

ŽEMĖS SKLYPO ŽEMAIČIŲ PL. 36, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento (toliau TPD) **organizatorius:** Kauno miesto savivaldybės administracija, Laisvės al. 96, Kaunas, 44251.

TPD iniciatoriai: privatus asmuo (T. S.).

TPD rengėjas - UAB „Topoprojektas“, įm. k. 304145373, Savanorių pr. 192-912, LT-44151, Kaunas, tel. +370-662-40124, el. p.: topoprojektas@gmail.com, teritorijų planavimo vadovė Edita Kudzmanienė (atestato Nr. TPV0057), tel.: +370-687-75306, el. p. editakdzm@gmail.com.

Planuojamos teritorijos vieta – Žemaičių pl. 36, Kaunas.

TPD uždaviniai ir tikslai: Koreguoti žemės sklypo Žemaičių pl. 36, Kaune, detalų planą, patvirtintą Kauno miesto valdybos 1999 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 714 „Dėl valdų Apuolės g. 12 / Pylimo g. 32, Žemaičių pl. 36 ir Vandžiogalos g. 75 padalijimo detaliųjų planų patvirtinimo“, siekiant pakeisti žemės sklypo Žemaičių pl. 36, naudojimo būdą, suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą; suformuotą įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sujungti su žemės sklypu Žemaičių pl. 36; pakeisti nustatytus detaliojo plano sprendinius ir nustatyti papildomus sprendinius, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti sprendiniams, nustatytiems Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“.

Koncepcija, strateginis pasekmių aplinkai vertinimas bei urbanistinė idėja nerengiami. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ RENGIMO VIEŠINIMO PROCEDŪRŲ TVARKA: bendroji.

Planas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-11 įsakymu Nr. A-2141 „Dėl žemės sklypo Žemaičių pl. 36, Kaune, detaliojo plano koregavimo pradžios, planavimo tikslų ir organizavimo“;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2023 m. rugsėjo 28 d. Nr. 70-28-73;
- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir pakoreguotas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ (TPD registracijos Nr. T00071155);
- Žemės sklypo Žemaičių pl. 36, Kaune, detaliojo planu, patvirtintu Kauno miesto valdybos 1999 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 714 „Dėl valdų Apuolės g. 12 / Pylimo g. 32, Žemaičių pl. 36 ir Vandžiogalos g. 75 padalijimo detaliųjų planų patvirtinimo“ (1.2 punktas);
- Planavimo dokumentui išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis;
- Teritorijų planavimo įstatymu;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8;
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862);
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimanč sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais;
- Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija (patvirtinta LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009);

- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (patvirtintu LR žemės ūkio ministro ir LR aplinkos ministro 2005 m. sausio 20d. įsakymu Nr.3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“);
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti;
- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu;
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu ir kt.

II. ESAMA PADĖTIS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka (TIIS1-20231017-072693), Nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo, planavimo organizatoriaus bei žemės sklypo savininko pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Duomenys apie sklypą:

Žemės sklypo adresas:	Žemaičių pl. 36, Kaunas
Registro Nr.	19/16120
Kad. Nr.:	1901/0016:67 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas:	0,0743 ha
Sklypo paskirtis:	kita
Sklypo naudojimo būdas:	Gyvenamosios teritorijos,
Sklypo naudojimo pobūdis:	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
Nuosavybės teisė:	Privati (T. S.).
Servitutai	NĖRA
Statiniai	1A1m - Pastatas - Gyvenamasis namas Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai
Sklype įregistruoti žemės apribojimai:	Elektros tinklų apsaugos zonos (trečias skyrius, ketvirtasis skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (trečias skyrius, vienuoliktas skirsnis);

Planuojamo sklypo gretimybės:

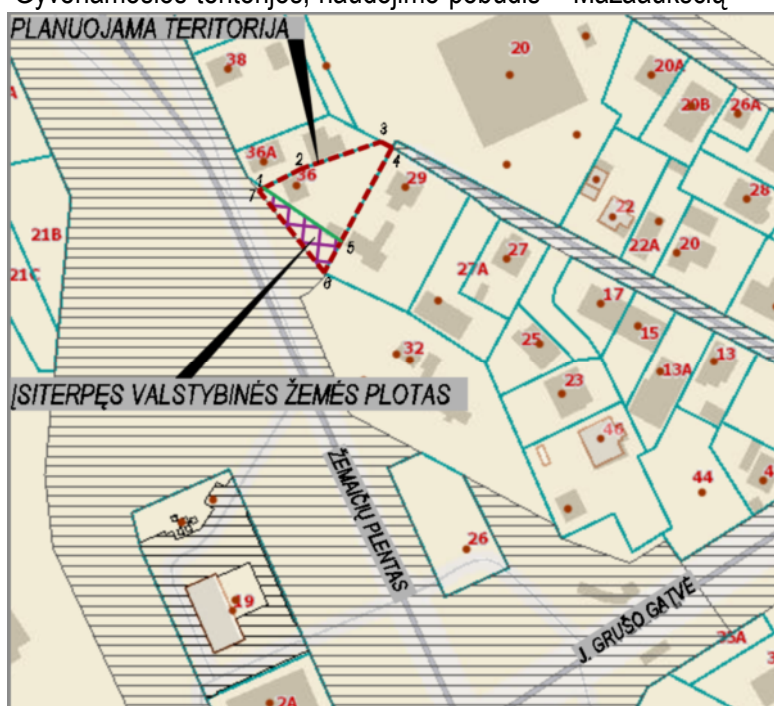
Planuojamą sklypą riboja NT registre įregistruoti sklypai.

Vakarinėje dalyje tarp taškų „1“-„2“-„3“ – Žemaičių pl. 36A, Kaunas, kad. Nr. 1901/0016:0068, plotas – 0.0620 ha; paskirtis – kita; naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Šiaurinėje dalyje tarp taškų „3“-„4“ – Rietavo g. 20, Kaunas, kad. Nr. 1901/0016:0103, plotas – 1.0362 ha; paskirtis – kita; naudojimo būdas – Visuomeninės paskirties teritorijos;

Rytinėje dalyje tarp taškų „4“-„5“-„6“ – Viduklės g. 29, Kaunas, kad. Nr. 1901/0016:0037, plotas – 0.1583 ha; paskirtis – kita; naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Pietinėje dalyje tarp taškų „1“-„5“-„6“-„7“-„1“ – įsiterpęs valstybinės žemės plotas (apie 0,0250 ha), esantis tarp planuojamo sklypo Žemaičių pl. 36 ir inžinerinio statinio – ŽEMAIČIŲ PLENTAS, un. Nr. 4400-0362-2342.

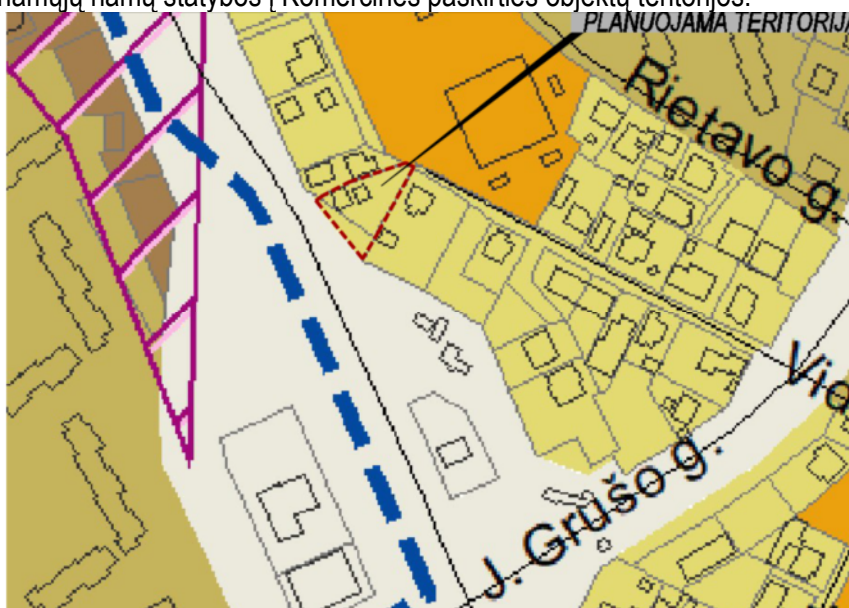


1 pav. Esamos situacijos schema

Aplinkos būklė

Planuojamas žemės sklypas yra Kauno mieste, Šilainių seniūnijoje. Pagal Kauno miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius, teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje vyrauja mažaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Šioje zonoje maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas UI iki 0,8, maksimalus leistinas aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu.

Šiuo projektu planuojama prie sklypo "a", t.y. Žemaičių pl. 36, kad. Nr. 1901/0016:67, prijungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą "b" - 250 m² ir pakeisti naujai suformuoto žemės sklypo „1“ naudojimo būdą iš Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į Komercinės paskirties objektų teritorijos.



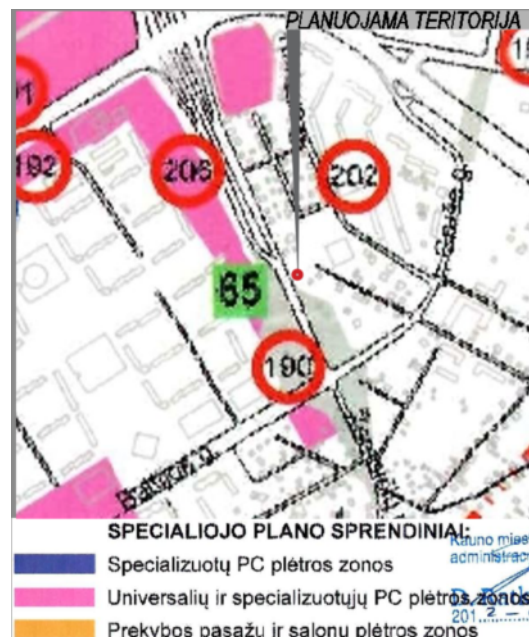
2 pav. Planuojama teritorija Kauno miesto savivaldybės bendrojo plano kontekste

Vadovaujantis Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu, patvirtintu 2013 m. sausio 17 d. Nr. T-22, planuojamas sklypas patenka į zoną, kurioje aukštybinių pastatų statyba draudžiama.



3 pav. Planuojama teritorija Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano ištraukoje

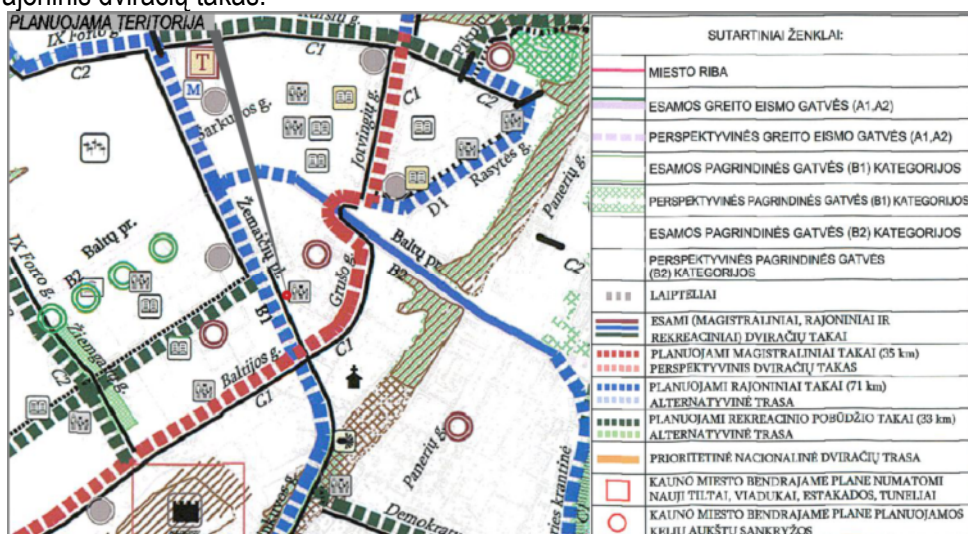
Pagal Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto specialųjį planą, pertvarkoma teritorija nepatenka į prekybos centrų plėtros zoną.



4 pav. Planuojama teritorija Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto specialiojo plano ištraukoje

Kauno miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniais suplanuota optimali dviračių takų schema Kauno mieste, kurios uždavinys – dviračių takus ir trasas sujungti į vientisą sistemos tinklą bei trumpiausiu atstumu sujungti traukos objektus – lankytinas vietas.

Detalioju planu nagrinėjama teritorija šalia Žemaičių plento, kur kitoje Žemaičių plento pusėje planuojamas rajoninis dviračių takas.



5 pav. Planuojama teritorija Kauno miesto dviračių takų specialiojo plano ištraukoje

Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių. Kitų (pramoninių, ūkinių taršos) objektų, įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra. Planuojama teritorija nepatenka į Natūra 2000 teritorijas.

Pertvarkomas sklypas iš vakarų ir rytų pusių ribojasi su gyvenamųjų namų sklypais, šiaurinėje dalyje – vaikų lopšelis-darželis.

[važiavimas / išvažiavimas į planuojamą teritoriją iš Žemaičių plento (B kategorija).

Atlikus esamos būklės analizę planuojamoje teritorijoje bei įvertinus artimiausių sklypų užstatymą, nustatyta, jog aiškos gatvės užstatymo linijos šioje Žemaičių gatvės atkarpoje nėra. Tad nauji pastatai sklype bus projektuojami atsižvelgiant į esamą situaciją, sklypo konfigūraciją ir aplinkinį užstatymą. Pertvarkomame sklype nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Statybos linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų, planuojamame sklype nenustatoma.

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojamas žemės sklypo Žemaičių pl. 36, Kaune, detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto valdybos 1999 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 714. Keičiamas žemės sklypo Žemaičių pl. 36 (kad. Nr. 1901/0016:67), naudojimo būdas iš Gyvenamosios teritorijos (naudojimo pobūdis - Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) į Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Vadovaujantis sprendimu dėl TPD koregavimo (REG297325), keičiamas žemės sklypo kad. Nr.1901/0016:0067, Žemaičių pl. 36 (plane sklypas „A“) naudojimo būdas.

Nustatomi šie formuojamo žemės sklypo „A“ pagrindiniai sprendiniai:

Žemės sklypo „a“ plotas	743 m²
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis	80
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,80
Pastatų aukštų skaičius	1-3
Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais	Iki 8,5
Statinių paskirtys	Negyvenamieji pastatai – Komercinių pastatų paskirties
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo užstatymas (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	10%
Papildomi reikalavimai / apribojimai	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Toliau detaliojo plano koregavimo sprendiniais suformuojamas įsiterpęs valstybinės žemės plotas (LR Žemės įstatymas, 11 str. 4 p.) - sklypas „b“, esantis tarp: inžinerinio statinio - Žemaičių pl. (un. Nr. 4400-2672-5100); žemės sklypo kad. Nr.1901/0016:0037, Viduklės g. 29 ir žemės sklypo kad. Nr.1901/0016:0067, Žemaičių pl. 36 (plane sklypas „A“). Sklypo plotas „b“ – 250 m² - nevirsija LR Žemės įstatyme (9 str. 7d.) nustatyto ploto.

Nustatomi šie formuojamo žemės sklypo „b“ pagrindiniai sprendiniai:

Žemės sklypo „b“ plotas	250 m²
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis	-
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	-
Pastatų aukštų skaičius	-
Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais	-
Statinių paskirtys	-
Užstatymo tipas	-
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	-
Papildomi reikalavimai / apribojimai	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklypo „b“ naudojimo būdas pasirenkamas pagal esamo žemės sklypo kad. Nr.1901/0016:0067, Žemaičių pl. 36 (plane sklypas „A“), naudojimo būdą, prie kurio numatoma prijungti įsiterpusį žemės sklypą „b“.

Įsiterpęs žemės sklypas „b“ (plotas 250m²) sujungiamas su esamu žemės sklypu „A“ (kad. Nr. 1901/0016:67, plotas 743m²) ir suformuojamas sklypas „1“, kurio plotas 993 m².

Nustatomi šie planuojamo žemės sklypo **Nr.1** pagrindiniai reglamentai:

Žemės sklypo Nr.1 plotas	993 m²
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos, (K)
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis	80 proc.
Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	0,80
Pastatų aukštų skaičius	1-3 aukštai
Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais	iki 8,5 m
Statinių paskirtys	Negyvenamieji pastatai (Komerčių - pastatai, skirti komercinei veiklai vykdyti, išskyrus kitose paskirtyse nurodytuose pastatuose vykdomą komercinę veiklą)
Užstatymo tipas	laisvo planavimo užstatymas (lp)
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys	10% nuo viso sklypo ploto
Papildomi reikalavimai / apribojimai	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Sklype **Nr.1** planuojama statyti prekybos paskirties (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės) pastatą su tam reikalinga inžinerine infrastruktūra (netarši veikla).

Planuojamo sklypo teritorija yra urbanizuotoje miesto aplinkoje, kur jau yra susiformavusi mišri paskirtis – aplinkoje vyrauja gyvenamieji (daugiabučiai ar individualūs) namai, ikimokyklinio ugdymo įstaiga (darželis), degalinės. Ši aplinka pasižymi aktyviu vietinių gyventojų judėjimu ir turi potencialą papildomai viešajai ar komercinei infrastruktūrai. Planuojamame sklype numatytas komercinės paskirties pastatas bus funkciškai integruotas į esamą urbanistinę struktūrą, suformuojant natūralų perėjimą tarp gyvenamosios, ugdymo ir techninės infrastruktūros zonų.

Urbanistiniai sprendiniai ir motyvacija

Prekybos paskirties pastato įkūrimas šioje vietoje laikomas tikslingu, nes:

- Gyvenamieji namai užtikrina nuolatinį pirkėjų srautą;
- Darželis generuoja dienos metu aktyvių lankytojų judėjimą (tėvai, darbuotojai);
- Degalinė jau suteikia teritorijai komercinį pobūdį, tad prekybos objektas neprieštarauja bendram zonos charakteriui;
- Užtikrinamas pasiekiamumas pėsčiomis ir transportu – svarbu formuojant patogią miesto struktūrą.

Pagrindiniai urbanistiniai principai laikomi planuojant:

- Estetinė dėmė su aplinkiniais pastatais – kad prekybos paskirties pastatas neardytų urbanistinio vientisumo.
- Automobilių stovėjimo vietų ir įvažiavimo sprendimai – siekiama nesukelti papildomo eismo trikdžių gyvenamojoje zonoje.

Atsižvelgiant į tai, kad Detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, projektuojamame sklype **Nr.1** numatoma maksimali užstatymo zona, kur užstatymo riba pagal atitinkamas teisės normas nuo sklypo ribos atitraukiama atsižvelgiant į būsimų pastatų aukštingumą. Taipogi paliekama galimybė kitoms galimoms statinių paskirtims: prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių paskirties pastatai. Konkreti ūkinė veikla bus numatyta statinių techninio projekto rengimo metu, tačiau ūkinė veikla neturi sukelti neigiamo poveikio gretimai gyvenamai aplinkai.

Pastatų statyba iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos numatyta vadovaujantis 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“ 7 pr. 4 punktu. Pagal šį punktą, statant ant sklypo ribos sublokuotus pastatus, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 3 m atstumu nuo sklypo ribos, tačiau ne arčiau kaip 1 m (skaiciuojant atstumą horizontalioje plokštumoje nuo labiausiai išsikišusių konstrukcijų), kai pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio bet kurios konstrukcijos, esančios 1–3 m atstumu nuo sklypo ribos, bet kurio taško aukštis, matuojamas nuo žemės paviršiaus ties sklypų riba (žemesniojo paviršiaus, jei ties sklypų riba yra aukščių skirtumas), didesnis už horizontalų atstumą nuo šio taško iki sklypų ribos, statant pastatus ar stogą turinčius inžinerinius statinius arčiau kaip 1 m nuo sklypo ribos, privalomas besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinis sutikimas.

Gautas sutikimas iš gretimo žemės sklypo (kad. Nr. 1901/0016:0068, Žemaičių pl. 36A) savininkų, jog besiribojančiame žemės sklype Žemaičių pl. 36, Kaunas, (kadastro Nr. 1901/0016:0067), planuojamų statyti statinių (iki 8,5 m aukščio) zona ir riba būtų ne mažiau kaip 2 metrų atstumu nuo bendros sklypo ribos.

Projektuojamo pastato konfigūracija, išdėstymas, užstatymo plotas ir vieta tikslinami techninio projekto metu, tačiau pastatai turi būti projektuojami statomų statinių zonos ribose bei neviršyti nurodytų rodiklių. Statant pastatus vadovautis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir kitais galiojančiais teisės aktais. Parengtus pastatų techninius projektus derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros institucijomis.

Projektuojami pastatai neturės neigiamos įtakos gretimams sklypams. Parengus detalų planą, bus sudarytos palankios sąlygos gerinti aplinkos kokybę ir plėsti gyventojų paslaugų ir aptarnavimo infrastruktūrą.

Planuojama teritorija nepatenka nei į saugomas teritorijas, nei į kultūros paveldo objektų teritorijas ar jų apsaugos pozonius, nei į gamtos paminklų teritorijas.

Teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natūra 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi nebuvo atliktas.

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Sklypo tvarkymas bei apželdinimas

Projekto rengimo metu planuojamame sklype Žemaičių pl. 36 auga keturi medžiai.

Skl. Nr.	AUGALO CHARAKTERISTIKOS			
	Nr. plane	Pavadinimas	Diametras (cm)	Kiekis
1	1	Uosialapis klevas	15	1
	2	Svyruoklinis gluosnis	18	1
	3*	Eglė	30	1
	4*	Eglė	35	1
	5	Paprastoji blindė	6	1

* - Sklypuose augantys medžiai, kurie atitinka saugotiniams želdiniams priskiriamus kriterijus (pagal LR Vyriausybės nut. „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (2008-03-12 Nr. 206) nustatytus kriterijus, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (priedo p. 6., „Kitos paskirties žemėje pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų teritorijose“).

Planuojamame sklype auga dvi saugotinos eglės (D30 ir D35). Šios eglės patenka į detalioju planu numatomą maksimaliai galimą užstatymo zoną. Preliminariai planuojamas būsimas komercinės paskirties pastatas netrukdo eglėms ir toliau augti. Pasikeitus techninio projekto sprendiniams ir atsiradus poreikiui šalinti minėtas eglės, privačios žemės sklypo savininkas teikia prašymą dėl Leidimo gavimo Institucijai nustatytos formos prašymą pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 23 d. sprendimą Nr. T-187 „Dėl leidimų kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius išdavimo, prašymų perskaiciuoti želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją nagrinėjimo ir sumokėtos kompensacijos grąžinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

Priklausomųjų želdynų plotas planuojamai teritorijai yra ne mažiau kaip 10% sklypo ploto, t.y. apie 99 kv.m. (LR Am 2007-12-21 d. Įsakymas Nr. D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo").

Komunalinių atliekų tvarkymas (surinkimas, šalinimas) turi atitikti minimalius komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus ir kitus galiojančius teisės aktus.

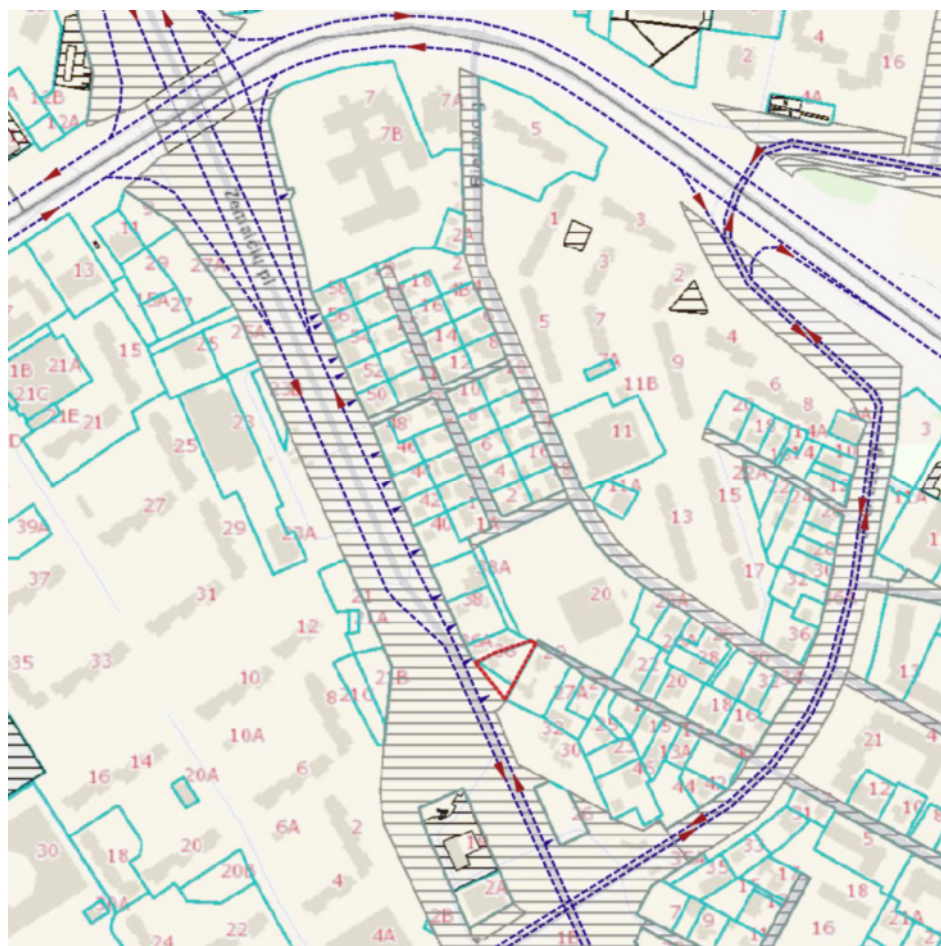
Teritorija turi būti tvarkoma taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdamas žemės darbus sklype turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Detaliajame plane numatyta želdynų teritorija yra sąlyginė ir rengiant statinių techninius projektus gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

2006-09-07 parengtas ir patvirtintas (T-345) Žemaičių plento detalusis planas, kur gatvės kategorija B1, gatvės juostos plotis tarp raudonųjų linijų – 50 metrų.

Įvažiavimas / išvažiavimas į planuojamą sklypą **esamas** iš Žemaičių plento. Patekti į sklypą iš Viduklės gatvės nėra galimybės, nes gatvė baigiasi akligatviu (2,68 m pločio), besiribojančiu su įregistruotu žemės sklypu kad. Nr. 1901/0016:0103 (Rietavo g. 20).

Pagal galiojančius normatyvus (STR 2.06.04:2014), minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiais B kategorijos gatvėje yra 100 metrų. Planuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto zonoje, kurioje tankus užstatymas ir dėl egzistuojančių gyvenamųjų namų, komercinių objektų ir smulkesnių infrastruktūros elementų, esami sklypai turi ribotą plotą bei Žemaičių plento atkarpoje tarp J. Grušo / Baltijos ir Baltų pr. (~680m) jau egzistuoja 15 įvažių į esamus sklypus:



Sklypų dydis ir ribos neleidžia įrengti įvažiavimų didesniu atstumu, nesukeliant reikšmingų nepatogumų esamiems naudotojams.

Miesto gatvių tinklo planavimo principai leidžia išimti tankiai urbanizuotose teritorijose, kur tikslinga atsižvelgti į vietovės specifiką. Galima papildomai įrengti kelio saugumo priemones (aiškų ženklinių ar pan.).

Automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII sk. reglamentais.

infrastruktūrai. Jei prisijungimas prie esamų tinklų pasirodytų techniškai ar ekonomiškai sudėtingas, siūloma apsvarstyti alternatyvius lietaus nuotekų tvarkymo sprendimus (pvz., lietaus vandenį nuo planuojamo komercinio pastato stogo galima surinkti į rezervuarus – talpyklas, kuriuose šis vanduo akumuliuojamas arba gali būti nukreiptas žaliųjų plotų laistymui. Namuose ar įmonėse įrengti lietaus vandens rezervuarai taip pat išreiškia susirūpinimą ekologija ir tvarių vandens valdymu).

Pastatų techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, vadovautis 2007-04-02 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-193 „Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ (aktuali redakcija nuo 2021-09-28).

Pagal **Atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialųjį planą** (patvirtintas 2016-05-03, Tarybos sprendimu Nr. T-203, TPD registracijos Nr.T00078490), pertvarkomas sklypas patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Artimiausi šilumos tiekimo tinklai nuo planuojamos teritorijos yra kitoje Žemaičių plento pusėje (apie 120 m). Tačiau statomą arba rekonstruojamą pastatą gali būti numatyta aprūpinti šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, teikiant prioritetą gamtinių dujų kurui, jei teisės aktuose nustatyta tvarka apskaičiuotos vidutinės šilumos tiekimo sąnaudos yra mažesnės vartotoją aprūpinant šiluma iš vietinio šilumos šaltinio. Prioritetinis kuras yra gamtinės dujos.

Projektuojamus pastatus planuojama šildyti gamtinėmis dujomis arba pasirenkant alternatyvius atsinaujinančius energijos šaltinius. Pastatų šildymo būdai tikslinami rengiant techninius projektus.

Patikslinus toponuotraukoje esamą ryšių šulinio (112) vietą, siūloma perkelti esamą ryšių įvadą į pastatą Žemaičių pl. 36A, kuris šiuo metu eina iš ryšių dėžutės, esančios planuojamame griauti Žemaičių pl. 36 pastate bei numatomas naujas įvadas į būsimą pastatą Žemaičių pl. 36.

Naujai detaliojame plane numatomų inžinerinių trasų ir įvadų vietos yra sąlyginės, jos gali būti koreguojamos techninio projekto metu, rengiant inžinerinių tinklų techninius projektus, pagal tuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas sąlygas.

Techninio projekto rengimo stadijoje nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų ar žemės naudotojų sutikimus.

Sklype įrengtus inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų pateikimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus. Norint statyti inžinerinių tinklų apsaugos zonose, techninio projekto rengimo metu būtina gauti tuos tinklus eksploatuojančių bendrovių sutikimus ar pagal išduotas planavimo sąlygas parengus techninius projektus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, pirmojo skirsnio nuostatomis, planuojama teritorija patenka į Kauno oro uosto aerodromo apsaugos zoną (E). Šioje zonoje draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis, jei tai nesuderinta su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra ir (ar) Lietuvos kariuomenės vadu Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka.

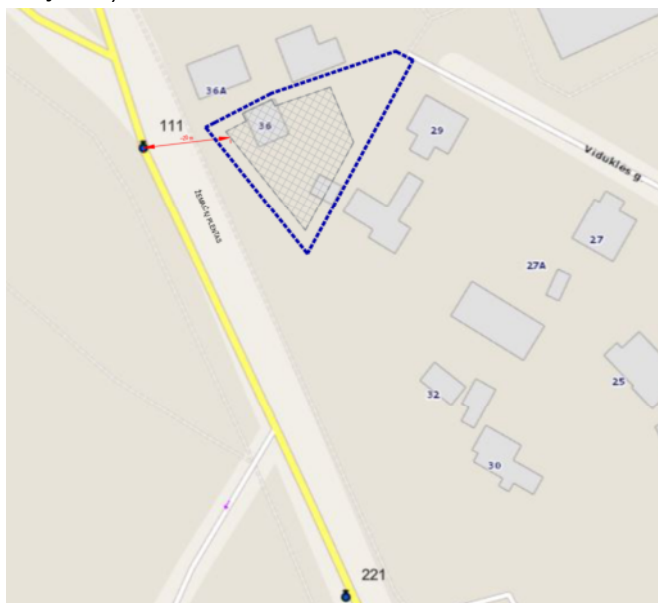
Atsižvelgiant į Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygas, turi būti laikomasi visų pateiktų reikalavimų. Detalioju planu planuojamame sklype numatomas pastatas nebus aukštybinis ir nepatenka į oro erdvę, kuri galėtų kelti grėsmę aviacijos saugumui. Šiame sklype naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais **absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų**. Planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos kariuomenės nustatytas zonas, kuriose taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, nagrinėjamas sklypas nepatenka į vėjo elektrinių projektavimui ribojamas zonas ar tiesioginio matomumo tarp ryšio bokštų linijas. Vėjo elektrinių statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Planuojamas komercinės paskirties pastatas nepažeis aviacijos saugos interesų.

Gaisrinė sauga

Detaliojo plano sprendiniai numatyti vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis (toliau – Taisyklės). Gaisro plitimas į gretimuosius pastatus turi būti užtikrintas išlaikant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinių saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę - Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
II	10	10	15

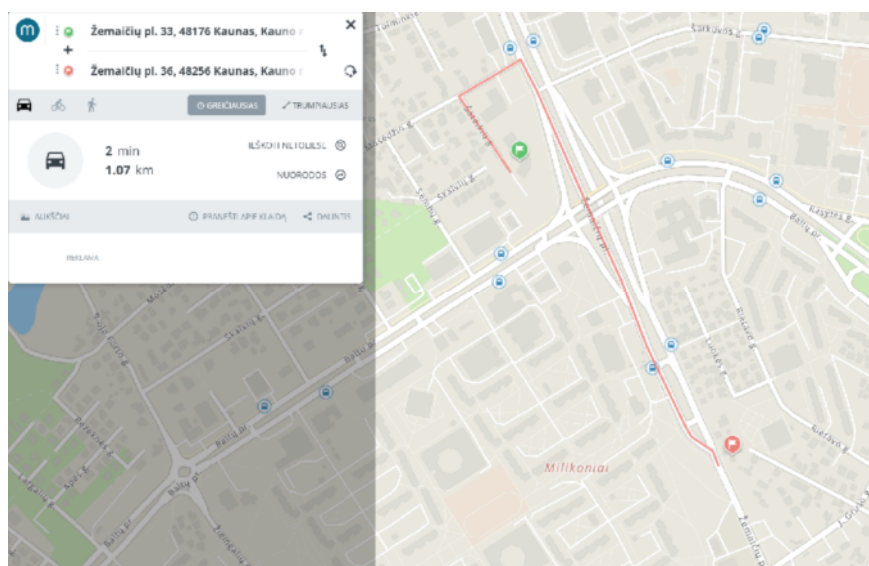
Neišlaikant šių atstumų turi būti numatytos atitinkamos kompensacinės priemonės (priešgaisrinės užtvartos, atitinkančios Taisyklių IV sk. 9, 10 punkto reikalavimus ar kt.). Vadovaujantis Taisyklių punkto Nr. 8 nuostatomis, konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti *Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose* ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Techninio projekto metu, patikslinus pastatų atsparumo ugniai laipsnį, pastatai turi būti projektuojami įgyvendinant *Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas (XIII. Sk. Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas)*.



Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš esamo hidranto Nr. 111 (už ~20 metrų) kitoje Žemaičių plento pusėje.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo komanda - Kauno APGV 5-oji komanda - apie 2 min kelio arba 1,07 km atstumu iki planuojamos teritorijos (Žemaičių pl. 33, Kaune).

Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra aprūpinta specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teigti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.



Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti *Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose* ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki būsimų pastatų. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus, vadovaujantis "*Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai*" nuostatomis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Ūkio buitinės atliekos

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Planuojamoje teritorijoje susidaranti paviršinė nuotekos turi būti tvarkomos pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento reikalavimus.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Preliminari komunalinių atliekų konteinerių vieta numatyta pietinėje sklypo dalyje prie sklypo ribos. Komunalinių atliekų konteinerių vieta tikslinama techninio projekto metu, bet turi atitikti Minimalius komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus, patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. D1-857 bei kitus galiojančius teisės aktus.

IV. Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

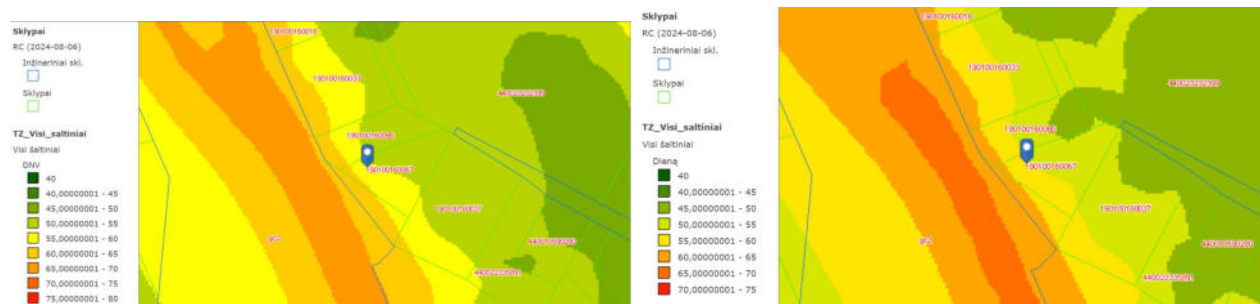
Planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, kitais įstatymo įgyvendinamaisiais teisės aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus. Pagal Kauno m. sav. teritorijos Bendrojo plano sprendinius planuojamas sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną.

Parengto detaliojo plano koregavimo sprendiniuose norminiai atstumai iki gretimuose sklypuose esančių gyvenamųjų namų yra išlaikomi.

Sklype planuojama statyti prekybos paskirties (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės) pastatą su tam reikalinga inžinerine infrastruktūra (netarši veikla). Vykdoma veikla nesukels didesnio triukšmo, dulkių, nedarys žalingo poveikio aplinkai, nebus išskiriami kenksmingi teršalai. Teritorija bus sutvarkyta, prižiūrima.

Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“, STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Esamas triukšmo lygis vertinamas pagal Kauno miesto strateginį triukšmo žemėlapi. Akivaizdu, kad pagrindiniai nedideli triukšmo šaltiniai artimiausioje aplinkoje yra greta esančia Žemaičių plento gatve judančio transporto keliamas triukšmas ir pagal atliktus skaičiavimus jis neviršija nustatytų normų:



Atsižvelgiant į „Kauno miesto strateginius triukšmo žemėlapius“, prie planuojamo sklypo Nr. 1 ir esamos aplinkos, veikiamos transporto sukeliama triukšmo (nuo esamų gatvių) ekvivalentinis garso slėgio lygis yra 50-60 dB. Vertinant esamą ekvivalentinį garso slėgio lygį planuojama, kad po detaliojo plano įgyvendinimo, sklype nebus labiau viršijami triukšmo ribiniai dydžiai nei šiuo metu esami dėl gatvių keliamo triukšmo.

Foninė oro užterštumo koncentracija įvertinta remiantis sumodeliuotais Kauno miesto taršos žemėlapiais, kurie apima analizuojamos ūkinės veiklos teritoriją.

Naudota foninė koncentracija (apskaičiuota pagal 2023 metų vidutinės metinės koncentracijos Kauno miesto aplinkos ore; šaltinis: <https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/oras/oro-uzterstumo-skaidos-zemelapiai-duomenys-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams/2023-m-fonines-koncentracijos-paov-skaiciavimams-duomenys-ir-zemelapiai/>)

CO (mg/m³) Anglies monoksido	LOJ (mg/m³) Lakujų organinių junginių	NO2 (µg/m³) Azoto dioksido	KD10 (µg/m³) Kietųjų dalelių	KD2,5 (µg/m³) Metinė kietųjų dalelių
0,26-0,27	0,03-0,032	25-28	22-24	10-11,9

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro bei LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu (dok. Nr. 591/640) aktuali redakcija „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu NORMŲ patvirtinimo.“, poveikio aplinkos orui vertinimui ribinė aplinkos oro užterštumo vertė:

Teršalo pavadinimas	Ribinė aplinkos oro užterštumo vertė		
	Kalendoriniai metai	1 valanda	1 para
Anglies monoksido			10 mg/m ³ (Leistinas nukrypimo dydis 60%)
Azoto dioksidas NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³ negali būti viršyta daugiau kaip 18 kartų per kalendorinius metus	
Kietosios dalelės KD ₁₀	40 µg/m ³		50 µg/m ³ negali būti viršyta daugiau kaip 35 kartus per kalendorinius metus
Kietosios dalelės KD _{2,5}	20 µg/m ³		25 µg/m ³ (negali būti viršyta daugiau nei 3 kartus per metus)

IŠVADA: Pagal atliktą miesto taršos modeliavimą, teršalų koncentracija planuojamoje teritorijoje ir artimoje aplinkoje neviršija nustatytų ribinių verčių.

Preliminariai įvertinant numatomą veiklą planuojamoje teritorijoje, nenumatomas reikšmingas poveikis aplinkai ir higieninei būklei. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje atsiranti specializuota (vienos prekių grupės) parduotuvė - iš esmės aplinkinės teritorijos situacijos nepakeis, o ribinės triukšmo vertės gyvenamojoje ir visuomeninėje aplinkoje bet kuriuo paros metu neviršys Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 "*Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje*" nurodytų dydžių.

Rengiant detaliojo plano keitimą, vadovautasi Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (T00071155, 2014-04-250), Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, patvirtinta 2019-05-14 sprendimu NR. T-196 (T00083427, 2019-05-21). Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno miesto bendrajam planui.

Planuojama teritorija nepatenka nei į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas, gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius, nei į Natūra 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST), nei į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo sprendinių įgyvendinimas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai, kurių naudojimo būdas gyvenamosios bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos. Aplinkinė teritorija didele dalimi apstatyta gyvenamaisiais pastatais. Planavimo dokumento rengimo metu planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo atrankos dokumentai nebuvo rengiami, nes numatomi veiklai pagal „Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo“ įstatymą nėra privalomi. Sklype numatoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu, TPDR informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).

Visuomenės informavimas

Projekto dokumentacija talpinama TPS vartuose (<https://www.planuojustatau.lt/>).

Paslaugos Nr. K-VT-19-23-791.

Detaliojo plano dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka bendroji. Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, skelbiama (ne trumpesnio kaip 5 darbo dienų laikotarpio) vieša ekspozicija bei viešas susirinkimas. Per šį laikotarpį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali teikti TPDRIS priemonėmis. Informacija apie detaliojo plano koregavimą skelbiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt, Kauno miesto savivaldybėje Laisvės al. 96, Kaune, ir interneto svetainėje www.kaunas.lt bei Vilijampolės seniūnijoje, adresu Lampėdžių g. 10, Kaunas. Kaimyninių žemės sklypų savininkai informuoti registruotais laiškais. Keli išsiųsti laišakai adresatų nepasiekė. Papildomai informacija buvo paskelbta laikraštyje „Laikinoji sostinė“ 2022-10-01 d. numeryje.

Detaliojo plano sprendinių keitimasis nepažeidžia ir nesuvaržo teises aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių korekcijų atlikimo.

TPV Edita Kudzmanienė

