

UAB „ARCHAS“
Karaliaus Mindaugo pr. 12-2, Kaunas
info@archas.lt

Kauno Panemunės bendruomenei
Pirmininkas Gediminas Žukauskas
(zgediminas@gmail.com)

Iš Kauno Panemunės bendruomenės pirmininko Gedimino Žukausko (zgediminas@gmail.com) 2022-06-27 elektroniniu paštu gautas dokumentas „PASIŪLYMAI IR PASTABOS DĖL ŽEMĖS SKLYPO TAURAKIEMIO G. 2C, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO“. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų¹ 24.4 punktą numato, kad *per susipažinti su pakoreguotu specialiojo teritorijų planavimo dokumentu skirtą laiką planavimo organizatorius užregistruoja pasiūlymus dėl teritorijų planavimo dokumento sprendinių, juos išnagrinėja ir, įvertinęs teritorijų planavimo dokumento rengėjo pateiktus argumentus, raštu motyvuotai atsako pasiūlymus teikusiems asmenims per 5 darbo dienas pasibaigus susipažinimo laikotarpiui, nurodydamas, į kokius pasiūlymus atsižvelgta ar neatsižvelgta. Atsižvelgiant į tai, teritorijų planavimo dokumento rengėjas UAB „Archas“ teikia argumentus, dėl gautų klausimų/pasiūlymų.*

Pažymime, kad pasiūlymų dėl koreguojamo teritorijų planavimo dokumento gauta nebuvo. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad minėtame dokumente buvo užduota klausimų, bei pateiktą kitų argumentų, pateikiame atsakymus į Juos bei papildomus paaiškinimus:

1 klausimas:

Neatitinka Koreguojamo DP pavadinimas. 2013 09 13 d. įsakymu Nr. A-2497 patvirtinto „Taurakiemio g. 2C, Kaunas. Žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio keitimas. Naudojimo režimų nustatymas. Detalusis planas“ (toliau — DP), pavadinimas — „Taurakiemio g. 2C, Kaunas. Žemės sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio keitimas. Naudojimo režimų nustatymas. Detalusis planas“. Koreguojamo DP pavadinimas — „Žemės sklypo Taurakiemio g. 2C, Kaune, detaliojo plano korektūra“.

Atsakymas:

Koreguojamas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2013 09 13 d. įsakymu Nr. A-2497 patvirtintas „Dėl žemės sklypo Taurakiemio g. 2C detaliojo plano patvirtinimo“ detalusis planas, kurio pavadinimas yra Žemės sklypo Taurakiemio g. 2C, detalusis planas
Koreguojamo detaliojo plano pavadinimas: „Žemės sklypo Taurakiemio g. 2C, Kaune, detaliojo plano koregavimas“. Kadangi koreguojamas detalusis planas, koreguojasi ir pavadinimas, nurodant, kad atliekamas jo pavadinimas. Jūsų nurodomas DP pavadinimas nėra tikslus, kadangi tai DP pagrindinio brėžinio, o ne viso DP pavadinimas. Atsižvelgiant į tai, manome, kad koreguojamo DP pavadinimas yra tinkamas ir pagrįstas.

2 klausimas:

Skiriasi DP ir Koreguojamo DP tikslai. DP tikslas - Detaliuoju planu nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, numatant naudojimo būdą — gyvenamosios teritorijos, pobūdį — gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Numatoma esamą statinį rekonstruoti į daugiabutį gyvenamąjį namą. Koreguojamo DP tikslas -

¹ Patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 214 redakcija).

Atliekamas žemės sklypo Taurakiemio g. 2C, Kaune, statinių statybos zonos tikslinimas, numatant statyti 5 naujus statinius. Šiuo atveju detaliojo plano koregavimas negali būti tvirtinamas, nes siekiant vietoje vieno rekonstruojamo pastato statyti penkis naujus statinius, turi būti rengiamas naujas detalusis planas. Be to, detaliojo plano vykdymas ir koregavimas nėra galimas, kadangi ketinamas rekonstruoti pastatas jau yra sunaikintas ir išregistruotas. Atkreiptinas dėmesys, jog koreguojamas detalusis planas yra patvirtintas neteisėtai, kadangi detaliojo plano tvirtinimo metu jis prieštaravo bendrojo plano sprendiniams, kurie nenumatė galimybės sklype vykdyti gyvenamųjų pastatų statybą.

Atsakymas:

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (TPĮ) 28 straipsnio 9 dalis² numato, kad *detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.* Nagrinėjamu atveju atliekama procedūra būtent šios teisės normos pagrindu.

Papildomai paaiškiname, kad Koreguojamo detaliojo plano tikslas yra pakoreguoti statybos zoną, statybos ribą, konkretų pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymą nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, apželdinamą teritorijos dalį, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, bei joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis. Taigi Koreguojamo DP tikslas nėra keičiamas. Atsakant į Jūsų motyvą, kad *koregavimas negali būti tvirtinamas, nes siekiant vietoje vieno rekonstruojamo pastato statyti penkis naujus statinius, turi būti rengiamas naujas detalusis planas*, pažymime, kad sprendimą koreguoti ar keisti detalių planą priima savivaldybės administracijos direktorius, įvertinęs planavimo tikslus. Aplinkybė, kokios statybos bus vystomos ir ar jos bus vystomos, yra ne šio proceso dalis – t.y. koreguojant teritorijų planavimo dokumentą, yra atliekami planavimo veiksmai, tikslinamos užstatymo zonos, ribos ir kt, numatomi arba paliekami tie patys statybos reglamentai. Galimybė vykdyti statybas, t.y. kiek ir kokių statinių bus galima statyti žemės sklype, bus sprendžiama techninio projekto rengimo metu, siekiant gauti statybos leidimą. Be to, norime pabrėžti, kad koreguojamo DP užstatymo reglamentai nėra keičiami – t.y. nėra keičiamas nei galimas užstatymo tankis, nei intensyvumas, nei naudojimo būdas. Vadinas net ir pakoregavus DP bus galima statyti tik tiek bendrojo ir užstatomo ploto, kiek yra galima ir pagal šiuo metu galiojantį DP.

Atsakant į Jūsų pastebėjimą, kad *detaliojo plano tvirtinimo metu jis prieštaravo bendrojo plano sprendiniams, kurie nenumatė galimybės sklype vykdyti gyvenamųjų pastatų statybą*, pažymime, kad

² TPĮ 28 straipsnio 9 dalis 9 dalis. Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai. Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritariti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrą tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

tai nėra šios procedūros sudedamoji dalis. Koreguojamo SP rengėjas, vadovaujasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, ir įgyvendina teisės aktuose įtvirtintą teisę koreguoti teritorijų planavimo dokumentus. Detalusis planas yra teisėtas ir galiojantis. Jis buvo patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu, be to, jo atitiktį teisės aktas, bei atitikimą aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams (šiuo atveju bendrajam planui, kaip ir nurodote) patikrinimo ir už teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atsakinga institucija Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos. Įvertinus tai, neturime pagrindo sutikti su Jūsų argumentu, kad DP buvo patvirtintas neteisėtai.

3 klausimas:

Skiriasi DP ir Koreguojamo DP statybos zona. DP statybos zonos plotas yra ~1512 m². Koreguojamo DP statybos zonos plotas yra ~ 2115 m². Užstatymo zonos plotas didinamas ~ 600 m². Statybos zonos ploto ženklus padidinimas pažeidžia rajono gyventojų interesus, kadangi ženkliai padidinus statybos zonos plotą bus ribojamas kraštovaizdžio (upės) matomumas aplinkiniams gyventojams bei galimybė naudotis upės pakrante.

Atsakymas: TPI 22 straipsnio 19 dalis numato, kad statybos zona – tai planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys. To paties straipsnio 40 dalis numato, kad užstatymo tankis – tai pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu“. Statybos zona nurodo tik galimą statinių statybos vietą, ir ją padidinus, ar pakeitus jos buvimo vietą, galimas (maksimalus) sklypo užstatymui įtakos neturi. t.y. detaliuoju planu pakeitus ar padidinus sklypo užstatymo zoną, numatytas užstatymo tankis dėl to nesikeičia, todėl galimas užstatymo plotas nesikeis. Atsižvelgiant į tai, manome, kad pakeitus sklypo užstatymo zoną rajono gyventojų interesai nebus pažeisti ir neturės įtakos kraštovaizdžio (upės) matomumui.

Teisės aktai nereglamentuoja galimos statybos zonos ploto. Esminė aplinkybė ta, kad koreguojant teritorijų planavimo dokumentus nebūtų pakeisti detaliuoju planu nustatyti užstatymo reglamentai. Nagrinėjamu atveju aktualus žemės sklypo užstatymo tankis (t.y. galimas antžemine dalimi užstatymas sklypo plotas). Žemės sklypo užstatymo tankis koreguojamu DP nėra keičiamas –DP užstatymo tankio reglamentas yra 0,38. Koreguojamo DP užstatymo tankio reglamentas – 0,38, t.y. nėra keičiamas.

4 klausimas:

Užstatymo tinklelio tankis DP - 0,38, o Koreguojamam DP — 0,52. Tai prieštarauja pirminiam DP. Užstatymo tinklelio tankio ženklus didinimas pažeidžia rajono gyventojų interesus, kadangi ženkliai padidinus užstatomą plotą bus ribojamas kraštovaizdžio (upės) matomumas aplinkiniams gyventojams bei galimybė naudotis upės pakrante.

Atsakymas:

Sąvokos užstatymo tinklelis teisės aktuose nėra. Manome, kad turėjote omenyje TPI 22 straipsnio 19 dalyje įtvirtintą statybos zonos sąvoką – tai planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys. Koreguojamame DP tinkleliu pažymėta statybos zona, tačiau ji nereiškia, kad ją galima pilnai užstatyti. Statybos zona nurodo tik galimybę toje vietoje užstatyti, tačiau ne kiek maksimaliai sklypo ploto galima užstatyti. Galimas maksimalus sklypo užstatymo tankis (antžemine dalimi užstatymas plotas) (koreguojamu DP nėra nei keičiamas nei viršijamas. Patvirtintame DP užstatymo tankis – 0,38, tai reiškia, kad antžemine dalimi galima užstatyti 1556 m². Koreguojamu DP šis rodiklis nėra keičiamas. Šiuo metu parengtas projektiniais pasiūlymais, planuojama užstatyti tik 1232 m², t.y. tik 0,30 sklypo, o ne maksimaliai tike keik leidžia DP ar leis koreguojamas DP

5 klausimas:

DP automobilių parkavimo vietų poreikis - 30 vietų. Koreguojamam DP Automobilių parkavimo vietų poreikis — 51 (aprašomas). Pagal anksčiau viešintus projektuojamų pastatų projektinius pasiūlymus, realiai 59 vietos, nes projektuojami 59 turtiniai vienetai, t.y. 51 butas ir 8 turtiniai vienetai cokolio aukšte. Ženklus automobilių parkavimo poreikio padidėjimas.

Ženklus parkavimo vietų padidinimas pažeis aplinkinių gyventojų interesus, parkuojami automobiliai netilps projektuojamo žemės sklypo ribose, bus užstatytos gretimos žemės sklypų erdvės. Koreguojamam DP plano sprendinyje parodytos tik 33 automobilių parkavimo vietos. Kad likę 26 automobiliai bus varomi elektra, ir jiems nebus taikomi apsaugos atstumai — praktiškai įgyvendinti nerealū.

Atsakymas:

Norime pažymėti, kad Jūsų klausimas dėl automobilių stovėjimo vietų poreikio tikslaus skaičiavimo yra ne planavimo proceso objektas. Automobilių stovėjimo vietų tikslus, norminis skaičius yra sprendžiamas techninio projekto rengimo. Nagrinėjamu atveju koreguojama DP reikalingas automobilių stovėjimo vietų poreikis parengtas vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų rengimą reglamentuojančiomis normomis, įvertinus galimus užstatymo reglamentus ir yra tik prognozuojamas. Koreguojamu DP automobilių stovėjimo vietų skaičius yra didinamas, lyginant su DP sprendiniais.

Nepaisant to, matydami Jūsų susirūpinimą, papildomai paaiškiname, kad cokolyje butai neplanuojami ir parkavimas šioms patalpoms neskaičiuojamas. Realus ir konkretus parkuojamų automobilių ir kito transporto poreikis nustatomas techninio projekto rengimo metu pagal konkrečius techninio projekto sprendinius. Šiuo metu, techninis projektas nėra parengtas ir projektinių pasiūlymų sprendiniai dar gali keistis. Techninio projekto sprendiniai negalės viršyti koreguojamo DP reglamentų, o automobilių stovėjimo vietų skaičius, privalės atitikti norminius reikalavimus, numatytus [STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“](#).

6 klausimas:

DP sprendiniuose yra vienas įvažiavimas į žemės sklypą. Koreguojamame DP, įvažiavimų į žemės sklypą yra 2 (du). Atliekamas papildomas DP koregavimo sprendinys, t.y. ne tik užstatymo zonos tikslinimas. Tai neatitinka Koreguojamo DP tikslo, be to, dviejų įvažiavimų įrengimas ženkliai padidins automobilių srautą gretimose teritorijose, kas didins aplinkinių teritorijų papildomą taršą ir triukšmą, lems padidintą apkrovą keliams.

Atsakymas:

Koreguojamo detaliojo plano tikslas aprašytas pasiūlymo 2 punkte, ir jis neprieštaruoja DP tikslams. Papildomo įvažiavimo į žemės sklypą planavimas yra galimas koreguojant DP TPĮ28 straipsnio 9 dalies pagrindu. Tai patvirtina ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengimo taisyklių³ 318.3 punktas, kuris numato, kad koreguojant detalųjį planą gali būti keičiami ar tikslinami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, bei joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis. Antras įvažiavimas niekaip nepadidins skaičiuojamų sklype automobilių kiekio. Į sklypą įvažiuojančių automobilių skaičius išlieka vienodas, nepriklausomai nuo įvažiavimų į sklypą skaičiaus. Antru įvažiavimu/išvažiavimu neplanuojamas tranzitinis eismas. Priešingai, automobilių srautai pasiskirstytų ir nesudarys grūsčių ties vienu įvažiavimu. Duomenų, kad papildomo įvažiavimo suplanavimas lemtų papildomą taršą ar triukšmą, kuris viršytų higienos normas bei reikalavimus, neturime.

7 klausimas:

DP sprendiniuose yra suprojektuota gaisro gesinimo automobilių apsisukimo aikštelė. Koreguojamo DP sprendiniuose - nesuprojektuota. Vienintelė galima gaisro automobilių apsisukimo vieta (rytinėje žemės skl. dalyje), užstatoma 2-jų automobilių saugojimo vietomis. Tokiu būdu yra pažeidžiami

³ Patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8.

priešgaisriniai reikalavimai, dėl ko naujų statinių gaisro atveju nebus užtikrintas tinkamas jų gesinimas kas gali lemti gaisro išplitimą į gretimas teritorijas.

Atsakymas:

Realūs ir konkretūs gaisro gesinimo ir saugos klausimai sprendžiami techninio projekto rengimo metu (detaliuoju planu šie sprendiniai gali būti tik prognozuojami), nes STR „Statinio projektavimas. Projekto ekspertizė“ 8 priedo 213 papunktis numato, kada rengiant techninį projektą privaloma rengti ir gaisrinės saugos dalį. Apsisukimas gaisro gesinimo automobiliams nėra reikalingas kai nėra akligatvio, šio sklypo atveju gaisrinis automobilis prie pastatų galės privažiuoti per vieną įvažiavimą o išvažiuoti iš sklypo per kitą išvažiavimą.

8 klausimas:

Koreguojamame DP, numatomas projektuojamų pastatų patalpų šildymas - šilumos siurbliai oras vanduo, autonomiškai kiekvienam turtiniam vienetai. Tokiu sprendiniu nebus užtikrintas akustinis komfortas projektuojamų namų butų ir aplinkinių namų gyventojams.

Atsakymas:

Planuojamas visiškai netaršus šildymo būdas. Neplanuojami iškastinio kuro katilai. Bet kuriuo atveju šildymo ar kt. techninio projekto sprendiniai negalės viršyti higienos normose nustatytų ribinių triukšmo dydžių ir reikalavimų, tačiau konkretus sprendinių parinkimas yra ne teritorijų planavimo, o techninio projekto sprendinys. Rengiant techninį projektą bus parinkti konkretūs, geriausi sprendiniai, kurie užtikrins akustinį komfortą, tiek esamos bendruomenės gyventojams, tiek ir būsimiems gyventojams.

9 klausimas:

Apibendrinant aukščiau išvardintas pastabas dėl Koreguojamo DP sprendinių, konstatuojame, kad nuo 2022-06-13 iki 2022-06-28 imtinai, viešinami sprendiniai yra ne DP koregavimas, o naujo Detalaus plano rengimo sprendiniai. Atsižvelgiant į tai, nagrinėjamu atveju turi būti rengiamas naujas detalusis planas.

Atsakymas:

TPĮ 28 straipsnio 2 dalis numato, kad sprendimą dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius. Nagrinėjamu atveju, planavimo organizatorius įvertinęs, kad nekeičiami patvirtinto DP reglamentai (žemės naudojimo būdai, leistinas pastatų aukštis, leistinas užstatymo tankis, leistinas užstatymo intensyvumas), detalusis planas gali būti koreguojamas vadovaujantis TPĮ 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais. Įvertinus tai, kad koreguojamas DP atitinka teisės aktų reikalavimus, negalime sutikti su Jūsų nuomone, kad turi būti rengiamas naujas detalusis planas.

Virgilijus Naujokaitis