

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. **Numeris TPDRIS sistemoje:** K-VT-19-24-239

1.2. **Planavimo organizatorius:** Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės al. 96, Kaunas, tel. 837 422631.

1.3. **Planavimo iniciatorius:** fizinis asmuo.

1.4. **Detaliojo plano pavadinimas:** ŽEMĖS SKLYPO J. VIENOŽINSKIO G. 53, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS.

1.5. **Detaliojo plano rengėjas:** UAB ASD Project, įm. k. 302647021, buveinės adresas Neries krantinė 16-306, LT-48402 Kaunas. Projekto vadovė – Urtė Pukštienė, atestato nr. A 2010, tel. +370 683 94942, el. paštas: info@asdproject.lt.

1.6. **Planavimo pagrindas:** Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024-03-05 Nr. A- 226 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO J. VIENOŽINSKIO G. 53, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMO“.

1.7. **Planavimo tikslai:**

1.7.1. pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą

1.7.2. pakeisti nustatytus ir nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius

1.7.3. sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

1.8. **Planavimo uždaviniai:**

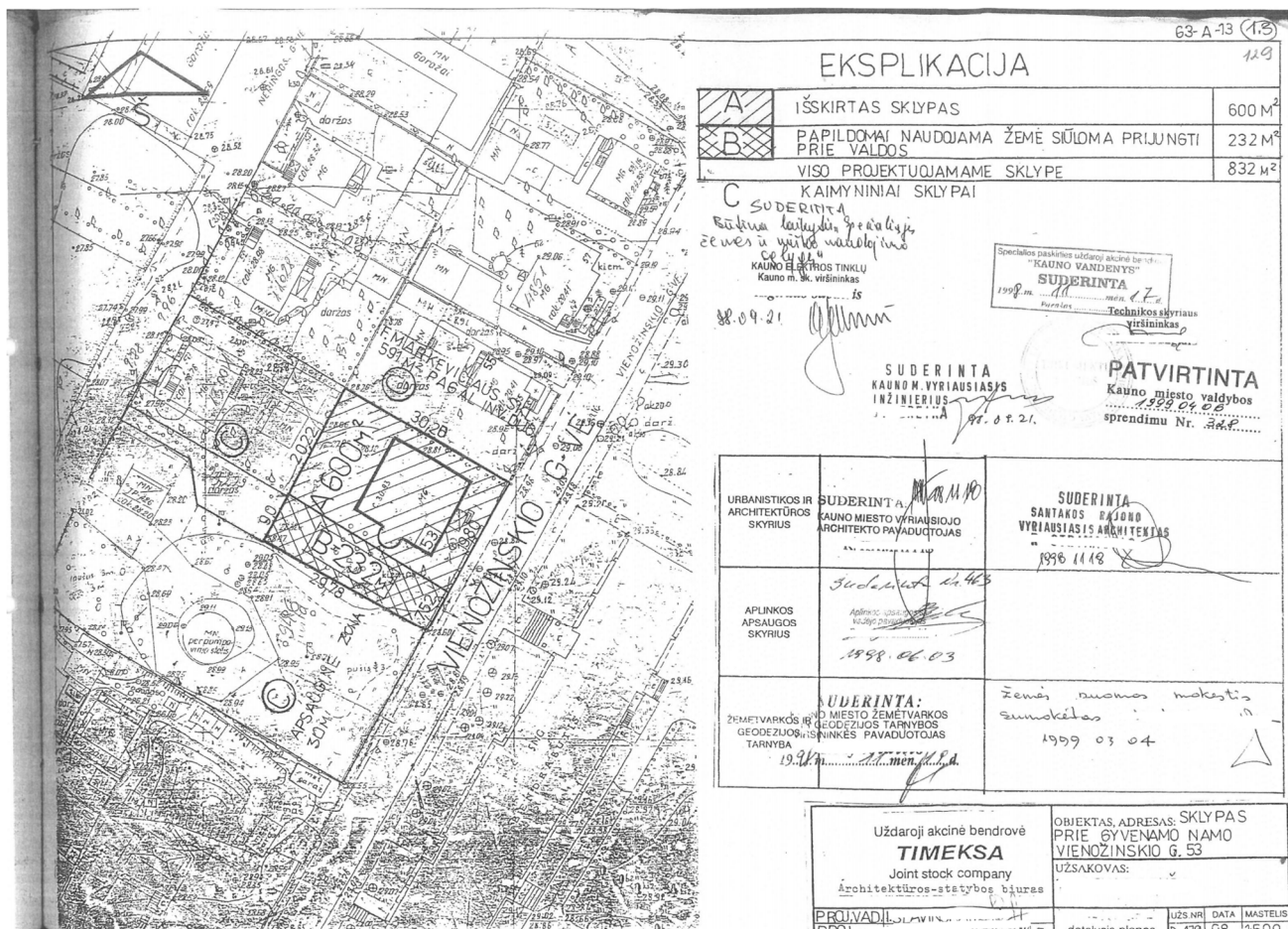
1.8.1. detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;

1.8.2. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;

1.8.3. įvertinti pėsčiųjų, dviračių takų sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;

1.8.4. nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus.

- 1.9. Ankstesnis teritorijų planavimo dokumentas: Kauno miesto valdybos sprendimu Nr. 328 1999m. balandžio mėn. 6d. patvirtintas detalusis planas „Sklypas prie gyvenamojo namo Vienožinskio g. 53, Kaunas“.



2. ESAMA BŪKLĖ

2.1. TERITORIJOS SITUACIJA



Planuojamos teritorijos situacijos schema (www.regia.lt)

Planuojamas žemės sklypas J. Vienožinskio g. 53 yra vakarinėje Kauno dalyje, Vilijampolės seniūnijoje, urbanizuotoje miesto dalyje. Pietryčiuose esančioje teritorijoje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymas, pietvakariuose mišri gyvenamoji teritorija – sodybinis/kotedžų/daugiabučių užstatymas.

Pietryčiuose sklypas ribojasi su nesuformuotu žemės sklypu, kuriame yra želdiniai ir teritorijos viduryje – nuotekų siurblynė.

2.2. SKLYPO GRETIMYBĖS

Žemės sklypas J. Vienožinskio g. 53 arba planuojama teritorija (toliau- Teritorija) betarpiškai ribojasi su šiais esamais žemės sklypais:

Šiaurės rytuose - J. Vienožinskio g. 53, Kaunas, sklypo kad.nr. 1901/0024:118, Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė: privatūs asmenys.

Šiaurės vakaruose - Neringos g. 50, Kaunas, sklypo kad.nr. 1901/0024:55, Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė: privatūs asmenys.

Šiaurėj vakaruose - Neringos g. 52, Kaunas, sklypo kad.nr. 1901/0024:41, Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, nuosavybės teisė: privatūs asmenys.

Pietvakariuose - Neringos g. 46, Kaunas, sklypas nesuformuotas.

Pietryčiuose – ribojasi su gatve.



Planuojamo sklypo gretimųjų schema (pagrindas iš www.regia.lt)

2.3. SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Planuojamas sklypas yra šalia D kategorijos J. Vienožinskio g. Iš gatvės į sklypą yra 2 įvažiavimai.

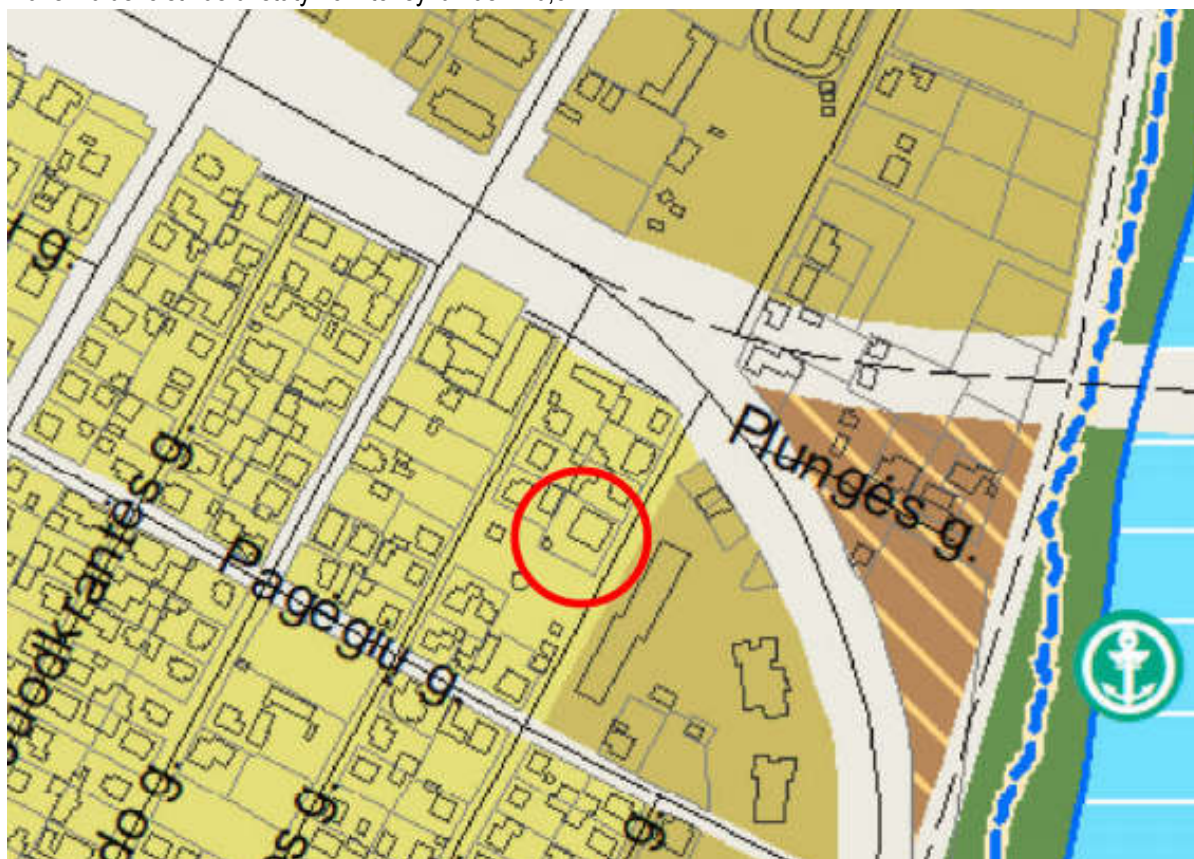
Sklype yra vandentiekio (įvado į sklypą diametras – 65mm), buitinių nuotekų (išvado iš sklypo diametras – 150mm), elektros ir elektroninių ryšių tinklai.



Ištrauka iš UAB Kauno vandenys tinklų žemėlapiu <https://kaunovandenys.maps.arcgis.com/>

2.4. KAUNO Miesto BENDROJO PLANO SPRENDINIAI

Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo planu (2019 05 14 d. tarybos sprendimu Nr. T-196 patvirtintą korektūrą), kuris, planuojamoje teritorijoje, numato: funkcinė zona - vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona. Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams; konservacinės paskirties - kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Maksimalus leistinas aukštis iki 13m. Maksimalus leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,8.

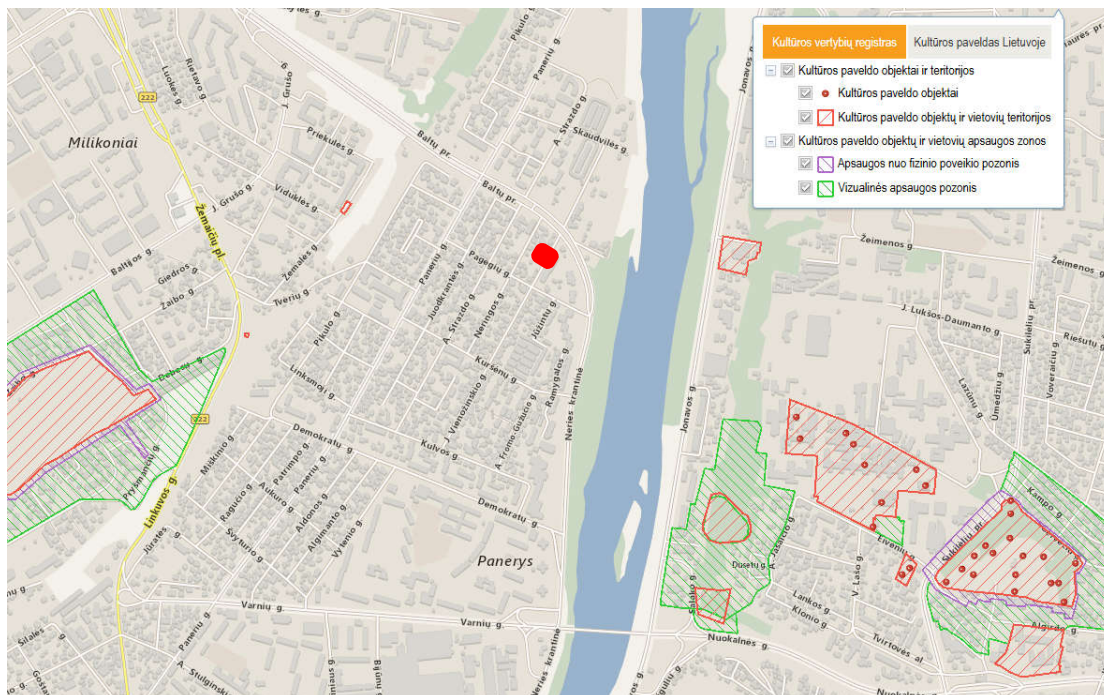


Funkcinės zonos pavadinimas	Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Funkcinės zonos apibūdinimas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai	Leistinas užstatymo intensyvumas UI ir užstatymo aukštis (taikoma sklypai)
Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja mažaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.	- Kitos paskirties: - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - Visuomeninės paskirties teritorijos - Komercinės paskirties objektų teritorijos - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - Bendro naudojimo teritorijos - Atskirųjų želdynų teritorijos - Rekreacinės teritorijos - Teritorijos krašto apsaugos tikslams - Konservacinės paskirties - Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	UI iki 0,8. Maksimalus aukštis iki 13 m.

Ištrauka iš Kauno miesto bendrojo plano 2013-2023.

2.5. KULTŪROS PAVELDAS

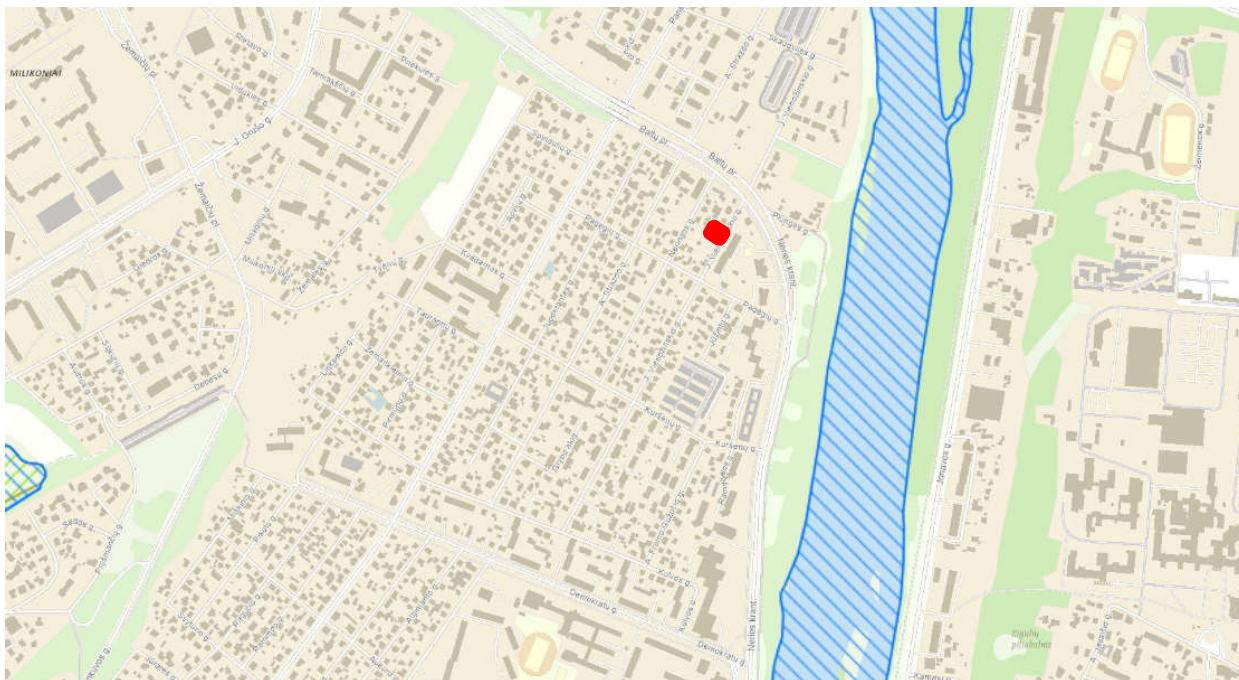
Sklypas į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją nepatenka, saugomų teritorijų nėra.



Ištrauka iš Kultūros vertybių registro <https://kvr.kpd.lt>

2.6. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija į saugomų teritorijų registrą nepatenka.



Ištrauka iš Saugomų teritorijų valstybės kadastro <https://stvk.lt/map>

2.7. ESAMOS ŽEMĖS SKLYPAS IR STATINIAI

Žemės sklypo adresas: J. Vienožinskio g. 53, Kaunas.

Sklypo kad. Nr. 1901/0024:87, unik.nr. 1901-0024-0087.

Sklypo plotas – 0,0832 ha.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Nuosavybės teisė: fizinis asmuo.

Statiniai sklype: Pastatas – gyvenamasis namas (1A1p) , paskirtis – gyvenamojo (vieno buto pastatai), unik.nr. 1999-1020-9013, užstatytas plotas- 221,69 kv.m., bendrasis plotas – 413,69 kv.m.

2.8. ESAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

* Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

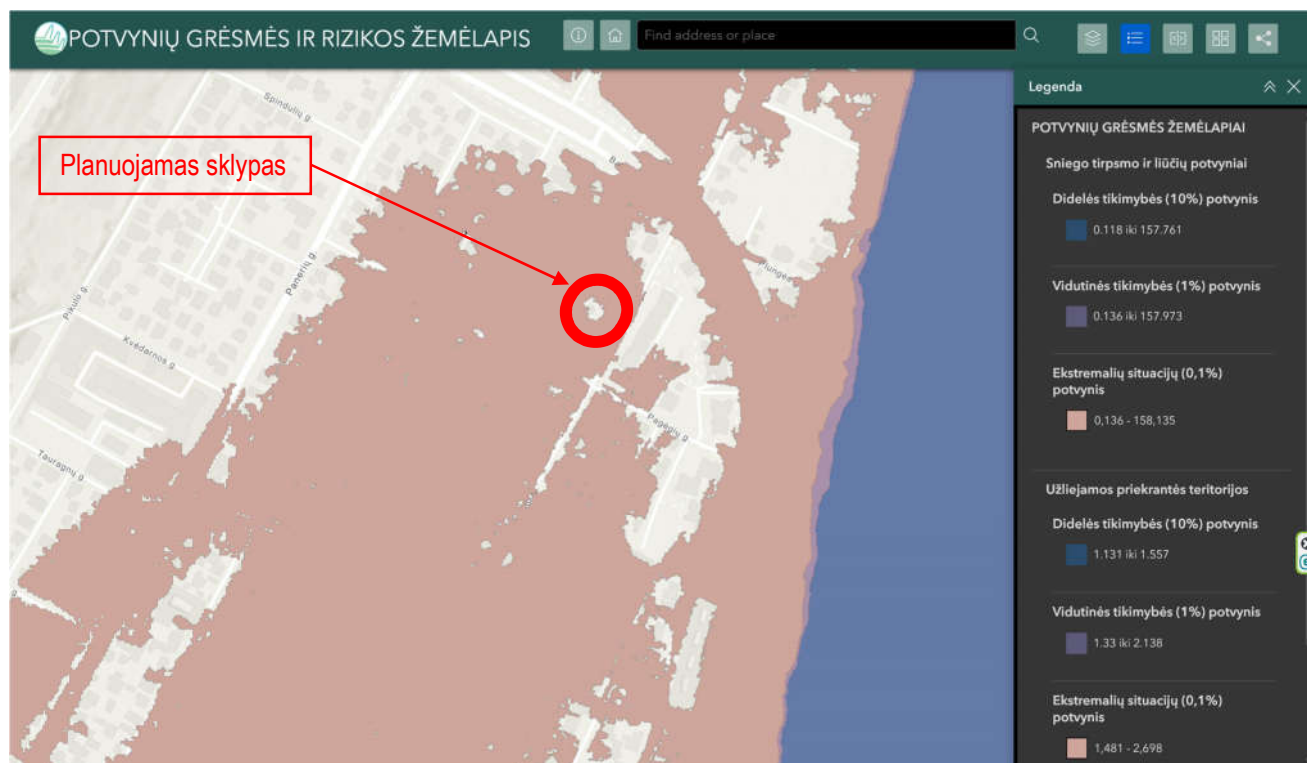
* Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

*Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

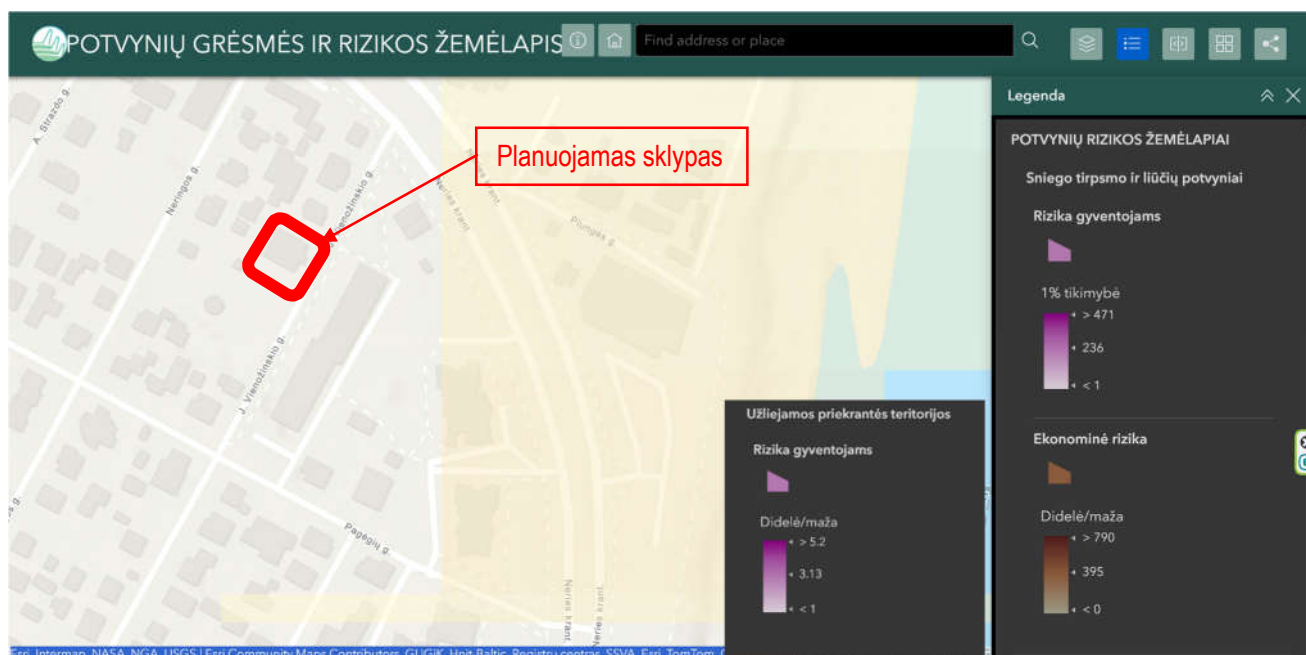
*Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

2.9. POTVYNIŲ GRĖSMĖS IR POTVYNIŲ RIZIKOS ZONOS

Planuojamas sklypas į mažos tikimybės (ekstremalių situacijų 0,1 %) potvynių grėsmės teritoriją.



Ištrauka iš potvynio grėsmės žemėlapiu <https://experience.arcgis.com/experience/7f2d4ca0c74c4857a0620967e530fa4d>



Ištrauka iš potvynio rizikos žemėlapių <https://experience.arcgis.com/experience/7f2d4ca0c74c4857a0620967e530fa4d>

2.10. SERVITUTAI

Esamų servitutų žemės sklype nėra.

2.11. ŽELDINIAI

Saugomų želdinių sklype nėra.

Projekto vadovė

URTĖ PUKŠTIENĖ, A 2010

1. SPRENDINIAI

1.1. SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai: pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona, patekimas į planuojamą teritoriją, priklausomųjų želdynų dalys, užstatymo tipas ir kt.. Planuojama rekonstruoti esamą vieno buto gyvenamąjį namą į daugiabutį gyvenamąjį namą.

Detaliojo plano atitikimas aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams: pagal detaliojo plano keitimo sprendinius esama žemės naudojimo paskirtis (kita) nekeičiama. Naudojimo būdas: keičiamas į Daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos. Sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės Bendrąjį planą 2013-2023m.

Detaliojo plano keitimas rengiamas siekiant sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas.

Šiuo detaliojo planu siekiama sudaryti sąlygas privačioms investicijoms. Planuojame sklype bus sukuriama kokybiškos gyvenimo sąlygos, pastate naudojami atsinaujinantys energijos šaltiniai (saulės elektrinė ir kt.), sklype numatomos elektromobilių įkrovimo vietos, skatinant mažai taršių automobilių naudojimą.

1.2. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

* Žemės sklypo plotas – 832 kv. m.

* Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – **Daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos**.

* Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis:

* Daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos (**G2**) – 40 %;

(pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės plotu).

* Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas:

* Daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos (**G2**) – 0,6;

(visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu).

* Leistinas pastatų aukštis statybos zonoje – 13,0 m.

* Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą numatomas: iš D kategorijos gatvės – J. Vienožinskio gatvės, Kaunas, Statinio unik. Nr. 4400-5955-2464. Naudojimo paskirtis – kelių (gatvių);

* Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas" minimalus priklausomųjų želdinių plotas Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos - 30 % sklypo ploto. Turi būti išlaikomas minimalus priklausomųjų želdynų plotas, jų vieta parenkama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

1.3. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SKAIČIAVIMAS

Automobilių stovėjimo vietų poreikis. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai, 1 vieta vienam butui.

Poreikio skaičiavimas:

Planuojamas pastatas Daugiabutis gyvenamasis namas, kuriame numatoma butų skaičius - 9 butai (1 vieta vienam butui). Automobilių vietų skaičius teritorijoje planuojamas 9 vietos.

Automobilių stovėjimo vietos rekomendacinio pobūdžio, tikslinamos ir gali būti keičiamos techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis.

Statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų gyvenamųjų pastatų (kai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka balsų dauguma priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas) automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra (elektros kabelių kanalai su elektros kabeliais), kad prireikus jose būtų užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė.

Vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ įrengiamose automobilių stovėjimo aikštelėse, turi būti numatyta neįgalųjų automobilių (ŽN) stovėjimo vietų skaičius: aikštelėje iki 20 vietų - minimalus ŽN vietų skaičius 1 vieta, o tokioje aikštelėje turi būti 1 vieta A tipo.

1.4. SAUGOTINI ŽELDINIAI.

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas" minimalus priklausomųjų želdinių plotas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; - 30 % sklypo ploto (t.y. ~249,6 kv.m.). Turi būti išlaikomas minimalus priklausomųjų želdynų plotas, jų vieta gali būti keičiama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

1.5. VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖ

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. XIII skirsnis. Sklypo želdynai, rekreacija, 242. Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius). Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m². Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus numatytus visose septyniuose LST EN 1176- 1:2008 LST EN 1176-7:2008 žaidimų aikštelių įrangos ir dangų dalyse numatytus standartus.

Projektuojamos vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos turi atitikti LIETUVOS HIGIENOS NORMA HN 131:2023 „VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖS IR PATALPOS. BENDRIEJI SVEIKATOS SAUGOS REIKALAVIMAI“. Atitinkamai turi būti

aptveriamas reikalavimuose reglamentuojama tvora, turi būti išlaikomi atstumai nuo taršos, triukšmo, kvapų, galimo neigiamo fizinio poveikio šaltinių, turi būti įgyvendintos kitos reikalavimuose numatytos nuostatos.

Numatyta viena vaikų žaidimų aikštelė, kurios plotas ne mažiau 50 kv.m.

Vaikų žaidimo aikštelių dydis, vieta yra rekomendacinio pobūdžio, gali būti keičiama techninio darbo projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis.

1.6. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ PASIKEITIMAS

		PRIEŠ	PO
		J. VIENOŽINSKIO G. 53	J. VIENOŽINSKIO G. 53
Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Kiekis
Žemės sklypo plotas	m ²	832	832
Pagrindinė naudojimo paskirtis		Kita	Kita
Naudojimo būdas		Gyvenamosios teritorijos (pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų statybos)	Daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos (G2)
Leistinas pastatų aukštis	m	-	13,0
Leistinas užstatymo tankis	%	-	40
Leistinas užstatymo intensyvumas	dalys	-	0,6

Išanalizavus J. Vienožinskio g. nustatyta, kad nėra susiformavusi statybos linijos.

Detaliajame plane atsižvelgiant į esamą aplinkinį užstatymą statybos linija nenumatoma.

1.7. INŽINERINIAI TINKLAI IR PASTATO INŽINERINIS APRŪPINIMAS

Inžinerinių sistemų įvadai į sklypą esami. Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų „LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme“ (LR Seimo 2019 m. birželio 06 d. nutarimas Nr. XIII- 2166).

Vandentiekio įvado vieta išsaugomas, įvado diametras nekeičiamas – 65mm. Nuotekų išvado vieta išsaugoma, išvado diametras nekeičiamas – 160mm.

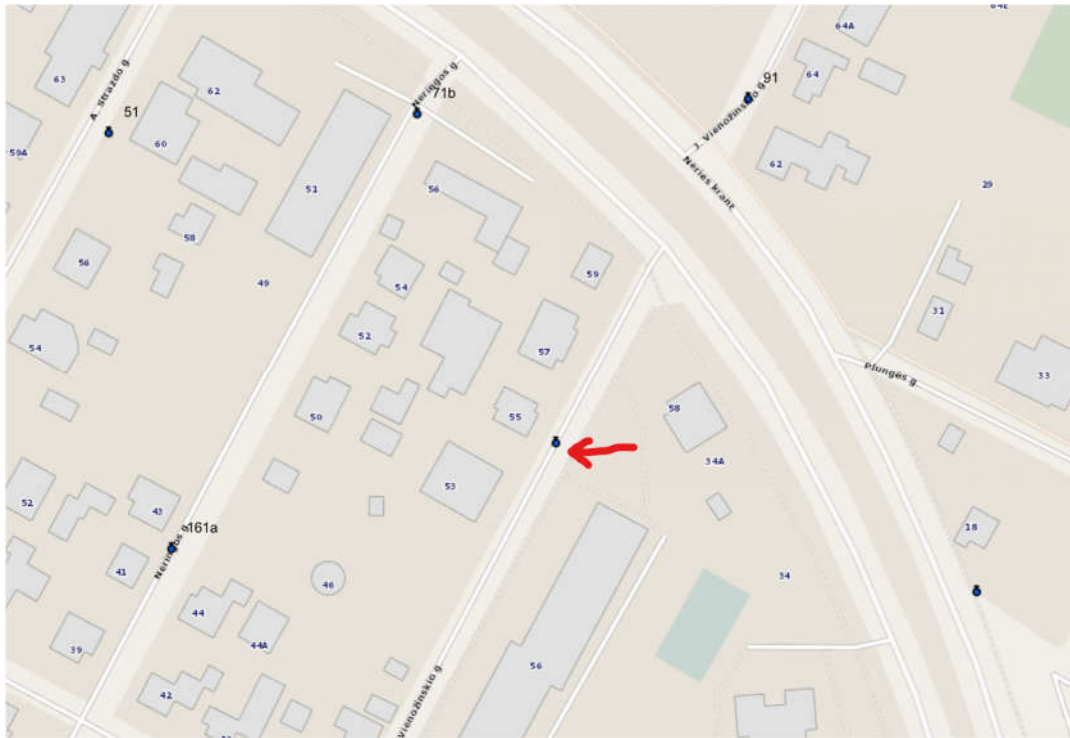
Lietaus nuotekų tvarkymas – lietaus nuotekos turi būti prijungtos prie lietaus nuotekų tinklų gatvėje.

Rengiant pastato projektą, pajungimo vietos tikslinamos gavus projektavimo sąlygas ir UAB „Kauno vandenys“.

Pastatą statytojo pageidavimu planuojama šildyti šilumos siurbliu ar kitu alternatyviu būdu. Esant poreikiui ant pastato stogo gali būti numatyta saulės elektrinė

1.8. GAISRINĖ SAUGA

Planuojamoje teritorijoje statant naujus pastatus techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos gaisro plitimo ribojimo į gretimus pastatus priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir LR galiojančiais teisės aktais ir normatyvais.



Ištrauka iš hidrantų žemėlapių [www. https://kaunovandenys.maps.arcgis.com/](https://kaunovandenys.maps.arcgis.com/)

Planuojamai teritorijai artimiausias gaisrinis hidrantas yra ties gretimu sklypu J. Vienožinskio g. 55.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai tikslinami statinių techninio darbo projekto rengimo metu.

Gaisrinių automobilių privažiavimo kelias - gatvė. Šis kelias turi būti >3.5m pločio ir >4.5m aukščio.

1.9. VERTINIMAS PAGAL TERITORIJŲ PLANAVIMO KRITERIJUS

KRITERIJAI	VERTINIMAS
Gamtinis ir kultūrinis kraštovaizdis	200 metrų atstumu nuo planuojamo sklypo yra Neries upė su sutvarkytais pakrantėmis, pėsčiųjų ir dviračių takais. Atnaujintas Neries krantinės parkas nutolęs 1500m, pasiekiamas pėsčiomis.
Viešosios erdvės	Už 200m nuo projektuojamo sklypo yra Neries krantinė su pėsčiųjų ir dviračių takais, miesto vaikų žaidimų aikštelė yra už 500m.
Suplanuota vykdyti veikla	Planuojama esamą gyvenamąjį namą pertvarkyti pritaikant daugiabučiui. Planuojama užstatymo ploto nedidinti arba esant funkciniam poreikiui padidinti nežymiai.
Inžinerinė ir (ar) socialinė infrastruktūra	Inžinerinė ir socialinė infrastruktūra pilnai išvystyta. Visi inžineriniai tinklai (elektra, vandentiekis, buitinės nuotekos ir lietaus nuotekos) yra J. Vienožinskio gatvėje, poreikio projektuoti kvartinius tinklus nėra. Gatvės asfaltuotos, susisiekimas su centru, viešuoju transportu, dviračiais, pėsčiomis ir automobiliu puikus. 800 m spinduliu nuo planuojamo sklypo yra mokyklos ir darželiai, viešojo transporto stotelė už 200m, maisto prekių parduotuvė už 150m.

Projekto vadovė



URTĖ PUKŠTIENĖ, A 2010