AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

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

TPD Nr.: K-VT-19-25-983.

TPD pavadinimas: Žemės sklypo Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaune, detaliojo plano koregavimas.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis.

Planuojama teritorija: Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaunas, sklypo kadastro Nr.1901/0286:575, sklypo plotas 0,0886 ha.

Nagrinėjama teritorija: ~10683 kv.m ploto teritorija (planavimo darbų programoje nurodytas plotas).

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

1. Koreguoti detalųjį planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-1106, 2006-03-29 "Dėl žemės sklypų, kad.nr.1901/0286:369 ir 1901/0286:371 detaliųjų planų patvirtinimo", žemės sklype Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaune, kadastro nr. 1901/0286:575.
2. padalinti žemės sklypą Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaune, į du žemės sklypus.
3. pakeisti nustatytus detaliojo plano sprendinius ir nustatyti papildomus sprendinius, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimus bei statybos reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendiniais - planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

SPAV: strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

TPD organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracija.

TPD iniciatoriai: fiziniai asmenys I.R.N., I.K.

TPD rengėja: UAB „Aplinka ir ekologija“, dir. Saulius Urbelis, PV Aurelija Povilaitienė, atestato Nr. A 1949.

TPD planavimo procedūros: koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

TPD sprendinių viešinimo procedūros atliekamos **bendraja tvarka.**

TPD 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.

"Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo (T00087007, 2021-11-19).

Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00090287, 2023-12-21, korektūra patvirtinta 2023-12-19 sprendimu Nr.T-553) - planuojama teritorija patenka į dalinai užstatytas teritorijas, kuriose reikalinga infrastruktūros plėtra, ir į saugomas teritorijas.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00071155, 2014-04-25, koreguotas 2019-05-14 sprendimu Nr.T-196, TPDR Nr. T000834270; koreguotas 2023-12-19 sprendimu Nr.T553, TPDRS Nr.T00090287) teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00083427, 2019-05-21, korektūra patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr.T-193).

Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (T00084454 2020-02-28).

Specialiaisiais planais, kurie detalizuoti kitame aiškinamojo rašto skyriuje.

Žemės sklypo planavimo darbų programa, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-06-06 įsakymu Nr. A-633; Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2025-07-01 sutartimi Nr. 70-28-24; institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

PLANUOJAMOS IR NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS VERTINIMAS

NAGRINĖJAMA TERITORIJA – tai apie 10683 kv.m. ploto teritorija, apimanti 7 žemės sklypus (įskaitant ir planuojamą teritoriją) ir privažiavimą. Visi 7 žemės sklypai yra gyvenamosios paskirties:

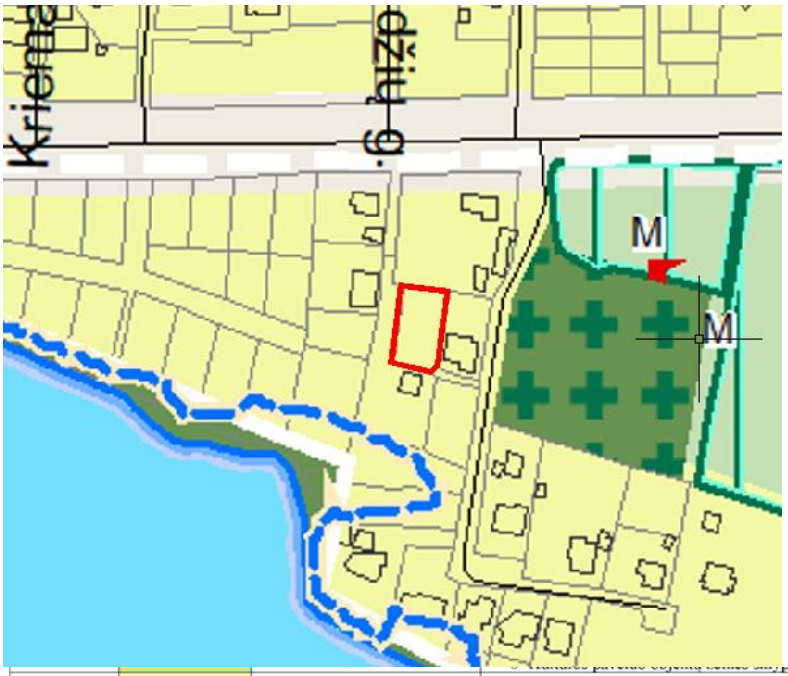


Nagrinėjamoje teritorijoje visi žemės sklypai yra gyvenamosios paskirties, visuose yra statinių.

PLANUOJAMA TERITORIJA – tai teritorija, kuriai rengiamas detalusis planas, t.y. žemės sklypas adresu Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaune, kadastro nr. 1901/0286:575 .

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI galiojantys nagrinėjamai teritorijai:

1. "Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo (T00087007, 2021-1-119).
2. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00090287, 2023-12-21, korektūra patvirtinta 2023-12-19 sprendimu Nr.T-553) - planuojama teritorija patenka į dalinai užstatytas teritorijas, kuriose reikalinga infrastruktūros plėtra, ir į saugomas teritorijas.
3. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00071155, 2014-04-25, koreguotas 2019-05-14 sprendimu Nr.T-196, TPDR Nr. T000834270; koreguotas 2023-12-19 sprendimu Nr.T553, TPDRS Nr.T00090287) - teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais:

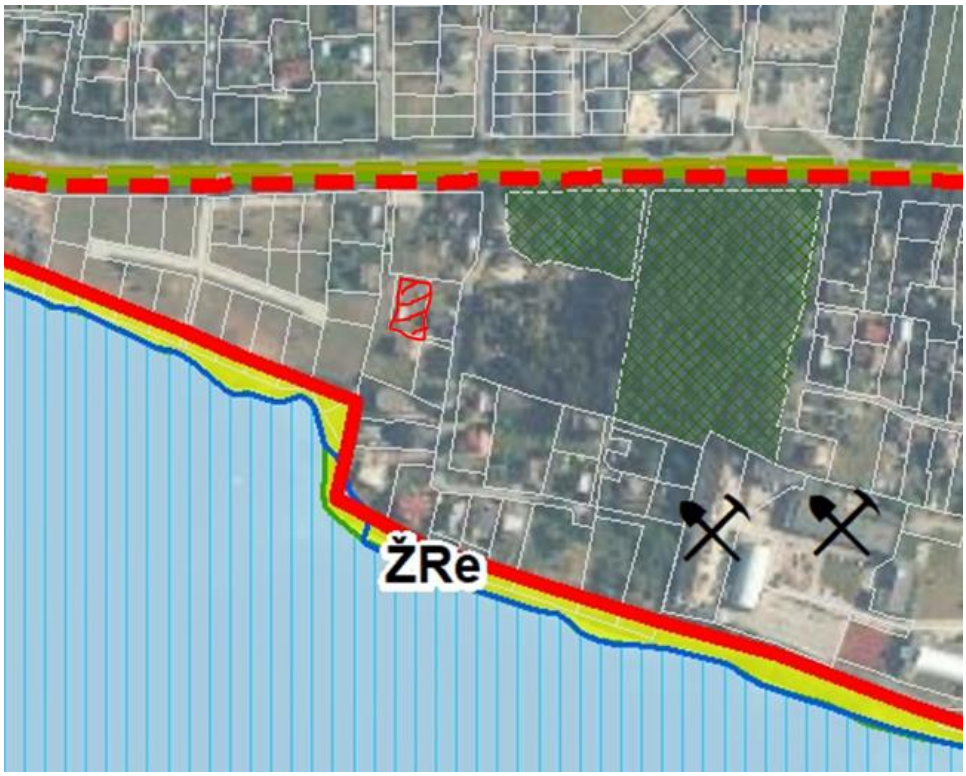


Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.	• 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 koridorių teritorijos ○ Bendro naudojimo teritorijos ○ Atskirųjų želdynų teritorijos ○ Rekreacinės teritorijos ○ Teritorijos krašto apsaugos tikslams • Konservacinės paskirties ○ Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	UI iki 0,5. Maksimalus aukštis iki 12 m.	

4. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00083427, 2019-05-21, korektūra patvirtinta 2019-05-14 sprendimu Nr.T-193).
5. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (T00084454 2020-02-28).

Planuojamai teritorijai taikomi **specialieji planai**:

1. Kauno miesto savivaldybės **Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinio specialusis planas** (T00089970):

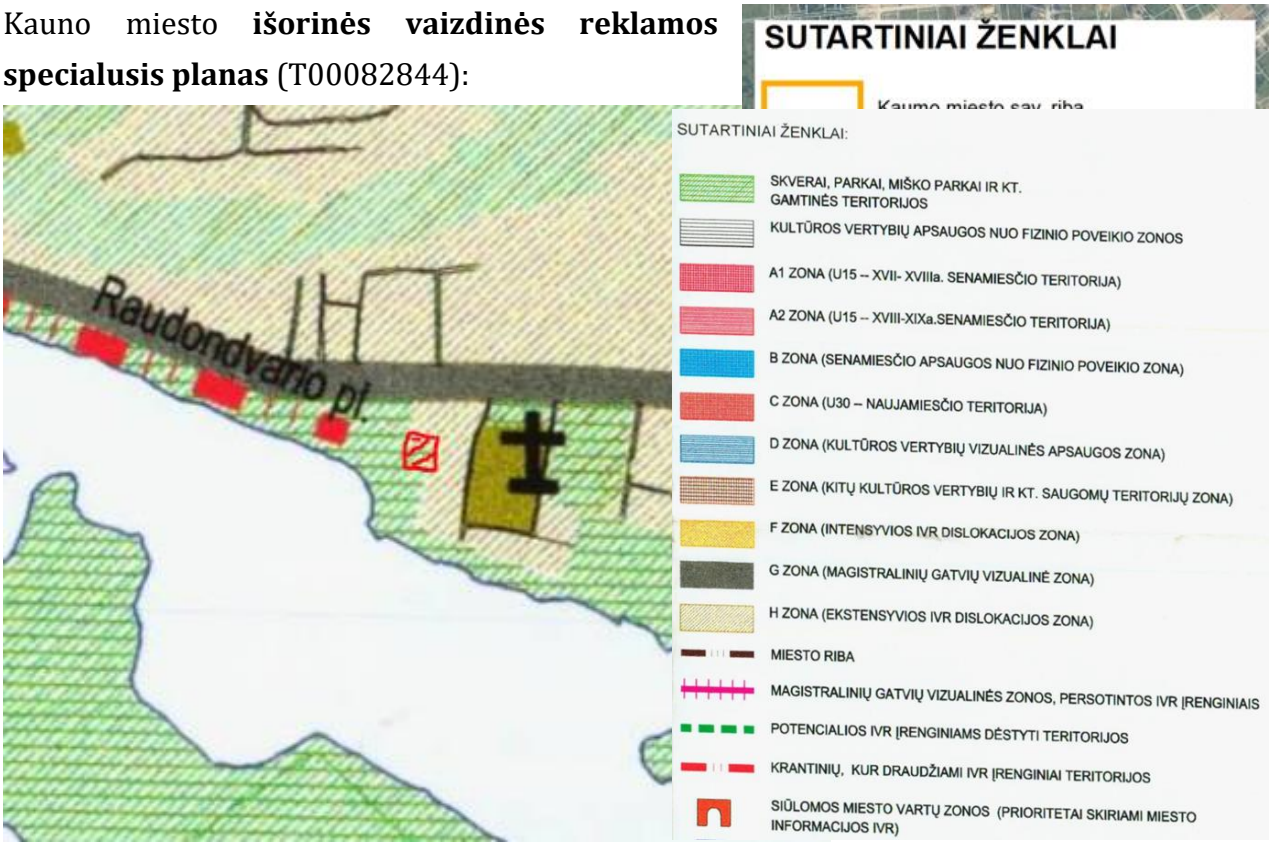


Planuojamas sklypas patenka į draustinio buferinės apsaugos zonos ribą Nr.D. , bet į draustinio teritoriją nepatenka.

Specialiojo plano aiškinamajame rašte nustatyta, kad D kraštovaizdžio draustinio buferinės apsaugos zonos riba, tai *„Teritorija, esanti tarp Lampėdžio ežero ir Raudondvario plento, apimanti dalį Žemutinių Kaniūkų gyvenvietės. Naujos statybos galimos bendrajame plane nustatytose mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojoje ir miesto dalių centrų (MC2) funkcinėje zonose, teritorijų planavimo dokumentais ar techniniais projektais nustačius užstatymo plotą bei tankį ir pastatų aukštį, bet ne didesnį kaip 10 m (aukštis nustatomas vadovaujantis „Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis“). Naujų sublokuotų gyvenamųjų pastatų ir komercinių pastatų statyba galima tik išnagrinėjant teritoriją rengiant kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus su koncepcija. Draudžiama statyti naujus daugiabučius gyvenamuosius namus ar keisti esamų pastatų naudojimo paskirtį į daugiabučių paskirties pastatus, gamybinius pastatus.“*.

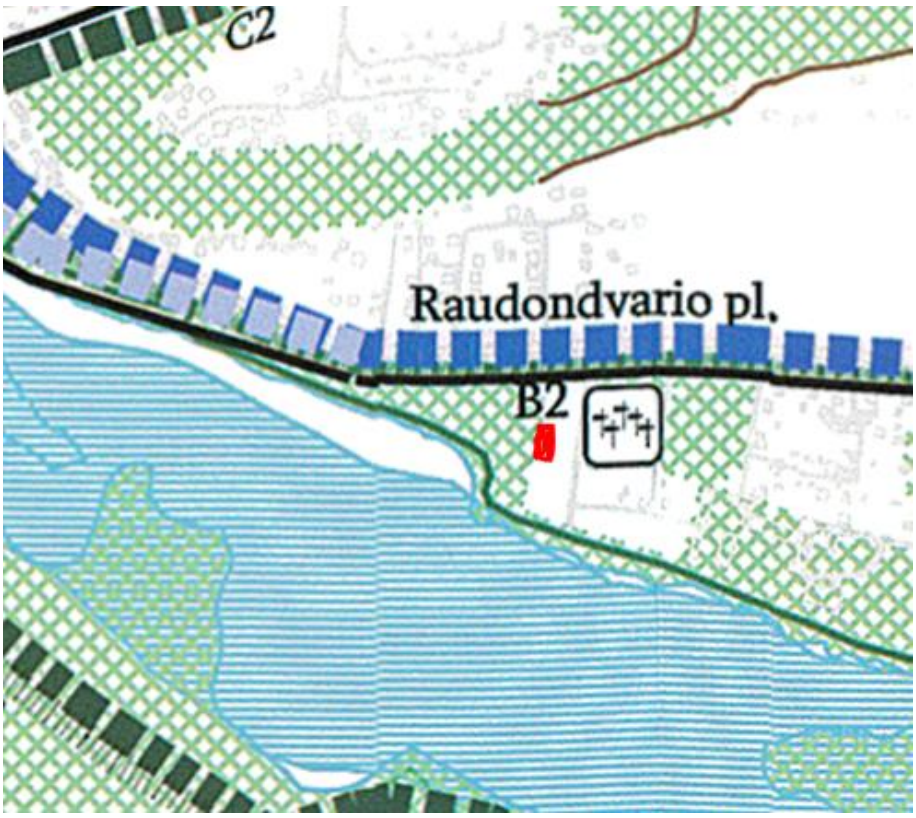
Rengiant statinių tech. projektus, iš anksto įvertinti, kad statinių aukštingumas (atlikus statinio kadastrinius matavimus) negali viršyti 10,0 m aukščio. Kitu atveju, turi būti atliktas kompleksinis teritorijų planavimas su koncepcija.

2. Kauno miesto **išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas** (T00082844):



Planuojama teritorija patenka į H zoną, t.y. ekstensyvios išorinės vaizdinės reklamos dislokacijos zona.

3. Kauno miesto **dviračių takų specialusis planas** (T00017011):



	PLANUOJAMI RAJONINIAI TAKAI (71 km) ALTERNATYVINĖ TRASA

	DVIRAČIŲ TAKŲ TIPAI:
✓———	dviračių takas
– — –	dviračių juosta važiuojamoje gatvės dalyje
·····	trasa gatvėje be eismo juostų žymėjimo
·····	trasa pėsčiųjų zonoje, pėsčiųjų take
	žaliakelis

Raudondvario plentu, ties planuojama teritorija praeina esamas dviračių takas. Taip pat, praeina numatytas rajoninis 71 km dviračių takas.

4. Nacionalinio lygmens **autoturizmo specialusis planas** (T00053906):



Planuojamos teritorijos šiaurėje esantis Raudondvario plentas – tai nacionalinio lygmens autoturizmo trasa „Nemuno kelias“.

5. Kauno **išorinės vaizdinės reklamos sklaidos specialusis planas** (T00074675):



Planuojama teritorija patenka į H zoną – tai ekstensyvioji išorinės reklamos dislokacijos reglamentų taikymo zona, t.y. šioms zonoms nustatomi reglamentai rekomenduojami visos miesto vizualinės erdvės formavimui nepriklausomai nuo pastatų ir žemės nuosavybės formos.

6. Kauno miesto teritorijos **automobilių saugykloms išdėstyti specialiojo plano** rengimas (T00017463):

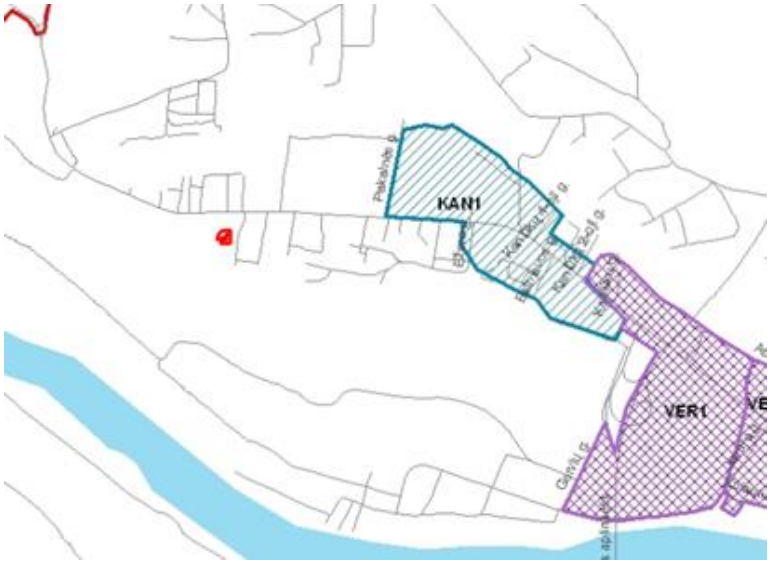


Esamų atvirų saugyklų išplėtimo potencialas



Planuojama teritorija patenka į esamų atvirų saugyklų išplėtimo potencialą nuo 1,5 iki 2 kartų.

7. Kauno miesto mikrorajonų **šilumos tiekimo specialiojo plano** patvirtinimas (T00017020):

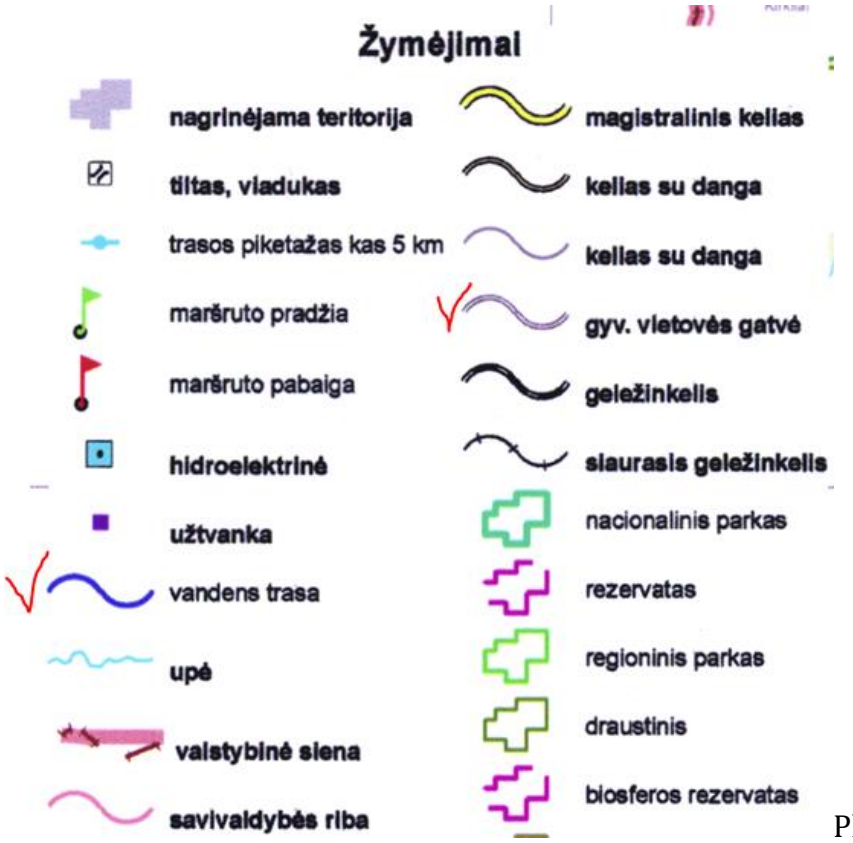


	Necentralizuoto aprūpinimo šiluma zona, prioritetinis kuras – gamtinės dujos	Šioje zonoje, kuri apima likusią Kauno miesto teritoriją, esami ir nauji vartotojai aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių. Prioritetinis kuras šilumos gamybai šioje zonoje yra gamtinės dujos. Kietojo kuro deginimas nerekomenduotinas dėl galimo leidžiamo poveikio aplinkai viršijimo.

Planuojama teritorija patenka į necentralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, prioritetinis šilumos šaltinis/kuras joje – gamtinės dujos. Kietasis kuras nerekomenduojamas, kadangi dėl gan didelės statinių koncentracijos, gali susidaryti galimas leidžiamas poveikio aplinkai viršijimas (kietosios dalelės ore ir pan.).

8. Nacionalinių **vandens turizmo trasų** specialusis planas (T00053907):

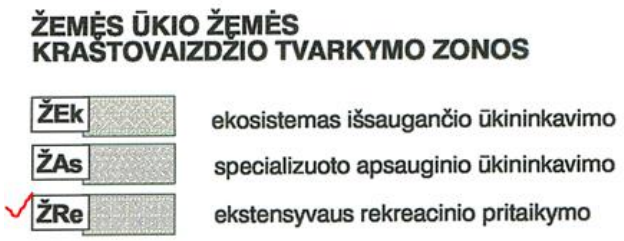




Planuojamos teritorijos pašonėje esantis Lampėdžių ežeras į nacionalinės svarbos turizmo specialųjį planą neįtrauktas. Artimiausia trasa yra vandens trasa Nemunu.

9. **Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdis draustinis**; ribų koregavimas, reglamentų nustatymas (T00017013):





Šiaurinė Lampėdžių ež. Pakrantė, kuri yra visiškai netoli nuo planuojamos teritorijos priskirta ŽRe kraštovaizdžio tvarkymo zonai, t.y. ekstensyvaus rekreacinio pritaikymo teritorija. Planuojama teritorija į draustinio teritoriją nepatenka.

10. Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00088451):



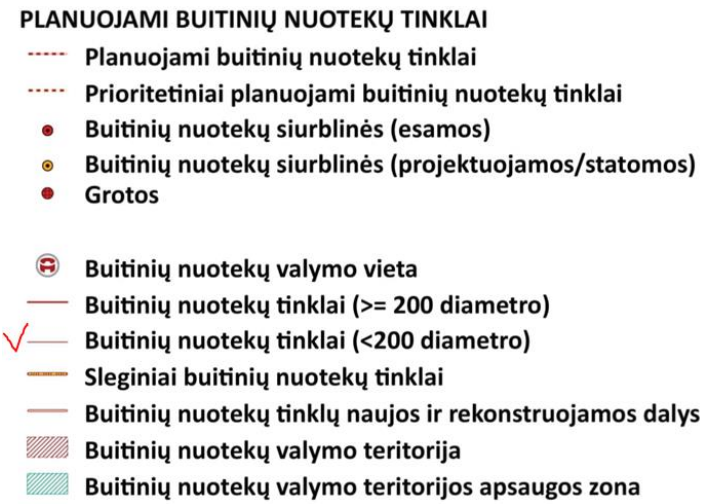
Vandens tiekimo SP sprendiniai



Planuojama teritorija yra aprūpinta centralizuotais vandens tiekimo (<200 diametro) tinklais.



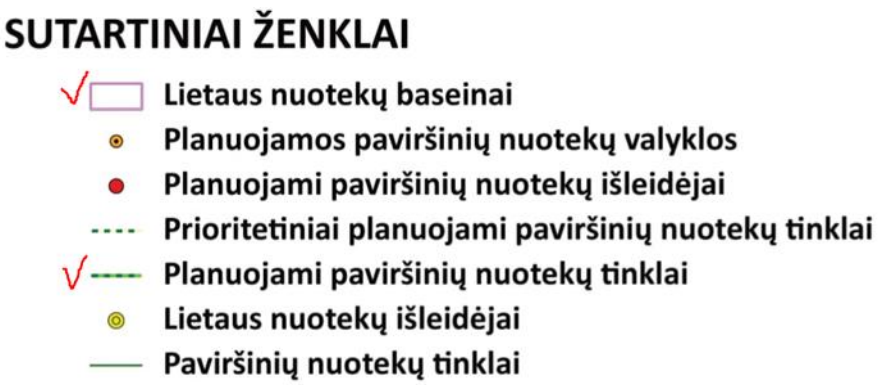
Nuotekų SP sprendiniai



Planuojama teritorija yra aprūpinta centralizuotais buitinių nuotekų (<200 diametro) tinklais.



Paviršinio(lietaus) SP sprendiniai



Planuojama teritorija patenka lietaus nuotekų baseino zoną, tačiau, remiantis Paviršinių nuotekų specialiojo plano sprendiniais, Valdovo Žirgyno gatvėje naujai planuojami arba jau įrengti paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Detalieji planai

Planuojama teritorija nesiriboja su sklypais, kuriems būtų rengiami detalieji planai, todėl artimiausių patvirtintų detaliųjų planų sprendiniai įtakos planuojamai teritorijai neturi.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai

Planuojama teritorija nesiriboja su jokiu rengiamu ar patvirtintu teritorijų planavimo projektu.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas (Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinio teritoriją - Vadovaujantis patvirtintu Kauno miesto savivaldybės Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinio specialiuoju planu (T00089970)), todėl jai nėra taikytini Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano rengimo metu apimamas žemės sklypas adresu Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaune, kadastro nr. 1901/0286:575.

Sklypą iš rytų pusės riboja žemės sklypai Valdovo Žirgyno g. 4, Kaune, kad.nr. 1901/0286:574, ir Valdovo Žirgyno g. 4D, Kaune, kad.nr. 1901/0286:578, iš pietų ir vakarų pusių žemės sklypas Raudondvario pl. 227A, Kaune, kad.nr.1901/0286:579, iš šiaurės pusės – žemės sklypas Valdovo Žirgyno g. 2, Kaune, kad.nr. 1901/0286:298.

Įregistruotieji duomenys apie planuojamą sklypą:

1. Kad. Nr. 1901/0286:575
   Adresas: Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaunas.
   Sklypo plotas: 0,0886 ha.
   Savininkas/ai: fiziniai asmenys I.R.N., I.K.
   Žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis: gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
   Servitutai: nėra.
   Statiniai sklype: yra (ūkinis).
   Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zonos; paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos; paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

Gretimos teritorijos

Sklypą iš rytų pusės riboja žemės sklypai Valdovo Žirgyno g. 4, Kaune, kad.nr. 1901/0286:574, ir Valdovo Žirgyno g. 4D, Kaune, kad.nr. 1901/0286:578, iš pietų ir vakarų pusių žemės sklypas Raudondvario pl. 227A, Kaune, kad.nr.1901/0286:579, iš šiaurės pusės – žemės sklypas Valdovo Žirgyno g. 2, Kaune, kad.nr. 1901/0286:298.

Urbanistinė struktūra

Nagrinėjama ir planuojama teritorija (toliau – analizuojama teritorija) yra vakarinėje – Kauno miesto teritorijos dalyje, Vilijampolės seniūnijoje. Ši Kauno miesto teritorijos dalis yra puikiai urbanizuota, apgyvendinta ir išvystyta, bet šiek tiek įvairios rūšies plėtrai sklypų dar yra, palankiomis sąlygomis ir ypač vaizdingose vietovėse.

Susisiekimo infrastruktūra

Analizuojama teritorija yra lengvai pasiekiama esamomis gatvėmis (Raudondvario pl. Iš šiaurės pusės, įsukant į Valdovo Žirgyno gatvę ir privažiuojant per esamą Valdovo Žirgyno g. 4D, Kaune, kuris yra ir planuojamo sklypo savininkų nuosavybė).

Saugomos teritorijos, želdynai, kraštovaizdis, kultūros paveldo objektai

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis būdingas besikuriančioms gyvenamosioms vietovėms, kai užstatytos teritorijos maišosi su dar neužstatytomis, vyrauja gyvenamosios paskirties statiniai su priklausiniais.
Nagrinėjamą teritoriją kerta elektros tinklai, vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo bei dujotiekio tinklai, kurių apsaugos zonoje negali būti statomi pastatai. Esant poreikiui, minėti inžineriniai tinklai turi būti iškeliami pagal atskirai rengiamą projektą, suderinus su tinklus eksploatuojančiomis įstaigomis. Esamą kraštovaizdį ypatingai papildo, pagyvina pietinėje pusėje esantis Lampėdžio ežeras, kitapus jo – Lampėdžių miškas.
Prie kraštovaizdžio pagyvinimo prisidės ir projektuojamuose sklypuose numatomi želdynai, kurių plotas turi būti ne mažesnis nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2014-01-14 įsakymu Nr. D1-36) nustatyta priklausomųjų želdynų norma (plotas).
Analizuojamoje teritorijoje nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra.

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

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

Detalūs teritorijos planavimo sprendiniai pateikiami tik **planuojamai teritorijai** - žemės sklypui adresu Valdovo Žirgyno g. 4A, Kaune.

Nagrinėjamoje teritorijose įgyvendinami **BP** sprendiniai - urbanizuojamose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, kuriant gyvenamosios ir paslaugų paskirties aplinkos aptarnavimui reikalingą socialinę , inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.
Vadovaujantis **BP** sprendiniais, planuojamoje teritorijoje projektuojami vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų sklypai.
Numatomi tikslai - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką vietovėje.
Probleminių situacijų nėra.
Įgyvendinus sprendinius neigiamo poveikio esamoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai, nebus. Pagerės susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, bus sudarytos sąlygos gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Rengiamo **TPD** sprendiniais vykdomas esamo žemės sklypo padalinimas į du žemės sklypus (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų), remiantis detaliojo plano planavimo darbų programoje (patv. KMS administracijos 2025-06-06 Nr. A-633) nustatytais darbais.

Teritorijų naudojimo tipai ir (ar) žemės naudojimo būdai

Funkcinės zonos pavadinimas pagal BP sprendinius — mažo užstatymo intensyvumo

gyvenamoji teritorija - esamo užstatymo tankinimo teritoriją, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje (patv. LR AM 2013-12-31 įsak. Nr. D1-1009) nurodytus teritorijų naudojimo tipus – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

Planuojami žemės naudojimo būdai atitinka būdus, kurie yra galimi aukščiau įvardintų naudojimo tipų teritorijose:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Planuojami sklypai:

Žemės skl. (jo dalies) Nr.	**Žemės sklypo (jo dalies) plotas, kv.m**	**Teritorijos naudojimo tipas**	**Pagr. žemės naudojimo pask.**	**Žemės sklypo naudojimo būdas**
1	414	**GV** – gyvenamoji teritorija	Kita (**KT)**	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2	472	**GV** – gyvenamoji teritorija	Kita (**KT)**	**G1** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Pastaba: Sklypų plotą būtina tikslinti kadastrinių matavimų metu.

Statybos reglamentai*:* detaliuoju planu žemės sklypuose nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Priklausomųjų želdinių teritorijos dalys, %	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	Iki 10	1-3	40	0,4	25	su (sodybinis užstatymas)	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai
2	Iki 10	1-3	38	0,4	25	su (sodybinis užstatymas)	6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

TPD sprendiniais tikslinamos teritorijos, kuriose nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII- 2166).

Detaliojo plano rengimo metu patikslinama ir nustatoma, jog sklypuose yra teritorijų, kuriose

taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (sklype nr. 1).
2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (sklype nr. 2).
3. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos -naikinama.
4. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos – naikinama.
5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (sklypuose nr.1,2).
6. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (sklypuose nr. 1,2).
7. Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (sklypuose nr.1, 2).

PASTABOS:

a. Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.
b. Vadovaujantis galiojančiu UETK (upių, ežerų ir tvenkinių kadastro) žemėlapiu, planuojama teritorija nepatenka į paviršinio (ež. Lampėdis) vandens telkinio pakrantės apsaugos zoną ir pakrantės apsaugos juostą, todėl šie apribojimai naikinami:



c. Vadovaujantis patvirtintu Kauno miesto savivaldybės Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinio specialiuoju planu (T00089970), planuojama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas (Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinį), todėl jai nėra taikytini Gamtinio karkaso nuostatai.
d. Remiantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06, Nr.XIII-2166 galiojančia redakcija) 104 str. „Potvynių grėsmės teritorijos“, 2 punkto „Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama: 2 papunkčiu „statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių“ , rengiant statinių techninius projektus, turi būti numatytos priemonės apsaugančios statinius nuo potvynio.

Žemės servitutai

Detaliuoju planu planuojami servitutai teritorijoje:

Sklype Nr.1 :

S2	128	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas	-	sklype Nr. 2 (218)
			Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku	-	sklype Nr.2 (115)
S1	72	planuojamas	Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku	sklypui Nr.2 ir spec. transportui (215)	-

Sklype Nr.2:

S2	128	planuojamas	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas	sklypui Nr.1 (222)	-
			Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku	sklypui Nr.1 ir spec. transportui (215)	-
S1	72	planuojamas	Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku	-	sklype Nr.1 (115)

Pastaba: Servitutai Nr. S1 ir S2 atitraukiami nuo planuojamo sklypo ribos per 1,0 m atsižvelgiant į LR AM įsakymo (2016-12-12, Nr. D1-878) galiojančią redakciją „Dėl STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“ 7 priedo, 3 punktą.

Numatoma veikla sklypuose

Sklypuose Nr. 1,2 – 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai.

Nustatomos priklausomųjų želdynų sklypų dalys

Sklypuose Nr. 1,2 turi būti įrengta ne mažiau 25% sklypų ploto priklausomųjų želdynų ir želdinių, kurios neužstatomos (gyvenamųjų pastatų teritorija).

Apželdinimas sklypuose galimas tik alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija (draudžiama sodinti nuodinguosius augalus).

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) -- nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas iš centralizuotų miesto vandentiekio tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, lietaus nuotakos nuvedamos į centralizuotus lietaus nuotekų tinklus;

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Inžineriniai tinklai yra dalinai išvystyti/esami ir prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų: Elektros, vandens tiekimo, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai bei skirstomojo dujotiekio.

Projektuoti, tiesti kitus naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka,

turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Triukšmo, oro, vandens ir dirvožemio tarša

Planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Bet kokiu atveju, pastatai ir susisiekimo komunikacijos turi būti projektuojami taip, kad neviršytų LR AM 2011-06-13 įsak. Nr. V-604 patvirtintų HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" nustatytų ribinių verčių gyvenamojoje teritorijoje.

TPD sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkos oro taršai, kvapams, triukšmui ir kitų fizikinių veiksnių sukeliamai žmogaus sveikatai kenksmingai aplinkos taršai.

Planuojama veikla nepriskirtina veiklai, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patv. 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

Esant poreikiui, triukšmą ir taršą siūloma mažinti papildomomis priemonėmis - planuojant poilsiui skirtas patalpas priešingoje nei gatvė pusėje, sodinant gyvatvores sklypų perimetru bei kt.

Susisiekimo komunikacijos

Į planuojamą teritoriją patenkama esamomis gatvėmis – iš Raudondvario pl. įsukant į Valdovo Žirgyno gatvę ir per esamą žemės sklypą Valdovo Žirgyno g. 4D, Kaune, kuris yra ir planuojamos teritorijos savininkų nuosavybė.

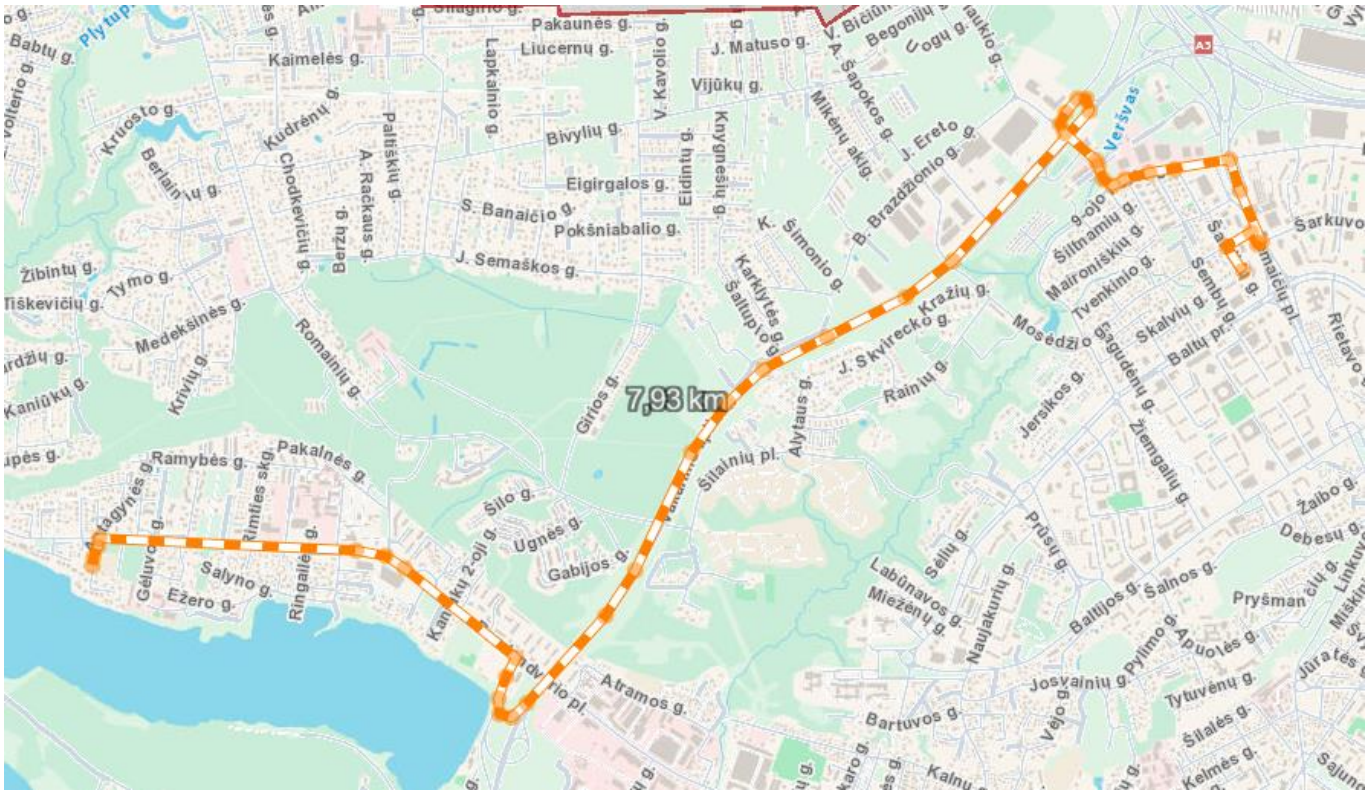
Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus sklypų ribose. Šiuo metu, esant vieno ar dviejų butų gyvenamiesiems pastatams, sklypuose numatyta po 2-3 vnt. automobilių.

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. Tikslų automobilių stovėjimo vietų skaičių privaloma apskaičiuoti rengiant statinių tech. projektus.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Šilainių, esanti Žemaičių pl. 33, ir nutolusi nuo planuojamos teritorijos per ~ 8km:



Išorės gaisrų gesinimui galima naudoti esamą įrengtą priešgaisrinį hidrantą (informacija paimta iš UAB "Kauno vandenys" hidrantų žemėlapio). Artimiausias hidrantas nr. 2a yra Valdovo Žirgyno gatvėje, nutolęs nuo planuojamos teritorijos per ~ 95 m.
Planuojamoje teritorijoje numatoma 12x12 m transporto apsisukimo aikštelė. Ši apsisukimo aikštelė turi būti laisvai pasiekiama ir naudojama Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos autotransportui gaisro atveju. Šie sprendiniai turi būti numatyti ir rengiant statinio/ų tech. projektą/us.
Esant poreikiui gaisro gesinimui ir gelbėjimo darbams atlikti, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai gali privažiuoti iki planuojamos teritorijos esamomis gatvėmis ir jose manevruoti.



Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas rengiant statinių tech. projektus: minimalus atstumas tarp statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, turi būti išlaikytas (ne mažiau 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį, pagal AM ir PAGD prie VRM patvirtintas „Gaisrinės saugos normas teritorijų planavimo dokumentams rengti“, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklypuose neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos.

Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis sprendinių brėžinys. M 1:500
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500
3. Transporto schema. M 1:500