



KAUNO PLANAS

KOMPLEKSO NR: 588-05-DP

ŽEMĖS SKLYPO VIJŪKŲ G. 78, KAUNE, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

K-VT-19-24-1170

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

RENGĖJAS:

UAB „KAUNO PLANAS“

DIREKTORIUS:

L. BYLA

PROJEKTO VADOVĖ:

V. ŽALTAUSKIENĖ

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Numeris TPDRIS sistemoje: K-VT-19-24-1170

Planavimo organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės al. 96, Kaunas, tel. +370 37 422631.

Detaliojo plano **pavadinimas** – **žemės sklypo Vijūkų g. 78 detaliojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės** administracijos direktoriaus 2011 m. liepos 14 d. Kauno miesto tarybos sprendimu Nr. T-426, Koreguotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. A-3454 „Dėl žemės sklypo Vijūkų g. 78, Kaune, detaliojo plano keitimo“, keitimą teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu.

Detaliojo plano rengėjas UAB „Kauno planas“, Kęstučio g.66A, g., Kaunas, LT-44304, tel. +370 37 220146, el.paštas: v.zaltauskienė@kaunoplanas.lt. Projekto vadovė architektė Viltutė Žaltauskienė, atest. Nr. A 1202.

Planavimo pagrindas- Kauno miesto administracijos direktoriaus įsakymas „DĖL ŽEMĖS SKLYPO VIJŪKŲ G. 78, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMO“ 2024 m. gruodžio 3 d. Nr. A-1440;

Kauno miesto savivaldybės mero potvarkis „DĖL ŽEMĖS SKLYPO VIJŪKŲ G. 78, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMO PRADŽIOS IR PLANAVIMO TIKSLŲ“ 2024 m. lapkričio 22 d. Nr. M-1380.

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2024 m. gruodžio 3 d. Nr. A-1440.

Teritorija-

Planuojama teritorija – žemės sklypas (kadastro Nr. 1901/0281:1618) Vijūkų 78,

Kaune, plotas – 2,5466 ha.

Planuojamos teritorijos plotas, kvartalo ribos – apie 6,1820 ha.

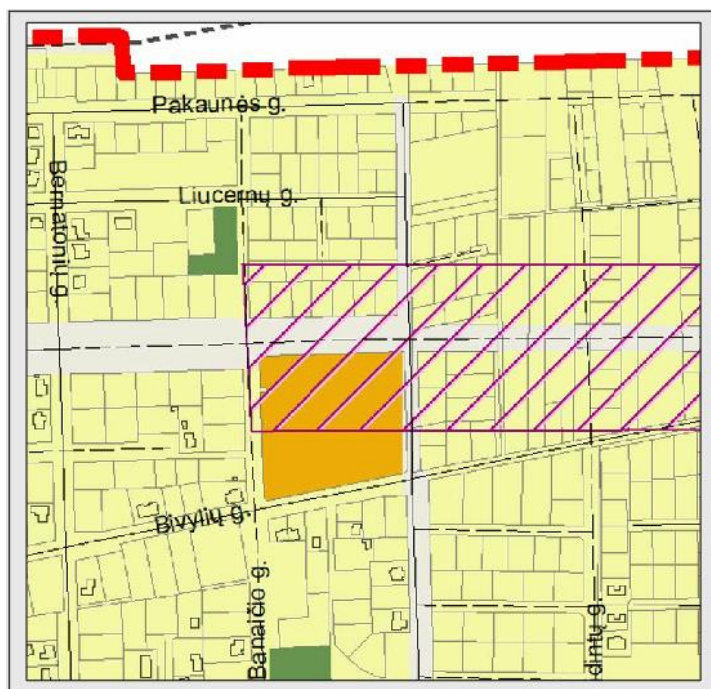
Planavimo tikslai-

1. Padalyti žemės sklypą Vijūkų g. 78, Kaune;
2. Pakeisti nustatytus detaliojo plano sprendinius ir nustatyti papildomus sprendinius;
3. Sudaryti sąlygas darniai Kauno miesto savivaldybės teritorijos raidai, nuosekliai erdvinės ir funkcinės integracijos politikai įgyvendinti, teritorijų sanglaudai, kompleksiškai spręsti socialinius, ekonominius uždavinius;
4. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Planavimo uždaviniai

1. Detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
2. Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą;
3. Įvertinti pėsčiųjų, dviračių takų sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;

4. Nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus.



 Universaliųjų prekybos centrų zonos

Specializuotų kompleksų zona	Domina kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei).	• Kitos paskirties: - o Visuomeninės paskirties teritorijos - o Bendro naudojimo teritorijos - o Atskirųjų želdynų teritorijos - o Rekreacinės teritorijos - o Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - o Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - o Teritorijos krašto apsaugos tikslams • Konservacinės paskirties - o Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	Už nustatomas aktualiais teritorijų planavimo ir statybą reglamentuojančiais teisės aktais pagal konkrečią situaciją. Maksimalus aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstyme Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane.	Šioje zonoje esančiuose privačiuose sklypuose galimi kiti žemės naudojimo būdai, numatyti pagal gretimybų funkcines zonas.
-------------------------------------	--	--	--	---

1 pav.. Vijūkų g. 78 žemės sklypas Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrajame plane. Ištrauka iš Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir pakoreguoto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“. T000834270, 2023), koreguotas 2023-12-19 Sprendimu NR.T-553; TPDR NR. T00090287).

TPD rengiamas vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Suvestinė redakcija nuo 2024-11-01);

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, (Suvestinė redakcija nuo 2024-05-01);

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-09-12 įsakymu Nr. A-1099 „DĖL ŽEMĖS SKLYPO VIJŪKŲ G. 78, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMO“;

Detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa;

Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija);

REG27218676, 2024-12-10, Kauno miesto savivaldybės administracija;

REG26974625, 2024-12-04, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;

REG27463332, 2024-12-13, Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos;

REG26920749, 2024-12-03, Akcinė bendrovė „Kauno energija“;

REG27092058, 2024-12-06, Uždaroji akcinė bendrovė „Kauno vandenys“;

REG26896107, 2024-12-03, AB „Energijos skirstymo operatorius“;

REG27112818, 2024-12-06, UAB „Kauno gatvių apšvietimas“;

REG26947083, 2024-12-04, Telia Lietuva, AB;

REG27659785, 2024-12-18, UAB Kauno autobusai; neišduodamos;

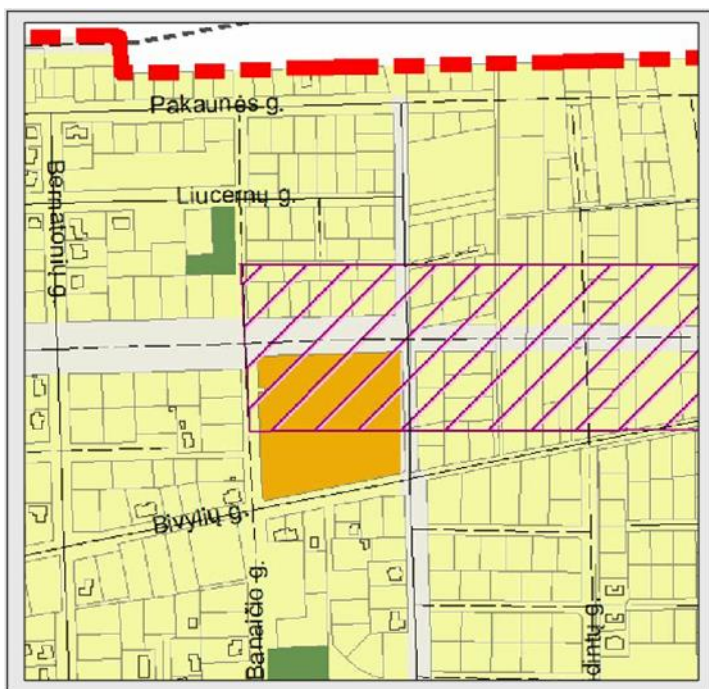
REG272592581, 2024-12-10, Litgrid AB. Neišduoda;

REG273208, 2024-12-11, Lietuvos kariuomenė;

REG26920749, 2024-12-03 KAUNO ENERGIJA.

GALIMA VEIKLA PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KRYPTYS

Galimą veiklą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja Kauno miesto bendrasis planas bei kiti anksčiau patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai.

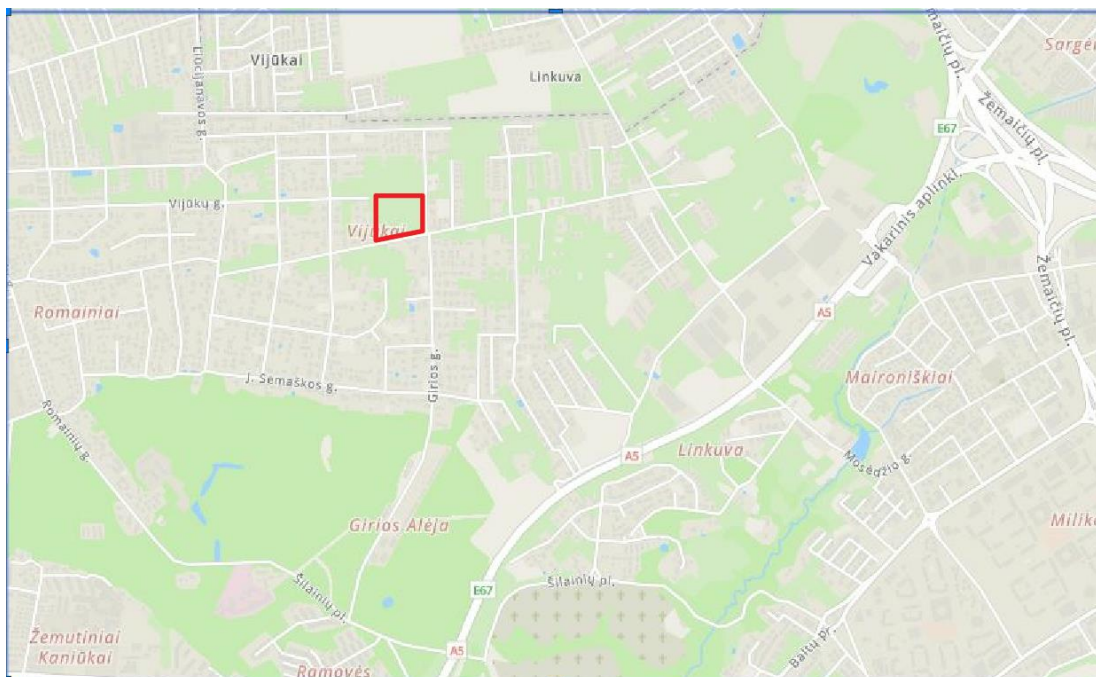


1 pav. a) Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (ištrauka).

Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ nagrinėjama teritorija patenka į Specializuotų kompleksų zoną. Šioje funkcinėje zonoje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei).

Užstatymo tankumas Specializuotų kompleksų zonos naudojimo tipe reglamentuojama pagal aktualius teritorijų planavimą ir statybą reglamentuojančius teisės aktus.

Planuojama teritorija į Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijos specialiojo plano numatytas aukštybinių pastatų zonas nepatenka.

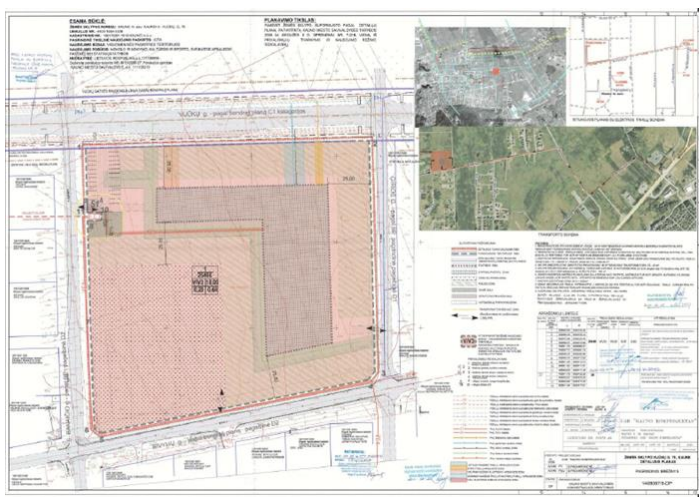


2 pav. Situacijos schema (maps.lt)

ISTORINĖ PLANUOJAMOS TERITORIJOS RAIDA

1992 m. „Miestprojekte“ buvo parengtas Romainių gyvenvietės PRAPLEČIAMOS DALIES GENERALINIS PLANAS. Teritorijoje tarp S.Banaičio, Bivylių, Girios ir Vijūkų gatvių buvo planuojamas visuomeninis prekybos-buitinio aptarnavimo centras.

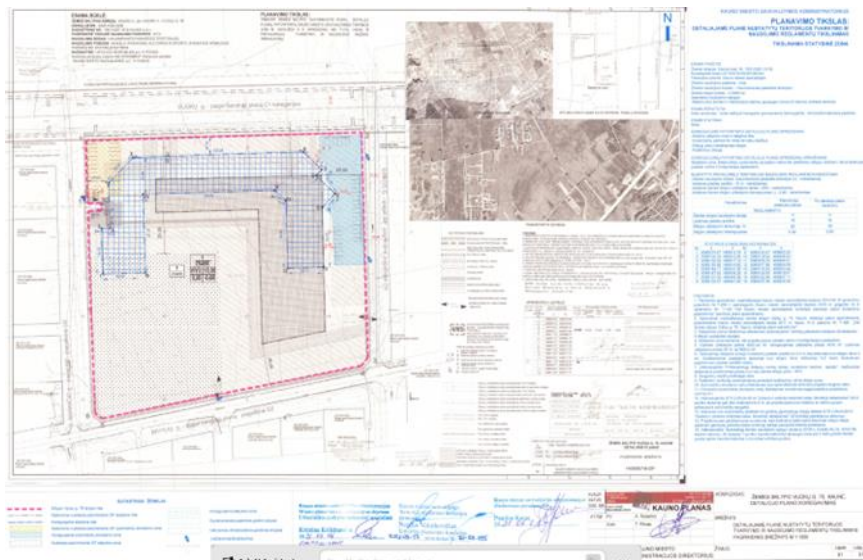
2008 m. parengtas šios teritorijos detalusis planas ir suformuotas žemės sklypas – Vijūkų g. 78 detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2008 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. T- 218.



3 pav. Vijūkų g. 78, detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. liepos 14 d. Kauno miesto tarybos sprendimu Nr. T-426 koreguotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. A-3454 „Dėl žemės sklypo Vijūkų g. 78, Kaune, detaliojo plano keitimo“, keitimą teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu.

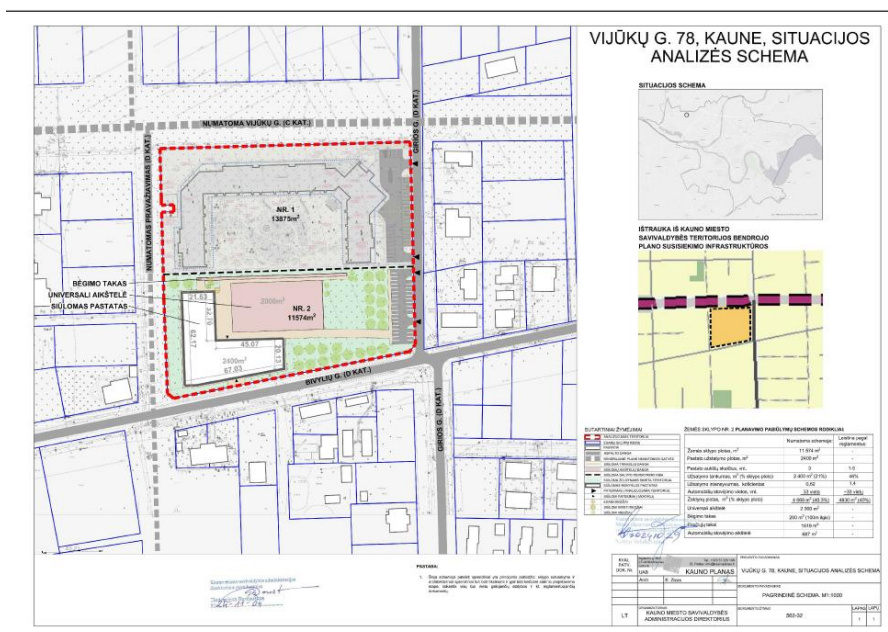
2011 M. buvo parengtas 2008 m. patvirtinto detaliojo plano keitimas, keičiant vieną iš privalomųjų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų (leistiną pastato aukštį). Detaliojo plano keitimas patvirtintas 2011 m. liepos 14 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T- 426.

2021 M. birželio 15 d. buvo pateiktas Kauno miesto savivaldybės administracijos užsakymas detaliojo plano Vijūkų 78, koregavimui techninio projekto metu. Pradėtas rengti vaikų darželio projektas.



4 pav. Patvirtinto detaliojo Vijūkų g. 78, detalusis planas, koreguotas pagrindinis brėžinys, koreguotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. A-3454 „Dėl žemės sklypo Vijūkų g. 78, Kaune, detaliojo plano keitimo“, keitimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu.

2024 m. parengtas Kauno miesto savivaldybės mero potvarkis „DĖL ŽEMĖS SKLYPO VIJŪKŲ G. 78, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMO PRADŽIOS IR PLANAVIMO TIKSLŲ“ 2024 m. lapkričio 22 d. Nr. M-1380. Šiuo potvarkiu pradėtas detaliojo plano keitimas, kad sklypas būtų padalintas ir jame suplanuotas antras visuomeninės paskirties statinys – pradinė mokykla.



5 pav. 2024 m. parengta ir suderinta sklypo Vijūkų g. 78 planavimo schema.

ESAMA SITUACIJA

Nagrinėjamoje teritorijoje vykdoma užstatymo plėtra vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais, Vijūkuose vyraujančioje erdvaus sodybinio užstatymo fone planuojami ir statomi nauji kvartalai. Nagrinėjamos teritorijos erdvinė struktūra yra laisvo planavimo su vyraujančiu stačiakampiu aptarnaujančių gatvių tinklu.

Didžiausias nagrinėjamos teritorijos sklypas - Visuomeninės paskirties žemės sklypas, Vijūkų g. 78, kad. Nr. 1901/02 8 1: 1618. (Nekilnojamojo turto registro duomenys: Registras Nr. 44/114993 8)

Sklypo paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos. Plotas: 2,5466 ha

Nuosavybės teisė: Lietuvos Respublika. Patikėjimo teisė: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos; Nuomos sutartis su: Kauno miesto savivaldybe.

Išduotas statybą leidžiantis dokumentas (kadastro žyma).

Daiktas: pastatas Nr. 4400-6289-8846, [registravimo pagrindas: 2024-01-22 Informacinės sistemos "Infostatyba" pranešimas Nr. LSNS-21-240122-00014. Aprašymas: nauja statyba.

Taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
- **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 100697757, [registravimo pagrindas: AB "Energijos skirstymo operatorius"; 2024-10-04 J. Matuso g. 70-1, Kaunas, Kauno m.sav. Nr. E1N2421546, 4 kv. m,

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 107 kv. m,

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

Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 121 kv. m.

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje yra du įregistruoti servitutai :

- 1) Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) žemės sklypas Nr. 4400-1654-3536, [registravimo pagrindas: 2023-12-28. Plotas: 229.00 kv. m.
- 2) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) žemės sklypas Nr. 4400-1654-3536, 2008-08-27 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 02-01-10112. Plotas: 0.0038 ha. Aprašymas: Iki transformatorinės pastotės.

2. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS SITUACIJA (IŠSIDĖSTYMAS IR KEIČIAMAS DETALUSIS PLANAS)



6 pav. Nagrinėjamos teritorijos schema . (Žemės sklypo Vijūkų g. 78, Kaune, Detaliojo Plano Keitimo planavimo darbų programa 2024 m.)

Pažintiniai duomenys apie sklypą, esamus statinius.

Sklypas yra Kauno miesto vakarinėje dalyje, Vijūkų mikrorajone. Žemės sklypas yra pilnai suformuotas, plotas: 2,5466 ha. Sklypas yra apribotas esamomis Bivylių, Girios gatvėmis ir perspektyvinėmis S.Banaičio, Vijūkų gatvių atkarpomis.

Geologiniai duomenys

Geologijos, hidrogeologijos, topogeodeziniai duomenys. Sklype, ruošiantis projektuoti vaikų darželį buvo atlikti projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai.. UAB "SVAGILAT CORPORATION", pagal užsakovo pateiktą techninę užduotį atliko projektinius inžinerinius geologinius tyrimus sklype adresu Vijūkų g. 78, Kauno m. skirtus mokslo paskirties pastato naujos statybos projektui parengti. Tyrimų tikslas – nustatyti vietovės geologinę sąrangą, hidrogeologines sąlygas, įvertinti gruntų savybes. Pagal techninę užduotį šie projektiniai inžineriniai geologiniai tyrimai buvo priskirti antrajai geotechninei kategorijai (STR 1.04.02:2011, LST EN 1997-1:2005 – LST EN 1997-2:2007 „Eurokodas 7. Geotechninis projektavimas“).

Bendrieji duomenys. Tyrimų aikštelė geomorfologiniu požiūriu priklauso paskutiniojo apledėjimo amžiaus, Pabaltijo žemumų srities, Nevėžio lygumos rajono, Vandžiogalos moreninės lygumos mikrorajonui. Reljefo tipas – limnoglacialinis, amžius – vėlyvojo Nemuno ledynmetis. Tarp gręžinių reljefo absoliutinis aukštis kinta nuo 71,36 m iki 73,31 m altitudžių intervale. Geologinė sandara. Geodinaminės statybos sklypo sąlygos, geomorfologinės, ir

geologinės sąlygos yra paprastos. Hidrogeologinės sąlygos yra vidutinio sudėtingumo. Tyrimų plote gręžimo metu sutiktas augalinis sluoksnis (pd IV), fluvio-glacialinės (f III nm3) nuogulos, glacialinės (g III nm3) nuogulos, limnoglacialinės (lg III

nm3) nuosėdos. Fluvio-glacialinės (f III nm3) nuogulas sudaro: smėlis (smulkus) (Sa), kurio geotechninės charakteristikos: purus bei vidutinio tankumo. Glacialinės (g III nm3) nuogulas sudaro: smėlingas mažo plastiškumo molis (saCIL), smėlingas molis (saCI) (mažo plastiškumo), kurio konsistencijos yra: minkštai plastinė, standžiai plastinė; puskietė bei kieta. Limnoglacialinės (lg III nm3) nuosėdas sudaro: smėlingas vidutinio plastiškumo molis (saCIM), vidutinio plastiškumo molis (CIM), kurio konsistencija yra puskietė. Geologinė sandara – sluoksnių slūgsojimo gylis, absoliutiniai aukščiai – pateikta grafiniuose prieduose Nr. 2-3. Hidrogeologinė sandara. Tirtose vietovėse gręžimo metu požeminis vanduo buvo sutiktas gręžiniuose: Gr. 3,

Gr. 4. Požeminis vanduo sutiktas Gr. 3 2,40 m (alt. 70,74 m); Gr. 4 2,20 m (alt. 71,11 m). Požeminis vanduo sutiktas rupiame grunte: smėlyje (smulkiame) bei smėlingame molyje (saCI) (mažo plastiškumo) esančiuose smėlio lėšiuose. Maksimalus prognozuojamas gruntinio vandens lygis susijęs su tyrimų plote iškrentančių kritulių kiekiu. Dėl šio fakto, maksimalus prognozuojamas gruntinio vandens lygis gali būti – 0,50 m aukščiau už tyrimų metu nustatytą. Statybos metu, sutikus požeminį vandenį reikia būtinai apsaugoti nuo bet kokių veiksnių, galinčių stipriai pakeisti geocheminę situaciją (pvz. taršos organiniais junginiais, druskomis ir kt. medžiagomis). Planuojamos statybos teritorijai buvo atlikti topogeodeziniai matavimai, parengta ir suderinta topografinė nuotrauka.

Statiniai sklype

Sklypo šiaurinėje dalyje šiuo metu statomas Vijūkų vaikų darželio pastatas. Gretimybėje vyrauja mažo intensyvumo gyvenamųjų pastatų (1-2 aukštų) užstatymas.

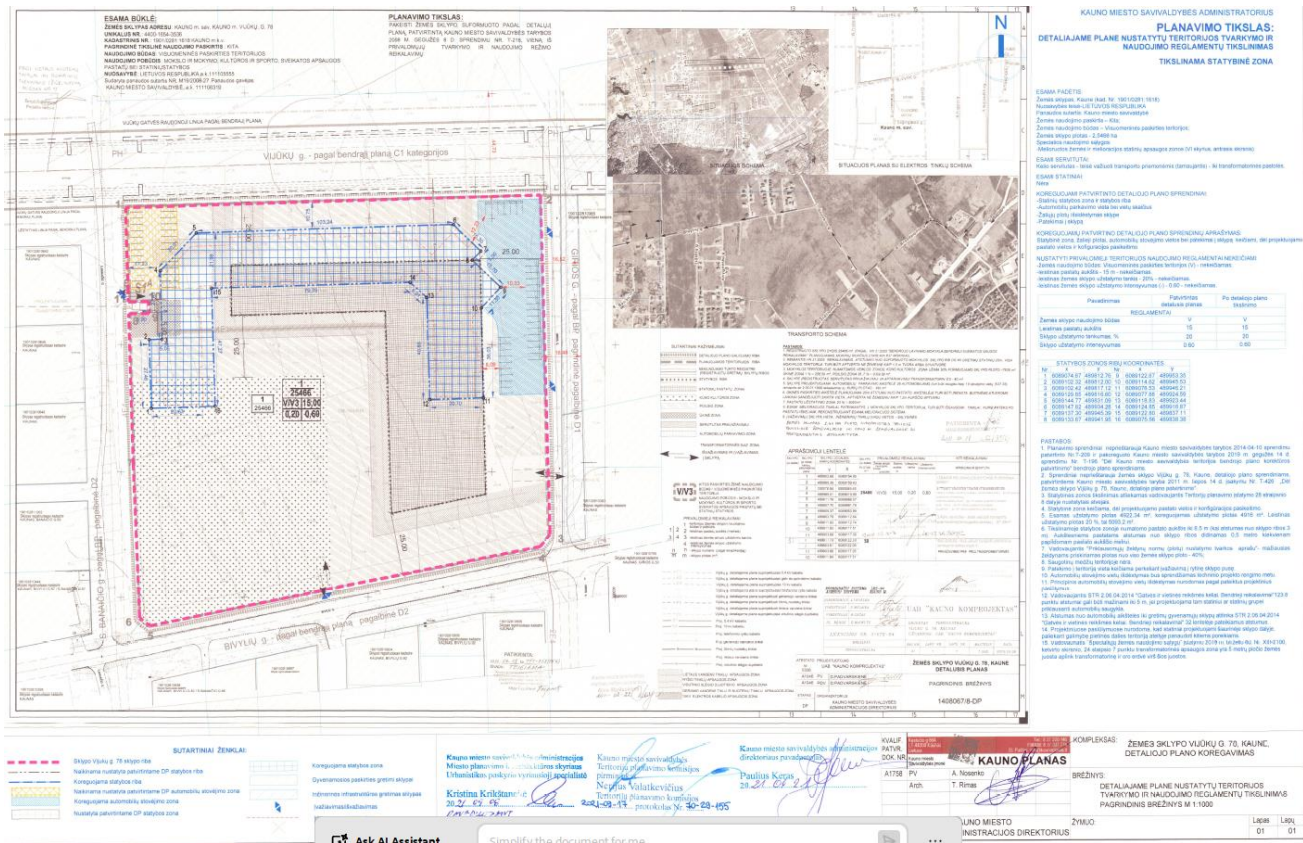
Inžineriniai tinklai ir įrenginiai. Sklype yra nutiesti melioracijos inžineriniai tinklai, kurie pertvarkomi statybos zonoje.

Želdiniai. Sklypo pietinėje dalyje auga 20 beržų. Veja šiuo metu suardyta statybinės technikos. Sklype, remiantis NTR išrašu, saugotinių želdinių nėra, tačiau atlikus apžiūrą vietoje, užfiksuota 30 jaunų berželių, medžiai inventorizuoti detaliojo plano esamos būklės apimtyje.

Higieninė ir ekologinė situacija.

Sklypo higieninė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų.

ŽEMĖS SKLYPO VIJŪKŲ G.78, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS



7 pav. Patvirtinto detaliojo Vijūkų g. 78, detalusis planas, koreguotas pagrindinis brėžinys, koreguotas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. rugsėjo 28 d. įsakymu Nr. A-3454 „Dėl žemės sklypo Vijūkų g. 78,



8 pav. Planuojamo sklypo teritorijos šiaurinėje dalyje šiuo metu yra statomas vaikų darželio pastatas.

/ planuojamą sklypą įvažiuojama iš Girios gatvės pusės.

Planuojamos teritorijos reljefas lygus. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu nėra įrengtų šaligatvių ir pėsčiųjų takų.

Transporto ir pėsčiųjų srautų organizavimas. Šaligatviai

Nagrinėjamos teritorijos erdvinė struktūra yra laisvo planavimo su vyraujančiu stačiakampiu aptarnaujančių gatvių tinklu.



9 pav. Bivylių gatvės ties planuojamu žemės sklypu Vijūkų g. 78, Kaune, fotofiksacija. Nuotrauka iš google.lt/maps svetainės.

2022 metais buvo rekonstruota Bivylių gatvė, joje paklotas lietaus nuotekų tinklas, pietinėje gatvės pusėje įrengti šaligatviai. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklype Vijūkų 78 įregistruotas visuomeninės paskirties žemės sklypas, kuriame Kauno miesto urbanistai buvo suplanavę mokslo paskirties pastatų statybą, rekonstruojant Bivylių gatvę, buvo suprojektuotas ir įrengtas ir šaligatvis prie planuojamo žemės sklypo



10 pav. Girios gatvės ties planuojamu žemės sklypu Vijūkų g. 78, Kaune, fotofiksacija.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Lentelė 1 Teritorijos kaimyniniai sklypai :

Eil. Nr	Kadastrinis Nr.	Adresas	Esamas naudojimo būdas
1.	901/0281:0642	Vijūkų g. 76	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	901/0281:0645	S. Banaičio g. 73	Gyvenamosios teritorijos
3.	901/0281:0648	S. Banaičio g. 71	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	901/0281:1202	S. Banaičio g. 69	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	901/0281:0444	Bivylių g. 87	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	901/0281:0395	Bivylių g.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	901/0281:1481	Bivylių g. 86	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8.	901/0281:1480	Bivylių g. 82	Gyvenamosios teritorijos
9.	901/0281:0657	Bivylių g. 84	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10.	1901/0281:1485	Bivylių g. 92A	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
11.	1901/0281:2411	Bivylių g.96	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
12.	1901/0281:2831	Girios g. 33	Gyvenamosios teritorijos
13.	1901/0281:2817	Bivylių g. 100	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
14.	1901/0281:1670	Bivylių g. 99	Gyvenamosios teritorijos
15.	1901/0281:1671	Girios g. 122A	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
16.	1901/0281:1709	Girios g. 122B	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
17.	1901/0281:1710	Girios g. 122C	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
18.	1901/0281:1672	prie Girios g.	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
19.	1901/0281:1711	Vijūkų gatvės sklypas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
20.	1901/0281:1512	Girios g. 128	Gyvenamosios teritorijos
21.	1901/0281:1593	Girios g. 43	Gyvenamosios teritorijos
22.	1901/0281:1578	Vijūkų g. 93	Gyvenamosios teritorijos
23.	1901/0281:1597	Vijūkų g. 91	Gyvenamosios teritorijos
24.	1901/0281:1581	Vijūkų g. 89	Gyvenamosios teritorijos
25.	1901/0281:1596	Vijūkų g. 87	Gyvenamosios teritorijos
26.	1901/0281:1591	Vijūkų g. 85	Gyvenamosios teritorijos
27.	1901/0281:1592	S. Banaičio g. 98	Gyvenamosios teritorijos

Planuojamą žemės sklypą vakarinėje pusėje riboja D2 kategorijos S. Banaičio gatvė.

Už gatvės išsidėstę penki Kitos (vienbučių /dvibučių) paskirties žemės sklypai, mažo intensyvumo užstatymo zonoje, kuriuose statomi vienbučiai ir dvibučiai pastatai.

- 1) Vijūkų g. 76, Unikalus daikto numeris: 5283-0007-0479, žemės sklypo kad. Nr : 1901/0281: 642 Kauno m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Savininkas: vienas privatus asmuo.
- 2) S. Banaičio g. 73, žemės sklypo kadastro Nr.1901/0281:645 Kauno m. k .v., Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos . Žemės sklypo plotas: 0.1500 ha. Savininkas: vienas privatus asmuo.
- 3) S. Banaičio g. 71 žemės sklypas. Unikalus daikto numeris: 5283-0007-0042. Žemės sklypo kadastro nr.:1901/0281:648 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.
- 4) Banaičio g. 69, žemės sklypas, Unikalus daikto numeris:4400-0774-0825. Žemės sklypo kadastro Nr. :1901/0281:1202 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas: 0.1501 ha. Savininkas: vienas privatus asmuo
- 5) Bivylių g. 87, žemės sklypas. Unikalus daikto numeris: 5283-0007-0159. Žemės sklypo kadastro Nr.: 1901/0281:444 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos.

Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas: 0.1515 ha. Nuosavybės teisė: du privatūs asmenys.

Planuojamą žemės sklypą iš pietinės pusės juosia D2 kategorijos Bivylių gatvė. Už Bivylių gatvės pietinėje jos pusėje išsidėstę gyvenamosios teritorijos, šeši žemės sklypai.

- 1) Žemės sklypas. Žemės sklypo kad. nr. : 1901/0281:395 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Žemės ūkio. Nuosavybės teisė: vienas privatus asmuo
- 2) Žemės sklypas su statiniais. Adresas: Kaunas, S. Banaičio g. 86, žemės sklypas unikalus daikto numeris: 4400-1151-6511. Žemės sklypo kad. Nr. : 1901/0281:1481 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas: 0.582. Savininkas: vienas privatus asmuo.
- 3) Žemės sklypas su statiniais. Adresas: Kaunas, Bivylių g. 82. Žemės sklypas Unikalus daikto numeris: 4400-1151-6177. Žemės sklypo kad.nr.: 1901/0281:1480 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybės teisė: du privatūs asmenys.
- 4) Žemės sklypas su statiniais Adresas: Kaunas, Bivylių g. 84. Žemės sklypas unikalus daikto numeris: 5283-0007-0047. Žemės sklypo kadastro Nr.: 1901/0281:657 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo naudojimo pobūdis :

mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypo plotas: 0.1196 ha. Nuosavybės teisė: vienas privatus asmuo.

5) Žemės sklypas su statiniais. Adresas: Kaunas, Bivylių g. 92A. Žemės sklypas unikalus daikto numeris: 4400-1164-6930. Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0281:1485 Kauno m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Nuosavybės teisė: trys privatus asmenys.

6) Žemės sklypas su statiniais. Adresas: Kaunas, Bivylių g. 96. Žemės sklypo kadastro nr.:1901/0281:2411 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas: 0.0400 ha. Nuosavybės teisė: du privatus asmenys.

7) Adresas: Kaunas, Girios g. 33. Žemės sklypas unikalus daikto numeris: 4400-6207-5010. Žemės sklypo kad.nr. : 1901/0281:2831 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas: 0.500 ha. Nuosavybės teisė Savininkas: E. Kunčiuvienės įmonė, a. k. 135620962.

Planuojamą žemės sklypą rytinėje pusėje juosia D1 kategorijos Girios gatvė. Už Girios gatvės, rytinėje jos pusėje, išsidėstę du infrastruktūros sklypai ir gyvenamosios teritorijos- 4 žemės sklypai.

Ant pačios Girios gatvės įregistruoti du žemės sklypai:

Žemės sklypas Girios gatvės ribose NR.1:

1. Unikalus daikto numeris: 4400-1846-6390. Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas: 1901/0281:1672 Kauno m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypas paskirtis: kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Nuosavybės teisė - savininkas: UAB "Dono statyba", a.k. 304341468. Ir du privatus asmenys.
2. **Žemės sklypas Girios gatvės ribose NR.2:**, žemės sklypo kad. nr. : 1901/0281:1711 Kauno m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Savininkas: Kauno miesto savivaldybė, a.k. 111106319

Žemės sklypai rytinėje planuojamo sklypo pusėje, prie D1 kategorijos Girios gatvės:

1. Žemės sklypas, adresas: Kaunas, Bivylių g. 99, žemės sklypo kad. nr.:1901/0281:1670 Kauno m. k.v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos. Žemės sklypo naudojimo pobūdis: mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Savininkas: UAB "Dono statyba", a.k. 304341468, ir du privatus asmenys.
2. Žemės sklypas, adresas: Kaunas, Girios g. 122A žemės sklypas. Unikalus daikto numeris: 4400-1846-5928. Žemės sklypo kadastro numeris : 1901/0281:1671 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybės teisė: du privatus asmenys.

3. Žemės sklypas su statiniais Adresas: Kaunas, Girios g. 122B. Unikalus daikto numeris: 4400-2012-1542. Žemės sklypo kadastro numeris : 1901/0281:1709 Kauno m. k. v. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Nuosavybės teisė: du privatūs asmenys.

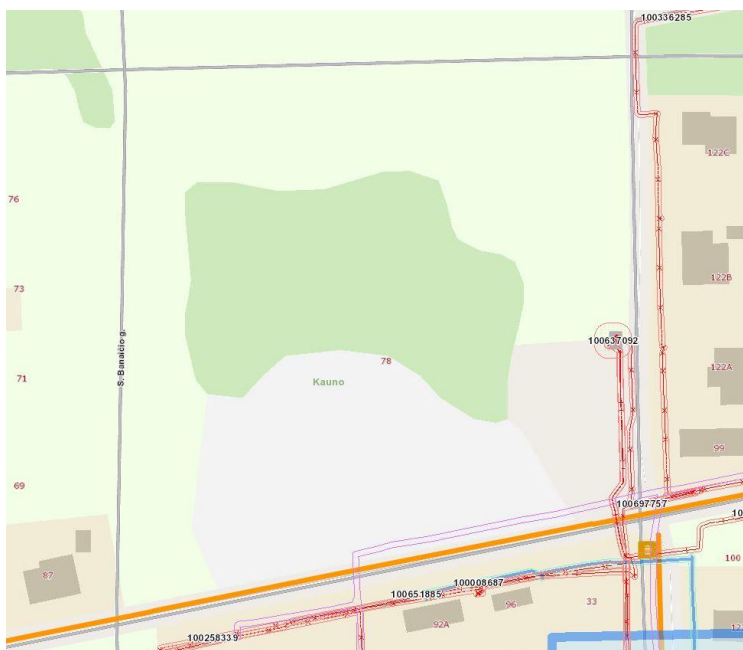
4. Žemės sklypas su statiniais. Adresas: Kaunas, Girios g. 122C. Unikalus Nr. 4400-2012-1606. Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovėspavadinimas: 1901/0281:1710 Kauno m. k.v. Daikt pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita. Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Nuosavybės teisė: du privatūs asmenys.

Šiaurinėje planuojamo žemės sklypo pusėje tęsiasi Vijūkų gatvė pagal Kauno miesto Bendrąjį Planą planuojama C1 kategorijos gatvė.

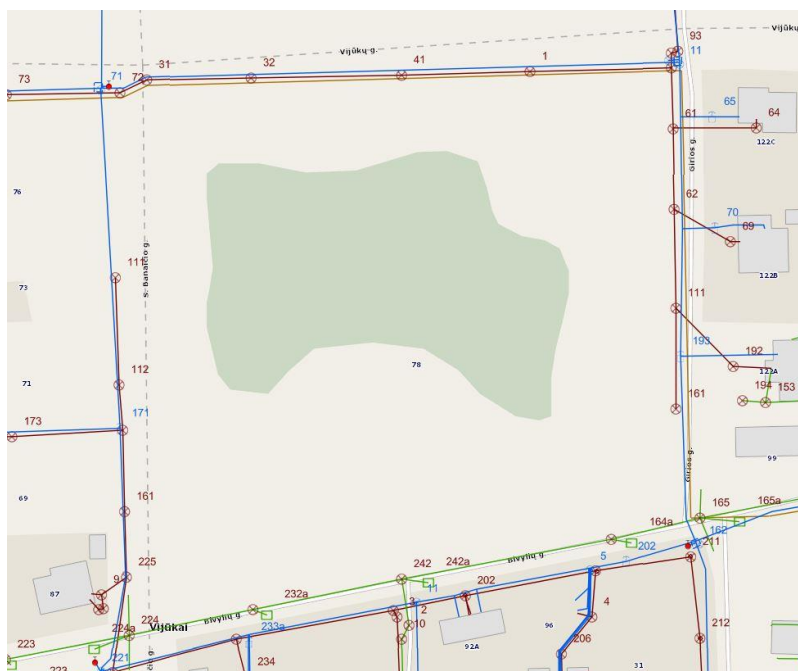
5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Teritorija išsidėsčiusi sparčiai vystomoje miesto dalyje su naujai formuojamais inžinerinių tinklų koridoriais.

Planuojamas žemės sklypas randasi dalinai užstatytoje teritorijoje, kurioje reikalinga infrastruktūros plėtra • užstatyta 20-50 % , gyv. tankis – 5-10 gyv./ha; (vad. Kauno miesto Bendruoju Planu) Inžinerinių tinklų išvystymas fragmentiškas (reikalinga tinklų plėtra), gatvių įrengimas dalinis (dalis gatvių žvyro dangos Pvz. Vijūkų gatvė ties planuojamu sklypu, ir S.Banaičio gatvė), dalis gatvių nėra įrengtos); • socialinės infrastruktūros pasiekiamumas geras, tačiau atstumai sąlyginai didesni nei centrinėje miesto dalyje. Socialinės infrastruktūros išvystymo lygis žemas (trūksta vaikų įstaigų, neformalaus švietimo įstaigų, želdynų); • reikalingas teritorijos perplanavimas, viešųjų erdvių formavimas.



a)



b)

10 pav Schema, panaudojant ištraukas iš specialiųjų žemės naudojimo sąlygų duomenų žemėlapiu (regia.lt) ir kauno vandenų Gis duomenų žemėlapiu kaunovandenys.maps.arcgis.com/)

Inžineriniai tinklai:

Sklype yra nutiesti melioracijos inžineriniai tinklai, kurie pertvarkomi statybos zonoje.

-Vandentiekio, buitinių nuotekų tinklai yra greta sklypo Girios gatvėje, tačiau įvadai nepajungti.

-Lietaus nuotekų tinklas yra Bivylių gatvėje, pietinėje planuojamos teritorijos dalyje;

-Elektros tinklai esami;

-Ryšio linija esama Bivylių ir Girios gatvėse;

-Dujų tinklai nepajungti tinklas Bivylių gatvėje planuojamo žemės sklypo pietinėje dalyje;;

Viešojo transporto sustojimai yra Sukilėlių prospekte, už 200-250 m nuo planuojamos teritorijos.

6. ŽELDINIAI

Esamos būklės stadijoje buvo suskaičiuoti teritorijoje augantys medžiai. Vadovaujantis 2008-03-12 LR Vyriausybės nutarimu Nr.206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, priedo 9 p., suskaičiuota iš viso 20 vnt. Teritorijoje augančių medžių, atitinkančių saugotinių želdinių kriterijus. Planuojamoje teritorijoje yra 20 vnt. saugomų medžių – jaunų beržų.

7. TRANSPORTAS

Viešojo transporto sustojimai yra Bivylių gatvėje, prie pat planuojamos teritorijos pietinės ribos.

Planuojamame sklype vykstant mokslo paskirties pastato statyboms, yra įrengti darbiniai įvažiavimai iš Girių gatvės.

8. GAMTOS PAVELDAS IR NEKILNOJAMAS KULTŪROS PAVELDAS

Teritorijos ribose esamų gamtos paveldo objektų ar teritorijų nėra.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų teritorijų sudėtį.

Teritorijoje esamų kultūros paveldo vertybių (objektų, kompleksų ar vietovių) nėra.

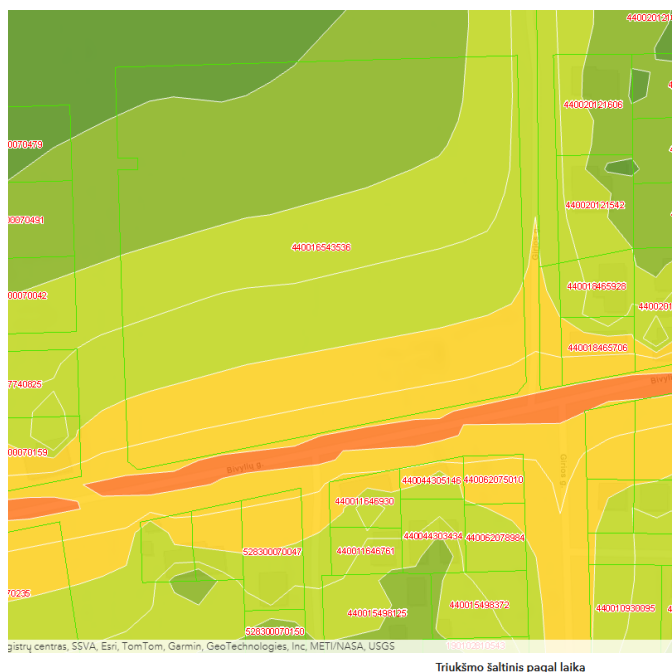
Artimiausias kultūros paveldo objektas- Kauno tvirtovės Romainių fortas (kodas 26358) atstumas 800 metrų.

Kitas artimiausias objektas Kauno tvirtovės tarpinės kareivinės (kodas 26544), atstumas iki planuojamo sklypo apie 2 km.

9. APLINKOS APSAUGOS, ORO, VANDENŲ, DIRVOŽEMIO, FIZIKINĖS TARŠOS LYGIO VERTINIMAS

Teritorija patenka į Karmėlavos aerodromo E apsaugos zoną, kurioje draudžiama nesuderinus su VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra, Lietuvos kariuomenės vadu, statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.

Vadovaujantis strateginiu 2023 m. Kauno miesto triukšmo žemėlapiu duomenimis dienos, vakaro ir nakties suminis visų triukšmo šaltinių skleidžiamas triukšmas nesiekia 62-68 dBA.

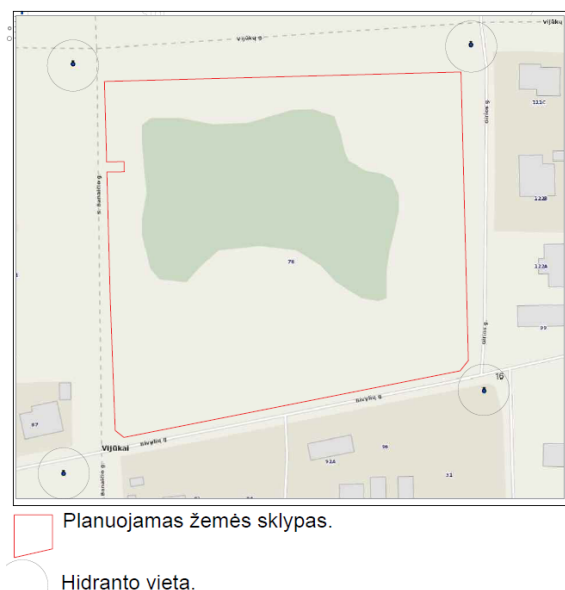


11 pav. Strateginio triukšmo žemėlapiu ištrauka. Automobilių triukšmas dienos ir nakties metu šalia planuojamos teritorijos. (<https://ela.kaunas.lt/portal/apps/dashboards/4b80df7>).

10. GAISRINĖ SAUGA

Vanduo gaisro gesinimui imamas iš artimiausių hidrantų. Artimiausi hidrantai, vadovaujantis UAB Kauno vandenų duomenimis yra įrengti visuose 4 žemės sklypo kampuose, gatvių sankryžose. Atstumai (skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą magistralinę liniją nuo gaisrinio hidranto iki teritorijoje planuojamų ar esamų pastatų), turi būti ne didesnis nei 200 metrų.

Esamų 4 hidrantų atstumų nuo planuojamo žemės sklypo spindulys (200 m) dengia visą planuojamą teritoriją.



12 pav. Esamų hidrantų išsidėstymas planuojamos teritorijos atžvilgiu (<https://kaunovandenys.maps.arcgis.com>)

11. VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS, VIEŠO SAUGUMO REIKMIŲ ANALIZĖ

Dėl reikalingos švietimo ir ugdymo įstaigų plėtros Kauno mieste, peržiūrimi esami visuomeninės paskirties sklypai ir galimybės plėtrai.

Naujo užstatymo planavimas turi būti vykdomas, atsižvelgiant į privalomas priklausomųjų želdynų normas, mokyklų ir priešmokyklinių įstaigų higienos normas, naujų inžinerinių tinklų įvadų suplanavimą, papildomų automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, esamų apribojimų išlaikymą.

Teritorijos aplinkoje išsidėstę atvykimo keliai yra pritaikyti tik autotransportui, neišvystytos pėsčiųjų ir dviračių judėjimo trasos, kurias reikalinga suplanuoti.

Teritorija neprijungta prie geriamojo vandens tiekimo ir buitinių nuotekų sistemos, elektros bei elektroninių ryšių tinklų, tačiau šie tinklai yra pakloti sklypą ribojančioje Girios gatvėje, todėl teritorijos prijungimo prie miesto tinklų problema neiškils.

Lietaus nuotekų šalinimo infrastruktūra įrengta Bivylių gatvėje, yra numatyta galimybė visus prie gatvės esančius sklypus pajungti į šį tinklą.

S P R E N D I N I A I

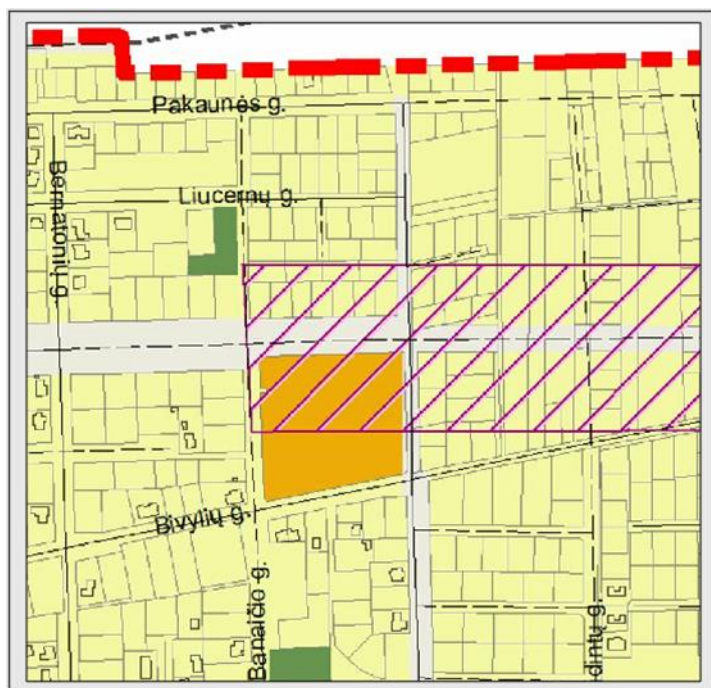
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

GALIMA VEIKLA PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KRYPTYS

Galimą veiklą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja Kauno miesto bendrasis planas bei kiti anksčiau patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ nagrinėjama teritorija patenka į Specializuotų kompleksų zoną. Šioje funkcinėje zonoje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei).



Specializuotų kompleksų zona	Dominiuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei).	- Kitos paskirties: - Visuomeninės paskirties teritorijos - Bendro naudojimo teritorijos - Atskirųjų želdynų teritorijos - Rekreacinės teritorijos - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - Teritorijos krašto apsaugos tikslams - Konservacinės paskirties - Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	UI nustatomas aktualiais teritorijų planavimą ir statybų reglamentuojančiais teisės aktais pagal konkrečią situaciją. Maksimalus aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane.	Šioje zonoje esančiuose privačiuose sklypuose galimi kiti žemės naudojimo būdai, numatyti pagal greitųjų funkcinę zoną.
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbutiai ir dvibutiai 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 - Komeracinės paskirties objektų teritorijos - Aptarnavimo objektų teritorijos - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - Bendro naudojimo teritorijos - Atskirųjų želdynų teritorijos - Rekreacinės teritorijos - Teritorijos krašto apsaugos tikslams - Konservacinės paskirties - Kultūros paveldo objektų žemės sklypai	UI iki 0,5. Maksimalus aukštis iki 12 m.	

1 pav. a) Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (ištrauka).

Vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ nagrinėjama teritorija patenka į Specializuotų kompleksų zoną. Šioje funkcinėje zonoje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei).

Galimi tokie Kitos paskirties žemės sklypų naudojimo būdai: Visuomeninės paskirties teritorijos, Bendro naudojimo teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Teritorijos krašto apsaugos tikslams. Galima Konservacinė paskirtis kartu su naudojimo būdu- Kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

Užstatymo tankumas Specializuotų kompleksų zonos naudojimo tipe reglamentuojama pagal aktualius teritorijų planavimą ir statybą reglamentuojančiais teisės aktais.

Planuojama teritorija į Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijos specialiojo plano numatytas aukštybinių pastatų zonas nepatenka.

1. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimas atliekamas dėl planuojamo esamos mokyklos pastatų pertvarkymo. Detaliojo plano keitimas numato dalinti i žemės sklypą Vijūkų g. 78 į du sklypus ir didinti užstatymo tankumą ir užstatymo intensyvumą.

Užstatymo tankinimas (UT) planuojamas siekiant gamtinio ir urbanistinio kraštovaizdžio dermės, planuojant vystyti Teritoriją racionaliai ir tvariai, kuriant aiškų funkcinį teritorijos zonavimą, atsižvelgiant į gretimas urbanizuotas teritorijas, išnaudojant esamus susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius ir visą esamą inžinerinę infrastruktūrą.

2. NUSTATOMI REGLAMENTAI IR REIKALAVIMAI

Esamas žemės sklypas dalinamas į du –šiaurinį su statomu vaikų darželio pastatu (sklypas Nr. 2) ir į pietinį, kuriame planuojama statyti pradinių klasių mokyklą (sklypas Nr.1).

Planuojamo sklypo NR.1 plotas- 11466 m² .

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- **Specializuotų kompleksų teritorijos (SK);**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (nekeičiama) – **Kita (KT);**

Žemės naudojimo būdas (nekeičiamas) – **Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V);**

Sklypo užstatymo tankis – **30%;**

Sklypo užstatymo intensyvumas – **1,4;**

Užstatymo aukštis – **15 m**;

Užstatymo tipas- **laisvo planavimo**;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis- **50%**.

Planuojamo sklypo NR.2 plotas- 14000 m²

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- Specializuotų kompleksų teritorijos (SK);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (nekeičiama) – Kita (KT);

Žemės naudojimo būdas (nekeičiamas) – Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V);

Sklypo užstatymo tankis – **30%**;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 1 ;

Užstatymo aukštis – **12 m**;

Užstatymo tipas- **perimetris -reguliarus (per)**

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis- **50%**.

3. SKLYPO TVARKYMAS BEI APŽELDINIMAS

Planuojami sklypai tvarkomi atsižvelgiant į esamą urbanizuotą teritoriją, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų išsidėstymą, esamų želdynų išsidėstymą, numatant įvažiavimų į planuojamą teritoriją vietas.

Planuojami sklypai tvarkomi atitinkamai pagal reikalingas mokyklos ir darželio teritorijai funkcijas. Teritorijos rytinėje dalyje, iš esamos Girios gatvės (D1 kat. Pagal bendrąjį planą), planuojama privažiavimų transportui bei automobilių stovėjimo zona, buitinių atliekų konteinerių vietos (sklypui Nr.2). Buitinių atliekų konteinerių vietos sklypui Nr.1 planuojamos aikštelėje su įvažiavimu/išvažiavimu iš S.Banaičio gatvės.

Sklype Nr. 1 : Teritorijos vakarinėje ir pietinėje dalyse siūlomas mokyklos pastato išdėstymas. Teritorijos centrinėje dalyje planuojamos: želdynų zona ir sporto aikštynas. Reikiama mokyklos lauko sporto ir rekreacijos infrastruktūra siūloma išdėstyti planuojamos teritorijos centrinėje dalyje. Planuojamo sklypo rytinė ir pietrytinė dalys skirtos automobilių saugojimo aikštei.

Sklype Nr. 2-

Sklype šiuo metu statomas vaikų darželis .Vadovaujantis projektu žemės sklypo užstatytas plotas apie 3800 kv. m. Naujai statomas vaikų ikimokyklinės įstaigos pastatas formuoja perimetrinį - reguliarų užstatymo tipą (pr) žemės sklype.

Formuojami du įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypą iš Girios gatvės.

Žaliosios zonos numatomos žemės sklypo centrinėje dalyje, ir visu perimetru aplink statomą pastatą. Automobilių saugojimo aikštelė planuojama rytinėje žemės sklypo dalyje.

Apželdinimas

Detalioju planu įvertinti esami medžiai didžiąja dalimi išsidėsto priklausomųjų želdynų siūlomos išdėstymo zonos (ne mažiau nei 50% sklypo ploto) sudėtyje. Saugotinių želdinių kriterijus atitinkančių medžių, kurie patenka į planuojamus transporto judėjimo koridorius ar statybinę zoną, įvertinimas ir tvarkymas sprendžiamas statybos projektuose, numatant medžius įkomponuoti į užstatymo išdėstymą arba šalinti/ iškelti, numatant medžių atsodinimą planuojamoje teritorijoje.

4. SUSISIEKIMO SISTEMA BEI AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ SPRENDINIAI

Vadovaujantis Transporto schema planuojamoje teritorijoje numatoma plėtoti esamų autotransporto įvažiavimų ir pėsčiųjų įėjimų iš Girios gatvės, taip pat dviračių ir pėsčiųjų iš Bivylių gatvės, pagrindu. Numatomoje transporto judėjimo schemoje planuojama zona pravažiavimams, apsisukimui ir automobilių stovėjimui. Nagrinėjamoje teritorijoje, aplinkinėse gatvėse, siekiant rišlių jungčių ir saugaus pėsčiųjų ir dviračių judėjimo, reikalinga išvystyti šaligatvių ir takų sistemą, kuri numatoma sujungti su Teritorijoje planuojamomis pėsčiųjų ir dviračių judėjimo trasomis.

Transporto judėjimas planuojamas su galimybe patekti į planuojamą teritoriją iš Girios gatvės, ir išvažiuoti į Bivylių g.. Pėsčiųjų ir dviračių judėjimo srautai planuojami atskirai nuo autotransporto judėjimo trasų. Rengiant statybos projektus, sklypo ribose išdėstomi pravažiavimai, kurie naudotini privažiavimui prie pastatų, automobilių stovėjimo vietų, mokyklos valgyklos ar kitų vykdomų veiklų aptarnavimui, priešgaisriniais pravažiavimams ir apsisukimams, sanitarinės priežiūros ir atliekų surinkimo konteinerių aptarnavimui, aplinkos priežiūrai.

Sklype Nr. 1

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentele, preliminariai skaičiuojamas minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis yra apie 30 vietų, vertinant mokinių skaičių apie 700 bei personalo darbuotojų apie 70 (normatyvas = 1 vieta 30 mokinių + 1 vieta 3 darbuotojams). Siūlomas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas ir aikštelių konfigūracija sprendžiami statybos projektuose.).

Siūloma automobilių stovėjimo vietų išdėstymo zona naudotina automobilių stovėjimui, moksleivių įlaipinimui, išlaipinimui, neįgaliesiems pritaikyto transporto stovėjimui, elektros varikliu varomų automobilių įkrovimui.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (30 lent.)			Mokinių skaičius, vnt	Kitų darbuotojų skaičius	Automobilių stovėjimo vietų skaičius, vnt.			Išvada
Eil. Nr.	Pastatų	Min. automobilių stovėjimo vietų sk.			Reikalingas	Projekt.	VISO	
8.2.	mokslo paskirties pastatai							
8.2.4.	bendrojo lavinimo mokykla	1 vieta 30 mokinių + 1 vieta 3 darbuotojams	700	70	47	47	47	Atitinka

2 pav. STR 2.06.04:2014. XIII SKYRIUS. 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius mokslo paskirties pastatams.

Planuojama 47 vietos automobilių saugojimui žemės sklype Nr. 1.

Taip pat siūlomos 8 parkavimo vietos Bivylių gatvėje už žemės sklypo ribų, bei 17 automobilių saugojimo vietų S.Banaičio gatvėje.

Dviračių saugojimas. 1 vieta 20 moksleivių (studentų), vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 43 lentelė. Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius žemės sklype Nr. 1 – 30 vietų.

Sklype Nr. 2

Visos vaikų ikimokiklinei įstaigai skirtos automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo Nr. 2 ribose.

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas: Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 30 lentelės 9.4 p. vaikų darželiams turi būti numatyta 1 vieta 40 vaikų, kadangi numatomas maksimalus vaikų skaičius bus 280, skaičiuojama, kad reikalingos stovėjimo vietos turi būti ne mažiau, kaip 7 ($280 / 40 = 7$). Sklype numatomos 32 automobilių stovėjimo vietos, kurių dvi bus skirtos žmonėms su negalia (1 A tipo, viena B tipo). Numatoma 1 vieta elektromobiliams ir kabelų kanalų infrastruktūrai, kas 5 vietas su galimybe įrengti papildomas elektromobilių įkrovimo prieigas.

Dviračių saugojimas. 1 vieta 20 darželio aukštinių, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 43 lentelė. Dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius žemės sklype Nr.2 – 30 vietų.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius, gabaritai ir vietų išdėstymas sprendžiamas statybos projektuose.

5. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

Teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais yra išvystytas, esami inžinerinių tinklų įvadai ir trasos iš gatvės planuojamos toliau naudoti tos pačios.

Nesant Nagrinėjamoje teritorijoje paviršinio vandens nuotekų tinklų, numatoma, kad ateityje bus galimybė prisijungti prie suplanuoto (Kauno m. sav. specialiuoju inžinerinės infrastruktūros plėtros planu) paviršinių nuotekų tinklo Bivylių gatvėje. Atsižvelgiant į tai, rekomenduojama ateityje jungtis prie suplanuotų centralizuotų tinklų Bivylių gatvėje siūlomos L1 trasos vietoje.

Siūloma apšvietimo kabelių (E2) trasos vieta Teritorijos (pėsčiųjų judėjimo, transporto judėjimo, automobilių stovėjimo, sporto aikštynų, pastatų prieigų) apšvietimui.

Kadangi žemės sklypo dalyje vyksta vaikų darželio statybos, yra pakloti nauji (apie dviejų mėnesių senumo) inžineriniai tinklai, detalajame plane numatomi inžinerinių tinklų koridoriai šiems esamiems inžineriniams tinklams: Sklype Nr. 1 – INZ k1, Sklype Nr. 2 – INZ k2. Inžinerinių tinklų koridoriaus ribos sutampa su esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribomis. . Toponuotrauka papildyta duomenimis gautais iš UAB KAUNO PLANAS GIS skyriaus.

Planuojamų inžinerinių tinklų siūlomos trasų vietos yra preliminaros ir tikslinamos statybos projektuose. Rengiant statybos projektus, būtina atskirai gauti prisijungimo sąlygas.

Gaisrinė sauga planuojama užtikrinti numatant išorės gaisrų gesinimą iš esamų priešgaisrinių hidrantų, esančių prie Teritorijos ribos. Artimiausi hidrantai, vadovaujantis UAB Kauno vandenų duomenimis yra įrengti visuose 4 dalinamo žemės sklypo kampuose, gatvių sankryžose. Atstumai (skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą magistralinę liniją nuo gaisrinio hidranto iki teritorijoje planuojamų ar esamų pastatų), turi būti ne didesnis nei 200 metrų.

Esamų 4 hidrantų atstumų nuo planuojamo žemės sklypo spindulys (200 m) dengia visą planuojamą teritoriją.

6. POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI, VEIKLOS PASEKMIŲ ĮVERTINIMAS

Planuojamų mokyklos ir vaikų darželio pastatų užstatymas įtakos kaimyniniams sklypams neturės, nes atstumai nuo sklypų ribų iki planuojamo užstatymo numatomi išlaikyti didesni nei minimalūs (nuo šiaurinės ribos numatomas išlaikyti 10m atstumas, nuo vakarinės- 11 m, o nuo rytinės 80m, pietinėje pusėje- sklypas Nr.1 ribojasi su Bivylių gatve- išlaikomi 8 m nuo užstatytos teritorijos iki žemės sklypo ribos), šiaurinėje pusėje žemės sklypas Nr. 2 ribojasi su Vijūkų gatve, išlaikomas 12 m. atstumas nuo užstatymo ribos iki žemės sklypo ribos.

Rengiant statybos projektą, įvertinamos visos galiojančios insoliacijos ir triukšmo normos, atliekami insoliacijos skaičiavimai ir užtikrinamas šių normų išlaikymas.

Statybos projektuose atskirai įvertinamas projektuojamų objektų galimas neigiamas poveikis aplinkai. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus normuojamų dydžių / lygių viršijimus, numatyti ir realizuoti skaičiavimais pagrįstas kompensacines priemones.

7. VISUOMENĖS INFORMAVIMAS

Parengto planavimo dokumento viešinimo procedūros vykdomos vadovaujantis Visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais, pagal kuriuos detaliojo plano keitimas atliekamas bendrąja tvarka.

TPDRIS informacinėje sistemoje (www.tpdris.lt) dokumento TPD Nr K-VT-19-24-1170. Susipažinti su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių gali teikti TPDRIS priemonėmis. Informacija apie detaliojo plano keitimą skelbiama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.planuojustatau.lt, Kauno miesto savivaldybėje, Romainių seniūnijoje, interneto svetainėje www.kaunas.lt.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.