

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracijos (kodas 188764867, adresas Laisvės al. 96, Kaunas) direktorius Vilius Šiliauskas, veikiantis pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą.

Detaliojo plano iniciatorius – M.B., atstovaujantis J. A. G. (pagal 2019-03-27 įgaliojimą Nr. 2532).

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Polilinja“, Neries krant. 16-114, Kaunas. PV Justina Pliskauskienė, Tel. 8 652 71128, 8-686-66176, el.p.: justina.kasyte@gmail.com; indre.satkute@gmail.com

Planuojamos teritorijos dislokacija – Žemės sklypai: Kad. Nr.1901/0245:358, Kad. Nr. 1901/0245:306, Kad. Nr. 1901/0245:341, Kad. Nr. 1901/0245:358, kad. Nr. 1901/0245:359 (Elnių g. 20), kad. Nr. 1901/0245:360 (Elnių g. 18), Kad. Nr. 1901/0245:357 (Elnių g. 16), Kad. Nr. 1901/0245:310 (Kiaunių g. 16)

Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai – Keisti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2012 m. balandžio 13 d. Nr. A-1340 “Dėl žemės sklypo Elnių g. 14 detaliojo plano patvirtinimo” patvirtintą detalų planą.

Planavimo tikslas – Keisti žemės sklypų Elnių g. 16, 18, 20, Kad. Nr. 1901/0245:306, Kad. Nr. 1901/0245:358 (detaliajame plane žemės sklypai 2, 3, 4, 5), Kiaunių g. 16, Kaune, ribas, nustatyti naujus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – supaprastinta.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendroji.

LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt (toliau – TPDRIS) TPD Nr. K-VT-19-19-698

Planavimo pagrindas

- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. A-4218
- 2019 m. gruodžio 20 d. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis Nr. 70-28-51
- Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa - „Dėl žemės sklypo Elnių g. 14, Kaune, detaliojo plano koregavimo“

- 2020 m. sausio 27 d. AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG129796
- 2020 m. sausio 27 d. Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG129839
- 2020 m. sausio 28 d. Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG130103
- 2020 m. sausio 28 d. UAB "Kauno gatvių apšvietimas" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG129992
- 2020 m. sausio 29 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriaus Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG130223
- 2020 m. sausio 30 d. UAB „Kauno vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG130260
- 2020 m. sausio 31 d. AB „Kauno energija“ planavimo sąlygos Nr. REG130508 (*reikalavimai nekeliami*)
- 2020 m. vasario 4 d. Kauno visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG130840
- 2020 m. vasario 10 d. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG131377
- Valstybinė miškų tarnyba atsisakė nagrinėti prašymą

Sprendiniai rengiami vadobaujantis šiais teisės aktais:

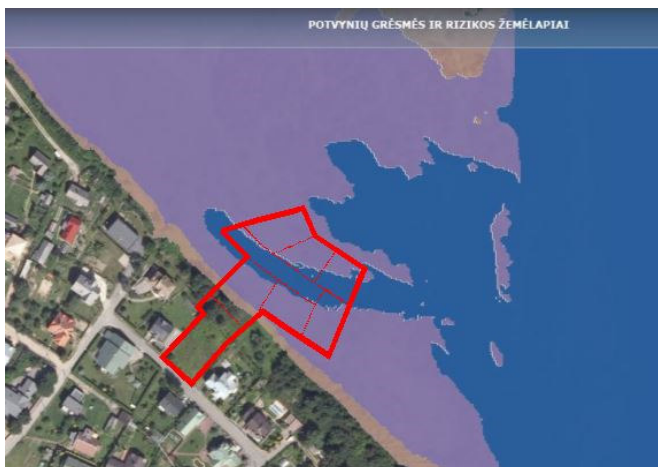
- LR Teritorijų planavimo įstatymu
- Teritorijų planavimo normų sąvadu
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8
- LRV 1999 m. Aplinkos ministro įsakymas Nr. 44, 2014 m. sausio 15 d. „Dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40
- STR 2. 06 04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“
- Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“
- Taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu
- Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymu
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos ministro 2015 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-912 „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo“ nuostatomis
- Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“
- ir kiti galiojančiais, su teritorijų planavimo procesu susijusiais, teisės aktais

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ. APLINKOS BŪKLĖ.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudotas 2019-02 parengtas ir suderintas topografinis planas, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo bei planavimo organizatoriaus bei žemės sklypų savininkų pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

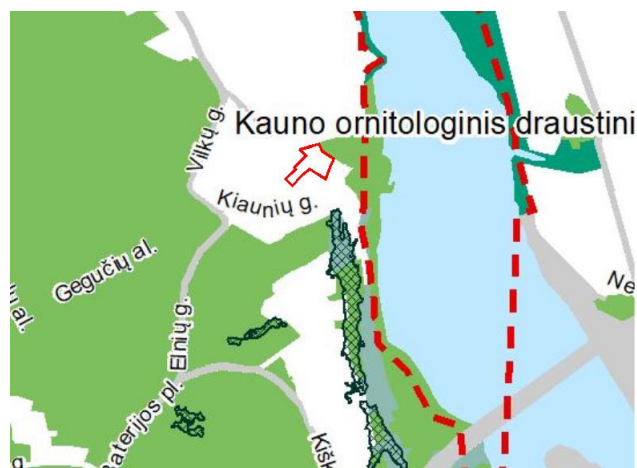
Planuojama teritorija yra Kauno mieste, Panemunės seniūnijoje. Iki planuojamos teritorijos yra patenkama Elnių gatvės tesiniu - suprojektuota D3 kategorijos gatvė (2017 05 29 Stat. leidimo Nr. LSNS-21-170529-00557). Greta vyrauja mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Planuojamos teritorijos šiaurinė pusė ribojasi su valstybinės reikšmės miškų teritorija, o vakarinėje dalyje su Vičiūnų vandenvietės teritorija. Didžioji dalis planuojamos teritorijos patenka į vandenvietės apsaugos zonos antrąją juostą, likusi dalis – į trečiąją. Teritorija už apie 150 metrų nutolusi nuo Nemuno upės ir nepatenka į vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir apsaugos zoną. Žemės sklype, Elnių g. 16, pradėtas statyti gyvenamasis namas (2019-07-10 leidimas statyti naują statinį, reg. Nr. LSNS-21-190710-00356). Planuojamoje teritorijoje yra įrengti vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros bei dujutiekio tinklai. Teritoriją kerta 10 kV elektros oro linija, kurią numatyta sukabeliuoti pagal parengtą iškėlimo projektą. Kitų pramoninių, ūkinių taršos objektų, kultūros paveldo objektų, įtakančių planuojamą teritoriją, artimiausiose gretimybėse nėra.

Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais, planuojama teritorija patenka į galimai užliejamas teritorijas (žiūr. 1 pav.) (Detaliau „Potvynių rizikos analizė“). Teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas (žiūr. 2 pav.). Pagal 2020 m. kovo 13 d. atliktą želdynų ir želdinių inventorizaciją, planuojamoje teritorijoje yra 26 saugotini želdiniai.



1 pav.

Ištrauka iš potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis



2 pav.

Ištrauka iš Kauno miesto sav. Teritorijos bendrojo plano.
Kraštovaizdžio apsauga (Gamtinis karkasas, saugomos teritorijos)

PLANUOJAMA TERITORIJA BENDROJO PLANO KONTEKSTE

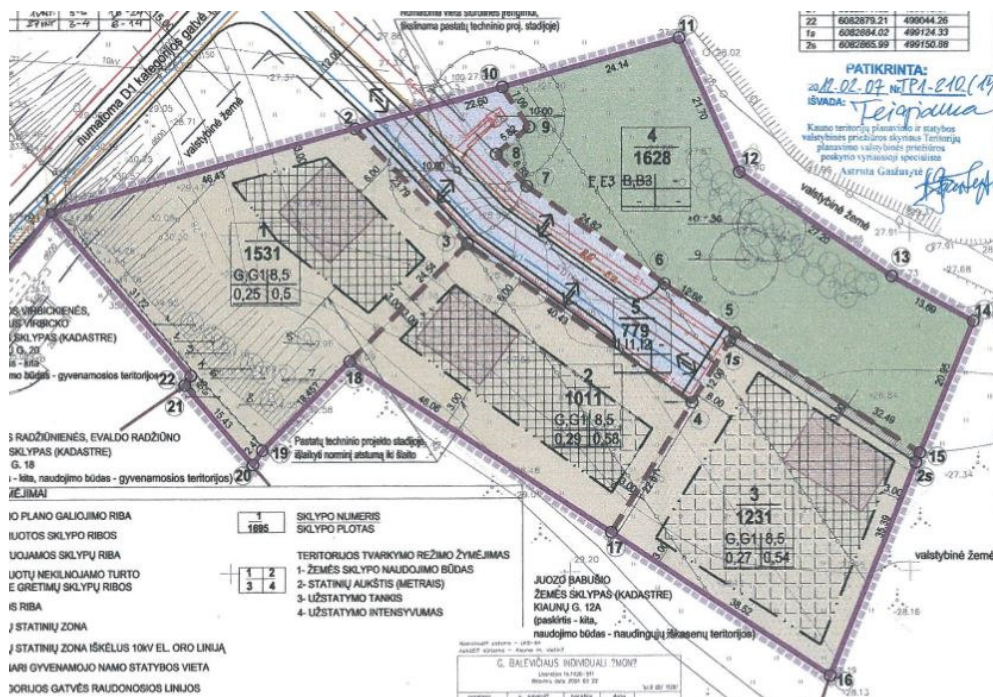
Pagal Kauno miesto bendrąjį planą (patvirtintą 2014-04-10, sprendimu Nr. T-209) planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas.



3 pav. Ištrauka iš Kauno miesto sav. teritorijos bendrojo plano

TERITORIJOJE GALIOJANČIO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

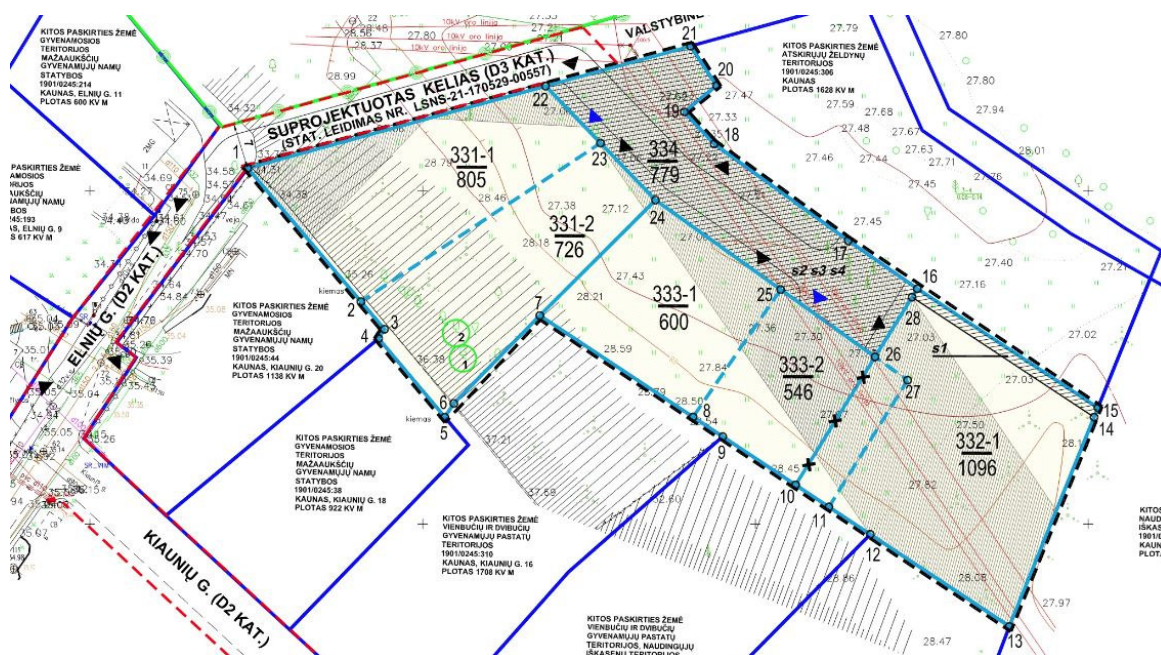
2012 m. balandžio 13 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu Nr. A-1340 patvirtintas žemės sklypo Elnių g. 14 (Kad. Nr. 1901/0245:263) detalusis planas (žiūr. 4 pav.). Detaliuoju planu žemės sklypas padalintas į penkis žemės sklypus, pakeistas žemės naudojimo būdas į gyvenamąsias teritorijas ir atskirųjų želdynų teritorijas, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimai bei statybos reglamentas, vadovaujantis Kuano miesto bendrojo plano sprendiniais. Teritorijoje suformuotas inžinerinės infrastruktūros žemės sklypas.



4 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

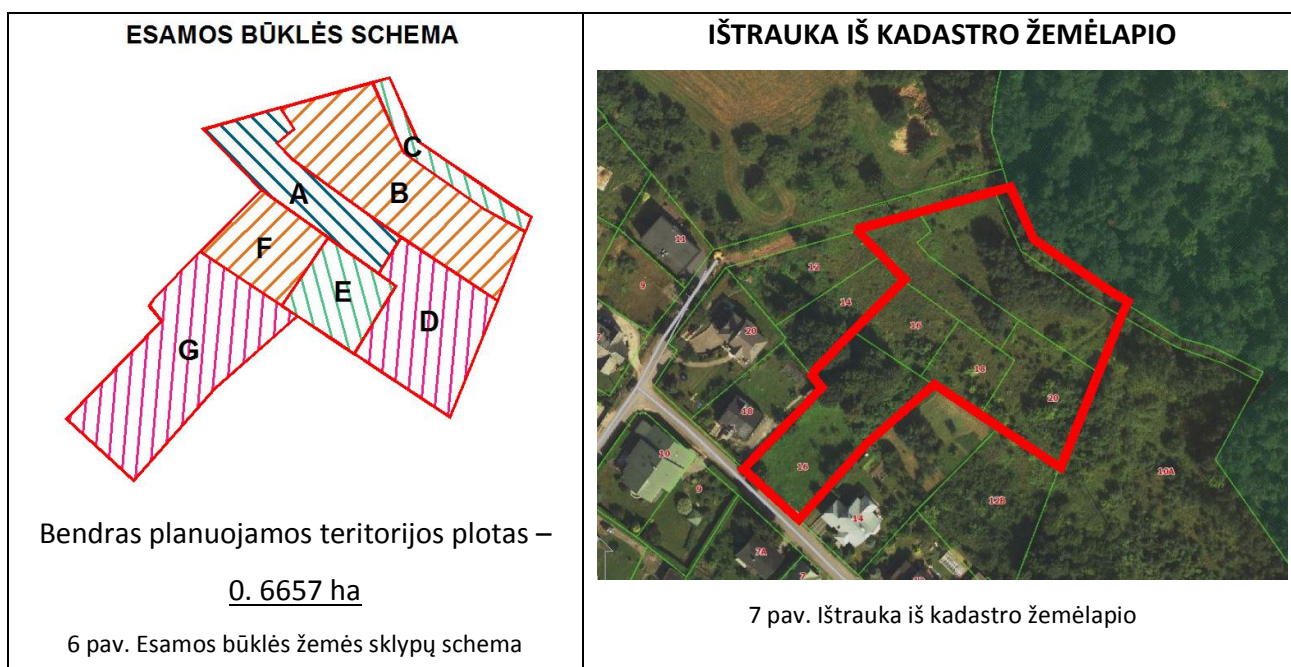
TERITORIJOJE GALIOJANČIO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO SPRENDINIAI

2018 m. vasario 7 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu Nr. A-422 planuojamoje teritorijoje buvo patvirtintas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio tikslas - Žemės sklypų Elnių g. 14 ir Elnių g. 16 padalijimas ir žemės sklypo Elnių g. 18 ribų keitimas (žiūr. 5 pav.). Šie sklypai pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius atitinka sklypus Nr. 1, 2 ir 3.



5 pav. Ištrauka iš patvirtinto formavimo ir pertvarkymo projekto

DUOMENYS APIE ESAMUS ŽEMĖS SKLYPUS



A

Žemės sklypo adresas: Kaunas
Registro įrašo Nr.: 44/2335177
Kad. Nr.: 1901/0245:358 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.0779 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0779 ha;
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0776 ha

KITOS DAIKTINĖS TEISĖS:

(222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) elektros tinklus eksploatuojančioms organizacijoms;
(222) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) Elnių g. 1, 14, 16, 18, 20 ir Kad. Nr. 1901/0245:306 savininkams;
(215) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) Elnių g. 1, 14, 16, 18, 20 ir Kad. Nr. 1901/0245:306 savininkams.

B

Žemės sklypo adresas: Kaunas
Registro įrašo Nr.: 44/1744417
Kad. Nr.: 1901/0245:306 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.1628 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.1628 ha;
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0298 ha

C

Žemės sklypo adresas: Kaunas
Registro įrašo Nr.: 44/2115906
Kad. Nr.: 1901/0245:341 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.0300 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Rekreacinės teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0300 ha

D

Žemės sklypo adresas: Kaunas, Elnių g. 20
Registro įrašo Nr.: 44/2338523
Kad. Nr.: 1901/0245:359 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.1096 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.1096 ha;
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0793 ha

KITOS DAIKTINĖS TEISĖS:

(218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 1901/0245:358 (plotas 0.0799 ha);
(115) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 1901/0245:358 (plotas 0.0799 ha).

E

Žemės sklypo adresas: Kaunas, Elnių g. 18
Registro įrašo Nr.: 44/2338522
Kad. Nr.: 1901/0245:360 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.0546 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

1. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0546 ha;
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0355 ha

KITOS DAIKTINĖS TEISĖS:

(218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 1901/0245:358 (plotas 0.0799 ha);
(115) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 1901/0245:358 (plotas 0.0799 ha).

F

Žemės sklypo adresas: Kaunas, Elnių g. 16
Registro įrašo Nr.: 44/2334906
Kad. Nr.: 1901/0245:357 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.0600 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Pastatai: Gyvenamas namas, 1A1b, Unikalus daikto numeris: 4400-5275-4182 (nebaigtas statyti) (2019-07-10 leidimas statyti naują statinį, reg. Nr. LSNS-21-190710-00356)

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0600 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0149 ha

KITOS DAIKTINĖS TEISĖS:

(218) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 1901/0245:358 (plotas 0.0799 ha);
 (115) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) žemės sklype kad. Nr. 1901/0245:358 (plotas 0.0799 ha).

G

Žemės sklypo adresas: Kaunas, Kiaunių g. 16
Registro įrašo Nr.: 44/1754437
Kad. Nr.: 1901/0245:310 Kauno m. k.v.
Sklypo plotas: 0.1708 ha
Sklypo paskirtis: Kita
Sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

SKLYPE ESANTYS APRIBOJIMAI:

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 0.0001 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.0036 ha;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.08 ha;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0038 ha

GRETIMYBĖS

Planuojama teritorija iš šiaurinės pusės ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės sklypu (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 1-2-3-4-5)	Kad. Nr. 1901/0245:319 Paskirtis: Miškų ūkio Naudojimo būdas: Rekreacinių miškų sklypai Plotas: 10.0685 ha Nuosavybės teisė: LIETUVOS RESPUBLIKA Valstybinės žemės patikėjimo teisė: KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖ
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Kad. Nr. 1901/0245:346 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 5-6)	Kad. Nr. 1901/0245:346 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Rekreacinės teritorijos Plotas: 0.0197 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Kiaunių g. 10A (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 6-7-9)	Kaunas, Kiaunių g. 10A Kad. Nr. 1901/0245:277 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Naudingųjų iškasenų teritorijos Plotas: 0.7483 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

Ir iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Kiaunių g. 12B (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 9-10-12)	Kaunas, Kiaunių g. 12B Kad. Nr. 1901/0245:312 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.1507 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Ir iš rytų pusės ribojasi su žemės sklypu Kiaunių g. 14 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 12-15-32-34-35-36)	Kaunas, Kiaunių g. 14 Kad. Nr. 1901/0245:311 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/Naudingųjų iškasenų teritorijos Plotas: 0.1860 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Planuojama teritorija iš pietinės pusės ribojasi Kiaunių gatve (D2 kat.) (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 36-37)	Kiaunių gatvė neinventorizuota, gatvės žemės sklypas teisiškai neįregistruotas
Už D2 kategorijos Kiaunių gatvės pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kiaunių g. 7A	Kaunas, Kiaunių g. 7A Kad. Nr. 1901/0245:133 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.0946 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Už D2 kategorijos Kiaunių gatvės pietinėje pusėje ribojasi su žemės sklypu Kiaunių g. 9	Kaunas, Kiaunių g. 9 Kad. Nr. 1901/0245:64 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.0700 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Kiaunių g. 18 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 37-38-39)	Kaunas, Kiaunių g. 18 Kad. Nr. 1901/0245:38 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos Plotas: 0.0922 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė
Ir iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Elnių g. 14 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 39-40-41-42-28-46)	Kaunas, Elnių g. 14 Kad. Nr. 1901/0245:361 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.0726 ha Nuosavybės teisė: Privati nuosavybė

Ir iš vakarų pusės ribojasi su žemės sklypu Elnių g. 12 (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 46-27)	Kaunas, Elnių g. 12 Kad. Nr. 1901/0245:331 Paskirtis: Kita Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Plotas: 0.0805 ha Nuosavybės teisė: UAB "EN partners"
Ir iš vakarų pusės ribojasi valstybine žeme (sklypo kraštinės pažymėtos taškais 27-24-25-26-1)	Ribojasi su suprojektuotu Elnių gatvės tesiniu ir paliktu galimu privažiuoimu iki žemės sklypo Kad. Nr. 1901/0245:319. Už gatvės (privažiavimo) Vičiūnų vandenvietės žemės sklypas: Kaunas, Kruonio g. 2, Kad. Nr. 1901/0245:374. Paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Plotas: 19.5891 ha Nuosavybės teisė: LIETUVOS RESPUBLIKA Valstybinės žemės patikėjimo teisė: NŽT

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Šiuo detaliojo plano koregavimu keičiamas žemės sklypo Kad. Nr. 1901/0245:306(B) naudojimo būdas iš atskirųjų želdynų teritorijos į vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos, žemės sklypo Kad. Nr. 1901/0245:341(C) naudojimo būdas keičiamas iš rekreacinės teritorijos į atskirųjų želdynų teritorijos. Žemės sklypai Kad. Nr. 1901/0245:306(B), Kad. Nr. 1901/0245:341(C), Kad. Nr. 1901/0245:358(A), Kad. Nr. 1901/0245:359(D) (Elnių g. 20), Kad. Nr. 1901/0245:360(E) (Elnių g. 18), Kad. Nr. 1901/0245:357(F) (Elnių g. 16), Kad. Nr. 1901/0245:310(G) (Kiaunių g. 16) sujungiami ir perdalyjami į sklypus, suformuojant aštuonis žemės sklypus, nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Žemės sklypų tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Inžinerinė infrastruktūros teritorija (TI) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) Žemės sklypo plotas 0,0884 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas: - Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: - Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais: - Užstatymo tipas: - Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: -
Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

		3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 5. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); 6. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis).
Servitutai	S1.1. (~884 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 ir kad. Nr. 1901/245:312 (Kiaunių g. 12B)
Servitutai	S1.2. (~884 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams sklypams Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7 ir kad. Nr. 1901/245:312 (Kiaunių g. 12B) ir inž. tinklus eksploatuojančioms institucijoms

Žemės sklypas Nr. 2	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1-87%)/ Atskirųjų želdynų teritorijos (E-13%) Žemės sklypo plotas 0,0775 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,32 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 4. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis).	
Servitutai	S1.1. (~884 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.
Servitutai	S1.2. (~884 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.

Žemės sklypas Nr. 3	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1-85%)/ Atskirųjų želdynų teritorijos (E-15%) Žemės sklypo plotas 0,0613 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,35 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
----------------------------	--	--

Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 4. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis).	
Servitutai	S1.1. (~884 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.
Servitutai	S1.2. (~884 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.

<u>Žemės sklypas Nr. 4</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1-82%)/ Atskirųjų želdynų teritorijos (E-18%) Žemės sklypo plotas 0,0602 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,35 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 3. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis).	
Servitutai	S1.1. (~884 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.
Servitutai	S1.2. (~884 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.

<u>Žemės sklypas Nr. 5</u>	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,0717 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,33 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
-----------------------------------	---	--

Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 4. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis).	
Servitutai	S5.1. (~28 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) elektros tinklus eksploatuojančioms institucijoms.
Servitutai	S5.2. (~52 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 1901/245:312 (Kiaunių g. 12B)
Servitutai	S1.1. (~884 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.
Servitutai	S1.2. (~884 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.

Žemės sklypas Nr. 6	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,0696 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,33 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 4. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis); 5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).	
Servitutai	S6.1. (~81 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 1901/245:312 (Kiaunių g. 12B)
Servitutai	S6.2. (~81 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 1901/245:312 (Kiaunių g. 12B)
Servitutai	S1.1. (~884 m ²)	Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.
Servitutai	S1.2. (~884 m ²)	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.

Žemės sklypas Nr. 7	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,1061 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,29 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 4. Potvynių grėsmės teritorijos (IV skyrius, dešimtas skirsnis); 5. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 6. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).	
Servitutai	<i>S1.1. (~884 m²)</i>	<i>Kelio servitutas - teisė naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.</i>
Servitutai	<i>S1.2. (~884 m²)</i>	<i>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr. 1.</i>

Žemės sklypas Nr. 8	Numatomas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai (GV) Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita Žemės sklypo naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) Žemės sklypo plotas 0,1309 ha Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas 0,27 Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 0,40 Leistinas maksimalus statinio aukštis metrais – 8,5 m Užstatymo tipas: Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) Priklausomųjų želdynų ir želdynių teritorijų dalys: 25 %	
Apribojimai	1. Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 2. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); 4. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); 5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).	

Statomų statinių zona numatoma atsižvelgiant į esamas apsaugos zonas, norminius atstumus nuo sklypo ribos. Neišlaikant norminių atstumų nuo sklypo ribos, privaloma gauti gretimo žemės sklypo savininkų ir naudotojų sutikimą. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje nurodyta statomų statinių zona, kuri galima tik iškėlus ir/ar sukabeliavus oro liniją. Pagal 2020-03-13 atliktą želdynų ir želdinių inventorizaciją, planuojamoje teritorijoje yra 26 saugotini želdiniai (žiūr. lentelė Nr. 1). Statinių statyba saugotinių želdinių vietoje galima tik gavus leidimą - *saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo, genėjimo darbams, pastato techninio projekto rengimo stadijoje privalu gauti Kauno miesto savivaldybės administracijos aplinkos apsaugos skyriaus leidimą.*

Statant pastatus vadovautis STR 1.05.06:2010 "Statinio projektavimas", STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Naują statybą būtina planuoti numatytos užstatomos sklypo dalies ribose. Paruoštą pastato techninį projektą derinti su atitinkamomis valstybinės priežiūros instancijomis.

Susisiekimo sistema bei automobilių stovėjimo vietų sprendiniai

Patekimas į planuojamą teritoriją esamas iš Elnių gatvės suprojektuotu Elnių gatvės tesiniu (2017 05 29 Stat. leidimo Nr. LSNS-21-170529-00557), patenkant į planuojamoje teritorijoje suplanuotą gatvę (akligatvį). Įvažiavimo/ išvažiavimo vietos į formuojamus žemės sklypus nurodytos preliminaros ir gali būti tikslinamos rengiant pastatų techninius projektus.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Kadangi detaliojo plano keitimo stadijoje nėra aiškūs TP sprendiniai, rengiant statinio TP privalu vadovautis STR 2.06.04:2014 30 lentelės reikalavimais.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas

Formuojamų sklypų reljefas turi būti tvarkomas taip, kad būtų kuo mažiau pakeistas natūraliai susiformavęs reljefas. Vykdam žemės darbus šiuose sklypuose turi būti išsaugomas esamas augalinis dirvožemio sluoksnis, kuris turėtų būti panaudojamas įrengiant sklypo apželdinimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 Įsakymu Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", žemės sklypams, skirtiems *gyvenamųjų pastatų teritorijoms* nustatomas **25%** želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Detaliojo plano keitime nurodyta želdinių teritorija yra sąlyginė. Rengiant statinių techninį projektą ši teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis

plotas.

Pagal 2020-03-13 atliktą želdynų ir želdinių inventorizaciją, planuojamoje teritorijoje yra 26 saugotini želdiniai (žiūr. lentelė Nr. 1).

1 lentelė

Skł. Nr.	Medžio, krūmo Nr.	Medžio, krūmo rūšis	Aukštis, m	Diametras, cm	Pastabos
1	52.	Pušis paprastoji	10	27	Saugomas
	57.	Pušis paprastoji	8	26	Saugomas
2	1.	Pušis paprastoji	10	29	Saugomas
3	2.	Pušis paprastoji	13	26	Saugomas
	3.	Pušis paprastoji	13	27	Saugomas
	4.	Pušis paprastoji	14	21	Saugomas
	5.	Pušis paprastoji	13	22	Saugomas
	6.	Pušis paprastoji	14	23	Saugomas
	10.	Pušis paprastoji	13	30	Saugomas
	13.	Pušis paprastoji	14	27	Saugomas
	18.	Pušis paprastoji	16	28	Saugomas
	23.	Pušis paprastoji	14	23	Saugomas
	24.	Pušis paprastoji	14	21	Saugomas
	26.	Pušis paprastoji	12	25	Saugomas
	30.	Pušis paprastoji	13	22	Saugomas
	36.	Pušis paprastoji	15	24	Saugomas
4	39.	Pušis paprastoji	14	28	Saugomas
	45.	Pušis paprastoji	15	32	Saugomas
	48.	Pušis paprastoji	12	21	Saugomas
	49.	Pušis paprastoji	14	29	Saugomas
5	51.	Pušis paprastoji	8	23	Saugomas
8	58.	Klevas paprastas	13	40	Saugomas
	59.	Klevas paprastas	16	37	Saugomas
	60.	Liepa mažalapė	13	38	Saugomas
	61.	Klevas paprastas	9	35	Saugomas
	62.	Klevas paprastas	10	49	Saugomas

Potvynių rizikos analizė

Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“, planuojama teritorija patenka į galimai užliejamas teritorijas. Sklypo savininkai supažindinti su potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais ir informuoti apie galimą užliejimą. Visą riziką dėl galimo potvynio ir jo pasekmių iniciatorius bei kiti žemės sklypų savininkai prisiima sau.

Pagal AAA duomenis 10 proc. tikimybės potvynių zonoje (kai remiantis hidrologiniais skaičiavimais tokių pačių charakteristikų potvyniai gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metų) potvynio vandens lygis planuojamoje teritorijoje yra 27.6 m; 1 proc. (kai remiantis hidrologiniais skaičiavimais tokių pačių charakteristikų potvyniai gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metų) - 29.3 m; 0.1 proc. (kai remiantis hidrologiniais skaičiavimais tokių pačių charakteristikų potvyniai gali

pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų) - 30,9 m.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-12-23 Nutarimu Nr. 1701 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 241 "Dėl Ekstremalių įvykių kriterijų patvirtinimo" pakeitimo", patvirtinti ekstremalių įvykių kriterijai. Prie kurių išskirti ir stichinis hidrologinis reiškiny - stichinis vandens lygis (vandens lygio pakilimas: virš nurodyto vandens matavimo stoties nulinio lygio; virš Baltijos jūros lygio Baltijos sistemoje) Nemune ties Kaunu yra 28,24 m bei katastrofinis hidrologinis reiškiny - katastrofinis vandens lygis Nemune ties Kaunu yra 29,24 m (BAS77 (Baltijos aukščių sistema) ir LAS07 (Lietuvos aukščių sistema) skirtumai svyruoja nuo 9.5 cm iki 19 cm).

Pagal planuojamoje teritorijoje parengto detaliojo plano, patvirtinto 2012 04 13 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu Nr. A-1340, duomenis, rengiant detalųjį planą taip pat buvo analizuojama potvynių rizika, ir tuo metu vadovautasi AB „Hidroprojekta“ parengtu Upių, esančių Kauno miesto plėtros teritorijoje, apsauginių juostų ir zonų sudarymo techniniu projektu, kuriame nustatytas maksimalus Nemuno vandens lygis – 27.5 m. Taip pat atkreiptas dėmesys į tai, kad pastačius Kauno HES, planuojama teritorija pavasario potvynių metu neužliejama.

Kauno miesto bendrojo plano esamos būklės analizės aiškinamajame rašte, kuriame surinkti ir susisteminti svarbiausi esamos situacijos išeitiniai duomenys bei nagrinėtos hidrologinės sąlygos, nurodoma, kad paskutinis didelis hidrologinis potvynis Nemune (kai aukštas upės vandens lygis pasidaro dėl didelio pratekančio vandens kiekio) buvo 1958 m. Tada esant 3450 m³/s debitui Kaune vandens lygis pasiekė 27,68 m altitudę. Po to kai 1960 m. pradėjo dirbti Kauno HE, iki dabar didesnis potvynis buvo tik vieną kartą 1979 m. (debitas 2060 m³/s).

Analizuojant planuojamą teritoriją vietoje bei pagal parengtą topografinį planą, nustatyta, kad planuojamos teritorijos altitudės svyruoja nuo 27.71 m iki 28.30, o potvynių rizikos žemėlapiu parengti iki žemės tvarkymo darbų. Todėl darytina prielaida, kad po žemės tvarkymo darbų, tikslinant potvynių rizikos žemėlapius, teritorija pagal esamas žemės paviršiaus altitudes turėtų nepatekti į 10 proc. tikimybės potvynių zoną. Todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis bei kitais galiojančiais teisės aktais, rekomenduojama techninio projekto rengimo metu numatyti priemones, apsaugančias nuo potvynio (t.y. pylimo įrengimas, grunto sutankinimas ir pan.), nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų ir teisių.

Atsižvelgiant į išanalizuotus duomenis, atliktus skiačiavimus bei įvertinant galimą potvynių riziką, su kuria supažindinti žemės sklypų savininkai ir visą riziką dėl galimo potvynio ir jo pasekmių prisiima sau, techninio projekto metu, projektuojant pastatus, rekomenduojama pirmo aukšto grindų altitudę nustatyti ne mažesnę kaip **28.5 m**. Pastatų nulinę altitudę ir statinių žemės paviršiaus altitudę

tikslinti techninio projekto rengimo metu, pagal hidrologinius skaičiavimus, taip pat įvertinus pavasario potvynio užliejimo tikimybę.

Planuojamoje teritorijoje privalu vadovautis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus dešimtojo skirsnio nuostatomis.

Esami ir numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Turi būti užtikrintas, inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų, inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Elektros tinklai: planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai ir įrengtos įvadinės apskaitos spintos prie kaikurių žemės sklypų. Prie sklypų, kuriems dar neįbvesti elektros tinklai, tiksli prisijungimo vieta ir įvadinės apskaitos spintos vieta nustatoma rengiant TP, pagal išduotas technines sąlygas.

Ryšių tinklai: numatytos trasos dėl naujų komunikacijų į būsimuosius objektus paklojimo. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo).

Gatvės apšvietimo tinklai: Numatyti įvažiavimo (gatvės) apšvietimo tinklai į projektuojamą gyvenamųjų namų kvartalą.

Dujų tinklai: formuojamo sklypo dujų tinklai yra prijungiami prie magistralinių miesto tinklų. Tiksli prisijungimo vieta ir apskaitos spintos vieta nustatoma rengiant TP, pagal išduotas technines sąlygas.

Į planuojamą teritoriją patenkančių esamų skirstomųjų elektros tinklų ir dujotiekių apsaugos zonose vadovautis LR įstatymu Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, Elektros energetikos įstatymu, Elektros linijų apsaugos ir Gamtinių dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklėmis bei vadovautis kitais galiojančiais teisės aktais.

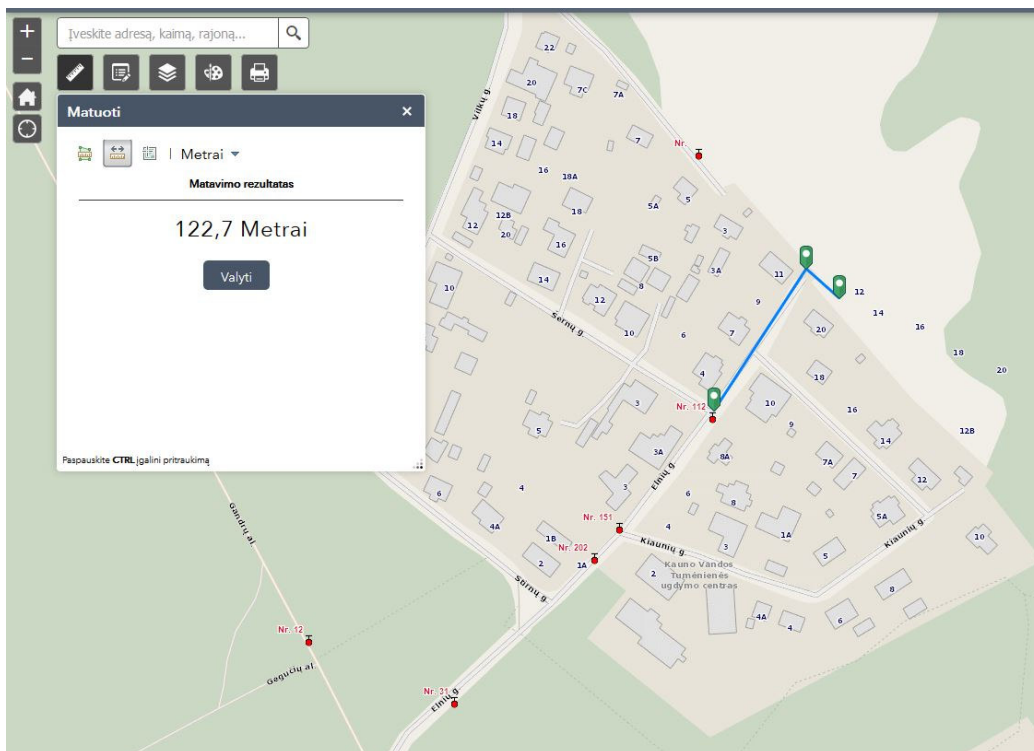
Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai: vandentiekio ir nuotekų tinklai yra esami, prijungti prie centralizuotų miesto tinklų. Tiksli prisijungimo vieta sprendžiama rengiant TP.

Nustačius, kad inžinerinės komunikacijos bus tiesiamos per privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina gauti tų sklypų savininkų arba žemės naudotojų sutikimus.

Paklojus inž. tinklus ir atlikus išpildomąją topografinę nuotrauką, tikslinamas kadastrinis pažymėjimas, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus. Žemės sklype projektuojamiems ir esamiems inžineriniams tinklams taikomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

Priešgaisriniai reikalavimai

Išorės gaisrų gesinimui numatomas esamas priešgaisrinis hidrantas Nr. 112, esantis už apie 170 metrų prie Šernų ir Elnių gatvių sankryžos.



8 pav. Hidranto schema

Vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, rengiant pastatų techninį projektą bei konkretizuojant sprendinius numatyti vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gesinti išdėstymą, privažiavimo kelius, apsisukimo aikšteles, gaisro plitimo į gretimus statinius robėjimą.

Neišlaikius priešgaisrinių atstumų tarp statinių, gaisro plitimas į kitus statinius turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (priešgaisrinė siena - ekranas)(vadovautis priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žin., 2010, nr. 146-7510).

Planuojamos teritorijos inžinerinės geologinės sąlygos

Planuojamoje teritorijoje panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

Planuojamoje teritorijoje įvertintos inžinerinės geologinės sąlygos, atsižvelgti į teritorijoje atliktus geologinius tyrimus, kurių ataskaitos yra saugomos Geologijos Fonde: UAB „Rapasta“ ataskaita „Vienbutis gyvenamasis namas Kaune, Elnių g. Nr. 16. Projektiniai inžineriniai geologiniai-geotechniniai tyrimai“, Fondo Nr. 28022, 2019 m.

Atliktų tyrimų išvados ir rekomendacijos:

1. Inžinerinės geologinės sąlygos tirtoje aikštelėje yra paprastos.
2. Statybai inžinerinės geologinės sąlygos tirtoje aikštelėje yra palankios – nors iki 1,5 m gylio slūgso silpni gruntai, giliau slūgso vidutinio stiprumo gruntai, o po jais giliau, nuo 4,0-4,4 m gylio – gruntai stiprūs.
3. Litologija. Aikštelėje per visą gylį, iki 5,5 m gylio, slūgso aliuviniai smėliai.
4. Gruntinio tipo požeminis vanduo tyrimų metu sklype laikėsi aliuviniame smėlyje, 4,3-4,5 m gylyje nuo žemės paviršiaus (alt. 23,95-23,80 m). Aukščiausiai gali laikytis apie 0,8 m aukščiau, apie 24,7 m altitudė.
5. Šiuolaikiniai geologiniai procesai tirtame plote nepastebėti.
6. Projektuojamam pastatui šioje aikštelėje tinka juostiniai ir trumpų poliukų pamatai. Bet kuriuos pamatus reiktų įgilinti 1,6 m nuo tyrimų metu buvusio žemės paviršiaus, tada bus perkirstas silpnas gruntas, tuo pačiu ir pereitas įšalo gylis.

Planuojamai teritorijai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos, nustatant apribojimą - Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Atliekų tvarkymas

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija.

Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Planuojamos teritorijos architektūrinė vizija

Detaliojo plano iniciatoriaus užsakymu UAB „Studija Archispektras“ parengė kvartalo architektūrinę viziją. Pasiūlymo architektūrinė vizija – suderinti atvirumą ir privatumą. Architektūros skaidrumas užtikrina betarpišką ryšį su vietovės vaizdinėmis panoramomis, o privatumas – pagrindinė kokybiško kasdienio gyvenimo sąlyga. Atsižvelgiant į šalia vyraujančias architektūrines tendencijas suprojektuotas vientiso „archtipo“ architektūros stiliaus gyvenamųjų namų kvartalas.

Kiekvieno sklypo teritorija unikali savo landšaftu, visame kvartale suplanuoti pėsčiųjų takai su

apšvietimu, bei video kamerų sistemomis. Gyventi individualiame name ir taip arti turėti visus kasdeiniui gyvenimui reikalingiausius objektus pavyksta tik išskirtiniais atvejais.

Ne mažesnis dėmesys buvo skiriamas ir itin svarbiai namų architektūrai. Kiekvienas gyvenamasis namas suprojektuotas iš dviejų tūrų: pagrindinio – gyvenamo su priblokuota stogine automobiliui. Išorės fasadus puošia skirtingų spalvų klinkerio čerpės ir termo medienos apdaila, kas kvartalą padaro žaismingesni ir jaukesni mūsų gyvenimui. Dideli vitrininiai langai, suteikia šviesos ir erdvės pojūtį. Kiekvienas namas turi savo poilsio zonas ir terasas.

Namų planinė struktūra organizuojama laisvo planavimo principu, privačias erdves slepiant nuo kvartalo viešųjų erdvių, taip namas tampa privatus ir apsaugotas nuo pašalinių žvilgsnių ir taip pat leidžia ten gyvenantiems betarpiškai būti gamtoje.





Poveikis gyventojams ir aplinkai, veiklos pasekmių įvertinimas

Triukšmo ir taršos sklaidos skaičiavimai, atsiradus reikalui, atliekami techninio projekto metu. Apsaugos nuo triukšmo priemonės nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 Esminis statinio reikalavimas "Apsauga nuo triukšmo", STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir įšorės apsauga nuo triukšmo".

SPAV planavimo proceso metu neatliekamas, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV Nutarimo Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo").

Žemės sklypo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų ir statybos reglamento nustatymas neigiamų socialinių – ekonominių pasekmių bei žalingo poveikio aplinkai neturės.

Kadangi planuojama teritorija yra Vičiūnų vandenvietės apsaugos zonoje, 2-oje ir 3-oje juostose, ūkinei veiklai yra taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos. Planuojama teritorija nepatenka į kitas komunalinių, gamybinių objektų sanitarines apsaugos zonas. Gretimose teritorijose vykdoma veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės. Sklype numatoma veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Numatoma veikla aplinkai grėsmės nekelia, kenksmingų teršalų, didelio triukšmo, dulkių tokia veikla nesukelia. Planuojama veikla jokios taršos aplinkinių gyvenamųjų teritorijų ir visuomenės sveikatos rizikos atžvilgiu neturės. Konkretizuojant sprendinius pastato techninio projekto stadijoje, esant būtinybei arba reikalavimui, numatyti kompensacines priemones.

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis LR 2014 07 15 Teritorijų planavimo įstatymu Nr. I-1120, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais, atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

PV

Justina Pliskauskienė

Architektė

Indrė Satkutė