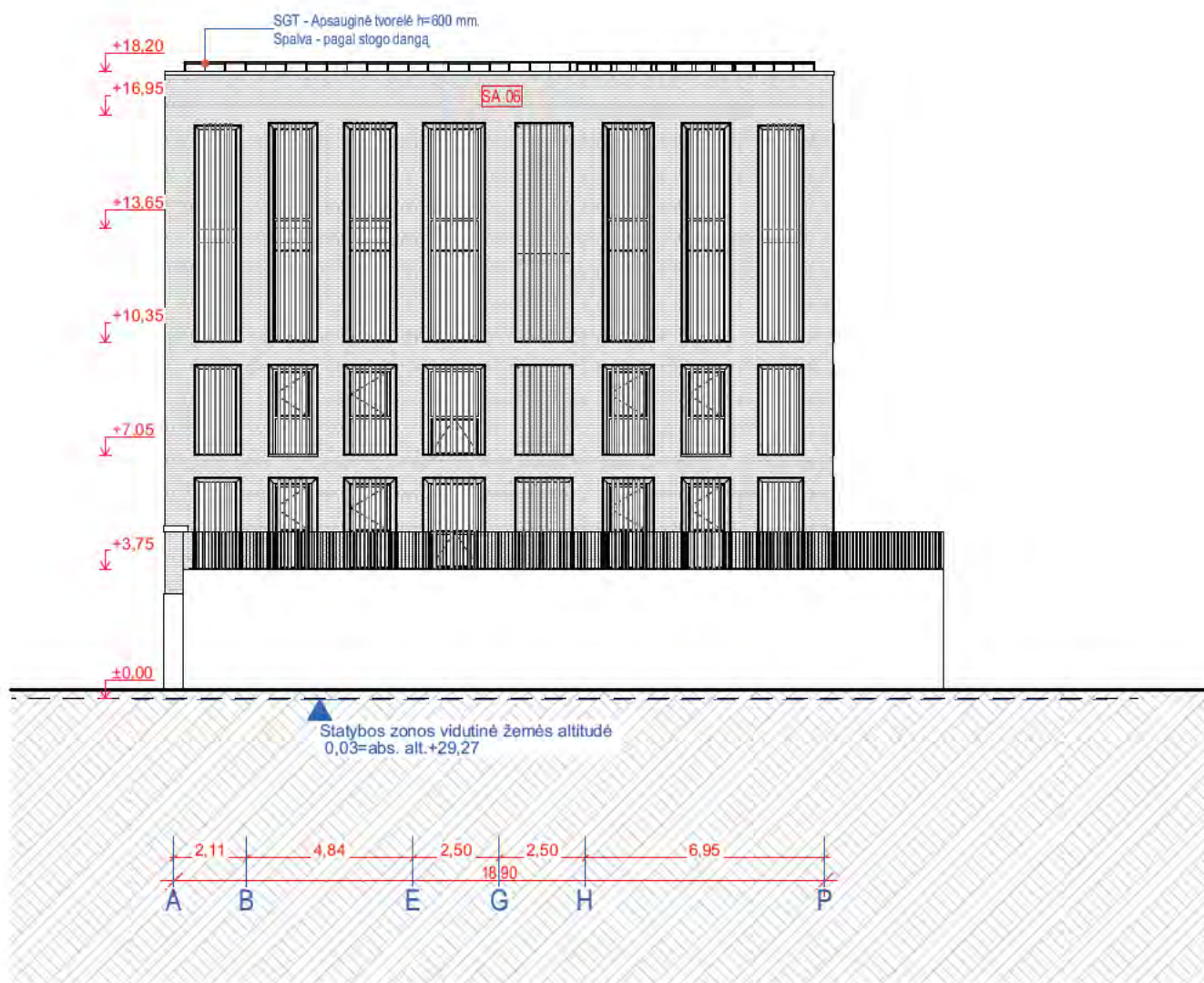
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS		
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Rauškyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
				VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ LAISVĖS AL.88 / VAŠARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO I VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS
				STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS
				01-VIEŠBUTIS
				A120_PP
27535/0981	SPV	Adrijus Bikučius		DOKUMENTO PAVADINIMAS PJŪVIAI 2
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta		
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius		
1463	ARCH	Milda Rekevičienė		
	ARCH	Kazimieras Kasteckas		
	ARCH	Jeffre Samuel Mora Morales		DOKUMENTO ŽYMUO A120-PP-02.2
	ARCH	Eglė Lygnugarienė		
LT	STATYTOJAS UAB "KAUNO VERSALIS"			Lapas
				Lapų
				1
				1



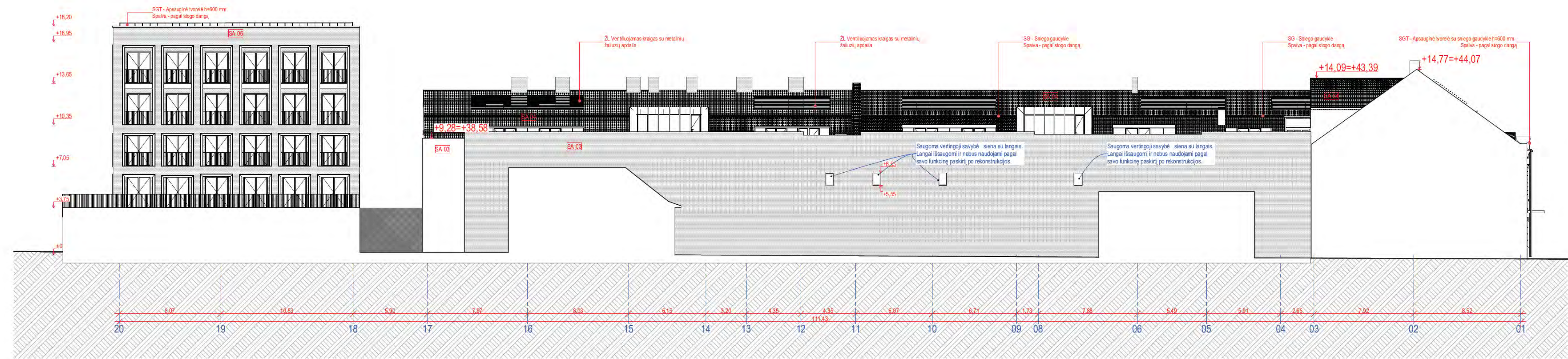
1-1 FASADAS TARP AŠIŲ R-A



2-2 FASADAS TARP AŠIŲ 01-20



3-3 FASADAS TARP AŠIŲ A-R



4-4 FASADAS TARP AŠIŲ 20-01



Istorinės pastato dalies apdailos:

- SA-01 Tinkas (spalva pagal tvarkybos dalį)
- SA-02 Tinkas (spalva pagal tvarkybos dalį)
- SA-03 Raudonų plytų mūras (tvarkomas pagal tvarkybos dalį)
- SA-04 Čerpių danga (spalva ir tipas pagal tvarkybos dalį)
- SA-05 Stogo valcuoti skardos lakštai, spalva tamsi pilka, matinis padengimas

Naujos pastato dalies apdailos:

- SA-06 Raudonų plytų mūras
- SA-07 Tinkas

KITŲ PROJEKTO DALIŲ VADOVŲ SUDERINIMAI

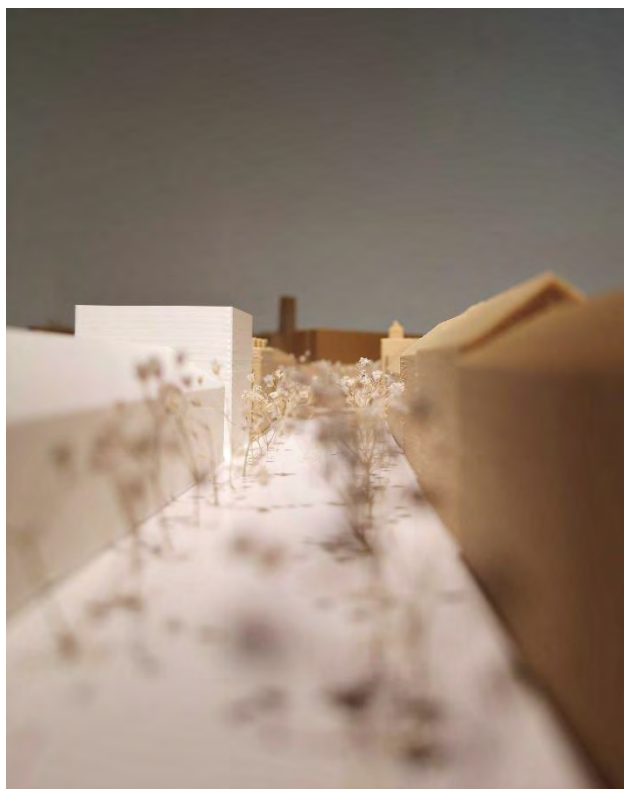
Projekto dalis	V. Pavardė	Parašas	Data

LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMŲ PRIEŽASTIS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS
KVAL. PATV. DOK. NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITECTAI Radvilkos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112	VIEŠBŪČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ LAISVĖS AL.88 / VASARIO 16-OSIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRAVIMO I VIEŠBŪČIŲ PASKIRTIES PASTATŲSŲ GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS
27535/0881	SPV	Adrijus Bikučius	STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS
36062	SPV PAD	Audrius Pučeta	01-VIEŠBUTIS
0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius	DOKUMENTO PAVADINIMAS
1463	ARCH	Milda Rekevičienė	FASADA I
	ARCH	Kazimieras Kasteckas	
	ARCH	Jefte Samuel Mora Morales	
	ARCH	Eglė Lyngugarienė	
LT	STATYTOJAS	UAB "KAUNO VERSALIS"	DOKUMENTO ŽYMUO
			A120-PP-03.3.1
			LapasLapų
			1 1



LAIKA	DATA	LAIDOS STATISTIKAS, KEITIMŲ PATEIŠTIS							
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS					
	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112			VIEŠBUTIŲ PASKIRTIES PASTATŲ LAISVĖ AL.88 / VASARIO 16-OJIOS G. 3 KAUNE, REKONSTRUKCIJA VIEŠBUTIŲ PASKIRTIES PASTATŲ SU GYVENAMOSIOS, MAITINIMO IR PREKYBOS PASKIRTIES PATALPOMIS PROJEKTAS					
	27535/0981	SPV	Adrijus Bikučius		STATINIO PAVADINIMAS NR NUMERIS				A120_PP
	36062	SPV PAD	Audrius Pučeta		01-VIEŠBUTIS				
	0387/1451	SPDV	Lukas Rekevičius						
1463	ARCH	Milda Rekeviciėnė							
	ARCH	Kazimieras Kasteckas		DOKUMENTO PAVADINIMAS				Laida	
	ARCH	Jefte Samuel Mora Morales		FASADA I 2				0	
	ARCH	Eglė Lygnugnariėnė						1:200	
LT	STATTATOIAS			DOKUMENTO ŽYMUO				Lapas/Lapų	
	UAB "KAUNO VERSALIS"			A120-PP-03.3.2				1 1	

9. Maketo nuotraukos



10. Vizualizacijos





