

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumentas (TPD) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS). **TPD Nr. K-VT-19-25-1373.**

•TPD pagrindas:

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas 2025-10-17 Nr.A-1353 „Dėl žemės sklypų Įsruties g.22,24 Kaune detaliojo plano koregavimo pradžios, planavimo tikslų ir organizavimo“.

- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis pasirašyta 2025-12-15 Nr. 70-28-62 tarp Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ir planavimo iniciatorių įgalioto asmens.

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: žemės sklypai Įsruties g.22,24 Kaune.

Planavimo tikslai:

- 1.Nustatyti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus žemės sklypuose, esančiuose Įsruties g. 22, 24, Kaune;
- 2.Nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius;
- 3.Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

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. Nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus.

Detalusis planas rengiamas bedraja tvarka.

TPD organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius. Laisvės al.96, Kaunas, tel.+37037422631, el.paštas administracijos.direktorius@kaunas.lt

TPD iniciatoriai: privatūs asmenys. TPD iniciatorių atstovauja projektų vadovė Laimutė Pėželienė, pagal 2024-01-24 d. įgaliojimą privačių asmenų ir Kauno miesto 8-ojo notarų biuro.

TPD rengėjas: UAB "Planuotojai" Vasario 16 - osios g .8-6, Kaunas.

TPD projekto vadovas: Laimutė Pėželienė, kvalifikacijos atestato Nr. A 776.

ESAMA PADĖTIS

- Adresas: Įsruties g. 22, Kaunas - **sklypas A.**
- Kadastro Nr.1901/0241:826;
- Žemės sklypo plotas: 0,0687 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.
- Savininkai: J.Č., V.Č. - privatūs asmenys.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: nėra.

- Adresas: Įsruties g. 22, Kaunas - **sklypas B.**
- Kadastro Nr.1901/0241:827;
- Žemės sklypo plotas: 0,0736 ha;
- Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: kita;
- Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
		1	1 2

- Savininkai: J.Č., V.Č. - privatūs asmenys.
- Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis).

Sprendinių viešinimo procedūros atliekamos bendraja tvarka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 sprendinius ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius, patvirtintus KMT 2019 m. gegužės 14 d. sprendimo Nr. T-196.

Teritorijos naudojimo tipas: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona - gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kt.



KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IŠTRAUKA
(patv. Kauno m. sav. tarybos 2014-04-10 įsakymu Nr. T-209)

<p>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</p>	<p>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 želdymais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> ○ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ○ Visuomeninės paskirties teritorijos ○ Komerinės paskirties objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ○ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondorių teritorijos ○ Bendro naudojimo teritorijos ○ Atskirųjų želdynų teritorijos ○ Rekreacinės teritorijos ○ Teritorijos krašto apsaugos tikslams • Konservacinės paskirties <ul style="list-style-type: none"> ○ Kultūros paveldo objektų žemės sklypai 	<p>Uf iki 0,5. Maksimalus aukštis iki 12 m.</p>
---	--	---	---

<p>PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373</p>	lapas	lapų	laida
	2	1 2	0

Žemės sklypų Įsruities g.22,24 Kaune gretimybės



ŠIAURĖJE

- **Įsruities g.20** - sklypo kad. Nr.1901/0241:361.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypo plotas -0,1263 ha.
Sklypo savininkai - privatūs asmenys.

PIETUOSE

- **Įsruities g.27** - sklypo kad. Nr.1901/0241:186.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
Žemės sklypo plotas -0,1464 ha.
Sklypo savininkai - privatus asmuo.

VAKARUOSE-

- **Įsruities gatvė**, sklypo kad. Nr.1901/0241:448.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Žemės sklypo plotas -2,4849 ha.
Sklypo savininkas - Lietuvos Respublika.
Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Kauno m.savivaldybė.

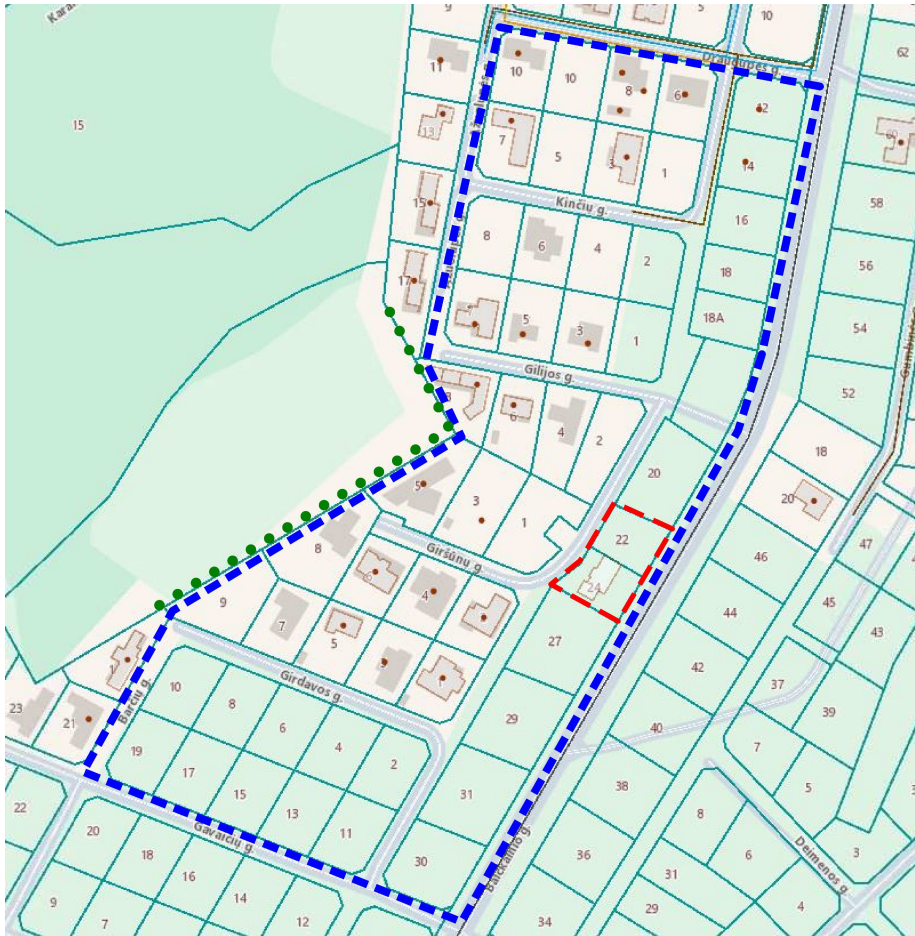
RYTUOSE

- **Balčalnio gatvė**, sklypo kad. Nr.1901/7001:55.
Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita.
Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.
Žemės sklypo plotas -3,7325 ha.
- Sklypo savininkas - Lietuvos Respublika.
Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Kauno m.savivaldybė.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	3	1 2	0

NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Teritorija, kuri atitinka LR teritorijų planavimo įstatyme pateikiamą kvartalo sąvoką – "10. Kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt."



Nagrinėjamos teritorijos riba - - - - -

Koreguojamos teritorijos riba - - - - -

Želdynų masyvas/ valstybiniai miškai ●●●●●●●●●●

Nagrinėjama teritorija ~ 81137 kv.m dydžio teritorija.

Nagrinėjamą teritoriją iš trijų pusių riboja gatvės. Šiaurėje Draugupės gatvė, pietuose Gavaičių gatvė, Rytuose - Balčkalnio gatvė. Vakarų pusėje plyti želdynų masyvas/ valstybinis miško parko teritorija.

Nagrinėjamoje teritorijoje suprojektuotas gyvenamųjų namų kvartalas.

TPD rengiamas, vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr.IX-1962;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;

Kauno miesto savivaldybės bendroju planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209, pakoreguotu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553 (toliau– BP).

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	4	1 2	0

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2025-10-17 Nr.A-1353 „Dėl žemės sklypų Įsruties g.22,24 Kaune detaliojo plano koregavimo“;

Žemės sklypų Įsruties g.22,24 Kaune, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, patv. KMS AD įsakymu 2025-10-17 Nr.A-1353;

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. 70-28-62, 2025-12-15;

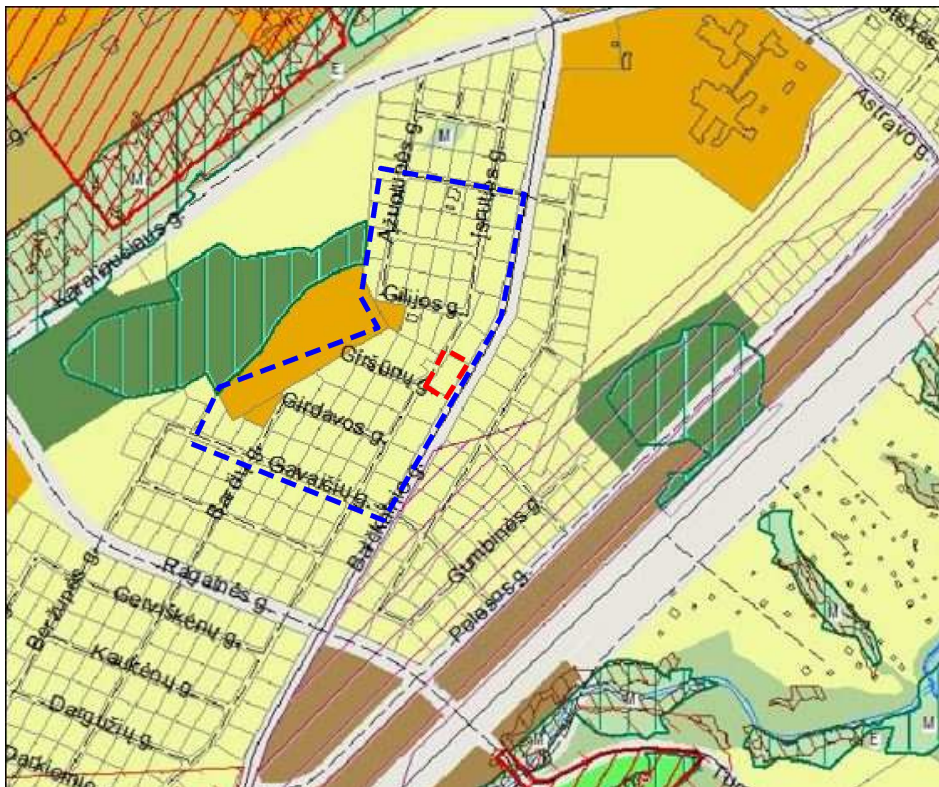
Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija):

- REG46402676, 2025-12-18 - Kauno miesto savivaldybės administracija;
- REG46745907, 2025-12-29 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM-REG4667735, 2025-12-19;
- Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys" - REG46382374, 2025-12-18;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" - REG4300744, 2025-12-16;
- Telia Lietuva, AB - REG4608558, 2025-12-17;
- UAB "Kauno gatvių apšvietimas" - REG46309215, 2025-12-17 - sąlygų neteikia.
- VĮ "Transporto kompetencijų agentūra" - REG46785116, 2025-12-30;

URBANISTINĖS STRUKTŪROS.

Bendrasis planas

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 sprendinius ir Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius, patvirtintus KMT 2019 m. gegužės 14 d. sprendimo Nr. T-196. Teritorijos naudojimo tipas: miesto dalių centrų zona - mišrios gyvenamosios ir paslaugų teritorijos, atliekančios linijinių centrų funkcijas. Vyrauja gyvenamoji aplinka.



Nagrinėjamos teritorijos riba - - - - -

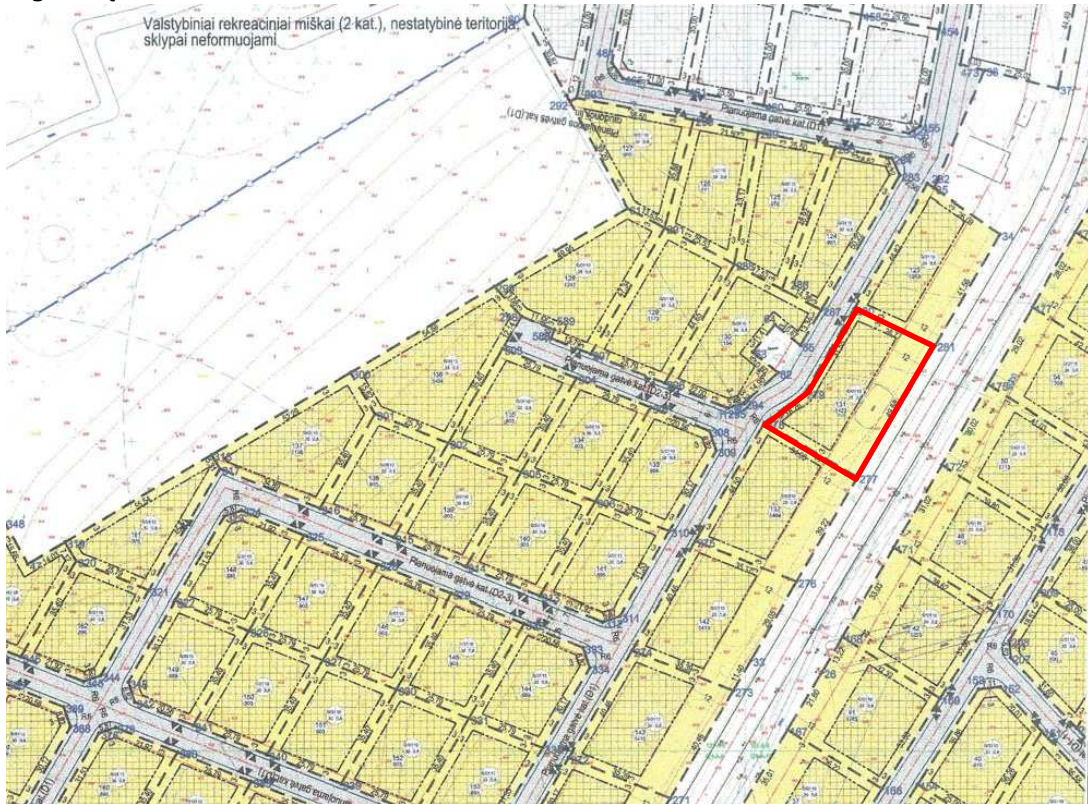
Koreguojamos teritorijos riba - - - - -

Koreguojama teritorija sutampa su žemės sklypų Įsruties g.22,24 Kaune ribomis.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	5	1 2	0

ESAMOS PLANUOJAMOS IR APLINKINIŲ TERITORIJŲ UŽSTATYMAS. URBANISTINĖS STRUKTŪROS.

Visa nagrinėjama teritorija - gyvenamoji teritorija. Nagrinėjama teritorija pradėta užstatyti gyvenamaisiais namais. Teritorija prie Barčių, Girdavos, Draugupės Ažuolupės, Gilijos gatvių yra užstatyta gyvenamaisiais namais. Urbanistinės erdvės formuojamos atsižvelgiant į esamas susiformavusias erdves.



Ištrauka iš detalusio plano "Teritorijos prie Marijampolės pl. (buv. Pietinis lankstas) ir Balčkalnio g.", (patv. Kauno m. sav. administracijos direktoriaus 2007-11-21 įsakymu Nr.A-4209)

KRAŠTOVAIZDIS. ŽELDYNAI.

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį formuoja esamos ir besikuriančios vienbučiais ir dvibučiais pastatais užstatytos gyvenamosios teritorijos. Dalyje teritorijų vykdomi statybos darbai, kuriuos užbaigus, pagerės gyvenamoji aplinka.

Reljefas - sąlyginai lygus.

Šiuo metu esamų želdinių nėra, tačiau už nagrinėjamos teritorijos vakarinėje pusėje želdynų teritorija/valstybinės reikšmės miškas.

Prie kraštovaizdžio formavimo ir triukšmo bei taršos mažinimo prisidės ir nagrinėjamoje numatomi želdynai, kurių plotas turi būti ne mažesnis nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36) nustatyta priklausomųjų želdynų norma (plotas).

SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Kvartalo susisiekimo infrastruktūra yra dalinai išvystyta. Nagrinėjamoje teritorijoje gatvių tinklas suformuotas. Dalis gatvių dar neįrengtos. Prie nagrinėjamos teritorijos privažiuojama Įsruties gatve valstybės žemėje, Balčkalnio gatve valstybės žemėje. Privažiavimo keliai sudaro bendrą gyvenvietės gatvių tinklą. Sutvarkius ir įrengus gatves pagerės gyvenamųjų kvartalų (esamų ir suprojektuotų) susisiekimas ir jų funkcionavimas.

Nagrinėjamoje teritorijoje dalinai įrengti magistraliniai inžineriniai tinklai. Privačiomis lėšomis pakloti vandentiekio, įrengti ryšių tinklai, elektros kabelių linijos. Tinklai klojami šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos pusėje nuo Onkologinės ligoninės pusės.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	6	1 2	0

Inžinerinė infrastruktūra funkcionuoja.

Šiuo metu planuojama teritorija dalinai užstatyta. Esamas aplinkinis užstatymas – 1-2 butų vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai.

Nagrinėjamoje teritorijoje esančių žemės sklypų naudojimo būdai atitinka BP nurodytus galimus būdus.

Gretimų teritorijų naudojimas.

Nagrinėjamą teritoriją supa susisiekimo komunikacijos (gatvės, privažiavimas), o už jų - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų kvartalai.

Urbanistinė struktūra.

Nagrinėjama teritorija yra urbanizuojamame Panemunės seniūnijos gyvenamajame rajone, kuriame vyrauja 1-2 aukštų vienbučiai-dvibučiai gyvenamieji pastatai. Nagrinėjamos teritorijos visoje dalyje suplanuoti gyvenamieji kvartalai.

Susisiekimo, inžinerinė ir socialinė infrastruktūra.

Nagrinėjamoje teritorijoje susisiekimo infrastruktūra dalinai išvystyta, gatvių tinklas yra suformuotas, gatvės susisiekia su pagrindinėmis miesto gatvėmis.

Nagrinėjamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra dalinai išvystyta, didesnioji nuosavybės dalis - privati, gyventojai savo lėšomis tvarko susisiekimo, inžinerinę infrastruktūrą.

Socialinė infrastruktūra Rokų gyv. rajone taip pat yra išvystyta, yra esamos mokymo, gydymo, paslaugų, prekybos, pramogų ir kt. įstaigos.

Kultūros paveldo objektai.

Nagrinėjamoje teritorijose nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra. Saugomos teritorijos, kraštovaizdis, želdynai.

Nagrinėjama teritorija nepatenka ir nesiriboja su saugomomis ar Natura 2000 teritorijomis. Artimoje aplinkoje yra IV Kauno fortas – Kauno tvirtovės dalis Rokuose, Plytinės g. 15. Fortas plyti Nemuno kairiojo slėnio viršutinėje terasoje, prie Linksmės upelio ištakų. Įtrauktas į Kultūros vertybių registrą 2002 m., unikalus kodas – 10708.

Teritorijos plėtros tendencijos.

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami BP sprendiniai - urbanizuojamose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, kuriant gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalingą socialinę, paslaugų, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Numatomi tikslai - kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

Probleminių situacijų nėra.

Įgyvendinus sprendinius neigiamo poveikio esamoms urbanistinėms struktūroms, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai, nebus. Pagerės susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, bus sudarytos sąlygos gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

Kiti planavimo dokumentai

Kiti parengti gretimų teritorijų planavimo dokumentų ar žemėtvarkinių projektų sprendiniai neturi įtakos nagrinėjamai ir planuojamai teritorijoms.

PROJEKTUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO SPRENDINIAI

Planuojama teritorija: žemės sklypai Įsruties g.22,24 Kaune.

Planavimo tikslai:

- 1.Nustatyti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus žemės sklypuose, esančiuose Įsruties g. 22, 24, Kaune;
- 2.Nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius;

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	7	1 2	0

3. Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas gyvenamojoje vietovėje.

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. Nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus.

Detaliojo plano koregavimas atliekamas ant patikslintos toponuotraukos.

Koreguojamos ir planuojamos teritorijos ribos sutampa.

Žemės sklypas Nr. 1.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 601 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 35%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).

Žemės sklypas Nr. 2.

Projektuojamo žemės sklypo plotas - 822 kv.m.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT).

Teritorijos naudojimo tipas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija - GV.

Užstatymo tipas: Sodybinis užstatymas – su.

Žemės naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - G1.

Leistinas pastatų aukštis – 8,50 m.

Leistinas užstatymo tankis - 32%.

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4.

Priklausomųjų želdynų teritorijų plotas - 25%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, 1 skirsnis).

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis)

Planuojamoje teritorijoje nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" nuostatomis - statant iki 8,5 m aukščio statinius, atstumas iki gretimo sklypo ribos - ne mažesnis kaip 3,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gauti gretimų sklypų savininkų sutikimai raštu.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS

Planuojamuose sklypuose turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533: Vienbučių paskirties pastatai 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių stovėjimo skaičius ir išdėstymas bus nustatomas rengiant statinių projektus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 XIII sk. reglamentų galiojančia redakcija.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	8	1 2	0

Sprendiniai: konkrečios automobilių stovėjimo vietos ir jų kiekis bus konkretizuojami techninio projekto metu, vadovaujantis 31 lentele "Automobilių stovėjimo vietų įrengimas", pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai". Automobiliai parkuojami savo žemės sklypo ribose.

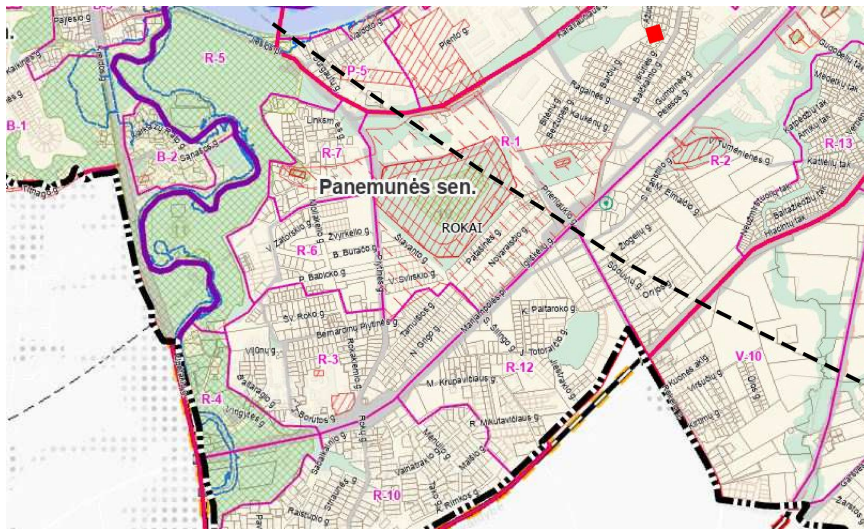
Brėžinyje parodytos siūlomos automobilių stovėjimo vietos ir jų skaičius turėtų būti tikslinami konkrečių pastatų techninių projektų sprendiniais pagal naudingą plotą (vienbučiams ir dvibučiams pastatams).

Transporto judėjimo schema pateikta brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo schema".

ŽELDINIAI

- Priklausomųjų želdynų norma projektuojamuose žemės sklypuose Nr.1,2 (pagal 2007-12-21 LR AM įsak. Nr.D1-694) ir vėlesnių pakeitimų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoje - 25% želdynų, nuo viso žemės sklypo ploto. Brėžinyje projektuojami želdiniai pažymėti atskiru žymėjimu.
- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12d. nutarimu Nr.20 "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai, priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo", patvirtintais saugotinų medžių ir krūmų kriterijais, žemės sklype saugotinų medžių nėra.

Planuojama teritorija patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zona "E"). Šioje teritorijoje naujai statomų statinių, kartus su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų.



INŽINERINĖS KOMUNIKACIJOS

Inžinerinių komunikacijų sprendinius (vandentiekio, nuotekų, elektros, ryšių tinklų ir įrenginių) žiūrėti brėžinyje "Inžinerinių tinklų išdėstymo schema".

Inžinerinė infrastruktūra planuojamoje teritorijoje dalinai išvystyta. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus - įvadus prijungiamo prie esamų magistralinių tinklų.

- Elektros tiekimas - pagal 2025-12-16, AB "Energijos skirstymo operatorius", teritorijų planavimo sąlygas, Nr. REG4300744;

Elektros kabeliai pakloti, prie sklypo ribos pastatyta bendra apskaitos spinta abiem žemės sklypams.

- Dujotiekis - neprojektuojamas, atsižvelgiant į A++ klasės pastatams keliamus reikalavimus.
- Ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva, 2025-12-17, AB teritorijų planavimo sąlygas, Nr. REG4608558;

Projektuojami ryšių tinklai prijungiami nuo artimiausio Telia ryšių šulinio Balčkalnio gatvėje. Techninio projekto metu tinklų pasijungimui, išimti sąlygas iš Telia Lietuva, AB. Ryšių tinklų prisijungimo vieta ir pasijungimo pusė, bus sprendžiama techninio projekto metu.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	9	1 2	0

metu. Sprendinius tikslinti rengiant TP. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)- po 1 m (požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų).

- Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Kauno vandenys" 2025-12-18 teritorijų planavimo sąlygas, Nr. REG46382374.

Inžinerinė infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje dalinai išvystyta. Naujai projektuojamus inžinerinius tinklus - įvadus prijungiame prie suprojektuotų ir numatomų įrengti inžinerinių tinklų. Statytojas "UAB"Kauno vandenys", iniciatorius UAB "Nenbox". Projekto žymuo VNPRO-23-33 -TDP -VN. Projekto pavadinimas "Kvartalinių vandentiekio ir ūkio-buities nuotekų tinklų sklypams, esantiems prie Giršūnų, Girdavos, Gavaičių, Ilmenos, Gervėniškių, Kaukėnų, Įsruties, Dargužių, Darkiemio, Bitėnų, Ragainės ir Pelėsos gatvių Kaune, statybos projektas.

Brėžinyje parodytas sąlygines inžinerinių tinklų vietas tikslinti rengiant TP, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas, nustačius naujų komunikacijų poreikį.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166). Apsaugos zonų plotus tikslinti atliekant kadastrinius matavimus.

GAISRINĖ SAUGA

- Numatomų vandentiekio tinklų, skirtų gaisrams gesinti išdėstymas:

Išorės gaisrų gesinimui bus naudojami gaisriniai hidrantai, kurie bus įrengti pagal parengtą ir derinamą statybos projektą. Statytojas "UAB"Kauno vandenys", iniciatorius UAB "Nenbox". Projekto žymuo VNPRO-23-33 -TDP -VN. Projekto pavadinimas "Kvartalinių vandentiekio ir ūkio-buities nuotekų tinklų sklypams, esantiems prie Giršūnų, Girdavos, Gavaičių, Ilmenos, Gervėniškių, Kaukėnų, Įsruties, Dargužių, Darkiemio, Bitėnų, Ragainės ir Pelėsos gatvių Kaune, statybos projektas.

- Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją išdėstymas.

Artimiausia Kauno m. priešgaisrinė gelbėjimo valdyba:

Kauno APGV 2- oji komanda, valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyrius - Rusų g.4, Kaune.



Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra aprūpinta specialia gaisro gesinimo ir gelbėjimo technika, tad galima teikti, jog tarnybų efektyvumas yra pakankamas.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	10	1 2	0



Pateikiamas laikas ir maršrutas artimiausio kelio nuo projektuojamos teritorijos iki artimiausio valstybinės priešgaisrinės priežiūros skyriaus.

- Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Žemės sklypuose Nr.1,2 pastatai projektuojami arčiau kaip 25m nuo važiuojamosios gatvės ribos. Gaisro plitimas į gretimus pastatus bus skaičiuojamas techninio projekto metu.

Rengiant DP koregavimą vadovaujamosi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymo Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Statinių TP metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Lentelėje nurodyti minimalūs priešgaisriniai atstumai gali būti sumažinti atskiruose punktuose (papunkčiuose) nurodytais atvejais:

a) Kai dėl neišlaikyto minimalaus priešgaisrinio atstumo tarp pastatų (lentelę) yra projektuojama atskirai ant savo pamato stovinti priešgaisrinė siena (ekranas, ugniasienė) arba tokia ugniasienė gali būti projektuojama kaip pastato siena. Priešgaisrinė siena (ekranas, ugniasienė) turi atskirti gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrinti, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvartos pusėje gaisras neišplis į už jos esantį gretimą pastatą (žr. Taisyklių p. 94 p.); Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams, ugniasienėms) pateikti Taisyklių 95 punkte 7 lentelėje.

b) Kai dėl neišlaikyto minimalaus priešgaisrinio atstumo tarp pastatų (žr. 6 lentelę) jie apjungiami į gaisrinių skyrių (žr. Taisyklių p. 93.1, 93.3).

c) Priešgaisrinį atstumą tarp pastatų, kurių priešpriešinėse lauko sienose nėra langų arba besiribojančiuose pastatuose yra stacionarioji gaisrų gesinimo sistema, arba besiribojančių pastatų gaisro apkrova neviršija 200 MJ/kv. m, arba gaisrinių žarnų ilgis nuo artimiausio vandens šaltinio (gaisrinio hidranto, vandens rezervuaro ar pan.) iki tolimiausio gaisro židinio pastate neviršija 100 m, leidžiama sumažinti 20 proc. (žr. Taisyklių p. 93.4 p.).

GATVĖS

Pagal STR 2.02.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" galiojančias normas Balčkalnio gatvės kategorija - D, pagalbinė gatvė, plotis tarp raudonųjų linijų ~21,50 m. **Balčkalnio gatvė**, sklypo kad. Nr.1901/7001:55. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas -3,7325 ha. Sklypo savininkas - Lietuvos Respublika. Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Kauno m.savivaldybė.

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	11	1 2	0



- **Įsruties gatvė.** Įsruties gatvės kategorija - D, pagalbinė gatvė, plotis tarp raudonųjų linijų 12 m. Gatvės ribos sutampa su žemės sklypų registruotų NT Registre ribomis. Gatvei suformuotas žemės sklypas, sklypo kad. Nr.1901/0241:448. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kita. Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas -2,4849 ha. Sklypo savininkas - Lietuvos Respublika. Valstybinės žemės patikėjimo teisė - Kauno m.savivaldybė.

DETALIOJO PLANO VIEŠINIMO PROCEDŪROS

Pilnai atliekama detaliojo plano viešinimo procedūrų tvarka:

- Siunčiami registruoti laišakai kaimyninių žemės sklypų savininkams pagal deklaruotą gyvenamąją vietą.
- Viešinama TPDRIS www.tpdris.lt, sistemoje Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje.
- Kauno miesto savivaldybės skelbimų lentoje.
- Panemunės - Šančių seniūnijos skelbimų lentoje.
- Informuojami elektroniniu paštu: seniūnas ir seniūnaitis.
- TPD rengėjo patalpose, Vasario 16-osios g. 8 - 6, Kaune.
- Informacija dienraštyje „Laikinoji Sostinė“.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano sprendiniai neigiamų socialinių, ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės.

Gretimose teritorijose vykdoma veikla projektuojamai teritorijai neturi. Gretimų žemės sklypų naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai: gyvenamosios bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos. Gretimose teritorijose vyrauja kitos paskirties sklypai, stovi gyvenamieji namai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu TPDRIS informacinėje sistemoje pateikiama nuasmeninta informacija (pilnos apimties informaciją saugo detaliojo plano rengėjas).

Projekto vadovė Laimutė Pėželienė

PLAN -2026 - DP AIŠKINAMASIS RAŠTAS K-VT-19-25-1373	lapas	lapų	laida
	12	1 2	0