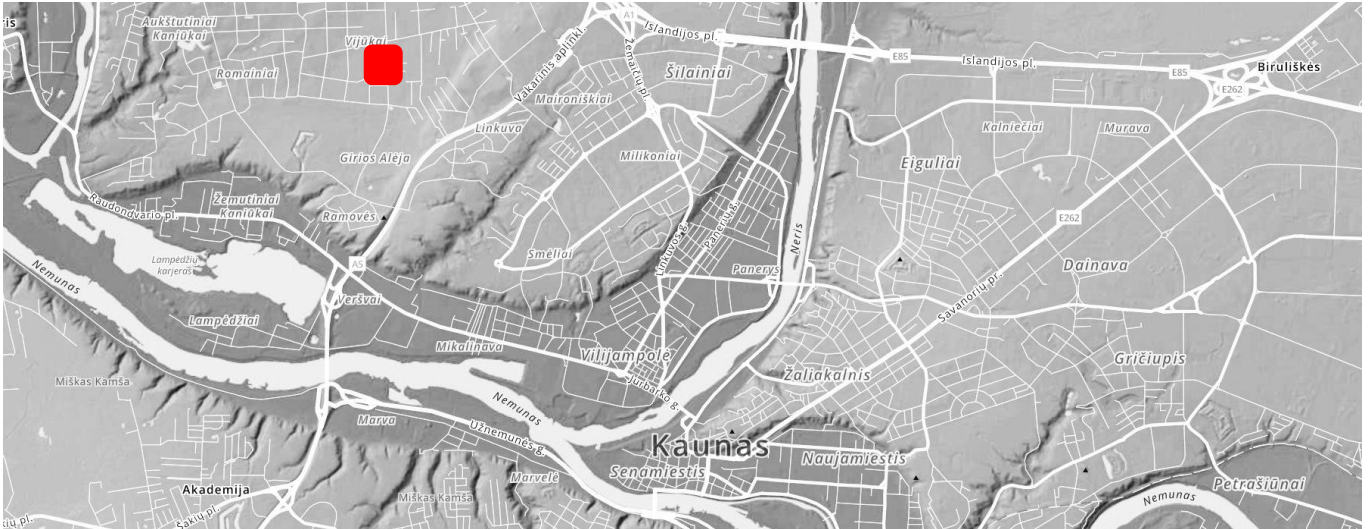


## ŽEMĖS SKLYPO GIRIOS G. 21, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
ĮVADAS

Ištrauka iš tinklapio [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

**1.1 Planuojamos teritorijos adresas:** žemės sklypas Girios g. 21, Kaunas, kad. Nr. 1901/0281:2830. Plotas - 0.1496 ha.

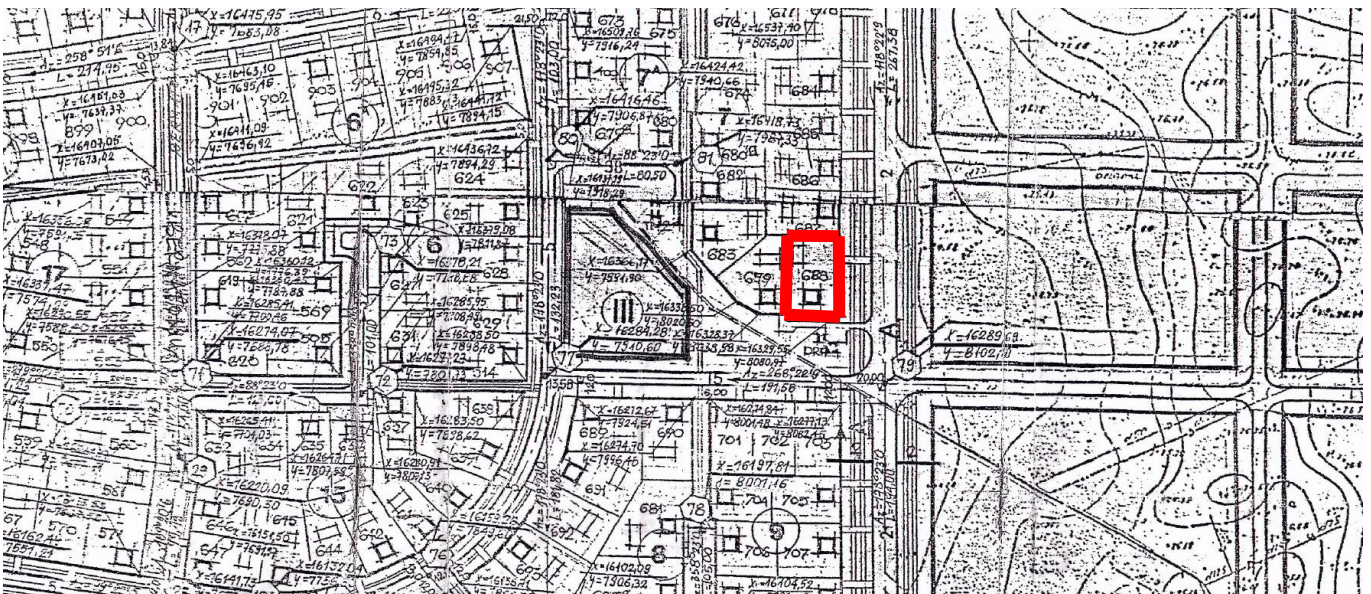
**1.2 Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** koreguoti Kauno miesto valdybos 1993 m. gruodžio 28 d. potvarkiu Nr. 1624-v „Dėl detalaus suplanavimo projektų tvirtinimo“ patvirtintą detalų planą, siekiant padalinti žemės sklypą Girios g. 21, Kaune, nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

**1.3 Planavimo pagrindas:** 2025-12-03 Kauno m. sav. administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A-1516 “ DĖL ŽEMĖS SKLYPO GIRIOS G. 21, KAUNE , DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PRADŽIOS, PLANAVIMO TIKSLŲ IR ORGANIZAVIMO” su planavimo darbų programa; 2025 gruodžio 18 d. patvirtinta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. 70-28-63.

**1.4 Planavimo iniciatorius:** UAB "SIMS invest" (įm. k. 307218570), Kaunas, Islandijos pl. 77-73, LT-49128;

**1.5 Plano rengėjas:** UAB „Miesto planas“, K. Mindaugo pr. 50, Kaunas, LT-44334, el. paštas: info@miestoplanas.lt. Projekto vadovas – Nerijus Stanionis, atestato Nr. A 969, tel.: +370 614 22867.

**1.6 Ankstesni teritorijų planavimo dokumentai:** Kauno miesto valdybos 1993 gruodžio 28 d. įsakymu nr. 1624-v "Dėl detalaus suplanavimo projektų tvirtinimo" patvirtintas detalusis planas.



Žemės sklypo Girios g. 21, Kaune, detaliojo plano koregavimas



**2.4 Kauno miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai.** Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrasis planas (2019 m. korektūra) planuojamoje teritorijoje numato: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną (gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susiekimo 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. Užstatymo intensyvumas iki 0.5. Maksimalus aukštis iki 12m.



*Ištrauka iš Kauno miesto bendrojo plano 2013-2023.*

#### **2.5 Esamas žemės sklypas.**

Adresas Girios g. 21, Kaunas, (kad. nr. 1901/0281:2830). Paskritis - kita. Būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas - 0.1496 ha. Nuosavybė - UAB "SIMS Invest" jm.k. 307218570. Pastatų sklype nėra.

#### **2.6 Saugotini želdiniai.**

Saugotinių želdinių planuojamoje teritorijoje nėra.

### 3. SPRENDINIAI

#### 3.1 SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Detalusis planas koreguojamas siekiant padalyti žemės sklypą Girios g. 21 į du sklypus su tikslu statyti dvibučius gyvenamuosius namus su inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų sprendiniais, kitais reglamentais reikalingais pilnaverčiam teritorijos naudojimui. Sprendiniai atitinka aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus (bendrajį planą).

Greta teritorijos esančioje Girios gatvėje yra pėsčiųjų takas, geras susisiekimas su parduotuvėmis, švietimo maitinimo įstaigomis tiek automobiliu tiek pėsčiomis. Numatomi pastatai atitiks reikiamą energinio naudingumo klasę ir kitus teisės aktus taip kurdami sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką. Namų turiai projektuojami neišsiskiriantys iš urbanistinio konteksto, jį papildyto, numatyti taip, kad atitiktų visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

#### 3.2 TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

##### 3.2.1 Žemės sklypas Nr.1:

\* Žemės sklypo plotas – 0.0748 ha.

\* Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

\* Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis: 33 %; (pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės plotu).

\* Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0.40; (visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu).

\* Leistinas pastatų aukštis statybos zonoje: 8.50 m. (pagal sutartinius žymėjimus). Vidutinė projektinė žemės sklypo altitudė ~ 74.50 m. Statybinė zona išlaiko norminius atstumus iki kaimyninių sklypų ribų.

\* Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą Nr. 1 naujas iš D kategorijos gatvės – Girios (inventorizuotas statinys, un.nr. 4400-5867-0125).

\* Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas" minimalus priklausomųjų želdinių plotas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai - 25 % sklypo ploto. Turi būti išlaikomas minimalus priklausomųjų želdynų plotas, jų vieta gali būti keičiama statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

\* Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

##### 3.2.2 Žemės sklypas Nr.2:

\* Žemės sklypo plotas – 0.0748 ha.

\* Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

\* Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis: 33 %; (pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės plotu)

\* Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0.40; (visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu).

\* Leistinas pastatų aukštis statybos zonoje: 8.50 m. (pagal sutartinius žymėjimus). Vidutinė projektinė žemės sklypo altitudė ~ 74.50 m. Statybinė zona išlaiko norminius atstumus iki kaimyninių sklypų ribų.

\* Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą Nr. 1 naujas iš D kategorijos gatvės – Girios (inventorizuotas statinys, un.nr. 4400-5867-0125).

\* Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas" minimalus priklausomųjų želdinių plotas - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai - 25 % sklypo ploto. Turi būti išlaikomas minimalus priklausomųjų želdynų plotas, jų vieta gali būti keičiama statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

\* Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

### 3.2.3 Automobilių stovėjimo vietų skaičiavimas.

Automobilių stovėjimo vietos numatytos planuojamos teritorijos ribose, kiekviename sklype po keturias. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems namams turi būti numatyta 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Poreikis patenkinamas, numatytų vietų skaičius atitinka ir vienbučiams ir dvibučiams keliamus reikalavimus.

### 3.2.4 Želdiniai.

Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21 d. LR Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas" Planuojamam žemės sklype minimalus želdinių plotas - 25 % sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų plotas ir vieta gali būti koreguojama vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir reikalavimais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių. Želdynų normos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

## 3.3 TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ PASIKEITIMAS

		PRIEŠ	PO	
		Girios g. 21	Sklypas nr. 1	Sklypas nr. 2
Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Kiekis	Kiekis
Žemės sklypo plotas	m <sup>2</sup>	1496 m <sup>2</sup>	~ 748 m <sup>2</sup>	~ 748 m <sup>2</sup>
Pagrindinė naudojimo paskirtis		Kita	Kita	Kita
Naudojimo būdas		vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Leistinas pastatų aukštis	m	-	8.50 m	8.50 m
Leistinas užstatymo tankumas	%	-	33 %	33 %
Leistinas užstatymo intensyvumas	dalis	-	0.40	0.40

### 3.4 INŽINERINIAI TINKLAI

Visų inžinerinių tinklų tvarkymo sprendiniai (vieta, kiekis, galingumas, diametras, gabaritai ir kt.) tikslinami statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines sąlygas.

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų „LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme“ (LR Seimo 2019 m. birželio 06 d. nutarimas Nr. XIII-2166).

**3.4.1 Ryšiai.** Planuojamoje teritorijoje yra požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų, dalis tinklų naikinama, projektuojama naujų. Rengiant statinių statybos projektus tinklų vieta tikslinama gavus projektavimo sąlygas iš Telia Lietuva, AB. Ryšių tinklai negali būti projektuojami po važiuojamąja kelio dalimi (gali kirsti kelia skersai).

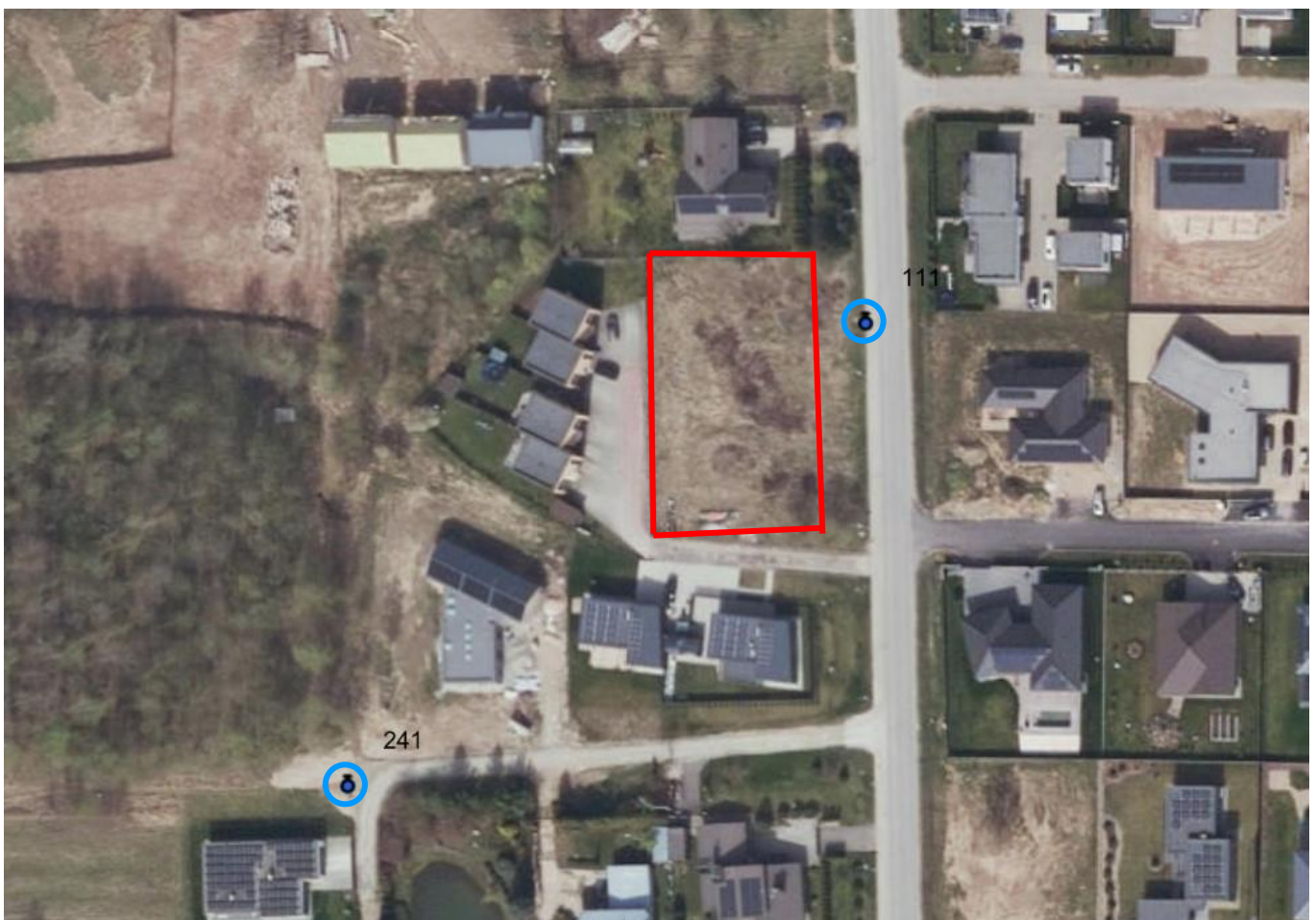
**3.4.2 Vandentiekis, nuotekos.** Vandentiekio ir buitinių nuotekų pajungimas planuojamas nuo Girios gatvėje esamų tinklų. Lietaus nuotekas numatoma surinkti į rezervuarus sklypų ribose. Sprendiniai numatyti schematiškai, tikslinama statinių statybos projektų rengimo metu, gavus atitinkamas sąlygas.

**3.4.3 Elektra.** Teritorijoje yra esami elektros tinklai. Dalis tinklo iškeliami už statybinės zonos ribų, įvadai numatomi nuo esamo 0.4 kV tinklo. Sprendiniai tikslinami statinių statybos projektų rengimo metu.

**3.4.4 Gatvės apšvietimas.** Po įvažiavimais turi būti numatyta apsauga gatvės apšvietimo tinklams, tikslinama statinių statybos projektų rengimo metu.

### 3.5 GAISRINĖ SAUGA

Atstumai iki planuojamų pastatų turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, tikslinama statinių statybos projektų rengimo metu. 200m atstumu iki planuojamos teritorijos yra 2 priešgaisriniai hidrantai. Esamų hidrantų kiekis ir vieta tenkina planuojamo žemės sklypo poreikius, nauji hidrantai neprojektuojami.

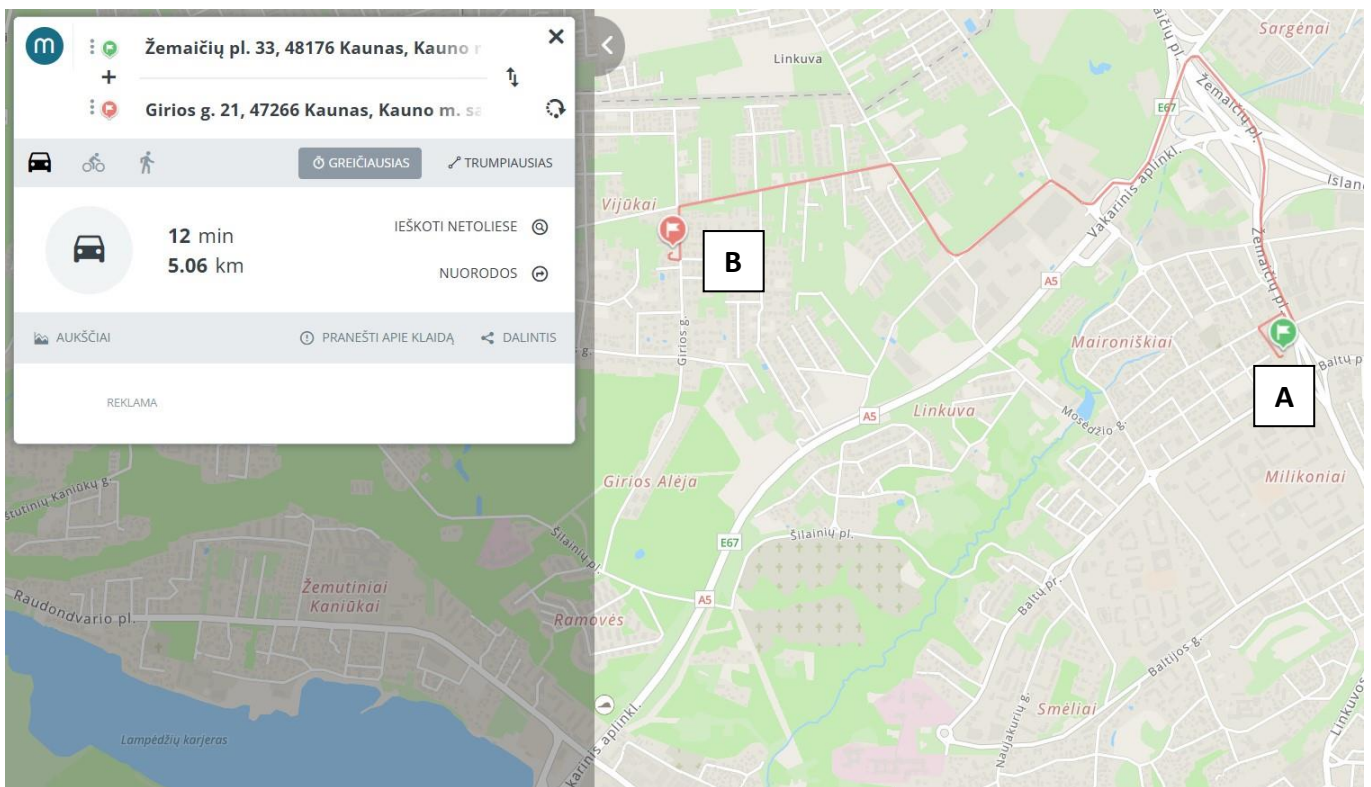


**Schema Nr.1.** → Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, kelių skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas:

Planuojamoje teritorijoje statant naujus pastatus projekto rengimo metu turi būti numatytos gaisro plitimo ribojimo į gretimus pastatus priemonės, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir LR galiojančiais teisės aktais ir normatyvais.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai tikslinami statinių techninio projekto rengimo metu. Gaisrinių automobilių pravažiavimo kelias turi būti > 3.5m pločio ir >4.5m aukščio. Gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelėse turi būti užtikrintas >4.5m aukščio nekliudomas manevravimas.

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių kelias (žr. schema Nr. 2) iki planuojamos teritorijos ir artimiausių gaisrinių hidrantų yra tinkamų sąlygų (asfalto danga). Artimiausia, esama, priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacijos vieta nurodyta scheme Nr. 2 taškas "A" padalinys yra Žemaičių pl. 33 (Kauno PGV 5-oji komanda). Planuojama teritorija yra Šilainių seniūnijos ribose (schema Nr. 2 taškas "B"). Artimiausias priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų. Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams vykstant artimiausiu keliu, planuojama teritorija nutolusi apie 5.06 km (~ 12 min ).



Schema Nr. 2.

Projekto vadovas: Nerijus Stanionis (atest. Nr. A - 969)