

ŽEMĖS SKLYPŲ PERLOJOS G. 45 IR 47, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS**AIŠKINAMASIS RAŠTAS****1. ĮVADAS**

Ištrauka iš tinklapio www.maps.lt.

1.1 Planuojamos teritorijos adresas: žemės sklypai Perlojos g. 45, Kaunas (kad. nr. 1901/0242:324, plotas – 0.0808 ha), Perlojos g. 47, Kaunas (kad. nr. 1901/0242:204, plotas – 0.0768 ha).

1.2 Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: Planavimo tikslai ir uždaviniai – keisti Kauno miesto valdybos 1998 m. gruodžio 22 d. sprendimu Nr. 1243 „Dėl žemės sklypų Perlojos g. 35, 39, 43, 45, 49, 51, 53, 73, 75, 79, 81 ir 83 detaliųjų planų“ 1.6 ir 1.7 papunkčiais (detaliajame plane žemės sklypai Perlojos g. 51 ir 53) ir koreguotą Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-143 „Dėl žemės sklypų Perlojos g. 45, 47, Kaune, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo“, patvirtintą detalių planą.

Keitimo tikslai – pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentą ir nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo sprendinius; sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

1.3 Planavimo pagrindas: 2026 vasario 05 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. A-110 “ DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ PERLOJOS G. 45, 47, KAUNE, DETALIOJO PLANO KEITIMO”; 2026 vasario 23 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. 70-28-9; Kauno miesto savivaldybės administracijos parengta detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa - teritorijų planavimo dokumento parengimo planu.

1.4 Planavimo iniciatorius:

UAB „Spv panema“, įm.k. 307655851, Pilies g. 1-8, LT-44275 Kaunas;

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

1.6 Ankstesni teritorijų planavimo dokumentai: 1998 m. gruodžio 22 d. Kauno miesto valdybos sprendimu Nr. 1243 “ Dėl žemės sklypų Perlojos g. 35, 39, 43, 45, 49, 51, 53, 73, 75, 79, 81 ir 83 detaliųjų planų” patvirtinti detalieji planai. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. sausio 18 d. įsakymu Nr. A-143 „Dėl žemės sklypų Perlojos g. 45, 47, Kaune, detaliojo plano koregavimo patvirtinimo“ patvirtintas detaliojo plano koregavimas.

2. TIKROJI BŪKLĖ

Planuojami žemės sklypai yra pietrytinėje Kauno miesto dalyje, Panemunės seniūnijoje, Perlojos gatvės pabaigoje, viduryje kvartalo tarp Vaidoto gatvės ir A. Smetonos alėjos. Šiuo metu planuojama teritorija mažai tvarkoma, pastatai – prastos būklės. Teritorija ir pastatas patenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių registro sąrašus. Teritorijoje saugotinų želdinių nėra.

2.1. Žemės sklypas Perlojos g. 45, Kaunas (kad. nr. 1901/0242:324).

Paskirtis - kita. Būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Plotas - 0.0808 ha. Nuosavybė - UAB „Spv panema“, įm.k. 307655851. Daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje), patenka į Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų kompleksą (kodas 26905). Servitutų nėra.

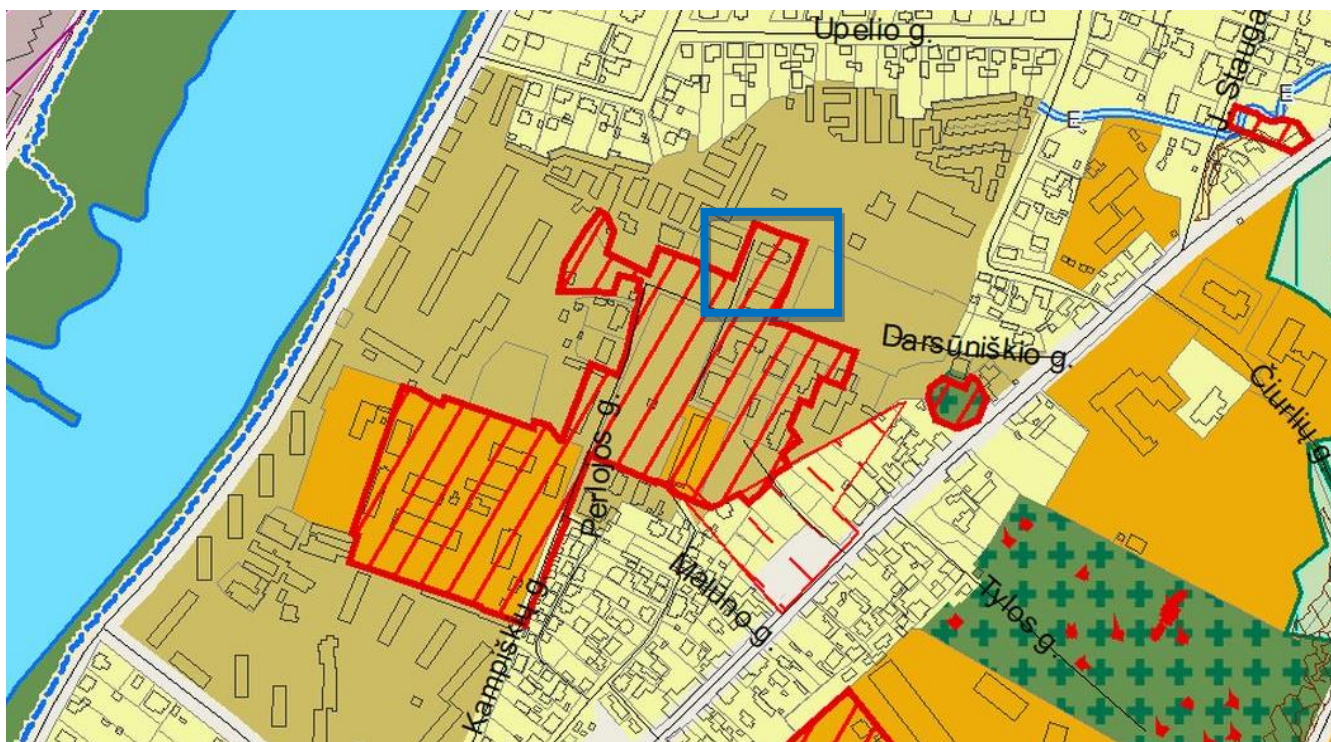
Pastatai sklype: pastatas - sandėlis 18F1p (un.nr. 1991-7005-8016), statybos metai - 1917, saugoma nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė - Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias pastatas (kodas 38436). Nuosavybė - UAB "Spv panema".

2.2 Žemės sklypas Perlojos g. 47, Kaunas (kad. nr. 1901/0242:204).

Paskirtis - kita. Būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Plotas - 0.0768 ha. Nuosavybė - UAB „Spv panema“, įm.k. 307655851. Daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje), patenka į Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų kompleksą (kodas 26905).

Pastatai sklype: pastatas - sandėlis 1F1p (un.nr. 1995-5022-9010), statybos metai - 1955. Nuosavybė - UAB "Spv panema".

2.3 Kauno miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai. Pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos Bendrąjį planą (2019 05 14 d. tarybos sprendimu Nr. T-196 patvirtintą korektūrą), kuris, planuojamoje teritorijoje, numato: funkcinė zona - intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona (gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais). Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių, visuomeninės paskirties, komercinės paskirties objektų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų, rekreacinės teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams; konservacinė paskirtis - kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Maksimalus užstatymo intensyvumas iki 1.2. Maksimalus leistinas aukštis nustatytas Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiuoju planu. Gali būti įsiterpusių esamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų.



Ištrauka iš Kauno miesto bendrojo plano 2013-2023 (2019 metų korektūra).

2.4 Kultūros paveldas. Planuojama teritorija patenka į Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų kompleksą (kodas 26905). Statusas – valstybės saugomas. Amžius XIX a. pab. – XX a. pr.

2.4.1 Kompleksą sudaro:

2.4.1.1 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso raštinės su kuopos vado butu pastatas (38422);

2.4.1.2 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso pirmas kareivinių pastatas (38423);

2.4.1.3 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso pirties, dirbtuvių ir sargybinės pastatas (38424);

2.4.1.4 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso pirmas arklidžių pastatas (38425);

2.4.1.5 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso karininkų namas (38426);

2.4.1.6 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso pirmas sandėlis (38427);

2.4.1.7 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso pirmas pastatas (38428);

2.4.1.8 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso skyriaus vado namas (38429);

2.4.1.9 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso antras pastatas (38430);

2.4.1.10 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso antras sandėlis (38431);

2.4.1.11 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso antras kareivinių pastatas (38432);

2.4.1.12 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias kareivinių pastatas (38433);

2.4.1.13 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso oro balionų sandėlio pastatas (38434);

2.4.1.14 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso oro balionų lakavimo angaro pastatas (38435);

2.4.1.15 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias pastatas (38436);

2.4.1.16 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias sandėlis (38437);

2.4.1.17 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso antras arklidžių pastatas (38438);

2.4.1.18 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso ketvirtas sandėlis (38439);

2.4.1.19 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias arklidžių pastatas (38440);

2.4.1.20 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso ketvirtas pastatas (38441);

2.4.1.21 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso penktas pastatas (38442);

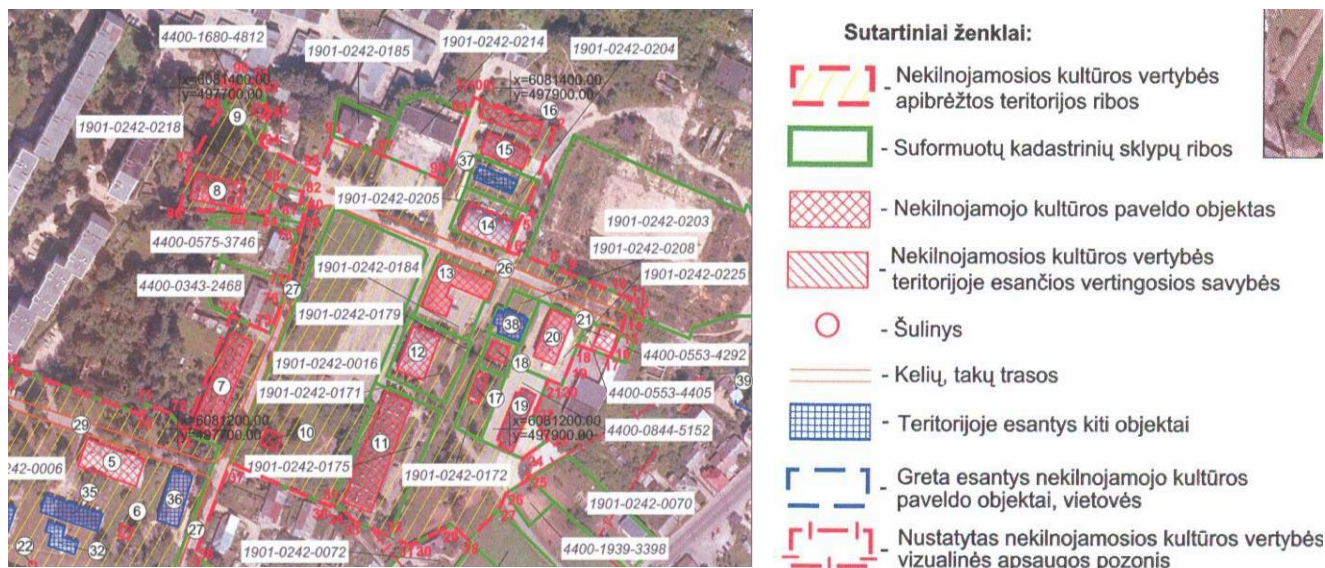
Vertingųjų savybių pobūdis - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

2.4.2 Žemės sklype Perlojos g. 45 yra Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias pastatas (38436). Vertingųjų pobūdis - architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Nuosavybė – UAB „Spv panema“, įm.k. 307655851.



Ištrauka iš tinklapio: "<http://kvr.kpd.lt/>".

KAUNO TVIRTOVĖS PIONIERIŲ KUOPOS IR OREIVYSTĖS SKYRIAUS KAREIVINIŲ PASTATŲ KOMPLEKSAS (26905, U41)



Ištrauka iš tinklapio: "<http://kvr.kpd.lt/>".

3 SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimas rengiamas siekiant pakeisti suplanuotos teritorijos reglamentus kitais (keisti naudojimo būdą), nustatyti papildomus naudojimo reglamentus. Sklypų ribos nekeičiamos.

3.1 TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

3.1.1 Žemės sklypas Nr.1:

- * Žemės sklypo plotas ~ 808 kv. m.
- * Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).
- * Maksimalus leistinas užstatymo aukštingumas – 6.13 m, alt. 39.33 m. (Vidutinė projektinė žemės altitudė – 33.20 m). Esamas saugomo pastato aukštis.
- * Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis – 55 % (pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių anžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės plotu).
- * Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1.00 (visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cok. aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu).
- * Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą Nr.1 numatomi iš Perlojos gatvės.
- * Sklype Nr. 1 numatomi ~6 butai, antžeminėje aikštelėje numatytos ~6 automobilių stovėjimo vietos. Butų skaičius tikslinamas statinių statybos projektų rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai, 1 vieta vienam 1 butui. Poreikio skaičiavimas: Planuojamas pastatas daugiabutis gyvenamasis namas ~6 butai. Poreikis: 6 vietos. (numatyta ~6 vietos - poreikis patenkinamas). Automobilių stovėjimo vietos rekomendacinio pobūdžio, tikslinamos techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis.
- * Pastatų paskirtys, automobilių parkavimo vietų poreikis gali būti tikslinamas, keičiamas statinių statybos projektų rengimo metu vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.
- * Projektuojami pastatai turi atitikti galiojančias gaisrinės saugos normas ir reikalavimus. Tikslinama tech. projekto metu.
- * Atliekų rūšiavimo konteinerių įrengimo vietos numatomos planuojamos teritorijos ribose, tikslinamos statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių. Esant poreikiui, pasirašius susitarimą buitinių atliekų konteineriai gali būti naudojami bendri abiem planuojamos teritorijos sklypams.

3.1.2 Žemės sklypas Nr.2:

- * Žemės sklypo plotas ~768 kv. m.
- * Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.
- * Maksimalus leistinas užstatymo aukštingumas – 8.00 m, alt. 41.20 m. (Vidutinė projektinė žemės altitudė – 33.20 m).
- * Maksimalus leistinas sklypo užstatymo tankis – 55 % (pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių anžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės plotu).
- * Maksimalus leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1.20 (visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cok. aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu).
- * Įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą Nr. 2 numatomi iš Perlojos gatvės.
- * Sklype Nr. 2 numatomi ~ 5 butai, antžeminėje aikštelėje numatytos ~ 5 automobilių stovėjimo vietos. Butų skaičius tikslinamas statinių statybos projektų rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai, 1 vieta vienam 1 butui. Poreikio skaičiavimas: Planuojamas pastatas daugiabutis gyvenamasis namas ~ 5 butai. Poreikis: 5 vietos. (numatyta ~ 5 vietos - poreikis patenkinamas). Automobilių stovėjimo vietos rekomendacinio pobūdžio, tikslinamos techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis.
- * Pastatų paskirtys, automobilių parkavimo vietų poreikis gali būti tikslinamas, keičiamas statinių statybos projektų rengimo metu vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.

* Projektuojami pastatai turi atitikti galiojančias gaisrinės saugos normas ir reikalavimus. Tikslinama statinių statybos projektų rengimo metu.

* Atliekų rūšiavimo konteinerių įrengimo vietos numatomos planuojamos teritorijos ribose, tikslinamos statinių statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir normomis, nepažeidžiant trečių asmenų teisių. Esant poreikiui, pasirašius susitarimą buitinių atliekų konteineriai gali būti naudojami bendri abiem planuojamos teritorijos sklypams.

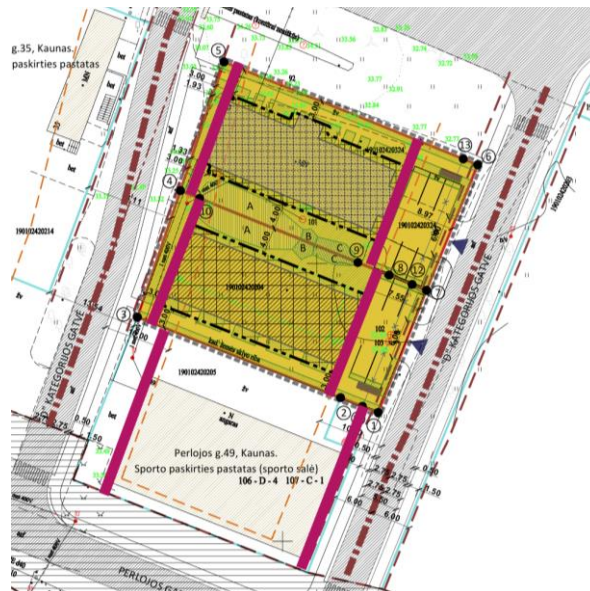
3.1.3 Automobilių stovėjimo vietos.

Statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų gyvenamųjų pastatų (kai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka balsų dauguma priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas) automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra (elektros kabelių kanalai su elektros kabeliais), kad prireikus jose būtų užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė.

Vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ įrengiamose automobilių stovėjimo aikštelėse, turi būti numatyta neįgaliųjų automobilių (ŽN) stovėjimo vietų skaičius: kai aikštelėje 20 ir mažiau vietų - minimalus ŽN vietų skaičius 1, tokioje aikštelėje turi būti 1 vt. A tipo.

3.1.4 Statybos linija.

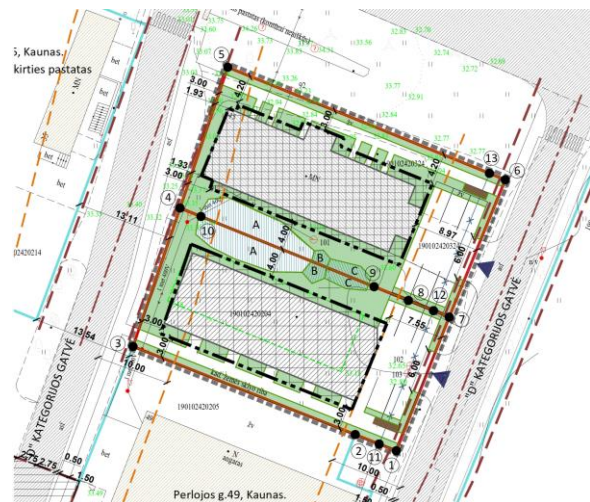
Gatvės atkarpoje, kurioje rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas, nėra susiformavusios vieningos, gatvei lygiagrečios užstatymo linijos. Siekiant formuoti vientisą gatvės vaizdą, projekto sprendiniais numatoma laiptuota užstatymo linija, paremta XIX a. susiformavusiais užstatymo principais. Istoriniai, saugomi pastatai šioje gatvės atkarpoje yra išdėstyti nevienodu atstumu nuo gatvės, todėl formuoja laiptuotą gatvės perspektyvą. Numatoma užstatymo linija atitinka susiklosčiusią istorinę urbanistinę struktūrą ir yra suderinta su Kultūros paveldo departamentas.



3.1.5 Priklausomieji želdynai.

* Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ patvirtintu aprašu žemės sklype Nr.1 minimalus želdynų plotas – 30 proc. Poreikis: $808 \cdot 0,30 = 242 \text{ m}^2$ (projekte numatyta $> 242 \text{ m}^2$). Priklausomųjų želdynų plotas ir vieta gali būti koreguojama vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir reikalavimais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.

* Vadovaujantis 2007 m. gruodžio 21d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“ patvirtintu aprašu žemės sklype Nr.2 minimalus želdynų plotas – 30 proc. Poreikis: $768 \cdot 0,30 = 230 \text{ m}^2$ (projekte numatyta $> 230 \text{ m}^2$). Priklausomųjų želdynų plotas ir vieta gali būti koreguojama vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir reikalavimais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisių.



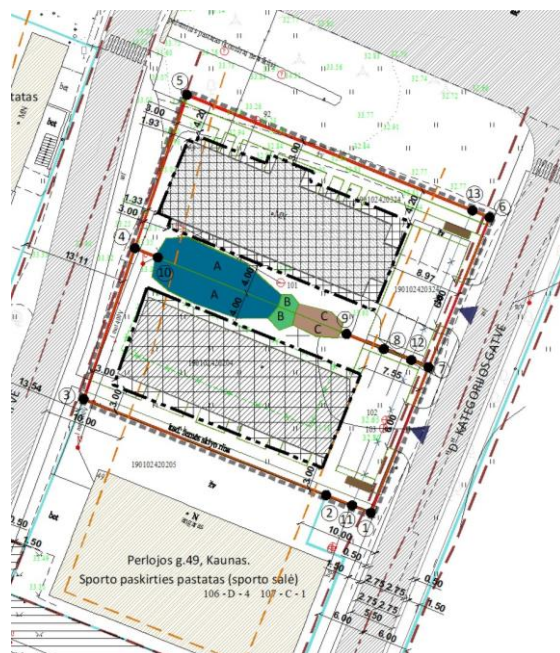
3.1.6 Vaikų žaidimo aikštelės.

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ sklypuose numatytos vaikų žaidimo aikštelės, sporto aikštelės paaugliams ir vietos ramiam vyresnio amžiaus ir asmenų su negalia namų gyventojų poilsiui. Tam naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė bus aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius), bet nemažiau nei 50 kv.m.. Sprendiniuose preliminariai numatoma ~ 6 butai sklype nr.1 ir ~ 5 butai sklype nr. 2, todėl kiekvienam sklypui projektuojama po 50 kv.m. vaikų žaidimų aikštelės. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai atitinka saugos reikalavimus.

Žaidimų aikštelės planuojamos ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, gatvių, transporto priemonių stovėjimo aikštelių. Tarp žaidimų aikštelių įrangos ir stacionariosios kūno rengybos lauko įrangos, riedlenčių parko, kitos sporto įrangos numatytas ne mažesnis kaip 10 m atstumas arba žaidimų aikštelė nuo stacionariosios kūno rengybos lauko įrangos, riedlenčių parko, kitos sporto įrangos zonos bus atitverta tvora ar gyvatvore, tikslinama statinių statybos projektų rengimo metu. Atstumas matuojamas nuo žaidimų aikštelės įrangos, esančios arčiausiai šiame punkte nurodytų objektų, atsitrenkimo zonos krašto.

3.1.7 Servitutai.

Žemės sklypuose Perlojos g. 45, 47 yra esami servitutai - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Esamų paklotų inžinerinių komunikacijų nėra. Vadovaujantis parengtu kvartalinį tinklų projektu, numatyti tinklai ir/ar jų apsaugos zonos į planuojamą teritoriją nepatenka, todėl servitutai naikinami.



- A VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖ
- B AKTYVAUS POILSIO ZONA
- C RAMAUS POILSIO ZONA



3.2 TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ PASIKEITIMAS

3.2. Teritorijos naudojimo reglamentai prieš detaliųjų planų keitimą.

		SKLYPAS NR. 1 (Perlojos g. 45 kad. nr. 1901/0242:324)		SKLYPAS NR. 2 (Perlojos g. 47, Kaunas (kad. nr. 1901/0242:204)	
Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Prieš	Po	Prieš	Po
Sklypo plotas	m ²	808	808	768	768
Pagrindinė naudojimo paskirtis		KITA	KITA	KITA	KITA
Naudojimo būdas		Komercinės paskirties objektų teritorijos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Leistinas pastatų aukštis	m	6.13	6.13	7.00	8.00
Leistinas užst. tankumas	%	52	55	47	55
Leistinas užst. intensyvumas	dalis	1.00	1.00	1.00	1.20

3.3 INŽINERINIAI TINKLAI

Visų inžinerinių tinklų apsaugos juostose ūkinė veikla turi būti vykdoma griežtai laikantis apribojimų, numatytų „Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose“ (LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr.343, Žin., 1992, Nr.22-652).

3.3.1. Vandentiekis ir nuotekos.

Esant poreikiui gali būti projektuojami kvartaliniai vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų tinklai, jų įrengimui gali būti sudaroma miesto savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartis.

3.3.2. Ryšių tinklai.

Planuojamoje teritorijoje požeminių Telia Lietuva, AB ryšių komunikacijų nėra. Detaliajame plane numatytos galimos ryšių tinklo trasos nuo Perlojos gatvės artimiausio ryšių tinklo šulinio, taip pat esant poreikiui ryšių įvadas gali būti įrengiamas bevielėmis priemonėmis. Rengiant statinių statybos projektus tinklo vieta tikslinama gavus projektavimo sąlygas iš Telia Lietuva, AB. Ryšių tinklai negali būti projektuojami po važiuojamąją kelio dalimi (gali kirsti kelia skersai).

3.3.3. Dujotiekis.

Galimas dujotiekio tinklas numatytas iliustraciniais tikslais, kaip galimybė esant poreikiui praveisti dujų tiekimo trasą.

3.3.5 Šilumos tiekimo tinklai.

Šilumos tiekimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra. Detaliajame plane numatoma galimybė prisijungti prie šilumos tiekimo tinklų, jei greta teritorijos bus pakloti centralizuoti šilumos tiekimo tinklai. Statinių statybos projektų rengimo metu gali būti projektuojami vietiniai šilumos šaltiniai. Projektuojant pastatus, projektavimo sąlygas iš AB "Kauno energija" imti papildomai.

3.3.4. Elektros tiekimo tinklai.

Elektros įvadas esamas.

3.4 SPRENDINIŲ POVEIKIS KULTŪROS PAVELDO VERTINGOSIOMS SAVYBĖMS

3.4.1 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų kompleksas (un. objekto kodas 26905).

Vertingųjų savybių pobūdis - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vertingosios savybės:

* **planavimo sprendiniai** - nereguliaraus plano, turinė erdvinė kompozicija suformuota cariniu laikotarpiu (statant kareivinių pastatus buvo prisitaikyta prie susiklosčiusios Panemunės dvaro struktūros; būklė patenkinama, neišlikusi dalis pastatų, sovietmečiu teritorijoje pristatyta nevertingų pastatų ir statinių; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **buvusių komplekso dalių liekanos ar jų vietos** - dvigubi akmenų ir plytų mūro šuliniai; apvalaus diametro raudonų plytų šuliniai; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **reljefas** - lygus; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **takai, keliai, ar jų dalys** - kelio trasa ŠR teritorijos dalyje; kelio trasa centrinėje teritorijos dalyje; dvi takų trasos PV teritorijos dalyje; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

3.4.2 Kauno tvirtovės pionierių kuopos ir oreivystės skyriaus kareivinių pastatų komplekso trečias pastatas (un. objekto kodas 38436).

Vertingųjų savybių pobūdis - Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vertingosios savybės:

* **aukštis ir/ar aukštingumas** - vieno aukšto; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **tūrinė erdvinė kompozicija** - ištęsto stačiakampio plano, vieno aukšto, su rizalitais ŠR ir PR fasaduose; stogo forma - pastato - dvišlaitė, rizalitų - dvišlaitė; stogo dangos tipas - lygios skardos lakštų tipas; kiti stogo elementai - pusapskričiai švieslangiai; mūriniai netinkuoti dekoruoti dūmtraukiai; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **kapitalinės sienos** - keraminių plytų netinkuotų pagrindinių sienų tinklas; sienų angos - segmentinės arkos formos langų ir durų angos eksterjere; arkinės formos angos ŠV fasado frontone; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **fasadų architektūrinis sprendimas, fasadų kompozicija** - plytų stiliaus, būdinga carinio laikotarpio kareivinių stilistika; fasadų architektūros turinės detalės - rizalitai ŠR ir PR fasaduose; trikampiai rizalitų frontonai; trikampiai frontonai ŠV ir PR fasaduose; fasadų apdaila ir puošyba - vainikuojantis karnizas; frontonų karnizai; polanginės traukos su dantukais; kampiniai pastato ir rizalitų piliastrai su dekoruotais kapiteliais; Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

* **konstrukcijos** - tašytų akmenų cokolis; segmentinės langų ir durų angų sąramos su raktais. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos vertingajai savybei.

3.4 GAISRINĖ SAUGA

Atstumai iki planuojamų pastatų turi atitikti Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, tikslinama statinių statybos projektų rengimo metu. 200m atstumu iki planuojamos teritorijos yra 5 priešgaisriniai hidrantai (žiūrėti papildomą schemą brėžinyje). Esamų hidrantų kiekis ir vieta tenkina planuojamo žemės sklypo poreikius, nauji hidrantai neprojektuojami.

Kauno priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-čioji komanda, Rusų g. 4, Kaunas, nutolusi apie 1,93 km. atstumu nuo projektuojamų pastatų. Priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems ekstremaliesiems įvykiams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti ir gelbėjimo darbams atlikti). Apytikslis važavimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių greitis 40 km/val.) – $(1,93/40) \cdot 60 \approx 2,90$ min.

Atsižvelgiant į atstumą nuo pastato iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos komandos, į tai, kad įrengiamos aktyviosios gaisrinės saugos priemonės, apskaičiuojame galimą laisvą degimo laiką –

T_{laisvas} .

$T_{\text{laisvas}} = T_{\text{pastebėjimo/pranešimo/išvykimo}} + T_{\text{atvykimo}} + T_{\text{kovinio išsidėstymo}} = 9 \text{ min}$

čia:

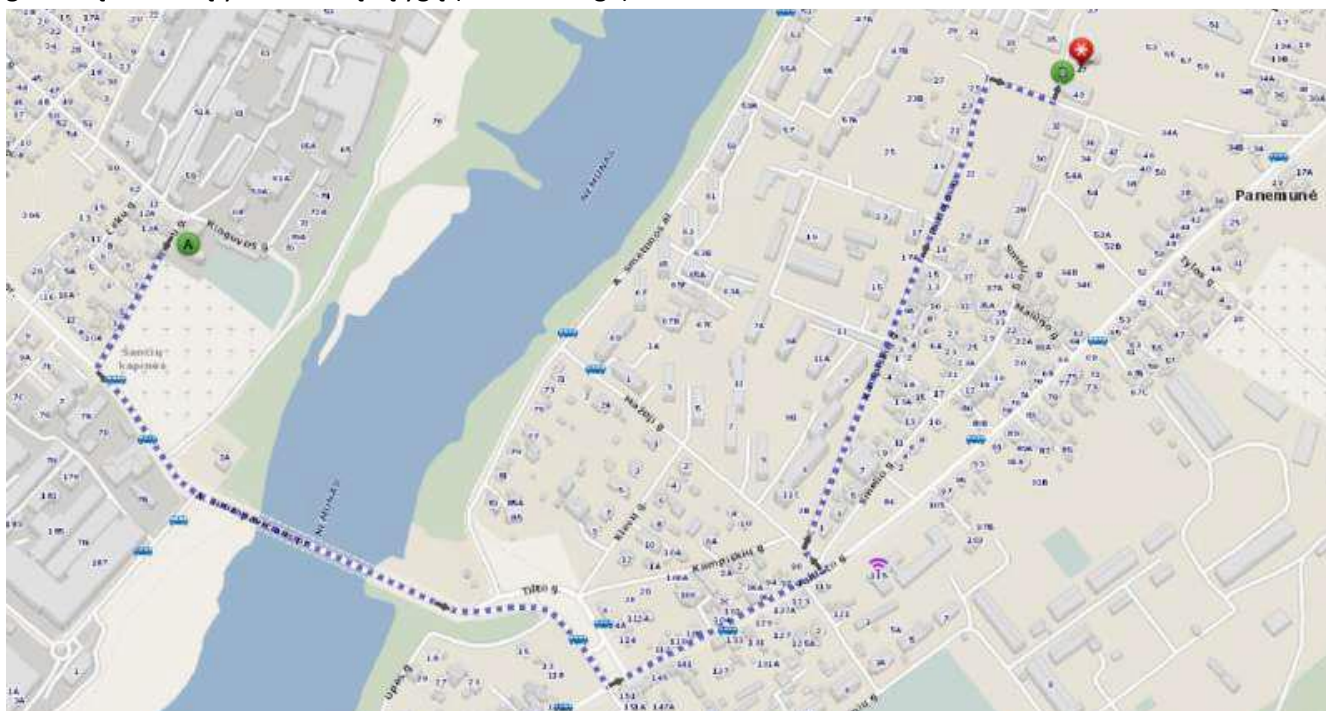
$T_{\text{pastebėjimo/pranešimo/išvykimo}}$ – laikas nuo gaisro pradžios iki jo pastebėjimo + laikas pranešimo teritorinei VPGT + išvykimo iš komandos laikas [5 min];

T_{atvykimo} – atvykimo laikas [2,90 min];

$T_{\text{kovinio išsidėstymo}}$ – kovinio išsidėstymo laikas [1 min].

Skačiavimai atliekami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. balandžio 17 d. nutarimu Nr. 354, Priešgaisrinės saugos užtikrinimo standartu, 4.1., 4.2 p., 4.3 p., 4.4 p).

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių kelias (žr. schema Nr. 1) iki planuojamos teritorijos ir artimiausių gaisrinių hidrantų yra tinkamų sąlygų (asfalto danga).



Schema Nr.1 Gaisrinės technikos judėjimo kelias.

Planuojamai teritorijai artimiausias gaisrinis hidrantas nurodytas schemoje Nr. 2 yra greta teritorijos (~50m atstumu). Atstumas nuo išorės gaisrų gesinimo šaltinio iki tolimiausios pastato vietos neturi viršyti 200 m., jei atstumas viršijamas turi būti įrengiami nauji gaisrų gesinimo hidrantai atitinkantys galiojančius teisės aktus ir normas. 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 >3.5 m. pločio ir >4.5 m. aukščio. Gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelėse turi būti užtikrintas >4.5 m. aukščio nekludomas manevravimas.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas. Planuojamoje teritorijoje projektuojant pastatus techninio 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.



Schema Nr.2. Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, kelių skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.

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