

AIŠKINAMASIS RAŠTAS  
BENDRIEJI SPRENDINIAI. KONCEPCIJA

**I. BENDRIEJI DUOMENYS**

**TIKSLUS PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS:**

Žemės sklypo Užnerio g. 15, Kaune detaliojo plano keitimas.

**TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO TIKSLAI:**

1. Pakeisti nustatytus ir nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius;
2. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:**

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės al. 96, Kaunas, 44251.

**PLANAVIMO INICIATORIAI:**

UAB „Egilis“.

**PLANAVIMO RENGĖJAS:**

MB „Alaunės ir Šarakausko architektai“, įm. k. 304035090; PV Jonas Šarakauskas (atestato Nr. A1901).

**PASLAUGOS NUMERIS TPDRIS SISTEMOJE:**

K-VT-19-25-146

**II. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS (planuojama teritorija)**

**DUOMENYS APIE SKLYPĄ:**

**Užnerio g. 15, Kaunas:**

Sklypas įregistruotas Nekilnojamojo turto registre: registro įrašo Nr. **44/1960937**,

Kadastrinis Nr. **1901/0287:1149** Kauno m. k. v.;

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita,

Naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos**;

Žemės sklypo plotas: 0.3807 ha;

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus;

Žemės sklype stovi du įregistruoti pastatai – vieno buto gyvenamasis namas (1A1p) ir ūkinis pastatas 2I2p bei kiemo statiniai;

Žemės sklypo ir pastatų savininkas: UAB „Egilis“;

Sklype įregistruoti servitutai: nėra;

Sklype įregistruoti žemės naudojimo apribojimai:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

### **Planuojamos teritorijos gretimybės:**

Žemės sklypas Užnerio g. 15 šiaurinėje pusėje ribojasi su Vytėnų gatve (C kategorijos), rytine – su Užnerio gatve (C kategorijos), vakarine ir pietine kraštinėmis – su privačiais sklypais, kuriuose stovi vienbučiai gyvenamieji namai. Planuojamas sklypas – kvartalo, ribojamo Vytėnų, Užnerio, Gynelės gatvių bei PLC „Mega“ pravažiavimo pietinėje pusėje, dalis.

Užnerio ir Gynelės gatvės – inventorizuotos, Vytėnų gatvei suformuotas atskiras sklypas. Gatvių ribos (sklypo, inventorinės ir raudonosios linijos) sutampa su planuojamo sklypo ribomis.

Planuojamame sklype stovi įregistruoti du pastatai – gyvenamasis namas ir ūkinis pastatas, kurie prijungti prie visų reikalingų komunikacijų – vandentvarkos tinklų, dujų, elektros, ryšių. Sklype auga 49 medžiai, iš kurių saugotinais pripažinti 5.

Sklype stovi elektros pastotė, jį kerta dvi orinės linijos – 10kV ir 0,4kV. Lygiagrečiai detaliam planui rengiamas šių elektros tinklų rekonstravimo projektas.

Įrengti 3 įvažiavimai į sklypą – du iš Užnerio gatvės ir vienas – iš Vytėnų.

### **III. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS (nagrinėjama teritorija)**

Esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo, „Regia“ duomenys bei planavimo organizatoriaus bei iniciatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Nagrinėjama teritorija – tai Kauno mieste, Šilainių seniūnijoje esantis individualių gyvenamųjų namų kvartalas, apribotas Užnerio, Vytėnų, Gynelės gatvėmis bei PLC „Mega“ pravažiuoju. Į teritoriją 19 sklypų, iš kurių 17 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos, vienam nustatyti du naudojimo būdai – komercinės paskirties objektų teritorijos bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos ir vienas (planuojamas) – komercinės paskirties. Visi sklypai užstatyti gyvenamaisiais namais, tik sklype Užnerio g. 1 registruoti du prekybos paskirties pastatai. Kvartalas tvarkingas, vienintelis apleistas sklypas – Užnerio g. 3, kuriame stovi senas, nebaigtas statyti vienbutis namas. Vytėnų ir Užnerio gatvės neseniai rekonstruotos, sankryžoje įrengtas žiedas, nutiesti nauji pėsčiųjų, dviračių takai, įrengta nauja asfalto danga, gatvių apšvietimas.

Piečiau nagrinėjamos teritorijos stovi prekybos ir laisvalaikio centras „Mega“, kitapus Užnerio, Vytėnų ir Gynelės gatvių tęsiasi gyvenamasis Vytėnų mikrorajonas.

Nagrinėjamoje teritorijoje Užnerio ir Gynelės gatvės turi aiškia, tvarkingą užstatymo liniją, Vytėnų gatvės atžvilgiu namai stovi laisvai ir užstatymo linijos neformuoja (pav. 1).



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

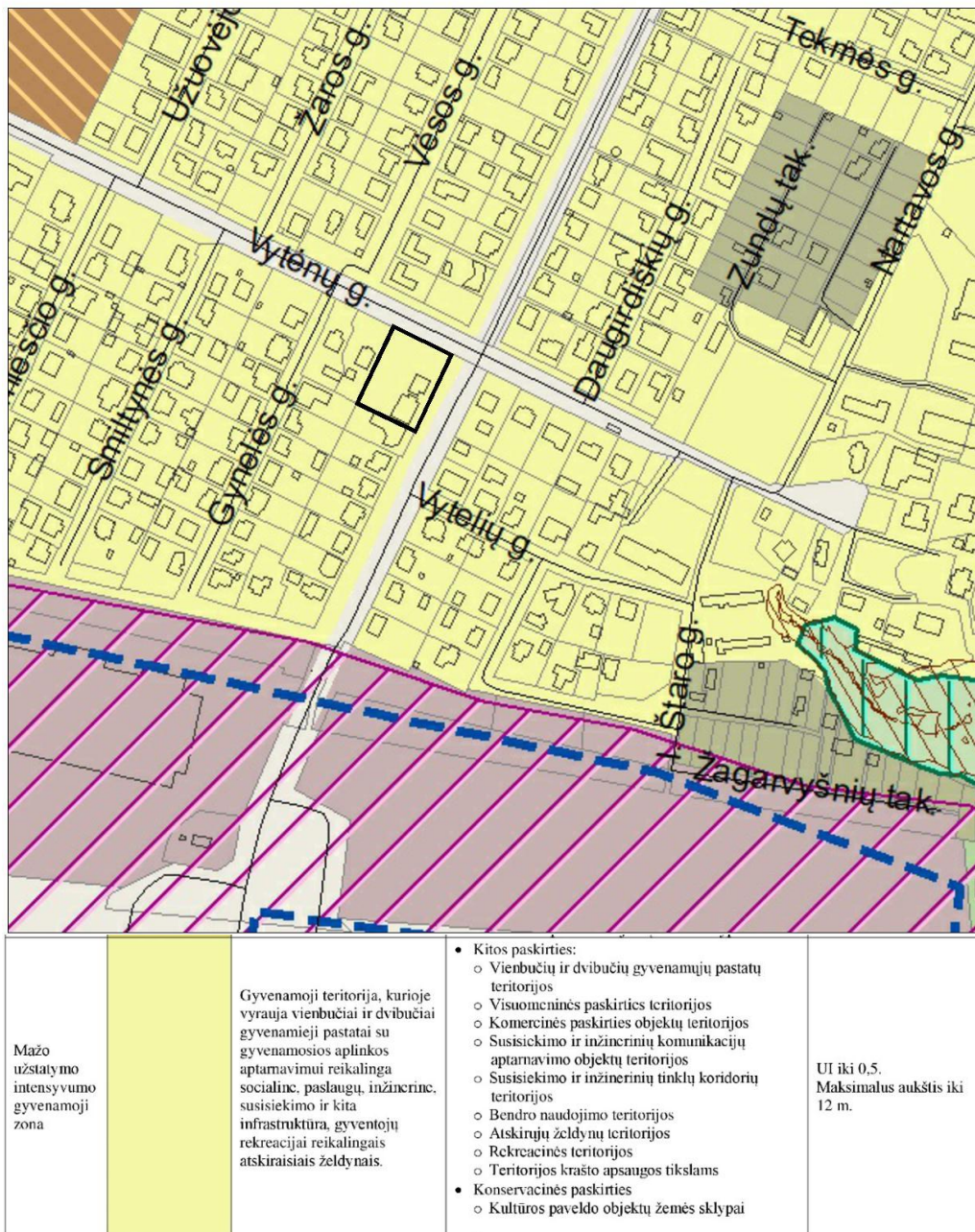
- - - Planuojamos teritorijos riba
- - - Nagrinėjamos teritorijos riba
- - - Gatvės užstatymo linija

*Pav. 1. Nagrinėjama teritorija*

Nagrinėjamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus. Teritorijoje pilnai išvystyta inžinerinių tinklų infrastruktūra: esami namai prijungti prie vandentiekio, nuotekų tinklų, elektros, ryšių, dujotiekio. Visos aplinkinės gatvės asfaltuotos, įrengtos įvažos į atskirus sklypus.

Nagrinėjama teritorija nėra reikšminga urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių, teritorija nepapuola į kultūros vertybių apsaugos zonas. Kitų (pramoninių, ūkinių taršos) objektų, įtakančių planuojamą teritoriją artimiausiose gretimybėse nėra.

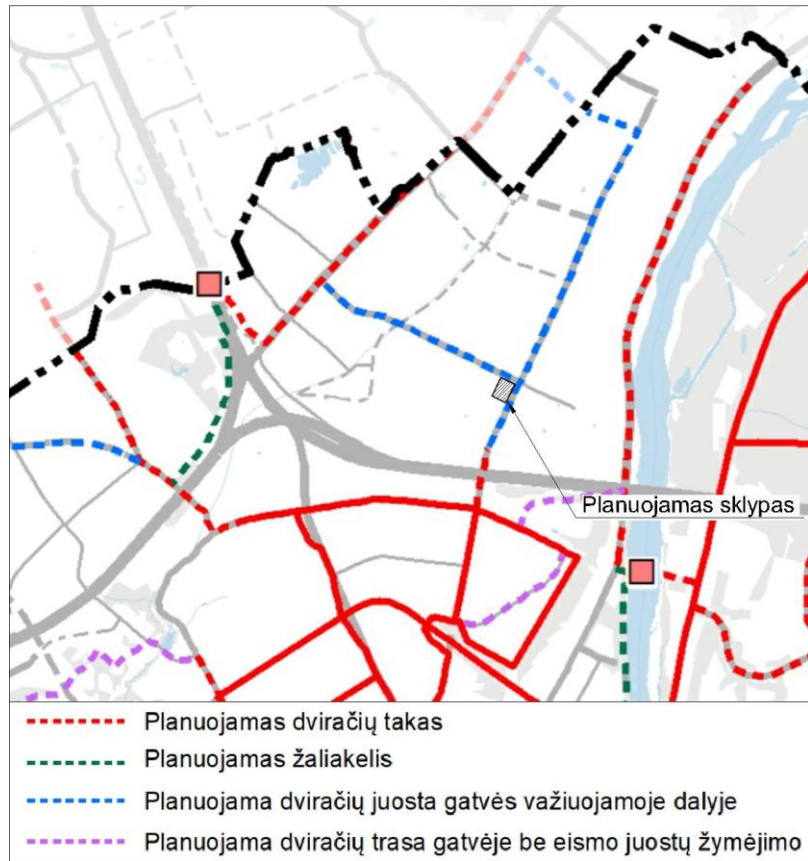
Pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje komercija yra leistina veikla. Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas UI iki 0,5, maksimalus aukštis iki 12 m (Pav. 2).



Pav. 2. Kauno m. sav. Teritorijos BP ištrauka

Teritorija nepatenka į įsteigtas ar potencialias „Natura 2000“ teritorijas, todėl vertinimas šiuo kriterijumi neatliekamas. Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Kauno m. sav. Teritorijos bendrojo plano sprendiniuose pro planuojamą sklypą (Užnerio ir Vytėnų gatvėmis) numatytas dviračių takas, kurio trasa planuojama gatvių važiuojamoje dalyje ir įtakos detaliojo plano sprendiniams neturi (Pav. 3).



Pav. 3. Kauno m. sav. teritorijos BP brėžinio „Dviračių infrastruktūra“

**Esamos padėties fotofiksacija:**



Pav. 4. Planuojamas sklypas nuo Vytėnų ir Užnerio gatvių sankryžos



*Pav. 5. Planuojamas sklypas nuo Užnerio gatvės*



*Pav. 6. Planuojamas sklypas nuo Vytėnų ir Užnerio gatvės*

Šiuo metu planuojamas sklypas apaugęs medžiais (daugiausia spygliuočiais), dėl to nuo gatvių menkai matomas. Nagrinėjamoje teritorijoje stovintys pastatai, nors dominuoja vienuobčiai namai, stambaus tūrio, šlaitiniais stogais, dviejų aukštų su mansardomis ir aukštesni, skaičiuojantys nebe pirmą dešimtmetį, todėl moraliai gana pasenusios architektūros.

Užnerio ir Vytėnų gatvės rekonstruotos, Užnerio gatvė paplatinta iki 4 juostų, sankryžoje įrengtas žiedas, pėsčiųjų perėjos, pėsčiųjų takai, naujas apšvietimas ir apželdinimas. Eismas gatvėmis labai intensyvus, nes pro čia pravažiuoja pagrindinis srautas Vytėnų rajono gyventojų.

Dviračių takai kol kas neįrengti, bet Kauno m. sav. Teritorijos bendrajame plane jie numatyti įrengti gatvių važiuojamosiose dalyse, dėl to įtakos planuojamai teritorijai neturi.

**Planavimo tikslai:**

1. Pakeisti nustatytus ir nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius;
2. Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės 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;
3. Įvertinti pėsčiųjų, dviračių takų sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
4. Nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus

#### **IV. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KRYPTYS:**

Vytėnų rajone trūksta nedidelės maisto ir buitinių prekių parduotuvės, kurioje patogiai, greitai ir be didelių eilių galėtų apsipirkti vietiniai gyventojai ar jį pravažiuojantys žmonės.

Artimiausios parduotuvės – LIDL ir RIMI (PLC „Mega“), nors ir netoli, tačiau nepatogios dėl didelių pirkėjų srautų ir transporto kamščių.

Sklypas Užnerio g. 15 – komercinės paskirties, pakankamai erdvus nedidelės parduotuvės statybai, patogiai pasiekiamas tiek asmeniniu transportu, tiek pėsčiomis iš bet kurios Vytėnų vietos. Išvystyta susisiekimo sistema leidžia organizuoti lankytojų srautą neapkraunant ir nestabdant eismo Vytėnų ir Užnerio gatvėmis. Šiuo metu sklypui galiojantys, keičiamu detaliuoju planu nustatyti reglamentai yra nepakankami, statybinė zona per maža planuojamai ūkinei veiklai vykdyti.

Prenkant optimalų sklypo išplanavimo sprendimą, siekiama kuo minimalesnės invazijos į nusistovėjusį kvartalo, kuriame yra planuojamas sklypas, bei Vytėnų rajono užstatymą, kuo mažesnio poveikio susisiekimo infrastruktūrai, gyvenamosios aplinkos kokybei bei kokybiniais parametrams.

Sklype numatoma statyti vieno aukšto prekybos paskirties pastatą, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypo ribų bei aplinkinių pastatų. Kadangi sklypas priklauso privačiam investuotojui, valdančiam mažmeninės prekybos tinklą, alternatyvos sklypo panaudojimui nėra svarstomos.

#### **V. PRINCIPINIAI PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO SPRENDIMAI**

##### **1. teritorijų naudojimo tipai ir ( ar) žemės naudojimo būdai**

Sklypas Kauno m. BP sprendiniuose patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną, kurioje komercija yra leistina veikla. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Tiek paskirtis, tiek būdas atitinka planuojamą ūkinę veiklą ir detaliuoju planu nekeičiami.

## 2. teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Koncepcijoje planuojamos preliminarios zonos užstatymui, parkavimui, želdynams išdėstyti, taip pat transporto bei pėsčiųjų judėjimo keliai.

Sklype šiuo metu stovintys pastatai išlenda (vieninteliai gatvės išklotinėje) iš už Užnerio gatvės statybos linijos. Šie namai bus griunami, o naujas pastatas planuojamas tęsiant ir užbaigiant Užnerio gatvės statybos liniją. Vytėnų gatvė neturi susiformavusios statybos linijos. Pastatui vieta numatoma sklypo viduryje, paliekant pakankamai vietos pravažiuavimams, parkavimo vietoms pastato aptarnavimui. Zona priešais pastato pagrindinį fasadą sprendžiama kaip viešoji erdvė, kurioje prioritetą teikiama pėstiesiems, o pravažiavimas galimas tik išimtiniais atvejais – pristatant prekes į nuomojamas patalpas, spec. Transportui ir kt. Šios zonos sutvarkymas bei pritaikymas visuomenės poreikiams bus detalizuojamas rengiant pastato projektinius pasiūlymus.

Aplinkinės teritorijos pilnai urbanizuotos, todėl planuojamas tūris darniai įsilies į aplinką ir užbaigs kvartalo urbanistinę struktūrą.

Pastatas numatomas vieno aukšto, iki 1000 kv. m. bendrojo ploto, vientiso tūrio. Išskirtus sklype medžius, pastatas bus matomas tiek nuo Užnerio, tiek nuo Vytėnų g. (Pav. 7, 8, 9).



Pav. 7. Vizualizacija nuo Vytėnų ir Užnerio g. sankryžos



*Pav. 8. Vizualizacija nuo Užnerio g.*



*Pav. 9. Vizualizacija iš viršaus*

### **3. Susisiekimo sistema**

Sklypas turi tris įvažiavimus – du iš Užnerio gatvės ir vieną – iš Vytėnų. Arčiau sankryžos esantis įvažiavimas ir Užnerio g. naikinamas, kiti du platinami iki 7m pločio, tokiu būdu užtikrinant patogų dvipusį eismą planuojamo sklypo teritorijoje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos visame sklype, skaidant po kelias, tokiu būdu minimalizuojant poveikį aplinkinių sklypų gyventojams bei išlaikant normatyvinius atstumus iki gretimų pastatų langų.

Prekės į parduotuvę bus pristatomos mažagabaričiu krovininiu transportu.

Pėstiesiems patekimas į pastatą bus sprendžiamas rengiant PP, tačiau detalajame plane pagrindinis srautas planuojamas nuo Užnerio gatvės. Būtent į Užnerio gatvę planuojamas ir pagrindinis pastato fasadas, prieš kurį numatoma viešoji, į pėsčiuosius orientuota erdvė su labai ribotom transporto judėjimo galimybėm.

#### **4. Teritorijos apželdinimas**

Teritorijos apželdinimas planuojamas atitinkamai pagal teisės aktais patvirtintas priklausomųjų želdynų normas. Preliminariai planuojama, kad priklausomųjų želdynų susidarys apie 12 % sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų išdėstymo vietos bus detalizuojamos sprendinių konkretizavimo etape bei rengiant PP.

## **VI. SPRENDINIAI**

### **Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas: SKLYPAS NR. 1**

Sklypo plotas: 3807 kv.m.

Sklypo savininkas: UAB „Egilis“.

Sklypo tvarkymo REGLAMENTAI:

1-teritorijos naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų (K);

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 10 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 32 proc.;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis),

2. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis),

3. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Įregistruotų servitutų nėra.

Į planuojamą sklypą suplanuotos dvi įvažos – abi esamos, platinamos iki 7m, po vieną iš Vytėnų ir Užnerio gatvių.. Detaliojo plano sprendiniuose nauji įvažiavimai į sklypą neplanuojami.

Sklype planuojama statyti iki 1000 kv. m. bendrojo ploto prekybos paskirties pastatą. Pastato vieta planuojama išlaikant normatyvinius atstumus iki sklypo ribų bei priešgaisrinius atstumus iki artimiausių pastatų. Pastato aptarnavimas (prekių pristatymas) organizuojamas iš vakarinės pusės, kurioje numatomi vieni vartai. Prekės į pastatą bus pristatomos mažagabaritėmis krovininėmis transporto priemonėmis. Transporto judėjimo sklype schema pateikta brėžinyje.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”, pastatui reikalingos 35 automobilių parkavimo vietos (1 vieta 20m<sup>2</sup> prekybinės salės ploto; prekybinė salė ~700m<sup>2</sup>, taip pat pagalbinės ir aptarnavimo patalpos). Parkavimo aikštėlė planuojama vakarinėje bei šiaurinėje pastato pusėse, želdinių pagalba skaidant ją į tris atskiras aikšteles (9, 13 ir 18 vietų) ir išlaikant norminį 7m atstumą iki aplinkinių gyvenamųjų pastatų langų.

Sklypo dalis prieš pastato pagrindinį fasadą – Užnerio g. pusėje planuojama kaip viešoji erdvė pėstiesiems, sujungiant ją su esamu Užnerio gatvės šaligatviu. Šioje zonoje krovininio transporto eismas negalimas, lengvųjų automobilių - ribotas. Ši zona tolimesniame etape turi būti projektuojama

kaip viešoji erdvė su jai būdinga mažąja architektūra, apželdinimu bei infrastruktūra pėstiesiems - suoliukais, dviračių stovais, apšvietimu ir t.t. Detalizacija - PP etape.

Komercinės paskirties sklype priklausomiesiems želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo ploto (įskaitant vejas ir gėlynus), vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“. Sklype želdynams skiriama apie 14% sklypo ploto.

Statybos zona sklype projektuojama vadovaujantis STR 2.03.02:2005 „Visuomeninės paskirties statiniai“, taip pat atsižvelgiant į apribojimus sklype. Kadangi sklype pastatų aukštis reglamentuojamas iki 10 m, statiniai iki 8,5m aukščio sklype gali būti statomi 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos, aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. 10m aukščio pastatas bendru atveju gali būti statomas 3,75 m atstumu iki sklypo ribų. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Projektuojant pastatą, pagrindiniu fasadu būtina išlaikyti/tęsti Užnerio gatvės užstatymo liniją. Stogas gali išsikišti, tačiau jo gabaritai turi būti parinkti taip, kad vizualiai statybos linijos neardytų.

Detaliajame plane pavaizduota pastato vieta ir kontūras gali būti tikslinami PP rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinkle bei įrenginių. PP rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, arba į kitus sklypus patenka projektuojamų tinklų apsaugos zonos, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Vytėnų ir Užnerio gatvės – rekonstruotos, įrengta žiedinė sankryža, reikšmingai padidintas gatvių pralaidumas, todėl atsiradęs nedidelis prekybos paskirties pastatas neturės reikšmingos įtakos nei eismo intensyvumui, nei saugumui, nei foniniam gatvių triukšmo/taršos lygiui.

Rengiant pastato projektinius pasiūlymų ir TDP, turi būti parenkami tokie šildymo, vėdinimo ir vėsinimo įrengimai bei techniniai sprendimai, kad sprendinių veiklos keliamo triukšmo lygiai artimiausiuose gyvenamuosiuose pastatuose bei jų aplinkoje (kartu su transporto keliamu triukšmu) neviršytų Lietuvos higienos normomis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 reglamentuotų maksimalių reikšmių. Pastato projekto apimtyje būtina atlikti ir pateikti vertinti kompetetingom institucijom triukšmo sklaidos modeliavimą.

Planuojama ūkinė veikla padidėjusio vibracijos lygio ar elektromagnetinio lauko parametru nelems. Tolimesniame projekto vystymo etape nustačius šiuos ar bet kokius kitus ribinius rizikos veiksnius, galinčius turėti reikšmingos neigiamos įtakos aplinkiniams gyventojams ar jų sveikatai, būtina atlikti reikiamus tyrimus, skaičiavimus ar rizikos vertinimus ir ataskaitas pateikti vertinti kompetetingom institucijom.

Planuojamas sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, pastatai turi visus reikalingus tinklų įvadus, dėl to ir būsimas pastatas, gavus technines sąlygas, bus prijungtas prie centralizuotų tinklų – vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, ryšių bei elektros.

Gaisrų gesinimas galimas iš artimiausių hidrantų Vytėnų gatvėje, įrengtų ~100m ir 150m atstumu nuo planuojamo sklypo.

## **SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS**

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, pagal kuriuos nagrinėjama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną, kuriose komercinių pastatų statyba yra leistina veikla.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ar žalingo poveikio aplinkai neturės. Jie taip pat nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų.

PV J. Šarakauskas



