

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.....	2
1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS.....	2
2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	2
2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI.....	2
2.1.1. KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS.....	2
2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI.....	6
2.1.2.1. Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00088451).....	6
2.1.2.2. Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimas (T00078490).....	8
2.1.2.3. Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00017021).....	10
2.1.2.4. Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialusis planas (T00017022).....	11
2.1.2.6. Kauno išorinės vaizdinės reklamos skaidos specialusis planas (T00074675).....	12
2.1.3. DETALIEJI PLANAI.....	14
2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI	14
2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	15
2.3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA.....	18
2.3.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS.....	18
2.3.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI.....	18
2.4. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS.....	18
2.4.1. ŽEMĖS SERVITUTAI.....	18
2.4.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI.....	19
2.4.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI.....	19
2.4.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	19
2.4.5. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	19
2.5. GRETIMOS TERITORIJOS, KRAŠTOVAIZDIS.....	19
2.6. URBANISTINIS KONTEKSTAS.....	19
3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI.....	19
3.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI.....	19
3.2. STATYBOS REGLAMENTAI.....	20
3.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS).....	20
3.4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE.....	21
3.5. SERVITUTAI.....	23
3.6. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS.....	23
3.7. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA.....	23
3.8. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA	24
3.9. TRANSPORTAS.....	25
3.10. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS	25
3.11. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI	25
4. IŠVADOS.....	25
5. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS.....	26

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

1 iš 26

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo E. Cinzo g. 16, Kaune, detaliojo plano koregavimas.

Planavimo pagrindas – Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-11-13 įsakymas Nr. A-1435 „Dėl žemės sklypo E. Cinzo g. 16, Kaune detaliojo plano koregavimo pradžios, planavimo tikslų ir organizavimo“, Planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis (2025-11-24 Nr. 70-28-56).

Detaliojo planavimo tikslai – padalyti žemės sklypą E. Cinzo g. 16, Kaune, į tris atskirus žemės sklypus; nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Detaliojo plano organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracija.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB „Mks projektai“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Konceptija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

1.1. TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

Telia Lietuva, AB, 2025-12-29 Nr. REG46738486 (teritorijų planavimo sąlygos);

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2025-12-30 Nr. REG46773687 (teritorijų planavimo sąlygos);

Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys", 2026-01-07 Nr. REG46781053 (teritorijų planavimo sąlygos);

Akcinė bendrovė „Kauno energija“, 2025-12-30 Nr. REG46784758 (teritorijų planavimo sąlygos);

AB "Energijos skirstymo operatorius", 2025-12-31 Nr. REG46840024 (teritorijų planavimo sąlygos);

Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2026-01-05 Nr. REG46990280 (teritorijų planavimo sąlygos);

Lietuvos kariuomenė, 2025-12-30 Nr. REG46811663 (atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą);

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2026-01-08 Nr. REG47186977 (atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą);

Kauno miesto savivaldybės administracija, 2026-02-02 Nr. REG48537711 (teritorijų planavimo sąlygos).

2. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1. PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

2.1.1. KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS

Planuojama teritorija Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209, TPD reg. Nr. T00071155 (2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 patvirtinta BP korektūra, TPDR Nr. T00083427) sprendiniuose yra mažo užstatymo intensyvumo gyvenamojoje funkcinėje zonoje. Funkcinės zonos apibūdinimas – gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Žemės naudojimo būdo ir pobūdžio turinys: kitos paskirties teritorijos – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

**TORRAU**
STUDIOKauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

2 iš 26

teritorijos; rekreacinės teritorijos; teritorijos krašto apsaugos tikslams. Konservacinės paskirties – kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

Maksimalus užstatymo intensyvumas UI iki 0,5, maksimalus užstatymo aukštis iki 12 m.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.



REGLAMENTŲ LENTELĖ

Funkcinės zonos pavadinimas	Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Funkcinės zonos apibūdinimas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai	Leistinas užstatymo intensyvumas UI ir užstatymo aukštis (taikoma sklypai)	Pastabos
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialinė, paslaugų, inžinerinė, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.	- Kitos paskirties: - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - Visuomeninės paskirties teritorijos - Komerčinės paskirties objektų teritorijos - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų 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.	

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

3 iš 26



1 pav. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2019 m. korektūros ištrauka

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553 patvirtintos Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano korektūros sprendiniuose TPDR Nr. T00090287 (paslaugos Nr. K-RJ-19-21-197) planuojama teritorija patenka į dalinai užstatytų teritorijų, kuriose reikalinga infrastruktūros plėtra funkcinę infrastruktūros zoną (3).

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja bendrojo planavimo dokumento sprendiniams.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno miesto savivaldybės administracija	UAB "Mks projektai"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/21-TDP.AR K-VT-19-25-1545	4 iš 26



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Miesto administracinė riba
- Funkcinės infrastruktūros zonos
- 1-Miesto centro zona (1c)
 - 2-Vidutinio užstatymo intensyvumo mišri gyvenamoji zona (1a)
 - 3-Intensyvaus užstatymo daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (1)
 - 4-Mažo užstatymo intensyvumo - mišrios teritorijos (1b)
 - 5-Ekstensyvaus užstatymo teritorijos, kuriose reikalinga infrastruktūros plėtra (1.2)
 - 6-Sodininkų bendrijų teritorijos (2)
 - 7-Dalinai užstatytos teritorijos, kuriose reikalinga infrastruktūros plėtra (3)
 - 8-Gamybinės teritorijos (1p)
 - 9-Gamybinės konvertuojamos / modernizuojamos teritorijos (2p)
 - 10-Fragmentiškai vystomos atitrūkusios teritorijos, kuriose reikalingas infrastruktūros planavimas (3.2)
 - 11-Inžinerinės infrastruktūros, želdynų ir kitos valstybės / savivaldybės poreikiams naudojamos teritorijos (4)
- Kiti
- Vandens telkiniai
 - Kultūros paveldo objektai, kompleksai ir vietovės
 - Kultūros paveldo objektų, kompleksų ir vietovių apsaugos zonos
 - 10 proc. potvynių tikimybės zona pagal AAA duomenis
 - Saugomos gamtinės teritorijos
 - Saugomos gamtinės teritorijos
 - Vandens gręžiniai
 - Vandenviečių apsaugos zonos
 - 1 juosta
 - 2 juosta
 - 3 juosta
 - 50m juosta
 - Naudingosios iškaskenos
 - Detaliai išžvalgytas smėlio telkinys Vaišvydavoje (telkinio kodas Nr. 1520)
 - Parengtinai išžvalgytas žvyro telkinys Viljampolėje (II sklypas) (telkinio kodas Nr. 1533)

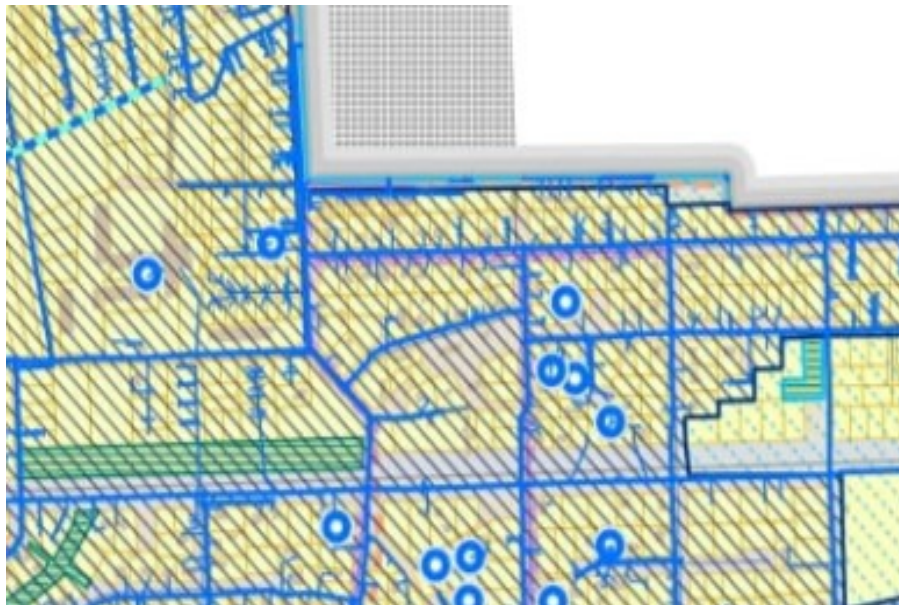
2 pav. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2023 m. korektūros ištrauka

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno miesto savivaldybės administracija	UAB "Mks projektai"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/21-TDP.AR K-VT-19-25-1545	5 iš 26
UAB „MTARCH“, KODAS 135073297, V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +370 68714585					

2.1.2. SPECIALIEJI PLANAI

2.1.2.1. Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas (T00088451)

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2022 m. lapkričio 22 d. sprendimu Nr. T-548 patvirtintas Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 10 d. sprendimu Nr. T-634, „Dėl Kauno miesto savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“, keitimas.



INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS SUTARTINIAI ŽENKLAI

ŠILUMINIŲ TINKLŲ INFRASTRUKTŪRA

- Katilinės
- Šilumos tinklai (diametras >200)
- Šilumos tinklų apsaugos zona

DUJŲ PERTADAVIMO INFRASTRUKTŪRA

- Dujų tinklai (pagrindinės atšakos)
- Dujų tinklų apsaugos zona

ELEKTROS TIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

- Elektros transformatorių pastotės
- Elektros jėgainės
- Elektros oro linijos (aukštos įtampos)
- Elektros požeminės linijos (aukštos įtampos)
- Elektros požeminių linijų apsaugos zonos
- Elektros oro linijų apsaugos zonos

PLANUOJAMI VANDENTIEKIO TINKLAI

- Planuojami vandens tinklai
- Prioritetiniai planuojami vandens tinklai
- Vandens pakėlimo siurblinės
- Vandens tinklai (>= 200 diametro)
- Vandens tinklai (< 200 diametro)
- Vandens nugeležinimo vietos

ESAMI GEOLOGINIAI VANDENS GRĘŽINIAI

- Gavybos (gėlo vandens)

VANDENTVARKOS INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

- Aglomeracijos teritorija
- Prioritetinė viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija
- Neprioritetinė viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorija

3 pav. Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka. Sprendiniai. Vandentiekio tinklai.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIOKauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

6 iš 26



- PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI**
- Planuojami buitinių nuotekų tinklai
 - Prioritetiniai planuojami buitinių nuotekų tinklai
 - Buitinių nuotekų siurblynės (esamos)
 - Buitinių nuotekų siurblynės (projektuojamos/statomos)
 - Grotos
 - Buitinių nuotekų valymo vieta
 - Buitinių nuotekų tinklai (>= 200 diametro)
 - Buitinių nuotekų tinklai (<200 diametro)
 - Sleginiai buitinių nuotekų tinklai
 - Buitinių nuotekų tinklų naujos ir rekonstruojamos dalys
 - Buitinių nuotekų valymo teritorija
 - Buitinių nuotekų valymo teritorijos apsaugos zona

4 pav. Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka. Sprendiniai. Buitinių nuotekų tinklai.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno miesto savivaldybės administracija	UAB "Mks projektai"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/21-TDP.AR K-VT-19-25-1545	7 iš 26

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297, V. PUTVINSKIO G. 17-4, KAUNAS 44243, TEL. NR. +37068714585



- Lietaus nuotekų baseinai
- Planuojamos paviršinių nuotekų valyklos
- Planuojami paviršinių nuotekų išleidėjai
- Prioritetiniai planuojami paviršinių nuotekų tinklai
- Planuojami paviršinių nuotekų tinklai
- Lietaus nuotekų išleidėjai
- Paviršinių nuotekų tinklai

5 pav. Kauno miesto savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo ištrauka. Sprendiniai. Paviršinių nuotekų tinklai.

Artimiausi paviršinių nuotekų tinklai, vadovaujantis TIIS duomenimis, yra prie E. Cinzo g. 10 sklypo. Planuojamas prijungimas į šiuos tinklus.

2.1.2.2. Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimas (T00078490)

Patvirtintas 2016-05-03 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-203, sprendiniuose planuojama teritorija nepatenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną, yra skirstomojo dujotiekio tinklai.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

8 iš 26



INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA:

- E** Esama Kauno termofikacinė elektrinė
- H** Esama Kauno HE
- K** Esama integruoto tinklo katilinė
- K** Esama izoliuoto tinklo katilinė
- K** Esama nepriklausomų šilumos gamintojų, tiekiančių šilumą į Kauno miesto CST tinklą, katilinė
- K** Esama buitinė katilinė
- K** Demontuota 2014 m. buitinė katilinė

Esami šilumos tinklai

Esamas skirstomasis dujotiekis

Esama dujų skirstymo stotis ir jos apsaugos zona (200 m)

Esamas magistralinis dujotiekis
po 25 metrų abipus vamzdžio ašies - magistralinio dujotiekio apsaugos zona;
po 200 m abipus vamzdžio ašies - magistralinio dujotiekio vietovės klasės riba;
po 350 m abipus vamzdžio ašies - projektinės dokumentacijos detaliu magistralinius dujotiekius eksploatuojančioje įmonėje riba

PATIKRINTA:
2024.05.15 Nr. DPA-109-116,
IŠVADA: *PRITARTIMA TIKRINANT*
Kauno teritorijų planavimo ir statybų valstybinės priežiūros tarnyba
planavimo valstybinės priežiūros poskyto vyriausioji specialistė
Daina Šarankienė

TERITORIJOS, KURIŲ APRŪPINIMĄ ŠILUMA REGLAMENTUOJA ATNAUJINIMO SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIAI:

Centralizuoto aprūpinimo šiluma zona

Statant ar rekonstruojant pastatus šioje zonoje numatomas aprūpinimas šiluma iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.
Šioje zonoje statoma arba rekonstruojama pastatai gali būti numatyti aprūpinti šiluma iš vietinių šilumos šaltinių, teikiančių prioritetą gamtinių dujų kurui, tik šiais atvejais:
1. Esama centralizuoto šilumos tiekimo sistema negali užtikrinti technologijai reikalingų kokybinių šilumos parametro arba pakankamo aprūpinimo šiluma patikimumo. Minėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti ir naudoti autonominis aprūpinimo šiluma šaltinius, kaip kurą naudojančias gamtines dujas. Šiuo atveju miesto centralizuoto šilumos tiekimo sistema gali būti naudojama kaip rezervinis aprūpinimo šiluma būdas.
2. Yra techninių, gamtos saugos, paveldo išsaugojimo problemų, aprišiančių konkretų vartotojų šilumą iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.
3. Teisės aktuose nustatyta tvarka apsaugotos vidutinės šilumos tiekimo sąnaudos yra mažesnės vartotojų aprūpinant šilumą iš vietinio šilumos šaltinio, kurį naudojančios gamtines dujas.
Esant šioms šios zonos šilumos vartotojų aprūpinimo šiluma būda keičiamas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsižvelgiant nuo šilumos tiekimo tinklų traktuojamas kaip neatitinkantis savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano ir vykdomas šiam atvejui įstatymuose numatyta tvarka.

6 pav. Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimo ištrauka

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB "Mks projektai"

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/21-TDP.AR
K-VT-19-25-1545

PSL

9 iš 26

2.1.2.3. Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas (T00017021)

Patvirtintas 2013-01-17 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-22, sprendiniuose nagrinėjama teritorija patenka į esamą ir planuojamą sodybinio ir mažaukščio užstatymo teritorijų zoną, kurioje aukštybinių pastatų statyba draudžiama.



SUTARTINIAI ŽENKLAI:	
	ZONA KURIOJE GALIMA AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ STATYBA IKI 50 m
	ZONA KURIOJE GALIMA AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ STATYBA IKI 100 m
	MIESTO ADMINISTRACINĖ RIBA
	SKVERAI, AIKŠTĖS, PARKAI, MIŠKO PARKAI, MIŠKAI, ŽALIOSIOS JUNGTYS, APSAUGINIAI ŽELDYNAI, BOTANIKOS IR ZOOLOGIJOS SODŲ IR KT. GAMTINĖS TERITORIJOS (pagal BP II pakeitimą). AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	ŠLAITAI. AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	KITŲ KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS ZONA. AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	KULTŪROS VERTYBIŲ TERITORIJĄ. AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	U15, UR2 - KULTŪROS VERTYBĖS TERITORIJĄ - SENAMIESTIS (XIV-XX a.). AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	U30 - KULTŪROS VERTYBĖS TERITORIJĄ - KAUNO M. ISTORINĖ DALIS, VADINAMA NAUJAMIESČIU. AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	SENAMIESČIO IR NAUJAMIESČIO KULTŪROS VERTYBIŲ VIZUALINĖS APSAUGOS ZONA. AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	600m. AERODROMŲ APSAUGOS ZONA NUO KILIMO IR TŪPIMO TAKŲ. DRAUDŽIAMA STATYTI, REKONSTRUOTI IR ĮRENGTI OBJEKTUS 20 m IR AUKŠTESNIUS (aerodromo kontrolės taško atžvilgiu). NESUDERINUS SU CIVILINĖS AVIACIJOS ADMINISTRACIJA IR KARIUMENĖS VADU
	5.1 km. AERODROMŲ APSAUGOS ZONA NUO KILIMO IR TŪPIMO TAKŲ. DRAUDŽIAMA STATYTI, REKONSTRUOTI IR ĮRENGTI OBJEKTUS 45 m IR AUKŠTESNIUS (aerodromo kontrolės taško atžvilgiu). NESUDERINUS SU CIVILINĖS AVIACIJOS ADMINISTRACIJA IR KARIUMENĖS VADU
	KAPINĖS
	UPĖS, VANDENS TELKINIAI
	ESAMOS IR PLANUJAMOS SODYBINIO IR MAŽAUKŠČIO (pagal BP II pakeitimą) UŽSTATYMO TERITORIJOS. AP STATYBA DRAUDŽIAMA
	KITOS URBANIZUOTOS MIESTO TERITORIJOS
	AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ TERITORIJOS PAGAL 2007 m. PATVIRTINTĄ SPECIALIŲJŲ PLANŲ NEREGULIACIJĄ, PATVIRTINTĄ 2012 m. AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ DĖJYMO KĄCINIŲ PIRMO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMU, PAREIŠTĄ PRISIKELIO BAŽNYČIOS VIZUALINIO DOMINAVIMO APSAUGOS ZONĄ (2 m spindulio atstumas nuo bažnyčios). AP STATYBA DRAUDŽIAMA

7 pav. Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano ištrauka

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

10 iš 26

2.1.2.4. Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialusis planas (T00017022)

Patvirtintas 2013-04-13 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-221, sprendiniuose nagrinėjama teritorija nepatenka į universalių ir specializuotų prekybos centrų plėtros zoną.



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS	
---	Kauno miesto riba
---	Kauno miesto seniūnijų ribos
SUSISIEKIMO SISTEMA	
---	Perspektyvinės gatvės (pagal BP)
PREKYBOS OBJEKTAI	
●	Esami universalūs prekybos objektai
●	Esami specializuoti prekybos objektai
●	Turgavietės
SAUGOMI OBJEKTAI	
	Saugomos kultūros paveldo teritorijos
	Saugomų kultūros paveldo teritorijų apsaugos zonos
	Saugomos gamtinės teritorijos
SPECIALIOJO PLANO SPRENDINIAI	
	Specializuotų PC plėtros zonos
	Universalių ir specializuotųjų PC plėtros zonos
	Prekybos pasąžų ir salonų plėtros zonos

8 pav. Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybėje specialiojo plano ištrauka

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB "Mks projektai"

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/21-TDP.AR
K-VT-19-25-1545

PSL

11 iš 26

2.1.2.6. Kauno išorinės vaizdinės reklamos skaidos specialusis planas (T00074675)

Patvirtintas 2014-11-27 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-640, sprendiniuose nagrinėjama teritorija patenka į H - ekstensyviąją išorinės reklamos dislokacijos reglamentų taikymo zoną - galimas įvairus išorinės reklamos įrengimas, bei tipai.



Išorinės reklamos plėtros reglamentų taikymo zonos

- A1 XVII-XVIII a. senamiesčio reglamentų taikymo zona
- A2 XVIII-XIX a. senamiesčio reglamentų taikymo zona
- C Naujamiesčio reglamentų taikymo zona
- D kultūros paveldo objektų ir vietovių vizualinės apsaugos reglamentų taikymo zona
- E kitų kultūros paveldo objektų ir teritorijų, gamtos vertybių reglamentų taikymo zona
- F intensyvioji IR dislokacijos reglamentų taikymo zona
- G magistralinių gatvių vizualinė reglamentų taikymo zona
- H ekstensyvioji IR dislokacijos reglamentų taikymo zona

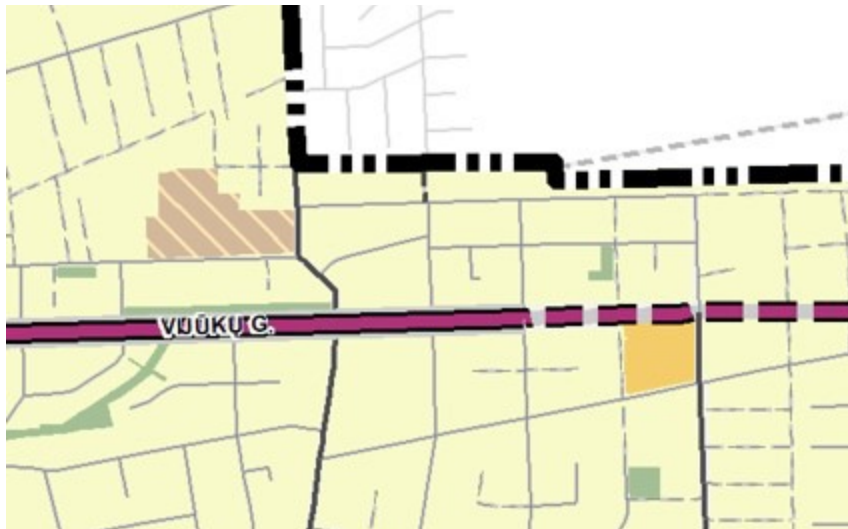
IR ĮRENGINIŲ TIPAS	REGLAMENTŲ TAIKymo ZONOS							
	A1	A2	C	D	E	F	G	H
INFORMACINIAI REKLAMINIAI ĮRENGINIAI								
Turizmo informacinė sistema (įrenginiai su turistinėmis schemomis, žemėlapiais, krypties nuorodos turistinius objektus)	S	S	N	+	SK	+	+	+
Parkų, dviračių takų ženklinimo sistema (įrenginiai su schemomis pateikimo objektus taškuose, krypties nuorodos)	+	+	+	+	+	+	+	+
Afšų įrenginiai, viešųjų renginių, teatrų repertuarijų anonseivimų	S	S	N	+	SK	+	+	+
Išvaizdos	+	+	+	+	+	+	+	+
Ant pastato stogo (tik peršvičiamos)	-	-	+	+	+	+	+	+
Reklaminės vėliavos	+	+	+	+	+	+	+	+
Transparantai virš gatvių (laikiniai proginių renginių metu)	-	+	+	+	+	+	+	+
IR STATINIAI								
Nuorodos (kryptinės nuorodos objektus)	S	S	N	+	SK	+	+	+
Mažų gabaritų stendai (<3 m²)	-	S	N	+	SK	+	+	+
Vidutinių gabaritų stendai (3-10 m²)	-	S	N	+	SK	+	+	+
Didelių gabaritų stendai ir lauko ekranai (10-32 m²)	-	-	-	+	SK	+	+	+
Labai didelių gabaritų stendai ir lauko ekranai (>32 m²)	-	-	-	-	-	+	+	+
IR ĮRENGINIAI ANT STATINIŲ								
Ant pastato ugniasienės ir fasado, kuriuose nėra angų (didelių gabaritų (10-32 m²))	-	S	N	+	SK	+	+	+
Ant pastato ugniasienės ir fasado, kuriuose nėra angų (labai didelių gabaritų >32 m²)	-	S	N	+	SK	+	+	+
IR ant statybviečių aptvėrimų, rekonstruojamų pastatų statybinių pastelių, statybos leidimo galiojimo metu	+	+	+	+	+	+	+	+

S - specialiai Kauno SENAMIESČIO suprojektuoti ir įrengti IR įrenginiai;
N - specialiai Kauno NAUJAMIESČIO suprojektuoti ir įrengti IR įrenginiai;
SK - specialiai statinių kultūros bei gamtos vertybių saugomoms teritorijoms suprojektuoti ir įrengti IR įrenginiai.
** A2 reglamentų taikymo zonoje esami IR įrenginiai gali likti, jei teisės akty nustatyta tvarka pakartotinai būtų gauti statybų leidžiantys dokumentai.
+ leidžiama (tipiniai, karštininiai įrenginiai);
- draudžiama (bet kokie IR įrenginiai);

9 pav. Kauno išorinės vaizdinės reklamos skaidos specialiojo plano ištrauka

2.1.2.7. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas (2017m.). Susisiekimo infrastruktūra

Pagal bendrojo plano susisiekimo infrastruktūros sprendinius nagrinėjama teritorija ribojama Pakaunės gatve (D2 kategorija) šiaurinėje pusėje, E. Cinzo gatve (D2 kategorija) pietinėje pusėje, Lapkalnio gatve (D2 kategorija) rytinėje pusėje ir Liucijanavos gatve (D1 kategorija) vakarinėje pusėje.



Susisiekimo infrastruktūra	
Keliai	
	Esamas magistralinės reikšmės kelias (žiūrėti 4 pastabą)
	Planuojamas magistralinės reikšmės kelias
	Esamas krašto reikšmės kelias
	Planuojamas krašto reikšmės kelias
	Esamas rajoninės reikšmės kelias
	Planuojamas rajoninės reikšmės kelias
Gatvės	
	Esama A2 kategorijos gatvė
	Planuojama A2 kategorijos gatvė
	Esama B1 kategorijos gatvė
	Planuojama B1 kategorijos gatvė
	Esama B2 kategorijos gatvė
	Planuojama B2 kategorijos gatvė
	Esama C1 kategorijos gatvė
	Planuojama C1 kategorijos gatvė
	Esama C2 kategorijos gatvė
	Planuojama C2 kategorijos gatvė
	Esama D1 kategorijos gatvė (žiūrėti 2 pastabą)
	Planuojama D1 kategorijos gatvė (žiūrėti 2 pastabą)
	Esama D2 kategorijos gatvė (žiūrėti 2 pastabą)
	Planuojama D2 kategorijos gatvė (žiūrėti 2 pastabą)
	Esama E kategorijos gatvė
Geležinkeliai	
	Esamas geležinkelis
	Rail Baltica trasa
	Galima Rail Baltica alternatyvi trasa
	Siūlomos geležinkelio atšakos
	Geležinkelio privažiuojamasis kelias
Vidaus vandens trastos	
	Tarptautinis valstybinės reikšmės vidaus vandens kelias
	Valstybinės reikšmės vidaus vandens kelias
Kiti žymėjimai	
	Tunelis
	Esama skirtingų lygių sankryža
	Numatoma skirtingų lygių sankryža
	Esama autobusų stotis
	Esama pagrindinė geležinkelio stotis
	Esama geležinkelio stotis
	Esamas oro uostas
	Esamas aerodromas
	Esamo aerodromo apsaugos zona
	Esamas kilimo tūpimo takas
	Esamas uostas
	Esama prieplauka
	Numatoma prieplauka
	Numatomas laivybos šliuzas
	Esami tiltai/viadukai/tuneliai/estakados
	Numatomi tiltai/viadukai/tuneliai/estakados
	Esamas pėsčiųjų tiltas
	Numatomas pėsčiųjų tiltas
	Esamas funikulierius
	Numatomas viešasis logistikos centras

10 pav. Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo ištrauka (2017m.). Susisiekimo infrastruktūra.

Kitų Kauno miesto savivaldybės teritorijos specialiųjų planų sprendinių planuojamoje bei nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIOKauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

13 iš 26

2.1.3. DETALIEJI PLANAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti žemiau išvardinti detalieji planai:

Planuojama teritorija patenka su sklypu, kuriam parengtas ir patvirtintas detalusis planas (brėžinyje pažymėta DP-1).

DP-1. Romainių gyvenamojo rajono išplanavimo projektas, patvirtintas Kauno miesto valdybos 1993 m. gruodžio 28 d. potvarkio Nr. 1624-v „Dėl detalaus suplanavimo projektų tvirtinimo“ 1.4 papunkčiu (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 745) (T00017485).

DP-2. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2011-09-08 d. sprendimu Nr. T-511 patvirtintas detalusis planas „Žemės sklypo E. Cinzo g. 12, Kaune, detalusis planas“ (T00018911).



11 pav. TPDR žemėlapis ištrauka. Patvirtinti detalieji planai.

2.1.4. ŽEMĖS VALDOS PROJEKTAI

Nagrinėjamoje teritorijoje nustatyti žemiau išvardinti patvirtinti žemės valdos projektai.

ZP-1. „Žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0281:0206), esančio Liucijanavos g. 38, Kaunas, Kauno m. sav., Kauno apskr., formavimo ir pertvarkymo projektas“ (ZSFP-59305). Projekto tikslai ir uždaviniai: pertvarkyti žemės sklypus (padalinti į du ar daugiau žemės sklypų); siūlomi nustatyti ar panaikinti žemės servitutai; siūlomos nustatyti ar panaikinti specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB "Mks projektai"

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/21-TDP.AR
K-VT-19-25-1545

PSL

14 iš 26



12 pav. ŽPDRIS žemėlapis ištrauka. Patvirtinti žemės valdos projektai.

2.2. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

Artimiausia NKV teritorija – **Kauno tvirtovės Romainių fortas (kodas 26358)** yra pietų kryptimi, apytikriai už 1170m nuo planuojamos teritorijos.

Romainių dvaro sodybos rūmai (kodas 185) yra vakarų kryptimi, apytikriai už 1340m nuo planuojamos teritorijos.

Kauno tvirtovės tarpinės kareivinės (kodas 26544) yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 1810m nuo planuojamos teritorijos. **Prancūzijos karių kapai (kodas 21112)** yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 2030m nuo planuojamos teritorijos. **Linkuvos dvaro sodybos fragmentai (kodas 182)** yra pietryčių kryptimi, apytikriai už 2450m nuo planuojamos teritorijos.

Kauno tvirtovės tarpinės kareivinės (kodas 26542) yra rytų kryptimi, apytikriai už 2140m nuo planuojamos teritorijos. **Kauno tvirtovės 9-asis fortas ir Memorialas nacizmo aukų atminimui (kodas 10452)** yra rytų kryptimi, apytikriai už 2340m nuo planuojamos teritorijos.

RENGĖJAS

TORRAU
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB "Mks projektai"

PROJEKTO VADOVAS

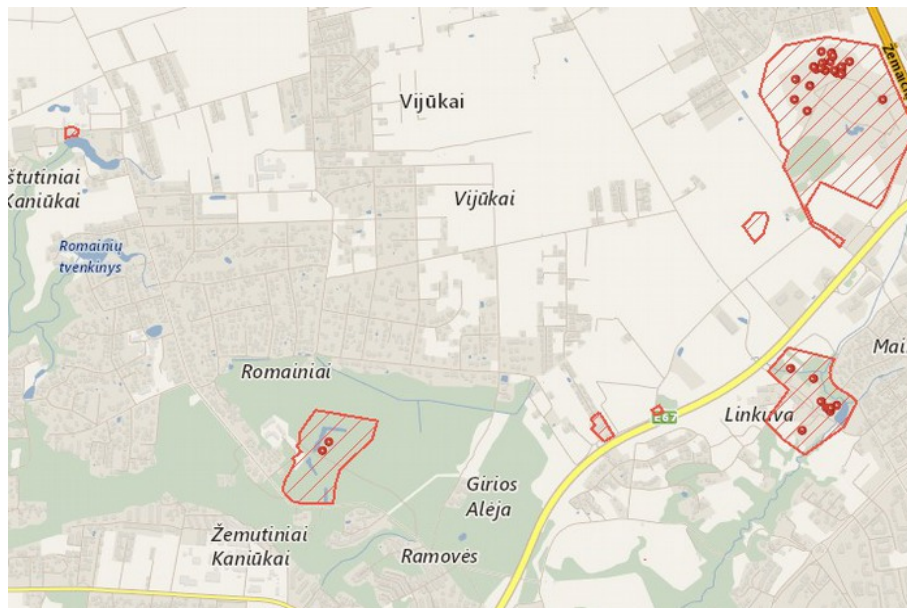
Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/21-TDP.AR
K-VT-19-25-1545

PSL

15 iš 26



13 pav. KVR kadastro ištrauka

Artimiausios gamtinės saugomos teritorijos yra:

1) **Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinis**, identifikavimo kodas: 0230100000049, yra vakarų kryptimi, apytikriai už 1330m nuo planuojamos teritorijos. Steigimo tikslas - išsaugoti Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio grožį bei gamtos ir kultūros vertybes kaip mokslo, rekreacijos ir sveiko miesto išteklius; išsaugoti neapstatytą natūralų Nemuno slėnį kaip mikroklimatinę ir aerodinaminę žaliąją juostą ir migracinį miesto gamtinio karkaso koridorių; išsaugoti Nemuno ir Nevėžio upių šlaitų bei slėnių želdinius kaip miesto žaliųjų plotų sistemos dalį.

Buveinių apsaugai svarbios teritorijos - **Nevėžio žemupys**, identifikavimo kodas: 1000000000029.

Steigimo tikslai:

- ! 6210 Stepinės pievos
- ! 6430 Eutrofiniai aukštieji žolynai
- ! 6450 Aliuvinės pievos
- ! 6510 Šienaujamos mezofitų pievos
- ! 9020 Plačialapių ir mišrūs miškai
- ! 9050 Žolių turtingi eglynai
- ! 9160 Skroblynai
- ! 9180 Griovų ir šlaitų miškai
- ! 91E0 Aliuviniai miškai
- ! Didysis auksinukas
- ! Dvijuostė nendriadusė
- ! Niūriaspalvis auksavabalis
- ! Purpurinis plokščiavabalis
- ! Šarvuotoji skėtė
- ! Ūdra

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

16 iš 26

EB svarbos natūralių ir saugomų rūšių buveinių plotas - Purpurinis plokščiavabalis (*Cucujus cinnaberinus*), identifikavimo kodas: 1500000032074, apsaugos tikslas - atkurti gerą būklę.

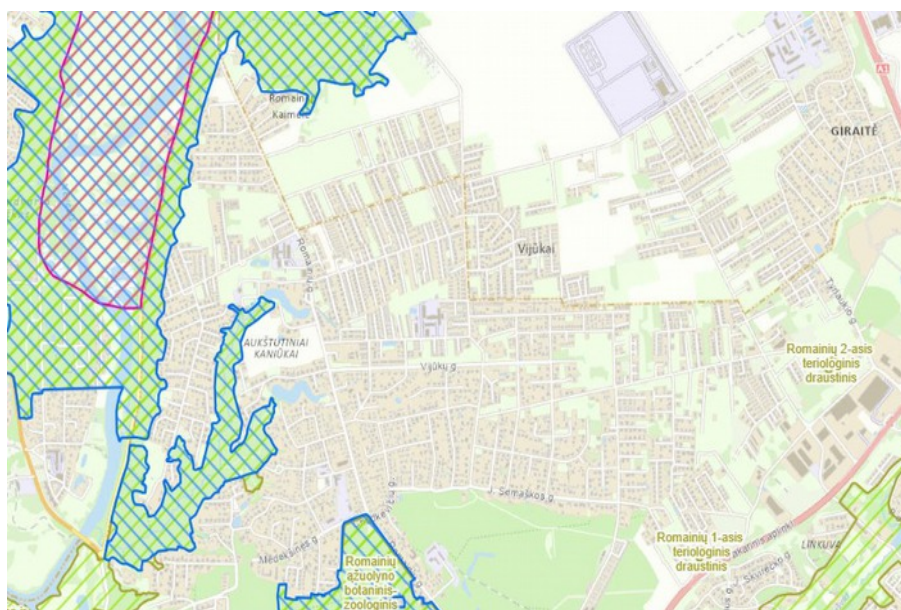
EB svarbos natūralių ir saugomų rūšių buveinių plotas - 9180 Griovų ir šlaitų miškai, identifikavimo kodas: 1500000011967, apsaugos tikslas – išsaugoti gerą būklę.

2) **Romainių ažuolyno botaninis-zoologinis draustinis**, Identifikavimo kodas: 0210700000103, yra pietvakarių kryptimi, apytikriai už 1260m nuo planuojamos teritorijos. Steigimo tikslas - išsaugoti Romainių ažuolyno ekosistemą, ypač siekiant išsaugoti niūriaspalvio auksavabalio (*Osmoderma eremita*), aštuoniataškio auksavabalio (*Gnorimus variabilis*), marmurinio auksavabalio (*Liocola lugubris*), ažuolinio skaptuko (*Xestobium rufovillosum*), pūzrinio skydvabalio (*Ostoma ferruginea*) populiacijas, taip pat Europos Bendrijos svarbos natūralią 9180 *griovų ir šlaitų miškų buveinę, užtikrinti palankią saugomų rūšių ir natūralios buveinės apsaugos būklę, sudaryti sąlygas vykdyti saugomų rūšių ir natūralios buveinės stebėseną, kaupti informaciją apie rūšių įvairovę ir būklę, sudaryti sąlygas analizuoti žmogaus veiklos poveikį ekosistemoms, užtikrinti gamtos išteklių subalansuotą naudojimą ir atkūrimą.

Buveinių apsaugai svarbios teritorijos - **Romainių ažuolynas**, identifikavimo kodas: 1000000000385.

Steigimo tikslas:

- ! 7220 Šaltiniai su besiformuojančiais tufais
- ! 9180 Griovų ir šlaitų miškai
- ! Niūriaspalvis auksavabalis



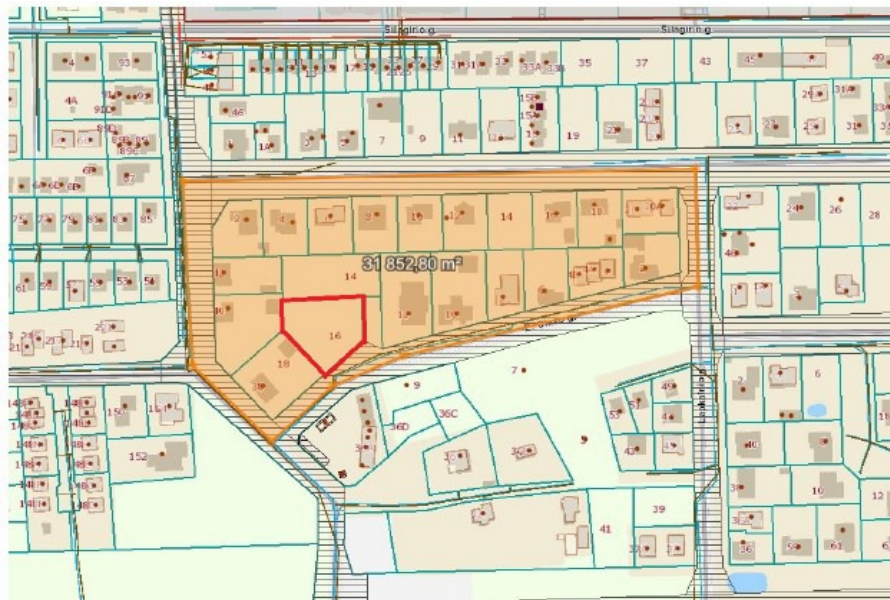
14 pav. Saugomų teritorijų valstybės kadastro ištrauka

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno miesto savivaldybės administracija	UAB "Mks projektai"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/21-TDP.AR K-VT-19-25-1545	17 iš 26

2.3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu siekiama žemės sklypą E. Cinzo g. 16, Kaune, kadastro Nr. 1901/0281:596, padalyti į tris atskirus žemės sklypus; nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje. Detaliojo plano koregavimo Esamos būklės įvertinimo etape vertinama teritorija, apimanti ~31853 kv. m.

Planuojamos teritorijos plotas – 1564 kv. m, nagrinėjamos teritorijos plotas, kvartalo ribos – 31853 kv. m.



15 pav. Nagrinėjama teritorija.

2.3.1. ĮREGISTRUOTIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo E. Cinzo g. 16, Kaune plotas 0,1564 ha, užstatyta teritorija – 0,1564 ha, žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypo kadastrinis Nr. 1901/0281:596, unikalus Nr. 5283-0007-0019, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos					
Eil. Nr.	Erdv. kodas	Skvr. Nr.- skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0006	Įregistruota
2	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0039	Įregistruota
3	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0.0043	Įregistruota

2.3.2. PATVIRTINTU DETALIOJO PLANO DOKUMENTU NUSTATYTI TERITORIJOS APRIBOJIMAI

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinės teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

2.4. KITI PLANUOJAMOS TERITORIJOS DUOMENYS

2.4.1. ŽEMĖS SERVITUTAI

Žemės sklype E. Cinzo g. 16, Kaune nėra nustatytų registruotų servitutų.

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

TORRAU
STUDIO

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

18 iš 26

2.4.2. SAUGOTINI ŽELDINIAI

Planuojamoje teritorijoje nėra nustatyta saugotinių želdinių.

2.4.3. TERITORIJOJE ESANTYS STATINIAI

Statinių žemės sklype, E. Cinzo g. 16, Kaune, kadastro Nr. 1901/0281:596, nėra.

2.4.4. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vietovėje, preliminariai, yra išvystyta visa būtina inžinerinė infrastruktūra.

2.4.5. SUSISIEKIMO SISTEMA

Į planuojamą teritoriją patenkama per esamą pravažiovimą LVŽF iš E. Cinzo g.

Nagrinėjama teritorija ribojama Pakaunės gatve (D2 kategorija) šiaurinėje pusėje, E. Cinzo gatve (D2 kategorija) pietinėje pusėje, Lapkainio gatve (D2 kategorija) rytinėje pusėje ir Liucijanavos gatve (D1 kategorija) vakarinėje pusėje.

2.5. GRETIMOS TERITORIJOS, KRAŠTOVAIZDIS

Planuojamas žemės sklypas ribojasi:

šiaurėje su žemės sklypu E. Cinzo g. 14 (unikalus Nr. 1901-0281-0012), kurio naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

pietuose su E. Cinzo gatve (D2 kategorija), kuriai nesuformuotas sklypas. Rytuose su pravažiovimu nuo E. Cinzo gatvės.

vakaruose su žemės sklypu Liucijanavos g. 40 (unikalus Nr. 5283-0007-0122), kurio naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaukščių gyvenamųjų namų statybos,

pietvakariuose su žemės sklypu Liucijanavos g. 38 (unikalus Nr. 5283-0007-0398), kurio naudojimo būdas – kurio naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaukščių gyvenamųjų namų statybos,

2.6. URBANISTINIS KONTEKSTAS

Vietovės urbanistinis kontekstas yra pakankamai vienalytis, 100% sklypų yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijos, didžioji dalis jų yra užstatyta 1-2 aukštų vienbučiais gyvenamaisiais namais. Keletoje sklypų įregistruoti sublokuoti vienbučiai gyvenamieji pastatai arba dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Architektūrinio veido vietovė neturi, kadangi kiekvieno pastato atveju buvo pasirinktas individualus architektūrinis kelias, vyrauja pastatai šlaitiniais stogais. Tik šiaurės rytiniame kampe yra naujesnės statybos pastatai, kurie yra suprojektuoti ir pastatyti plokščiais sutapdintais stogais (stačiakampio tūrio silueto).

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Detalioju planu planuojama teritorija, kurioje formuojami žemės sklypai įregistruoto žemės sklypo pagrindu. Žemės sklypas padalijamas į tris atskirus žemės sklypus; nustatomi papildomi detaliojo plano sprendiniai.

Planuojamą teritoriją sudaro:

- žemės sklypas kad. Nr. 1901/0281:596, E. Cinzo g. 16, Kaunas.

3.1. TERITORIJOS PLANUOJAMI ŽEMĖS SKLYPAI

Žemės sklypas E. Cinzo g. 16, Kaune padalijamas į 3 žemės sklypus, numatant žemės sklypams Nr. 1-3 naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos.

RENGĖJAS

**TORRAU**
STUDIO

ORGANIZATORIUS

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB "Mks projektai"

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

PSL

19 iš 26

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. paskirtis	Žemės naudojimo būdai
1	~0,0408	GG- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos
2	~0,0677	GG- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos
3	~0,0479	GG- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos

3.2. STATYBOS REGLAMENTAI

Žemės sklypų statybos reglamentai

Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017)
1	8,5	1-2	38	0,4	77,80	su (sodybinis užstatymas)	1.1. vienbučiai namai; 1.2. dvibučiai namai.
2	8,5	1-2	35	0,4	77,50	su (sodybinis užstatymas)	1.1. vienbučiai namai; 1.2. dvibučiai namai.
3	8,5	1-2	40	0,4	77,20	su (sodybinis užstatymas)	1.1. vienbučiai namai; 1.2. dvibučiai namai.

3.3. TERITORIJOJE TAIKOMOS IR TIKSLINAMOS SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (SŽNS)

Žemės sklypuose patikslintos ir nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Skl. Nr.	Erdv. kodas	Skyr. Nr.-skirsn.Nr.	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0011	tikslinama
2	-	-	-	-	-
3	106	III-4	Elektros tinklų apsaugos zonos	0,0035	tikslinama
	102	III-2	Kelių apsaugos zonos	0,0038	tikslinama
	149	III-10	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos	0,0004	tikslinama

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

20 iš 26

3.4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR VEIKLOS RIBOJIMAI JŲ TERITORIJOSE

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

PASTABOS: Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Elektros tinklų apsaugos zonos

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizms po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastatų, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti arba kirsti želdinius;

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



TORRAU
STUDIO

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

21 iš 26

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje;

14) plaukti oro linijų apsaugos zonoje vandens transporto priemonėms, kai jų aukštis nuo vandens transporto priemonės grimzlės lygio vandens paviršiuje iki aukščiausio jos taško yra didesnis už tinklų operatoriaus vandens lygio ženkle nurodytą laisvą aukštį, išskyrus atvejus, kai vandens transporto priemonės valdytojas (laivavedys) plaukia po oro linija įvertinęs faktinį laisvą aukštį ir saugų atstumą iki oro linijos ir prisiimdamas atsakomybę už tokį sprendimą.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Kelių apsaugos zonos

1. Kelių apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus;

2) įrengti išorinę reklamą, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 6 punkte nurodytą atvejį;

3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką.

2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama:

1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais;

2) statyti paminklinius akcentus-simbolius;

3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius;

4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas;

5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu;

6) gyvenvietėse įrengti išorinę reklamą;

7) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–6 punktuose.

3. Kelio savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai trukdys numatytam kelių plėtros vystymui ir priežiūrai, pablogins kelio techninę būklę, neužtikrins kelių transporto eismo saugumo reikalavimų laikymosi ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose draudžiama:

1) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai);

2) sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 8 punkte nurodytus atvejus;

3) statyti ir (ar) įrengti sąvartynus, didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštes;

4) pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

5) vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

22 iš 26

6) vandens telkiniuose nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 mm ir didesnis, įgiltintų ne mažiau kaip 10 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose, įvertinant galimą vandens telkinio dugno išplovimą ir pasikeitimą;

7) vandens telkiniuose cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją;

8) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros.

2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar aplinkos ministro nustatyta tvarka negavus šios infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiksmai, draudžiama:

1) statyti, rekonstruoti, griauti statinius ir įrengti, išardyti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) sodinti želdinius;

3) melioruoti, drėkinti ir sausinti žemę;

4) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) ar vykdyti požeminius darbus;

5) gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną;

6) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto (išskyrus dirvą) bandinių ėmimu;

7) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus medžiagas, skirtas vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros statybos ir remonto darbams, ir medžiagas, nurodytas šio straipsnio 1 dalies 1 punkte;

8) uosto teritorijoje – sandėliuoti tręšiamuosius produktus ir kitas tręšimui naudojamas medžiagas, chemines medžiagas.

3. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi veiksmai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

3.5. SERVITUTAI

Žemės servitutai

Žemės sklypuose projektinis Nr. 1-3 planuojamas žemės servitutas, skirtas įrengti priešgaisrinio transporto apsisukimo aikštelę 12x12m. Servituto konfigūraciją žiūr. grafinėje dalyje.

3.6. NUMATOMA VEIKLA TERITORIJOJE, PASTATŲ PASKIRTYS

Vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ žemės sklypuose projektinis Nr. 1-3 galimos statinių paskirtys:

1.1. vienbučiai namai;

1.2. dvibučiai namai.

3.7. ASMENŲ GYVENAMOSIOS APLINKOS APSAUGA

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas - suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) - nenumatomi;

RENGĖJAS

ORGANIZATORIUS

INICIATORIUS

PROJEKTO VADOVAS

DOKUMENTO ŽYMUO

PSL



TORRAU
STUDIO

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

UAB "Mks projektai"

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

2025/21-TDP.AR

K-VT-19-25-1545

23 iš 26

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis - geriamojo vandens tiekimo tinklai projektuojami nuo esamų paklotų vandentiekio tinklų, esančių gretimoje teritorijoje.

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas - kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinės pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinių nuotekų tinklai planuojami nuo tinklų, esančių gretimoje teritorijoje.

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija - suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras - priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Detaliojo plano etape planuojamų pastatų triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimas neatliekamas.

Po detaliojo plano, projektuojant pastatus, nustačius jų išorės atitvarų šilumos laidumo parametrus, parinkus atitinkamą šildymo, vėsinimo, šalčio ir šilumos gamybos įrangą, šios įrangos įrengimo tikslas vietas, pagal parinktos įrangos techninę dokumentaciją ir joje pateikiamus triukšmo emisijos duomenis, išdėsčius susisiekimo koridorių (įvažiavimų-išvažiavimų), automobilių stovėjimo vietų ir kiekio parametrus, krovos zonos dislokaciją, privaloma atlikti triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimą su tikslu nustatyti numatomos vykdyti veiklos įtaką gyvenamajai aplinkai vietovėje. Modeliavimo metu nustačius, kad bent viename nagrinėjamame gyvenamosios aplinkos taške triukšmo ar taršos sklaidos nuo numatomos ūkinės veiklos taršos šaltinių (ŠVOK įrangos išorinių įrenginių ir/ar oro ėmimo/išmetimo angų; transporto aikštelių), turi būti numatyti atitinkami techniniai-projektiniai sprendiniai, pašalinantys triukšmo ir/ar taršos viršijančius parametrus. Rekomenduojama šį modeliavimą pateikti visuomenės supažindinimui kartu su pastato projektinių pasiūlymų medžiaga.

3.8. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Žemės sklypuose projektinis Nr. 1-3, numatomi statyti pastatai detaliojo plano sprendiniais numatomi prijungti prie šių inžinerinių komunikacijų:

- Elektros tinklus numatoma galimybė prisijungti nuo E. Cinzo gatvėje esančios AB "ESO" 0,4 kV požeminės linijos. Elektros tiekimas, nustačius planuojamo statyti pastato elektros tiekimo poreikius, vykdomas pagal atskirai išduodamas AB "ESO" technines prisijungimo sąlygas.

- Ryšių tinklai numatomi prijungti prie esamų AB "Telia Lietuva" ryšių tinklų, esančių E. Cinzo gatvėje. Alternatyviai telekomunikaciniai ryšiai numatomuose statyti statiniuose gali būti aprūpinami mobiliojo ryšio stotelių pagalba.

- Vandentiekio tinklai numatomi prijungti nuo sklype esančios centralizuotos UAB "Kauno vandenys" d300 mm vandentiekio linijos.

- Buitinių nuotekų tinklai planuojami prijungti prie centralizuotos d160 mm buitinių nuotekų linijos esamo šulinio, esančio E. Cinzo gatvėje.

- Lietaus nuotekų tinklai:

- Dujų vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas išsidėstęs E. Cinzo gatvėje. Planuojamų pastatų dujų fiksavimas (jei prireiks) turi būti sprendžiamas pagal atskirai išduodamas AB "ESO" prisijungimo sąlygas.

- Išorės gaisrų gesinimui numatoma vandenį imti iš teritorijoje statybos projektų metu apskaičiuotos talpos vandens ėmimo rezervuarų, įrengtų po danga.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno miesto savivaldybės administracija	UAB "Mks projektai"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/21-TDP.AR K-VT-19-25-1545	24 iš 26

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei eksploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

3.9. TRANSPORTAS

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamus žemės sklypus projektinis Nr. 1-3 planuojami iš E. Cinzo (D kategorijos) gatvės, per privažiavimą valstybinėje žemėje. Akligatvyje numatoma įrengti 12x12m. apsisukimo aikštelę

Tikslesnis išdėstymas atvaizduotas grafinėje dalyje.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

3.10. AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus. Planuojamos teritorijos žemės sklypuose projektinis Nr. 1-3 planuojama įrengti automobilių stovėjimo vietas sklypuose pagal architektūrinius pastatų sprendinius.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

3.11. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Gaisrų gėsinimui numatoma naudoti komunalinių vandens tiekimo tinklų sistemoje įrengtus hidrانتus. Nustačius, kad iki projektuojamų pastatų atstumas yra didesnis, nei normuojama, turi būti įrengti papildomi hidrantai. Techniniais statinių projektų sprendiniais nustačius nepakankamą komunalinių vandens tiekimo tinklų pajėgumą bei patikimumo kategoriją, statybos sklype/-uose turi būti įrengti vietiniais vandens gaisrų gėsinimui šaltiniai.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Priešgaisriniam transportui patekimas į žemės sklypus yra iš E. Cinzo g., akligatvyje numatoma apsisukimo aikštelė, 12x12m.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

4. IŠVADOS

Galimos teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

RENGĖJAS	ORGANIZATORIUS	INICIATORIUS	PROJEKTO VADOVAS	DOKUMENTO ŽYMUO	PSL
	Kauno miesto savivaldybės administracija	UAB "Mks projektai"	Marius Torrau PV atestato Nr. A1097	2025/21-TDP.AR K-VT-19-25-1545	25 iš 26

UAB „MTARCH“, KODAS 135073297, V. PUTVINSKIO G. 17-4,
KAUNAS 44243, TEL. NR. +37068714585

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

5. DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS

1. Pagrindinis reglamentų brėžinys M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema M 1:500;
3. Eismo organizavimo brėžinys M 1:500.

RENGĖJAS



ORGANIZATORIUS

Kauno miesto
savivaldybės
administracija

INICIATORIUS

UAB "Mks projektai"

PROJEKTO VADOVAS

Marius Torrau PV
atestato Nr. A1097

DOKUMENTO ŽYMUO

2025/21-TDP.AR
K-VT-19-25-1545

PSL

26 iš 26