

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 - 18 - 539.**

Kauno m. savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. spalio 15 d. įsakymas Nr. A - 3440 „Dėl žemės sklypo Naujakurių g. 98, Kaune detaliojo plano koregavimo“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2018 m. spalio 15 d.

Nr. 70-28-47 tarp Kauno m. savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatorių.

Organizuojamas patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2000 m. spalio 3 d. sprendimu Nr.1183 "Dėl žemės sklypų Naujakurių g. 96 ir 98 detaliųjų planų" patvirtinto detaliojo plano koregavimo projektas.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: žemės sklypas, kadastro Nr. 1901/0032:106, Naujakurių g. 98, Kaune. Plotas: 0,2793 ha.

TPD uždaviniai - koreguoti žemės sklypo Naujakurių g.98, Kaune detalųjį planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės tarybos 2000 m. spalio 3 d. sprendimu Nr.1183 "Dėl žemės sklypų Naujakurių g. 96 ir 98 detaliųjų planų" su tikslu pakeisti žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentus kitais (pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą į šiuos naudojimo būdus: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos) ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

TPD organizatorius: Kauno m. savivaldybės administracija.

TPD iniciatorius: privatūs asmenys.

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

TPD projekto vadovas: Rasa Pečiulienė,

Projekto rengėja, architektė - Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

ESAMA PADĖTIS

ADRESAS – žemės sklypas Naujakurių g. 98, Kaune.

Kadastro Nr. 1901/0032:106.

Sklypo plotas: 0,2793 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita.

Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo savininkai: LR.

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	1	8	0

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos po 1,00 m (III skyrius, 4 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 2,00 m (III skyrius,11 skirsnis).

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos po 5,00 m (III skyrius,12 skirsnis).

Kitos daiktinės teisės: kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) per sklypą Naujakurių g. 98 iki sklypo Prūsų g.11a.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis) per sklypą Naujakurių g. 96.

PASTATO DUOMENYS:

Pastato registro Nr. 20/100035.

Pažymėjimas plane: 1A3b.

Registro tipas: Statiniai. Unikalus daikto Nr. 1999-4023-4019.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai).

Buto Nr.1 unikalus Nr.1999-4023-4019:0009. Savininkas: Privatus asmuo M. P.

Buto Nr.2 unikalus Nr.1999-4023-4019:0007. Savininkas: Privatus asmuo R. D.

Buto Nr.3 unikalus Nr.1999-4023-4019:0005. Savininkai: Privatus asmuo G. J.

Buto Nr.4 unikalus Nr.1999-4023-4019:0017. Savininkai:Privatūs asmenys D. L. ir R. L.

Buto Nr.5 unikalus Nr.1999-4023-4019:0003. Savininkai: Privatūs asmenys V. S. ir J. S.

Buto Nr.6 unikalus Nr.1999-4023-4019:0006. Savininkas: Privatus asmuo R. V.

Buto Nr.7 unikalus Nr.1999-4023-4019:0001. Savininkai:Privatūs asmenys V. B. ir A. B.

Buto Nr.8 unikalus Nr.1999-4023-4019:0019. Savininkas: Privatus asmuo J. L.

Buto Nr.9 unikalus Nr.1999-4023-4019:0002. Savininkai: Privatūs asmenys R. J. ir S. J.

Buto Nr. 10 unikalus Nr.1999-4023-4019:0004. Savininkas: Privatus asmuo J. K. - miręs (paveldėtojai - savininkai M. K., V. K., V. K.).

- Su pastato savininkais sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys. Pastate 1A3b yra 10 butų, iš jų: vienbučiai - 2 butai, daugiabučiai - 8 butai.

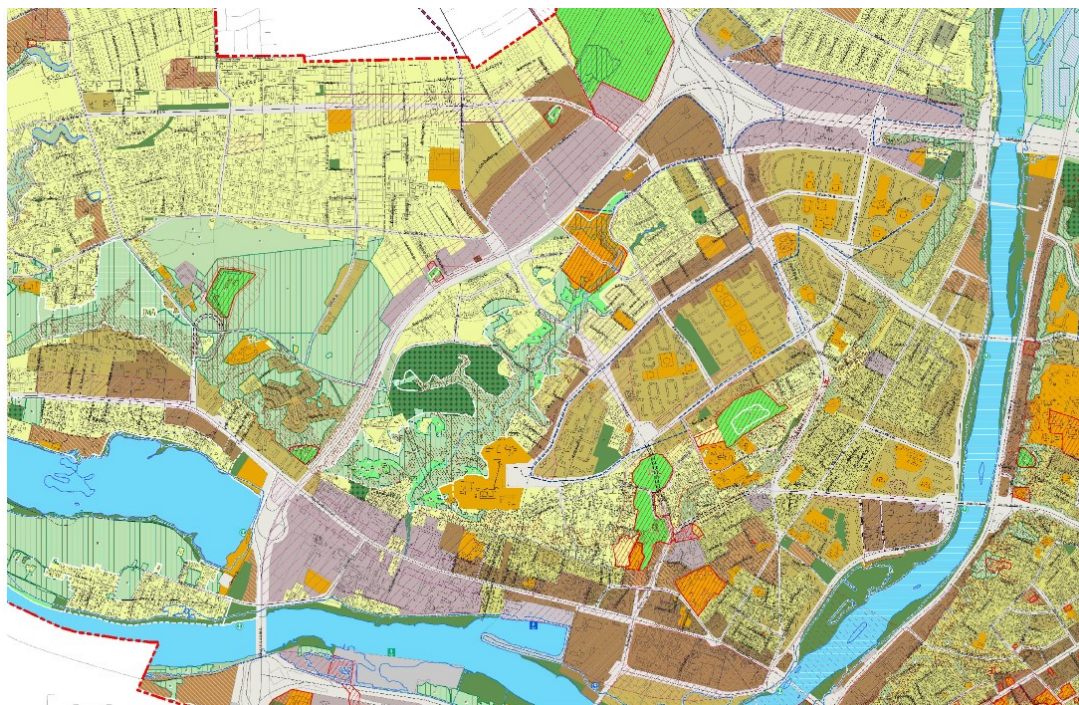
PLANUOJAMA TERITORIJA

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.

Planuojamas žemės sklypas yra intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona. Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine,

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	2	8	0

sisisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Gali būti įsiterpusių esamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų.



Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptamavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.	• Kitos paskirties: ○ Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ○ Visuomeninės paskirties teritorijos ○ Komerčinės paskirties objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptamavimo 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	Už iki 1,2. Maksimalus leistinas aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo planu.	Gali būti įsiterpusių esamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų
---------------------------------------	--	---	---	---

GRETIMYBĖS

Žemės sklypo Naujakurių g.98, Kaune gretimybės:

- **Šiaurinėje** pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.1901/0032:40 - Prūsų g.13. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas - 0,0512 ha. Nuosavybė - UAB" Agoranga", privatūs asmenys.

Kita gretimybė įvažą valstybės žemėje.

- **Rytuose** žemės sklypo gretimybė - žemės sklypas kad. Nr.1901/0032:185 - Naujakurių g.78B. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - bendro naudojimo teritorijos. Žemės sklypo plotas - 3,100 ha. Nuosavybė - LR. Patikėjimo teise žemę valdo NŽT prie ŽŪM.

- **Vakarinėje** pusėje sklypas ribojasi su žemės sklypu kad. Nr.1901/0032:150 - Naujakurių g.94. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas -

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	3	8	0

gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis - daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,2903 ha. Nuosavybė UAB "Naujakurių namai".

Kita gretimybė - žemės sklypas kad. Nr.1901/0032:155 - Naujakurių g.96. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas- gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,1726 ha. Nuosavybė - LR.

- **Pietuose** žemės sklypo gretimybė - žemės sklypas kad. Nr.1901/0032:93 - Naujakurių g. 88H. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypo naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas - 0,0475 ha. Nuosavybė - privatus asmuo.

- Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

PROJEKTUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO SPRENDINIAI

Žemės sklypo Nr. 1.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 2793 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas: Mišri gyvenamoji teritorija - GM.

Užstatymo tipas: Kitas – kt.

Žemės naudojimo būdas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1 - 27%.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos - G2 - 73%.

Esamas dalies pastato aukštis – 17,00 m (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypo dalyje).

Esamas likusios dalies pastato aukštis – 12,00 m (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos likusioje sklypo dalyje, arčiau žemės sklypo Naujakurių g.88H).

Sprendinių brėžinyje pažymėta pastato skirtingo aukščio riba.

Leistinas užstatymo tankis - 25%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 1,2.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas:

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - 25%.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos - 30%.

Pastatų aukštų skaičius - iki 3 aukštų su mansarda.

Žemės sklypo savininkai - privatūs asmenys.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos po 1,00 m (III skyrius, 4 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 2,00 m (III skyrius, 11 skirsnis).

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	4	8	0

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos po 5,00 m (III skyrius, 12 skirsnis).

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

Servitutų specifikacijos lentelė iki žemės sklypo partvarkymo:

Žemės sklypo Nr.	Servituto Nr.	Servitutai	Kodas	Plotas kv.m.
A	S1	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis per žemės sklypą Naujakurių g. 98 iki žemės sklypo Prūsų g. 11a (tarnaujantis).	203	149
A	S2	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis per žemės sklypą Naujakurių g. 96 iki žemės sklypo Naujakurių g. 98 (viešpataujantis).	103	187

Servitutų specifikacijos lentelė po žemės sklypo partvarkymo:

Žemės sklypo Nr.	Naujai siūlomi nustatyti arba esami servitutai	Kodas	Plotas kv.m.
1	Kelio servitutas s1 (149 kv.m) - teisė važiuoti transporto priemonėmis per žemės sklypą Naujakurių g. 98 iki žemės sklypo Naujakurių g.100 (tarnaujantis), (buvęs adresas - Prūsų g. 11a) .	203	149
1	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis per žemės sklypą Naujakurių g. 96 iki žemės sklypo Naujakurių g. 98 (viešpataujantis).	103	187

Gretimo žemės sklypo adresas Prūsų g.11a (buvęs) pakeistas į Naujakurių g.100, esama įvažą į minėtą žemės sklypą yra iš Naujakurių gatvės.
Adresas pakeistas 2014 m. lapkričio 12 d. Administracijos direktoriaus įsakymu A - 3137.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis šiomis teritorijų planavimo sąlygomis:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-17, Nr. REG91235;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2018-08-10, Nr. REG78473.
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-12, Nr. REG90822 - AB "Kauno energija" teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-17, Nr. REG91270;
- AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-12, Nr. REG90817; -
- UAB "Kauno vandenys" teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-13, Nr. REG90888;
- UAB "Kauno gatvių apšvietimas", teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-17, Nr. REG91233;
- Kauno apskrities priešgaisrinio gelbėjimo valdyba, teritorijų planavimo sąlygos, 2018-12-18, REG91384;
- NŽT prie žemės ūkio ministerijos, teritorijų planavimo sąlygos, 2019-12-31, Nr. REG92244.

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	5	8	0

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Projektuojamoje teritorijoje infrastruktūra pilnai išvystyta. Esami inžineriniai tinklai jungiami į bendrą Kauno miesto inžinerinių tinklų sistemą. Nauji inžineriniai tinklai neprojektuojami. Pastatas pilnai funkcionuoja.

Projektuojama apšvietimo tinklo konkreti vieta bus parinkta techninio projekto metu.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Išorės gaisrų gesinimui naudojami artimiausi gaisriniai hidrantai. Artimiausias hidrantas Naujakurių - Baltijos gatvių sankirtoje Nr.11 arba hidrantas Nr.200 Naujakurių - Prūsų gatvių sankirtoje, hidrantas Nr.181a - Baltijos gatvėje. Tiesiogiai nuo namo Naujakurių g.98 iki gaisrinio hidranto Nr.181a ~ 200 m.

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 parengus techninį projektą.

- Esamų kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio išdėstymas:

Privažiavimo keliai gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie esamo statinio yra pilnai išspręsti.

Motorizuoto eismo gatvių tinklas užtikrina priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažavimus iki pastatų. Nuo privažiavimo kelio/ gatvės iki projektuojamo pastato atstumai atitinka reikalavimus. Žemės sklype yra galimybė 12,00 x 12,00 m gaisrinės technikos apsisukimo aikštelės įrengimui abiejose pastato pusėse.

- 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 parengus techninį projektą.

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

Artimiausia Kauno m. priešgaisrinės gelbėjimo valdyba:

- Kauno APGV 5- oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Žemaičių pl. 33, Kaune.

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

Papildoma medžiaga pateikiama.

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	6	8	0



- Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo viso žemės sklypo ploto - 25% vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir 30% - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, LR AM 2007-12-21 įsakymas Nr. D1- 694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos patvirtinimo".(G1 - 25% nuo 630kv.m sudaro ~160 kv.m, G2 - 30% nuo 1700 k.m sudaro ~ 510 kv.m, viso projektuojamame sklype želdynai užima ~ 670 kv.m .

Pastato 1A3b Naujakurių g.98 galinėse namo sienose nėra langų, ji tarnauja kaip ugniasienė.

Projektuojamame žemės sklype žalios vejos yra daugiau nei reikalauja normatyvai.

- Žemės sklype saugotinių medžių nėra.
- Koreguojamo detaliojo plano galiojimo riba sutampa su projektuojamo žemės sklypo ribomis.
- Automobilių parkavimas skaičiuojamas pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 kv.m, projektuojamos 2 automobilių stovėjimo vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 kv.m didesniai kaip 140 kv.m esančiam naudingam plotui).

Butų Nr. 9, Nr.10 naudingas plotas kiekvieno buto atskirai paėmus, neviršija 140 kv.m naudingo ploto. Automobilai parkuojami po 2 automobilius kiekvieno buto garaže atskirai.

Išlaikomas normatyvinis 10,00 m atstumas nuo įvažiavimo ir nuo automobilių stovėjimo vietų iki gyvenamojo namo langų.

Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai: 1 vieta vienam butui. Automobilai parkuojami daugiabučio namo garažuose - 8 automobiliai.

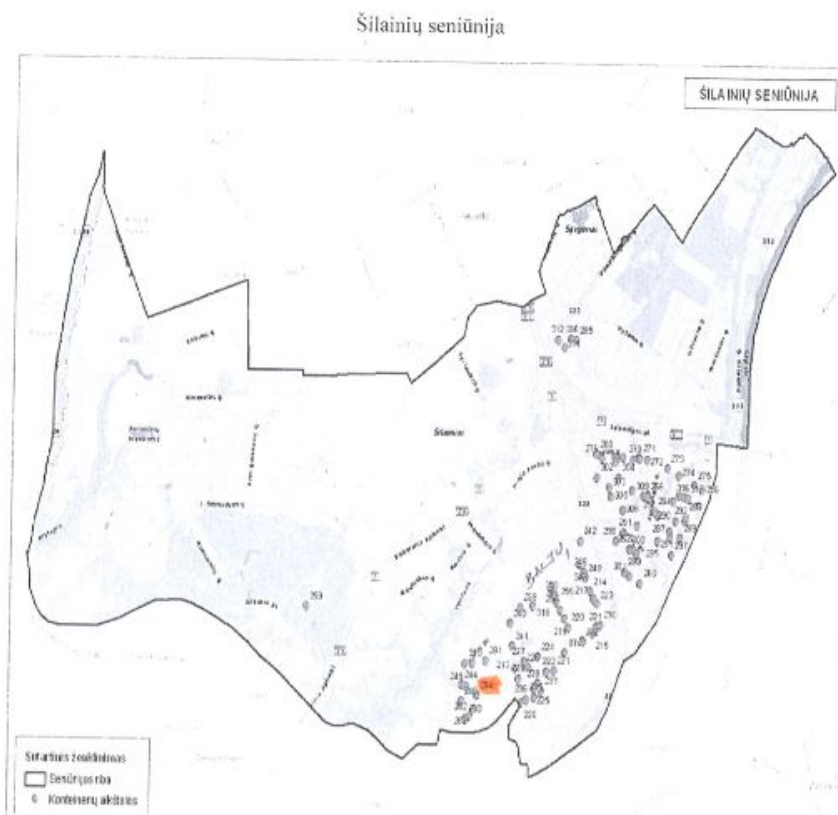
- Šiukšlių konteineriai stovi prie žemės sklypo Naujakurių 96 ribos. Su gyventojais ir UAB "Kauno švara" pasirašyta komunalinių atliekų tvarkymo paslaugų teikimo sutartis.

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	7	8	0

Antrinių žaliavų požeminių konteinerių aikštelės vieta numatyta įrengti Naujakurių 92 namo teritorijos ribose. Požeminių komunalinių atliekų aikštelių vietos parinkimo schema pridedama.

Komunalinių atliekų aikštelių sąrašo ištrauka.

66	Naujakurių g.	92	284
----	---------------	----	-----



VISUOMENĖS DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESU

Informacija apie rengiamą (koreguojamą) teritorijų planavimo dokumentą, planavimo tikslus ir uždavinius, informacija apie pasiūlymų teikimo tvarką ir susipažinimo su parengtu teritorijų planavimo dokumentu pateikta " Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo proceso" pateiktuose dokumentuose.

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 Bendro naudojimo teritorijos (parkas). Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai, stovi gyvenamieji namai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	8	8	0

įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).



Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

89 - PLAN -2018 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS	lapas	lapų	laida
	9	8	0