

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRA INFORMACIJA

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).

• **TPD Nr. K-VT-19-24-573.**

- TPD pagrindas: Kauno miesto savivaldybės mero potvarkis 2024-07-09 Nr.M-782 „Dėl žemės sklypo, kadastro Nr.1901/294:20, tarp Garšvės gatvės, Pukenių akligatvio ir inžinerinių komunikacijų koridoriaus, Kaune, detaliojo plano koregavimo pradžios, planavimo tikslų ir organizavimo“.
- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024-07-19 Nr.A-894 „Dėl žemės sklypo, kadastro Nr.1901/294:20, tarp Garšvės gatvės, Pukenių akligatvio ir inžinerinių komunikacijų koridoriaus, Kaune, detaliojo plano rengimo“.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2024-09-09 Nr.70-28-50 tarp Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatorių įgalioto asmens.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: kvartalas, kvartalo plotas apie 1,200 ha.

Žemės sklypo kadastro Nr.1901/294:20 plotas:1,0027 ha.

Planavimo tikslai:

- Pertvarkyti žemės sklypą, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą; nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti inžinerinių komunikacijų tinklą; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Planavimo uždaviniai:

Detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto sav. teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto sav. tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ bei Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-553 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ (toliau – Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas), nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Nustatyti urbanizuotos teritorijų naudojimo reglamentus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

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“, koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-553 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“.

Detalusis planas rengiamas bedraja tvarka.

TPD organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius. Laisvės al.96, Kaunas, tel.837422631, el.paštas administracijos.direktorius@kaunas.lt.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	1	2 1	0

TPD iniciatoriai: privatūs asmenys. TPD iniciatorius atstovauja projektų vadovė Laimutė Pėželienė, pagal 2024-04-10 įgaliojimą privačių asmenų ir Kauno miesto 17-ojo notarų biuro.

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16 - osios g .8 - 6, Kaunas.

tel. +37061130557, info@planuotojai.lt

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

tel. +37061130557, laima@planuotojai.lt

ESAMA PADĖTIS

Žemės sklypas - A.

- Kadastro Nr.1901/294:20;
- Žemės sklypo plotas: 1,0027 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: žemės ūkio;
- Savininkai: T.B., K.B.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis).
Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 sprendinius ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius, patvirtintus KMT 2019 m. gegužės 14 d. sprendimo Nr. T-196. Teritorijos naudojimo tipas: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona - gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kt.



Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdiniais.	• Kitos paskirties: ○ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ○ Visuomeninės paskirties teritorijos ○ Komercinės paskirties objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondensų teritorijos ○ Bendro naudojimo teritorijos ○ Atskirųjų želdynų teritorijos ○ Rekreacinės teritorijos ○ Teritorijos kništo apsaugos tikslams • Konservacinės paskirties ○ Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	UT iki 0,5. Maksimalus aukštis iki 12 m.
--	--	---	---

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	2	2 1	0

Žemės sklypo Nr.1901/294:20, Kaune gretimybės:

ŠIAURĖJE

- Žemės sklypo gretimybė-Garšvės gatvė valstybės žemėje. Garšvės gatvė registruota NT registre. Registro Nr.44/1097397. Sudarymo data: 2008-05-14. Unikalus daikto Nr.4400-1574-9160. Nuosavybės teisė: Kauno miesto savivaldybė. Pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" ir vadovaujantis pakeitimais, patvirtintais AR aplinkos ministro įsakymu 2021-02-22 Nr. D1-103, gatvės kategorija:C-aptarnaujanti, eismo juostų skaičius-dvi juostos. Gatvės plotis tarp raudonųjų linijų 30,00 m, pagal anksčiau parengtus ir patvirtintus detaliuosius planus.

PIETUOSE

- Žemės sklypo adresas - Garšvės g.25H.
Žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:455.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Žemės sklypo plotas - 0,1259 ha.
Sklypo savininkai - privatūs asmenys.

VAKARUOSE

- Adresas: žemės sklypas Garšvės g.33.
Žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:1384.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypo plotas-0,0900 ha.
Sklypo savininkai - privatūs asmenys.
- Adresas: žemės sklypas Garšvės g.35.
Žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:1385.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypo plotas - 0,1025 ha.
Sklypo savininkai - privatūs asmenys.
- Adresas: žemės sklypas Garšvės g.37.
Žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:1386.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypo plotas - 0,1210 ha.
Sklypo savininkai - privatūs asmenys.
- Adresas: žemės sklypas Garšvės g.39.
Žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:1376.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypo plotas - 0,0850 ha.
Sklypo savininkai - privatūs asmenys.
- Adresas: žemės sklypas Garšvės g.25F.
Žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:457.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.
Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
Žemės sklypo plotas - 0,1713 ha.
Sklypo savininkai - privatus asmuo.

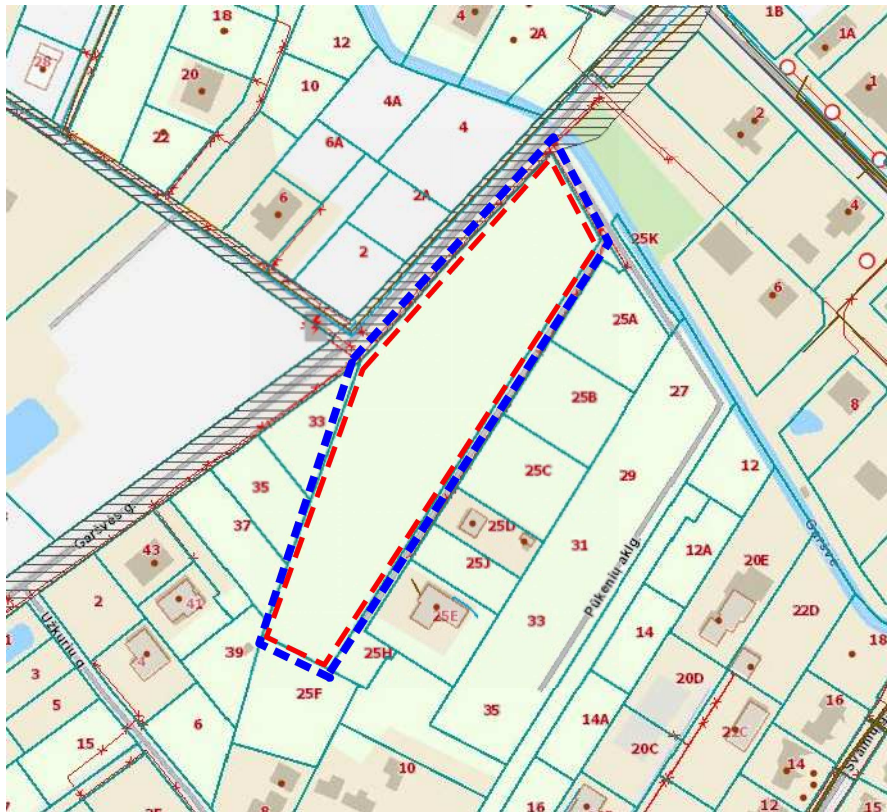
RYTUOSE

- Garšvės upelis valstybės žemėje. Detalioju planu šalia upelio suprojektuotas kelias-Pukenių akligatvis. Parengtas žemės sklypo Vaišvydavoje (kad. Nr.1901/0294:197) detalusis planas, patvirtintas 2005-03-29 ADĮ Nr.A-1046

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	3	2 1	0

PLANUOJAMA TERITORIJA

Teritorija, kuri atitinka LR teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą kvartalo sąvoką. Kvartalas–gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.”



Planuojamos teritorijos riba - - - - -

Koreguojamos teritorijos riba - - - - -

Planuojama teritorija ~ 1,2000 ha dydžio teritorija.
Planuojama teritorija apribota Garšvės gatvės, Pukėnių akligatvio ir inžinerinių komunikacijų koridoriaus.

Teritorijų Planavimo Dokumentas rengiamas, vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr.IX-1962;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;

Kauno miesto savivaldybės bendruoju planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209, pakoreguotu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 (toliau– BP);

Kauno miesto savivaldybės mero potvarkiu 2024-07-09 Nr.M-782 „Dėl žemės sklypo, kadastro Nr.1901/294:20, tarp Garšvės gatvės, Pukėnių akligatvio ir inžinerinių komunikacijų koridoriaus, Kaune, detaliojo plano koregavimo pradžios, planavimo tikslų ir organizavimo“.

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2024-07-19. Nr.A-894.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi pasirašyta 2024-09-09. Nr.70-28-50.

Teritorijų planavimo sąlygas išduodančios institucijos:

- Kauno miesto savivaldybės administracija;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM;
- Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys";

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	4	2 1	0

- AB "Energijos skirstymo operatorius";
- Telia Lietuva;
- VĮ "Transporto kompetencijų agentūra".

URBANISTINĖS STRUKTŪROS.

Bendrasis planas

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 sprendinius ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius, patvirtintus KMT 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196. Teritorijos naudojimo tipas: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona - gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kt.



Planuojama teritorija sutampa su žemės sklypo Nr.1901/294:20, Kaune ribomis.

ESAMOS PLANUOJAMOS IR APLINKINIŲ TERITORIJŲ UŽSTATYMAS. URBANISTINĖS STRUKTŪROS.

Visa planuojama teritorija numatoma kaip gyvenamoji teritorija. Urbanistinės erdvės formuojamos atsižvelgiant į esamas susiformavusias erdves.

Šiuo metu planuojama teritorija neužstatyta. Esamas aplinkinis užstatymas – 1-2 butų vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų naudojimo būdai atitinka BP nurodytus galimus būdus.

GRETIMŲ TERITORIJŲ NAUDOJIMAS.

Gretima teritorija pradėta užstatyti vienbučiais, dvibučiais gyvenamaisiais namais. Planuojamą teritoriją supa susisiekimo komunikacijos (gatvės, privažiavimai), o už jų - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų kvartalai.

URBANISTINĖ STRUKTŪRA.

Planuojamą teritoriją yra pradėtoje urbanizuoti Panemunės seniūnijos gyvenamajame rajone, kuriame vyrauja 1-2 aukštų vienbučiai-dvibučiai gyvenamieji pastatai.

SAUGOMOS TERITORIJOS. KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDYNAI.

Planuojamos teritorijos kraštovaizdį formuoja esamos ir besikuriančios vienbučiais ir dvibučiais pastatais užstatytos gyvenamosios teritorijos.

Reljefas - sąlyginai lygus.

Šiuo metu esamų želdinių nėra. Rytų planuojamos teritorijos pusėje prateka Garšvės upelis. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane išskirta intensyviai naudojamų želdynų zona.

Planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar Natura 2000 teritorijomis.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	5	2 1	0



Funkcinės zonos ***

- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalių centrų zona (MC1)
- Miesto dalių centrų zona (MC2)
- Specializuotų kompleksų zona
- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Sodininkų bendrijų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona (P1)
- Pramonės ir sandėliavimo zona (P2)
- Pramonės ir sandėliavimo zona (P3)
- Konservacinės teritorijos zona (Kauno gynybinio paveldo teritorijos)
- Intensyviai naudojamų želdynų zona

SUSISIEKIMO, INŽINERINĖ IR SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra pilnai išvystyta. Gretimoje planuojamai teritorijai aplinkoje gatvių tinklas suformuotas. Prie planuojamą teritorijos privažiuojama Garšvės gatve valstybės žemėje. Privažiavimo keliai sudaro bendrą gyvenvietės gatvių tinklą.

Planuojamoje teritorijoje įrengti magistraliniai inžineriniai tinklai. Valstybės lėšomis pakloti vandentiekio, buitinių nuotekų, įrengti ryšių tinklai, elektros kabelių linijos. Neįrengti lietaus nuotekų tinklai.

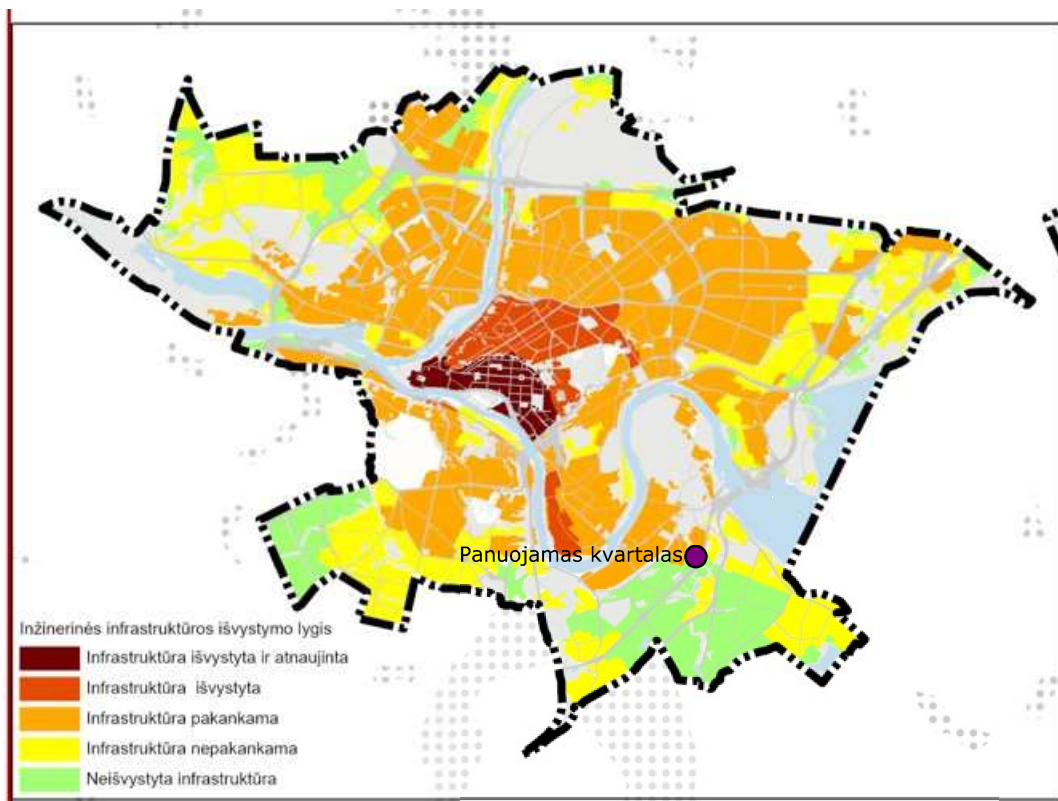
Inžinerinė infrastruktūra pilnai funkcionuoja.



PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	6	2 1	0

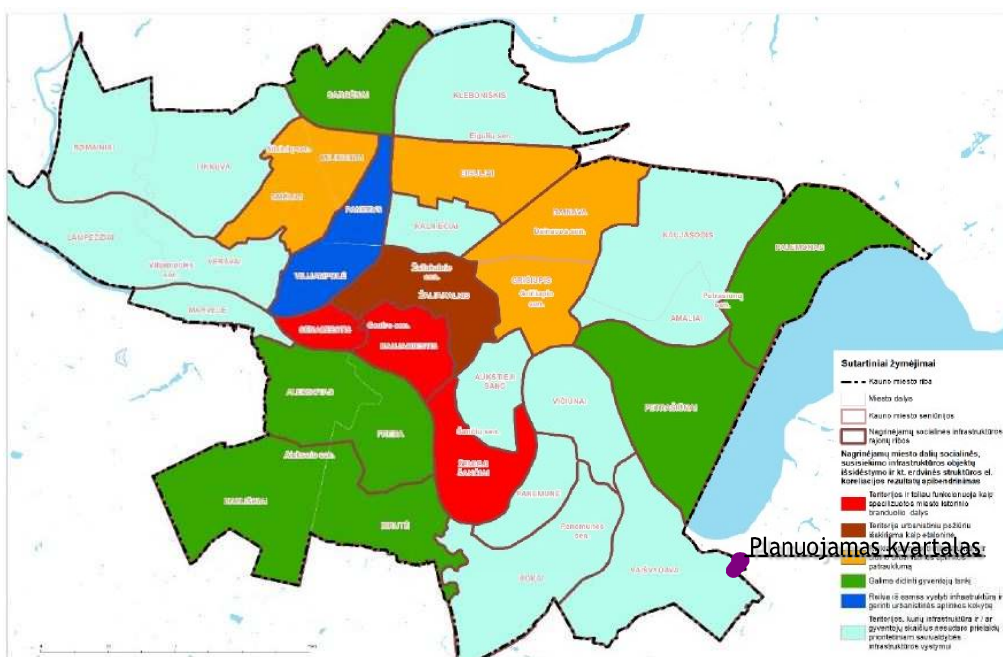
Pagal BP korektūros, patvirtintos KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553 sprendinius planuojama teritorija patenka į dalinai užstatytas teritorija, kuriose reikalinga infrastruktūros plėtra.

Pagal BP korektūros, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, sprendinius nagrinėjamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis - infrastruktūra nepakankama.



Įvertinus esamą situaciją ir joje paklotus inžinerinius tinklus, galima teikti, kad infrastruktūra pilnai išvystyta, nes iki planuojamo kvartalo įrengti magistraliniai tinklai.

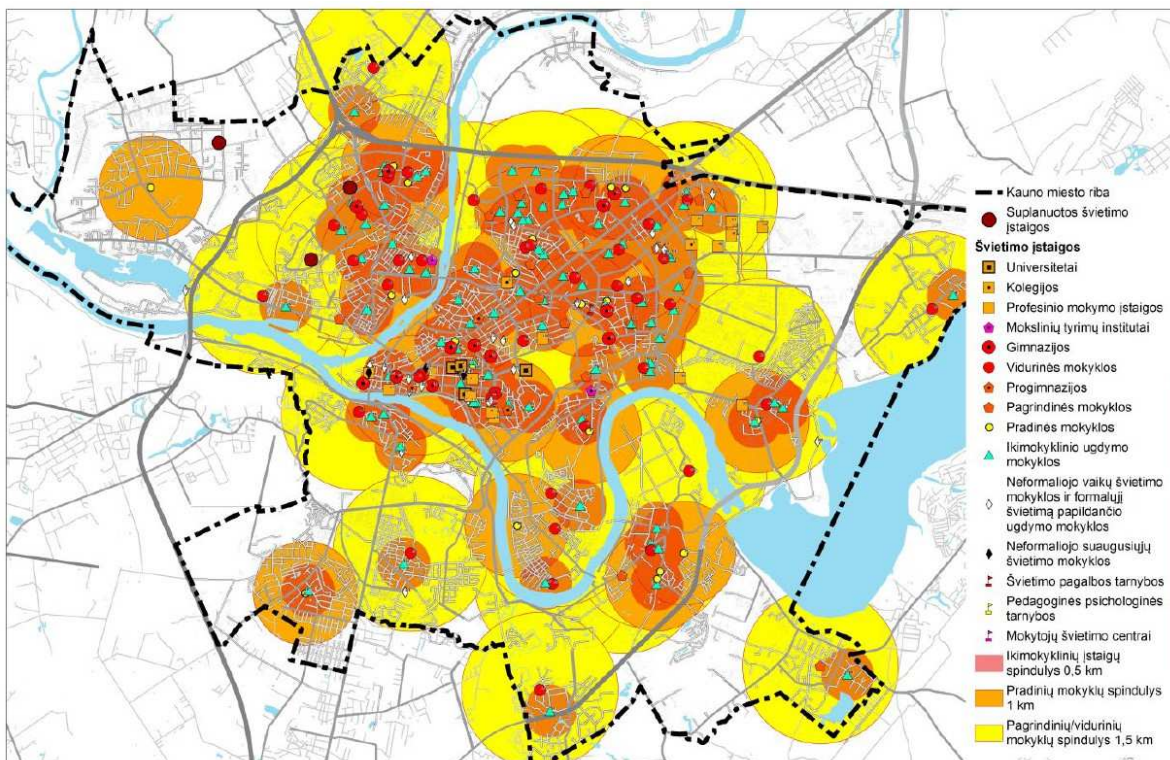
Atsižvelgiant į socialinės infrastruktūros išsivystymo lygį, analizuojamoje teritorijoje galima didinti gyventojų skaičių.



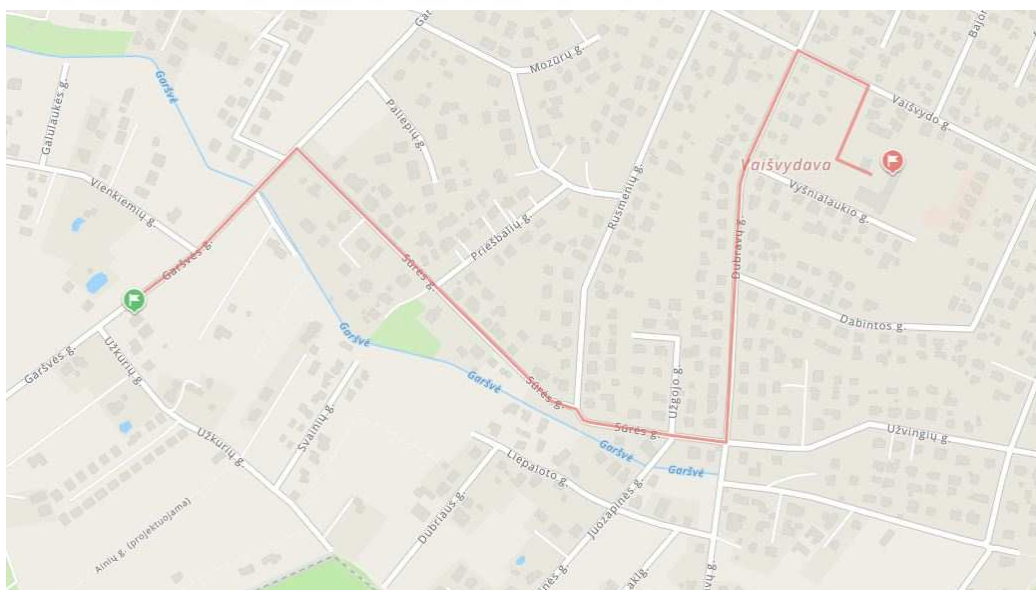
Planuojamas kvartalas patenka į teritoriją, kurios infrastruktūra ir gyventojų skaičius nesudaro prielaidų prioritetiniam savivaldybės infrastruktūros vystymui.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	7	2 1	0

Socialinė infrastruktūra Panemunės gyvenamajame rajone yra išvystyta. Veikia esamos mokymo, gydymo, paslaugų, prekybos, pramogų ir kt. įstaigos.



7 pav. Švietimo įstaigų išsidėstymas Kauno mieste



Planuojamai teritorijai artimiausios švietimo įstaigos yra Vaisvydavoje ~ 1,9 km iki Vaisvydavo pagrindinės mokyklos. Pasiekiamumo laikas- 6 min lengvuju transportu.

KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI

Analizuojamoje teritorijoje ir artimoje aplinkoje nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra.

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

Pagrindinės teritorijos plėtros tendencijos nustatomos atsižvelgiant į skyriuje „Esama padėtis“ pateiktą informaciją bei išnagrinėtus teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, turinčius įtakos planuojamos teritorijos suplanavimui.

Detalūs teritorijos planavimo sprendiniai pateikiami tik planuojamai teritorijai - 1,0027 ha dydžio kvartalui, kuriame yra žemės sklypas A (kadastro Nr. 1901/0294:20), Kaune.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	8	2 1	0

PRINCIPINIAI PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO SPRENDINIAI

Teritorijos plėtros tendencijos

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami BP sprendiniai - urbanizuojamose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, kuriant gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalingą socialinę, paslaugų, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Vadovaujantis BP sprendiniais, planuojamoje teritorijoje projektuojamos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos su kvartalui reikalinga inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra.

Numatomi tikslai - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje. Įgyvendinus sprendinius neigiamo poveikio esamoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai, nebus. Pagerės susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, bus sudarytos sąlygos gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

Detaliojo plano sprendinių alternatyvos nenumatomos.

Probleminės situacijos

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas

Planuojamos teritorijos užstatymo charakterį įtakoja esamas gretimas tamprus teritorijos užstatymas, bei esamų ir perspektyvinių susisiekimo komunikacijų sprendiniai.

Įvertinant tai, kad planuojama teritorija yra "uždara", t. y., gretimos teritorijos yra suplanuotos be jungties su planuojama teritorija, pagrindinis pateikimas į planuojamą kvartalą numatomas iš Garšvės gatvės. Projektuojamas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Tuo tikslu projektuojami atitinkami servitutai.

Įvertinant planuojamos teritorijos dalinį uždaramą, formuojamos ramios gyvenamosios zonos, išsidėstančios prie suprojektuoto akligatvio. Projektuojamų žemės sklypų dydžiai (~ 600 kv.m - 1100 kv.m) yra panašūs kaip aplinkinių žemės sklypų.

Teritorijų naudojimo tipai ir (ar) žemės naudojimo būdai

Funkcinės zonos pavadinimas pagal BP sprendinius – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona.

Ji atitinka Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje (patv. LR AM 2013-12-31 įsak. Nr. D1-1009) nurodytą teritorijų naudojimo tipą – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

Planuojami žemės naudojimo būdai atitinka būdus, kurie yra galimi šio naudojimo tipo teritorijoje (GV):

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Įvertinant planuojamos teritorijos atskirumą (uždarumą), formuojamos ramios uždaros apie akligatvį išsidėsčiusios gyvenamosios zonos.

Siekiant vizualiai darnios aplinkos vaizdo, rekomenduojama pastatus projektuoti vieno dydžio bei panašios architektūrinės išraiškos.

Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis

Planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymo tipas – sodybinio užstatymo. Sodybinis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1 – 3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype.

Planuojamoje teritorijoje numatoma:

leidžiamasis pastatų aukštis: iki 8.50 m, t. y. toks, koks yra vyraujantis aplinkinėse teritorijose; užstatymo intensyvumas (UI): iki 0,4 (pagal STR);

užstatymo tankiai (UT), priklausomai nuo sklypo dydžio: 28% - 33% (pagal STR).

Įvertinus proj. sklypų dydžius ir UI, juose gali būti statomi iki ~ 140–250 kv.m bendro ploto pastatai.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	9	2 1	0

Susisiekimo sistema

Įvertinus esamą padėtį, pagrindinis pateikimas į planuojamą kvartalą numatomas šiaurinėje pusėje iš esamos C kategorijos Garšvės gatvės valstybės žemėje.

Projektuojamos įvažos plotis yra 8 m, projektuojama tokio pat pločio žemės sklype, kurio žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Kvartalo viduje projektuojama įvažą pasibaigia akligatviu 12x12m kvartalo gyventojams ir aptarnaujančiam transportui.

Projektuojamas pravažiavimas, kurio plotis 8 m, dubliuojantis Garšvės gatvę, susikerta su Pūkenių akligatviu. Projektuojama įvažą atitinka nustatytus atstumus tarp įvažiavimų/ išvažiavimų dešininiais posūkiais, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patvirtintu LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533.

Teritorijos apželdinimas

Planuojamoje teritorijoje esamų saugotinių želdynų nėra.

Planuojamos teritorijos rytų pusėje prateko Garšvės upelis. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane išskirta intensyviai naudojamų želdynų zona.

Atsižvelgiant į esamų viešųjų želdynų artumą ir dėl to nesant atskirųjų želdynų poreikio kvartalo viduje, numatomi tik priklausomieji želdynai, kurių plotas turi būti ne mažesnis nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36) nustatyta priklausomųjų želdynų norma (plotas).

TPD sprendiniai ir teritorijų planavimo reglamentai bus patikslinti sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje numatomi centralizuoti inžineriniai tinklai, atsižvelgiant į Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (toliau – SP), patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022-11-22 sprendimu Nr. T-548, sprendinius. Įvertinus esamą situaciją ir joje paklotus inžinerinius tinklus, galima teikti, kad infrastruktūra pilnai išvystyta, nes iki planuojamo kvartalo įrengti magistraliniai tinklai.

Kultūros paveldo objektai.

Planuojamoje teritorijose nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra.

Teritorijos plėtros tendencijos.

Planuojamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami BP sprendiniai - urbanizuotose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, kuriant gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalingą socialinę, paslaugų, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Numatomi tikslai - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Įgyvendinus sprendinius neigiamo poveikio esamoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai, nebus. Pagerės susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, bus sudarytos sąlygos gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

Kiti planavimo dokumentai.

Kiti parengti gretimų teritorijų planavimo dokumentų ar žemėtvarkinių projektų sprendiniai neturi įtakos nagrinėjamai ir planuojamai teritorijoms.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	10	2 1	0

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nerengiamas.

Preliminarių sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas neatliekamas.

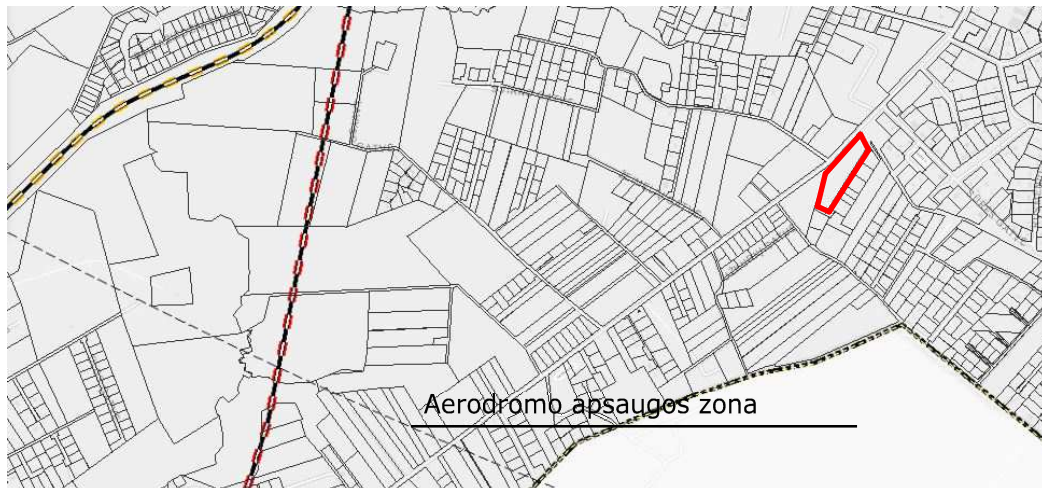
Nustatomos svarbiausios teritorijos vystymo kryptys, parengiama koncepcija.
Koncepcijos nepriklausomas profesinis vertinimas neatliekamas.

Sprendinių viešinimo procedūros atliekamos bendraja tvarka.

PROJEKTUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalusis planas atliekamas ant patikslintos toponuotraukos.

Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zona "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų statinių, kartus su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.



Planavimo tikslai:

Pertvarkyti žemės sklypą, pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą; nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; suplanuoti inžinerinių komunikacijų tinklą; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Planavimo uždaviniai:

Detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto sav. teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto sav. tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ bei Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-553 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ (toliau – Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas), nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus. Nustatyti urbanizuotos teritorijų naudojimo reglamentus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Žemės sklypas Nr. 1.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 560 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 36%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	12	2 1	0

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelio servitutas s13- 950 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.
Servitutas s13- 950 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 2.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 709 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 33%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s13- 950 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.
Servitutas s13- 950 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 3.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 778 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 32%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s13- 950 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.
Servitutas s13- 950 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	13	2 1	0

Žemės sklypas Nr. 4.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 842 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 31%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelio servitutas s13- 950 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.
Servitutas s13- 950 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 5.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 954 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 30%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelio servitutas s13- 950 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.
Servitutas s13- 950 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.13.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 6.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 962 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 29%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	14	2 1	0

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 7.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 820 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 31%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 8.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 737 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 33%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	15	2 1	0

Žemės sklypas Nr. 9.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 653 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 34%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.

Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.

Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 10.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 522 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 37%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.

Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.

Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 11.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 673 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.
Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.
Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.
Leistinas užstatymo tankis - 34%.
Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	16	2 1	0

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*
Kelio servitutas s14- 59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), žemės sklype Nr.12.*

Žemės sklypas Nr. 12.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 867 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: ---.
Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - I2.
Leistinas pastatų aukštis ---.
Leistinas užstatymo tankis ---.
Leistinas užstatymo intensyvumas ---.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas ---.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).
Kelio servitutas s12- 808 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), sklypų Nr.6,7,8,9,10,11 savininkams; aptarnaujančiam transportui ir kt. suinteresuotiems asmenims.
Servitutas s12- 808 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypų Nr.6,7,8,9,10,11 savininkams; aptarnaujančiam transportui ir kt. suinteresuotiems asmenims.*
Kelio servitutas s14-59 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), sklypų Nr.1-11 savininkams; aptarnaujančiam transportui ir kt. suinteresuotiems asmenims.
Servitutas s14- 59 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypų Nr.1-11 savininkams; aptarnaujančiam transportui ir kt. suinteresuotiems asmenims.*
Projektuojami servitutai s12-808 + s14-59 = 867 kv.m

Žemės sklypas Nr. 13.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 950 kv.m.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).
Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.
Užstatymo tipas: ---.
Žemės naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - I2.
Leistinas pastatų aukštis ---.
Leistinas užstatymo tankis ---.
Leistinas užstatymo intensyvumas ---.
Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas ---.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).
Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	17	2 1	0

Kelio servitutas s13- 950 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), sklypų Nr.1,2,3,4,5 savininkams; aptarnaujančiam transportui ir kt. suinteresuotiems asmenims (t.t. Pūkenių akligatvio eksploatacijai).
Servitutas s13*- 950 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), sklypų Nr.1,2,3,4,5 savininkams; aptarnaujančioms organizacijoms ir kt. suinteresuotiems asmenims.

Planuojamoje teritorijoje nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis - statant iki 8,5 m aukščio statinius, atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai raštu.

Projektuojami servitutai žemės sklypuose bus nustatomi atskiru notarinio veiksmu ir registruojami NTR duomenų registre.

Projektuojamo žemės sklypo NT registro išraše nuo 2023-01-01 automatiškai įrašytas apribojimas: Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis). Šis apribojimas naikinamas. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymo "Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo 6 punkto: paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos plotis toks pats kaip III sk. nuostatos nustatytos paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juostos prie šių paviršinių vandens telkinių, 6.3 papunkčiu: miestuose ir miesteliuose esančių paviršinių vandens telkinių ir paviršinių vandens telkinių, kurių paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta patenka į miesto gyvenamąją teritoriją ar miestelį. Garšvės upelio pakrantės apsaugos juosta nepatenka į planuojamo žemės sklypo kad. Nr.1901/0294:20 ribas.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS

Planuojamuose sklypuose turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr.D1-533:

Gyvenamieji pastatai - vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupė:

1.1. vienbučių paskirties pastatai/ dvibučių paskirties pastatai: 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui;

Brėžinyje parodytos siūlomos automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius turėtų būti tikslinami konkrečių pastatų techninių projektų sprendiniais pagal naudingą plotą (vienbučiams ir dvibučiams pastatams).

Transporto judėjimo schema pateikta brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo schema".

SUSISIEKIMAS

Įvertinus esamą padėtį, pagrindinis pateikimas į planuojamą kvartalą numatomas šiaurinėje pusėje iš esamos C kategorijos Garšvės gatvės valstybės žemėje. Garšvės gatvės kategorija - C, pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" ir vadovaujantis pakeitimais, patvirtintais AR aplinkos ministro įsakymu 2021-02-22 Nr. D1-103. Garšvės gatvė registruota NT registre. Registro Nr.44/1097397. Sudarymo data: 2008-05-14. Unikalus daikto Nr.4400-1574-9160. Nuosavybės teisė: Kauno miesto savivaldybė. Gatvės kategorija: aptarnaujanti, eismo juostų skaičius - dvi juostos. Registruotos Garšvės gatvės riba sutampa su projektuojamo žemės sklypo riba. Gatvės plotis tarp raudonųjų linijų 30 m, pagal anksčiau parengtus ir patvirtintus detaliuosius planus.

Projektuojamo privažiavimo kelio plotis yra 8 m žemės sklypuose Nr.12, Nr.13, žemės naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

Kvartalo viduje žemės sklype Nr.12 projektuojamas privažiavimo kelias pasibaigia akligatviu 12x12m kvartalo gyventojams ir aptarnaujančiam transportui.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	18	2 1	0

Projektuojamas pravažiavimo kelias, kurio plotis 8 m, dubliuojantis Garšvės gatvę, susikerta su Pūkenių akligatviu. Projektuojama įvažą atitinka nustatytus atstumus tarp įvažiavimų/ išvažiavimų dešininiais posūkiais, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patvirtintu LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533.

Susikertančių gatvių: projektuojamo įvažiavimo/ išvažiavimo (tarp taškų 27-28) ir Vienkiemių gatvių sankirta yra vienoje ašyje, siekiant užtikrinti saugų eismą ir geresnį matomumo lauką. Garšvės gatvės ir projektuojamos gatvės minimalus atstumas įvažiavimų/ išvažiavimų dešininiais posūkiais -100m, pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 6 lentelę.

- Rengiant gatvės/ įvažos projektą, parengtą transporto schemą su numatomais statyti kelio ženklais derinti papildomai su atsakingomis institucijomis.

ŽELDINIAI

Priklausomųjų želdynų norma projektuojamuose žemės sklypuose Nr.1-11 (pagal 2007-12-21 LR AM įsak. Nr.D1-694) ir vėlesnių pakeitimų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - 25% želdynų, nuo viso žemės sklypo ploto.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12d. nutarimu Nr.20 "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai, priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo", patvirtintais saugotinių medžių ir krūmų kriterijais, žemės sklypuose saugotinių medžių nėra.

- Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zona "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų statinių, kartus su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.

INŽINERINĖS KOMUNIKACIJOS

Inžinerinių komunikacijų sprendinius (vandentiekio, nuotekų, elektros, ryšių tinklų ir įrenginių) žiūrėti brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo schema".

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje pilnai išvystyta. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus prijungiame prie esamų magistralinių tinklų, paklotų Garšvės gatvėje.

- Elektros tiekimas - pagal AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygas, REG2185136, 2024-09-10;

Elektros tinklų pasijungimas bus sprendžiamas techninio projekto metu. Prie sklypų ribos bus projektuojamos bendros apskaitos spintos dviems greta esantiems žemės sklypų naudotojams.

- Gatvių apšvietimo tinklai projektuojami pagal UAB "Kauno gatvių apšvietimas" teritorijų planavimo sąlygas, REG23304869, 2024-09-13;
- Dujotiekis-neprojektuojamas, atsižvelgiant į A++ klasės pastatams keliamus reikalavimus.
- Ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva AB, teritorijų planavimo sąlygas, REG 319314, 2024-09-11. Projektuojamoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Projektuojami perspektyviniai ryšių tinklai į būsimus objektus bus pajungti nuo artimiausio Telia ryšių šulinio Sūrės gatvėje. Ryšių tinklų prisijungimo vieta bus sprendžiama techninio projekto metu.

Sprendinius tikslinti rengiant TP. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- po 1 m (požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų).

- Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygas, REG23229193, 2024-09-11. Projektuojamus vandentiekio, buitinių nuotekų tinklus numatoma prijungti prie esamų d110 mm vandentiekio, d220 mm buitinių nuotekų tinklų Garšvės gatvėje. Projektuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų įvadų pajungimo vieta į kiekvieną žemės sklypą, bus parenkama rengiant techninį projektą.

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	19	2 1	0

Brėžinyje parodytas sąlygines inžinerinių tinklų vietas tikslinti rengiant TP, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas, nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166). Apsaugos zonų plotus tikslinti atliekant kadastrinius matavimus.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami gaisriniai hidrantai.

Artimiausias įrengtas Garšvės/ Vienkiemių gatvių sankirtoje (žiūrėti brėžinį).

Įvažos akligatvyje projektuojama 12x12 m aikštelė specialiajam transportui, t.t. ir gaisriniais automobiliams apsisukti.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Užtikrintas ne didesnis nei 25 m atstumas nuo privažiuojamojo kelio važiuojamosios ribos iki pastatų visuose projektuojamuose žemės sklypuose. Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu.

- Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją išdėstymas.

Artimiausia Kauno m. priešgaisrinė gelbėjimo valdyba:

Kauno APGV 2- oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Rusų g.4, Kaune.

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



Pateikiamas laikas ir maršrutas artimiausio kelio nuo projektuojamos teritorijos iki artimiausio valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyriaus.



PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	20	2 1	0

DETALIOJO PLANO VIEŠINIMO PROCEDŪROS

Pilnai atliekama detaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka:

Siunčiami registruoti laiškai kaimyninių žemės sklypų savininkams pagal deklaruotą gyvenamąją vietą.

Viešinama TPDRIS www.tpdris.lt/sistemoje, Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje, projekto rengėjo patalpose.

Susipažinti su parengtais detaliojo plano sprendiniais skaitytinai (10 darbo dienų)
(iš jų ne mažiau kaip 5 d.d. skirta sprendinių viešai ekspozicijai)

Kauno miesto savivaldybės skelbimų lentoje.

Informacija pateikta seniūnaitei ir seniūnei e. paštu.

Informacija patalpinta Panemunės seniūnijos skelbimų lentoje.

Informacija pateikta TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8 - 6, Kaune.

Informacija dienraštyje „Laikinoji Sostinė“.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės.

Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai neturi. Gretimų žemės sklypų naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai: gyvenamosios bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos. Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai, stovi gyvenamieji namai.

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

Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

PLAN - 2024 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-24-573	lapas	lapų	laida
	21	2 1	0