

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

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

• TVD Nr. K - VT - 19 - 21 - 14.

Kauno m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. sausio 11 d. įsakymas Nr. A- 68 „Dėl žemės sklypo Pažaislio g. 28, Kaune detaliojo plano koregavimo“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2021 m. sausio 13 d. Nr. 70- 28- 2 tarp Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatoriaus (privatus asmuo A. J.), kuriuos atstovauja PV Laimutė Pėželienė.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: žemės sklypas Pažaislio g. 28, Kaune.

TPD uždaviniai

Koreguoti detalų planą Pažaislio g.24, Kaune, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės valdybos 1997 m. sausio 14 d. sprendimu Nr. 40 ir koreguotą Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. lapkričio 16 d. įsakymu Nr. A - 3229 " Dėl žemės sklypų Pažaislio g.24, 26 (Pažaislio g.24, 24C, 26, 28, Kruonio g.48) žemės sklypų sujungimo ir padalinimo į penkis žemės sklypus Kaune, formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo", siekiant padalyti žemės sklypą Pažaislio g.28, Kaune į du atskirus žemės sklypus ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

TPD organizatorius: Kauno m. savivaldybės administracija.

TPD iniciatorius: A. J. atstovaujami PV Laimutės Pėželienės.

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

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

ESAMA PADĖTIS

Adresas: Kaunas, Pažaislio g. 28.

Žemės sklypo kad. Nr. 1901/0245: 326.

Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.

Naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Sklypo plotas - 0,1461 ha.

Nuosavybė - A. J.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal NT registro išrašą):

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius,4 skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,10 skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius,6 skirsnis).

NT registre įregistruotas turtas:

Pastatas - ūkinis pastatas 3l1ž(p), buvęs 3l1m. Unikalus daikto Nr.1993-8039-4021.

Kiti inžineriniai statiniai (tvora nuo t1 iki t9, aikštelė nuo b1 iki b6, šulinys1k, lauko

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	1	7	0

tualetas v1, kanalizacijos šulinys nuo k1 iki k6) 1/3 priklauso pastatui. Unikalus daikto Nr.1993-8039-4110.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 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.

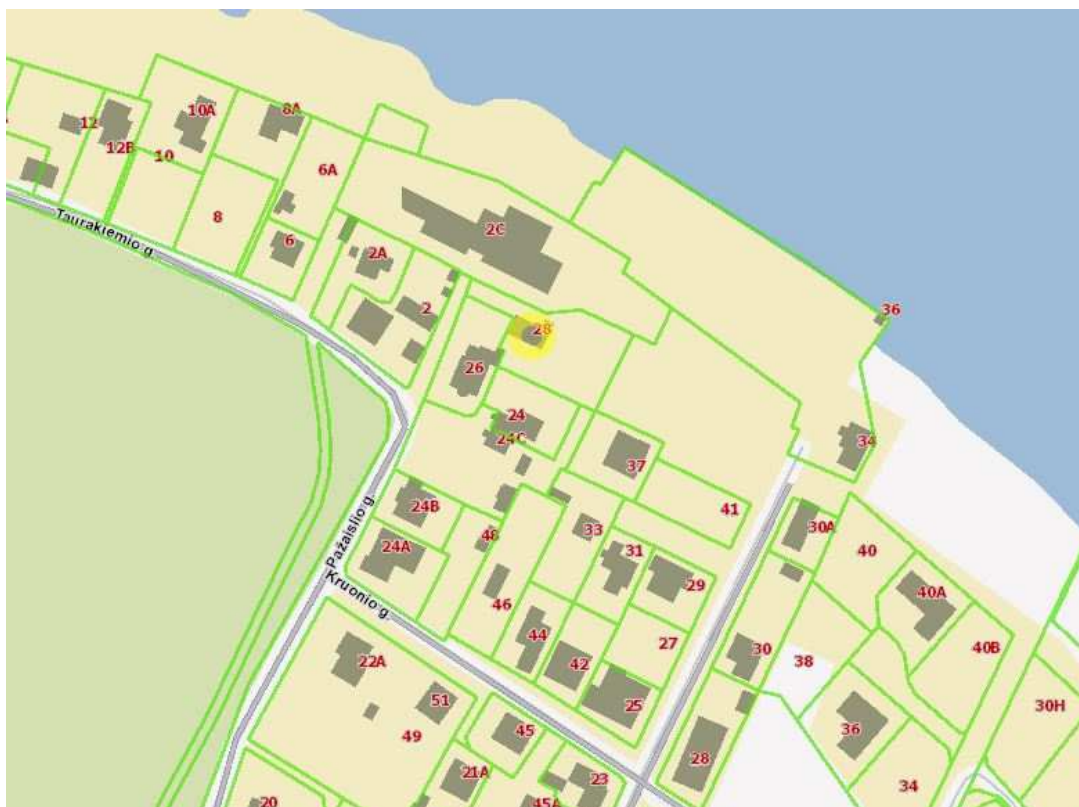


56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	2	7	0

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 ○ Komerinės paskirties objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondorių 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.
--	---	---	---

GRETIMYBĖS

Žemės sklypo Pažaislio g.28, Kaune gretimybės:



Šiaurėje - planuojamos teritorijos gretimybė – [Taurakiemio g. 2c.](#)

Žemės sklypo kad. Nr.1901/0245:206. Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.
Sklypo plotas - 0,4094 ha.

Pietuose - planuojamos teritorijos gretimybė - [Pažaislio g. 24.](#)

Žemės sklypo kad. Nr.1901/0245:328. Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Sklypo plotas - 0,0732 ha

Kita gretimybė - [Pažaislio g. 24C](#)

Žemės sklypo kad. Nr.1901/0245:329. Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita
Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Sklypo plotas - 0,1759 ha.

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	3	7	0

Sekanti gretimybė - [Pažaislio g. 26](#)

Žemės sklypo kad. Nr.1901/0245:327. Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.
Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).
Sklypo plotas - 0,0874 ha

Vakaruose - planuojamos teritorijos gretimybė [Pažaislio gatvė](#).

Registro Nr.44/2383859. Sudarymo data 2019-09-30. Unikalus daikto Nr. 4400-5321-3436. Kategorija - Ds – pagalbinė. Gatvės minimalus plotis tarp raudonųjų linijų – 5,00 m.
Nuosavybė - Kauno miesto savivaldybė.

- **Rytų** pusėje sklypas ribojasi su valstybės žeme.

Vienu tašku ribojasi su žemės sklypu [Pakuonio g. 37](#).

Žemės sklypo kad. Nr.1901/0245:123. Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos.

Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Sklypo plotas - 0,0740 ha

- Žemės sklype saugotinių medžių nėra.
- Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamo žemės sklypo Pažaislio g. 28 ribomis.

PROJEKTUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ SPRENDINIAI

[Žemės sklypas Nr. 1.](#)

Žemės sklypo plotas – 564 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas:

Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai - GV.

Užstatymo tipas: Vienbutis, dvibutis užstatymas – vd.

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%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromų apsaugos zonos - III skyrius, 1 skirsnis.

Elektros tinklų apsaugos zonos po 1,00m - III skyrius, 4 skirsnis.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos po 2,00m - III skyrius, 6 skirsnis.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos po 2,50 m - III skyrius, 10 skirsnis.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos po 1,00 m - III skyrius, 11 skirsnis.

[Žemės sklypas Nr. 2.](#)

Žemės sklypo plotas – 897 kv.m.

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	4	7	0

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas:

Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai - GV.

Užstatymo tipas: Vienbutis, dvibutis užstatymas – vd.

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%, tai sudaro.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius, 1-asis skirsnis - Aerodromų apsaugos zonos.

III skyrius, 4-asis skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos po 1,00 m.

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

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII - 2166.

Projektuojami servitutai

Žemės sklypo Nr.	Servituto Nr.	Plotas kv.m	Servitutai (projektuojami)
1	s1	46	Kelio servitutas s1- 46 kv.m teisė važiuoti priešgaisriniais automobiliams (tarnaujantis)
	s	175	Servitutas s - 175 kv.m, teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas sklype Nr.2 (viešpataujantis)
	s*	84	Kelio servitutas 175 kv.m, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklype Nr.2 (viešpataujantis)
2	s	175	Servitutas s -175 kv.m - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypo Nr.1 savininkams (tarnaujantis)
	s*	175	Kelio servitutas s*-175 kv.m - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo Nr.1 savininkams (tarnaujantis)
	s2	137	Kelio servitutas s2 - 137 kv.m - teisė važiuoti priešgaisriniais automobiliams (tarnaujantis)

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-22, Nr. REG166285;

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	5	7	0

planavimo sąlygos, 2021-02-02, Nr. REG167419.

- AB "Kauno energija" teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-26, Nr. REG166675 - reikalavimai nekeliami;

- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-26, Nr. REG166603;

- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-21, Nr. REG166121;

- AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-21, Nr. REG166076;

- UAB "Kauno gatvių apšvietimas", teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-23, Nr. REG163699;

- Kauno apskrities priešgaisrinio gelbėjimo valdyba, teritorijų planavimo sąlygos, 2021-01-27, REG166743;

- VĮ Transporto kompetencijų agentūra, teritorijų planavimo sąlygos, 2020-12-31, REG164221;

- Pagal VĮ Transporto kompetencijų agentūra, išduotas teritorijų planavimo sąlygas, 2020-12-31, REG164221, planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zoną "E". Šiame žemės sklype statomų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 178 m. Reikalavimai išlaikomi.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta.

Projektuojami inžineriniai tinklai jungiami į bendrą Kauno miesto inžinerinių tinklų sistemą. Visi inžineriniai tinklai pilnai funkcionuoja: elektros, skirstomųjų dujotiekių, vandens tiekimo ir nuotekų ir viešųjų ryšių tinklai. Nauji inžineriniai tinklai – įvadai prijungiami prie funkcionuojančių tinklų. Inžinerinių tinklų ir įrenginių vieta pateikta brėžinyje „Inžinerinių tinklų išdėstymo brėžinys“.

Projektuojamų inžinerinių tinklų prijungimą ir konkretų inžinerinių tinklų išdėstymą sklype spręsti techninio projekto metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai projektuojami vadovaujantis UAB "Kauno vandenys" parengtomis 2021-01-26, Nr. REG166603 teritorijų planavimo sąlygomis. Inžineriniai tinklai prijungiami prie d100 mm vandentiekio, d200 mm ūkio - buitinių nuotekų tinklų paklotų Pažaislio gatvėje. Gautas vandentiekio tinklų savininko ir inžinerinius tinklus klojusio savininko G. J. (privataus asmens) sutikimus. Sutikimas pridedamas.

Lietaus nuotekų tinklų šiame miesto kvartale nėra paklotų. Techninio projekto metu numatoma projektuoti lietaus nuotekų surinkimo talpas. Tai laikini įrenginiai, kol nebus pakloti magistraliniai lietaus nuotekų tinklai šiame miesto kvartale.

Ryšių tinklai projektuojami vadovaujantis Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygomis, 2021-01-21, Nr. REG166121. Žemės sklype Nr.1 yra pakloti ryšių tinklai, projektuojami ryšių tinklai į žemės sklypą Nr.2. Rengiant pastatų techninius projektus iš Telia Lietuva, AB išimti projektavimo sąlygas.

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	6	7	0

Dujotiekių ir elektros tinklai projektuojami AB "Energijos skirstymo operatorius", 2021-01-21, Nr. REG1660767 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Dujotiekių reguliavimo spintos ir elektros komercinės apskaitos spintos vieta sąlyginė, tikslinti rengiant techninius projektus.

Projektuojamos 0,4 kV elektros kabelinės linijos ir KAS įrengimo projektas. TP dokumentai pridedami. Rengėjas - Vaidas Mikuckas, atestato Nr. 23133.

Esama 0,4kV oro linija, kertanti projektuojamą žemės sklypą - naikinama, sukabeliuojama. Parengtas 0,4kV oro linijos rekonstrukcijos Pažaislio g.28, Kaune projektas. Projekto rengėjas - V. Mikuckas, atestato Nr. 23133.

Projektuojamoje teritorijoje yra pakloti gatvių apšvietimo LED tinklai Pažaislio gatvėje.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Išorės gaisrų gesinimui naudojami artimiausi gaisriniai hidrantai. Artimiausias hidrantas Nr.174 įrengtas Pažaislio ir Taurakiemio gatvių sankirtoje. Atstumas nuo esamo hidranto iki tolimiausio projektuojamo namo kampo apie 100,00 m - gaisrinio hidranto pasiekiamumo teritorijoje. Projektuojama 12,00 x 12,00 m apsisukimo aikštelė priešgaisriniam transportui.



Detaliajame plane esamų vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų kiekis, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant techninį projektą.

- Numatomų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų statinių yra pilnai išspręsti.

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	7	7	0

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimus iki pastatų. Privažiavimo kelias – betarpiai iš Pažaislio gatvės.

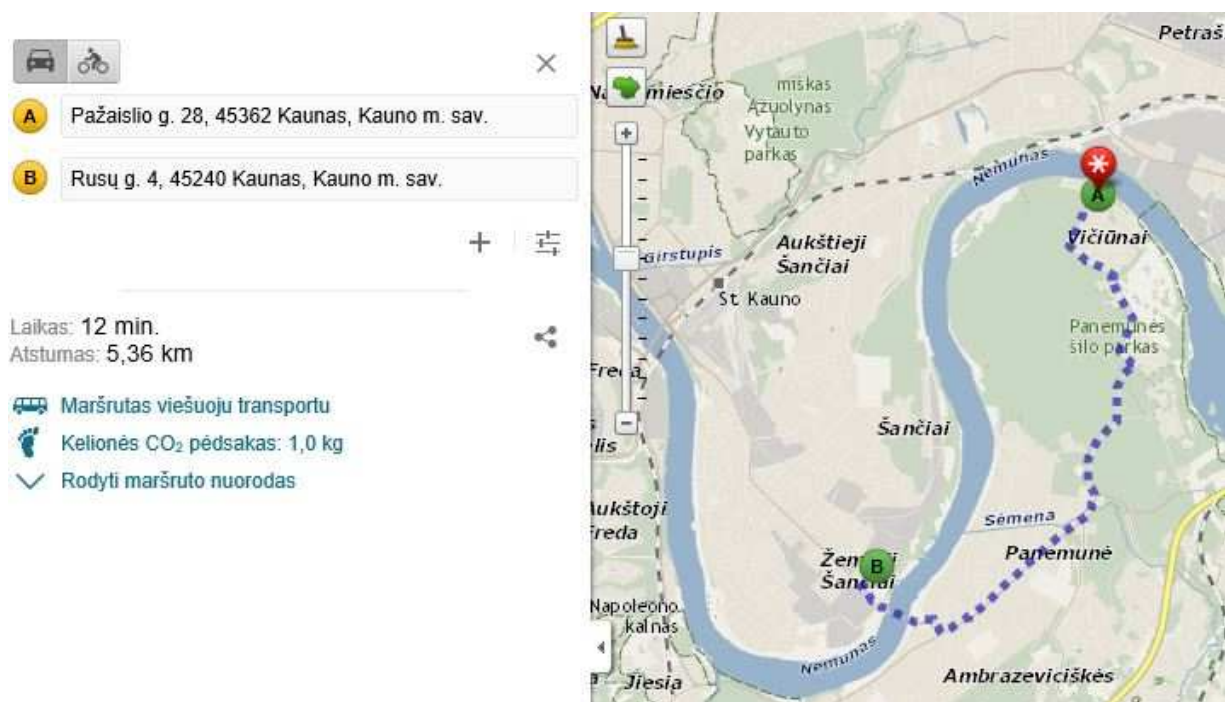
Planuojamoje teritorijoje projektuojamas 3,50m pločio privažiavimo kelias gaisriniais automobiliams. Privažiuojamojo kelio dalyje suprojektuota apsisukimo aikštelė 12,00x12,00 m. Žemės sklypuose Nr.1, 2 suprojektuoti kelio servitutai.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Techninio projekto metu bus skaičiuojamas vienas gaisrinis skyrius abiem gyvenamiesiems namams.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu, bus atlikti skaičiavimai pagal „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr.1-338) XIII. Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas. skyriaus; 93.3 punktą: priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų, esančių skirtinguose žemės sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija P.1.1 grupės pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šio punkto nuostatos taikytinos ir kitos paskirties pastatams, esantiems P.1.1, P.1.2 ir P.2.21 grupės pastatų skirtinguose sklypuose.

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



Artimiausia Kauno m. priešgaisrinės gelbėjimo valdyba:

- Kauno APGV 2- oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius – Rusų g.4, Kaune. Trumpiausias atstumas nuo priešgaisrinės gelbėjimo valdybos iki projektuojamo žemės sklypo - apie 5 km, pasiekiamumo laikas lengvuju automobiliu – 12 min.

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

- Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Gyvenamosios paskirties (vieno buto)

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	8	7	0

pastatai (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 kv.m - 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniui kaip 140 kv.m esančiam naudingajam plotui. Automobilai parkuojami savame sklype.

Įvažą į projektuojamus žemės sklypus – esama.

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

56 - PLAN -2020 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-21-14	lapas	lapų	laida
	9	7	0