

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI INFORMACIJA

Teritorijų planavimo dokumentas (toliau - **TPD**) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau - TPDRIS).

TPD Nr.: K-VT-19-25-1708

TPD pavadinimas: ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0.7885 ha.

Nagrinėjama teritorija (pagal programą, patv. 2025-12-12, A-1581) pažymėta teritorija: ~ 8.4265 ha.

TPD organizatorius:

Kauno miesto savivaldybės administracijos (k. 188764867, Laisvės al. 96, Kaunas) direktorius.

TPD iniciatoriai:

UAB „BIRULIAI“, į.k. 133882211 - pagal 2025-12-29 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. 70-28-67.

* TPD iniciatorių TPDRIS atstovauja projektų vadovė Nijolė Tuleikienė.

TPD rengėjas:

UAB „PLANUOTOJAI“, k. 133890311, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaunas, tel. 8 37 209260.

TPD projekto vadovas:

Nijolė Tuleikienė, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A753, tel. +370 698 84139, el. p. nijole@planuotojai.lt

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 administracijos direktoriaus 2025-12-12 įsakymu A-1581 “Dėl žemės sklypo Taikos pr. 116A, Kaune, detaliojo plano koregavimo pradžios, planavimo tikslų ir organizavimo”;

Detaliųjų planų keitimo planavimo darbų programa (patv. 2025-12-12, A-1581);

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. 70-28-67, 2025-12-29.

Atestato Nr. 3452	UAB “PLANUOTOJAI” Vasario 16-osios g. 8-6, LT-44250 Kaunas, tel.8(37)209260				TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS			
	PARĖIGOS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA	ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS			
A 753	PV, ARCH	NIJOLĖ TULEIKIENĖ		2026-07				
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Kauno miesto savivaldybės administracija				DOKUMENTAS		ETAPAS	LAIDA
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS		DET.PL	0
PLANAVIMO INICIATORIUS	UAB „BIRULIAI“				ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
					26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS		1	20

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

REG51667074, 2026-04-01 - Kauno miesto savivaldybės administracija;
REG51763159, 2026-04-02 – Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra;
REG52090748, 2026-04-09 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie SAM;
REG51721061, 2026-04-02 - Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM;
REG51539614, 2026-03-30 - Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno vandenys";
REG51587112, 2026-03-31 - Akcinė bendrovė "Kauno energija";
REG51510765, 2026-03-30 - AB "Energijos skirstymo operatorius";
REG51810578, 2026-04-03 – LITGRID AB;
REG51499986, 2026-03-30 - Telia Lietuva, AB;

Tyrimai, galimybių studijos ir pan. – papildomi tyrimai neatliekami.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV) – neatliekamas, vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patv. LRV 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 "Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

SPAV atranka ir SPAV neatliekamas – planuojama veikla neatitinka Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymuose 1 ir 2 prieduose nurodytų veiklų (P.S.: nauja veikla neplanuojama).

Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas, kuriuo koreguojamas žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0041:29) Raudondvario pl. 131 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **9**), žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0041:87) Raudondvario pl. 131C (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **1**) ir žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/0041:90) Kulautuvos g. 3 (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **8**), Kaune, detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. lapkričio 17 d. įsakymu Nr. A-3692 "Dėl žemės sklypų Raudondvario pl. 131, Raudondvario pl. 131A, Raudondvario pl. 131B, Raudondvario pl. 131C, Kulautuvos g. 3, Kaune, detaliųjų planų keitimo patvirtinimo", įtraukiant į planavimo procesą įsiterpusį valstybinės žemės plotą.

Planavimo tikslai ir uždaviniai - koreguoti detalių planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės mero 2024 m. spalio 3 d. potvarkiu Nr. M-1151 „Dėl pakeisto žemės sklypų Taikos pr. 116A, 112L, 112K, 112H, 112G, Kaune, detaliojo plano patvirtinimo“, siekiant pakeisti teritorijos (detaliajame plane žemės sklypas Nr. **1**, dabar adresas – Taikos pr. 116A, Kaunas) ribas ir plotą, prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, siekiant pakeisti nustatytus ir nustatyti naujus papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus, sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvų energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

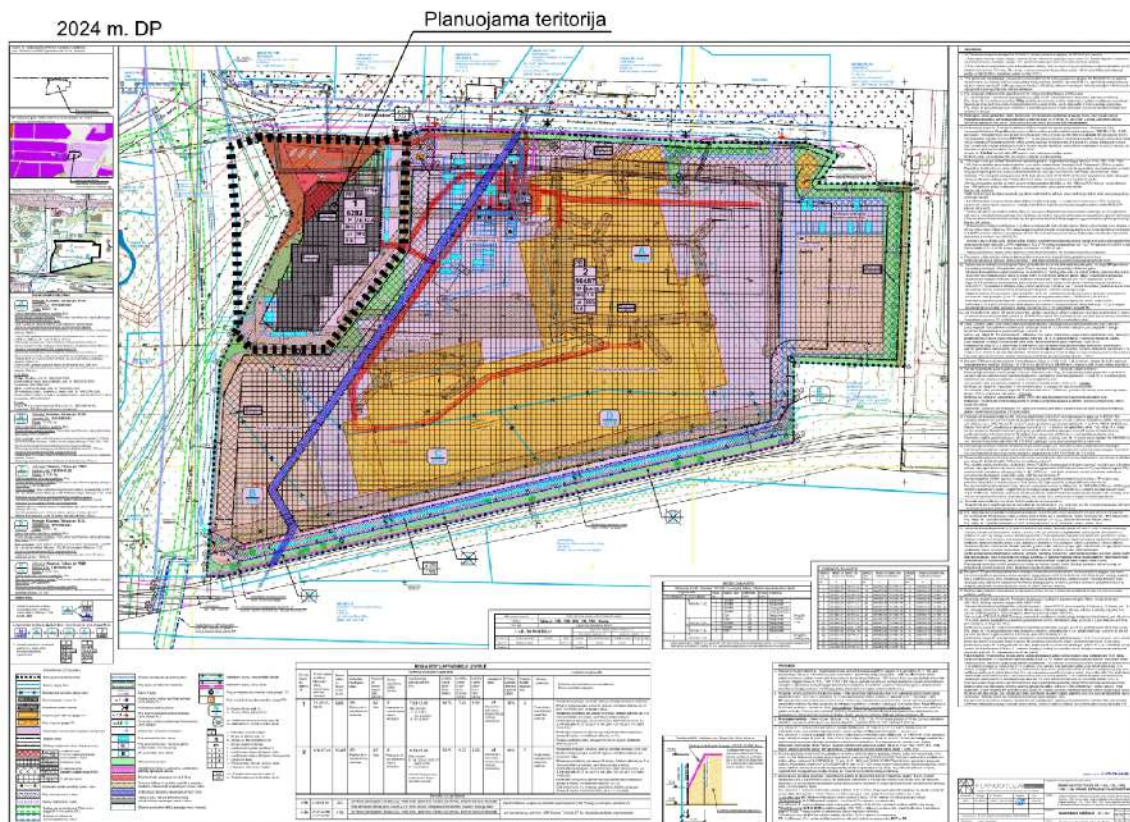
Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti sprendiniams, nustatytiems Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“, koreguotame KMST 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ ir KMST 2023 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-553 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“.

Numatomas koreguoti TPD:

Žemės sklypo Taikos pr. 116A, Kaune, detalusis planas, Kauno miesto savivaldybės mero 2024 m. spalio 3 d. potvarkiu Nr. M-1151 „Dėl pakeisto žemės sklypų Taikos pr. 116A, 112L, 112K, 112H, 112G, Kaune, detaliojo plano patvirtinimo“ (toliau - **2024 m. DP**).

2024 m. DP pagrindinis brėžinys su pažymėta rengiamo TPD sprendiniais planuojama teritorija:

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		2	20	0	DET. PL



ESAMA PADĖTIS

Rengiamo TPD sprendiniais yra planuojamas sklypas „A“ –
2024 m. DP suplanuotas žemės sklypas Nr. 1

ŽEMĖS SKLYPAS „A“

Adresas: Kaunas, Taikos pr. 116A

Kadastras Nr. 1901/0093:66;

Plotas: 0.6292 ha;

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.**

Iregistruotos teritorijos, kuriose taikomos SŽNS:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 176 kv.m;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 1511 kv.m (110 kV EOL);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 141 kv.m;

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 505 kv.m

Savininkas: UAB „BIRULIAI“.

STATINIAI

1F1bp - pastatas - Sandėlis, unik. Nr. 1999-2036-1013;

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė), unik. Nr. 1999-2036-1036.

Savininkas: UAB "BIRULIAI".

GRETIMYBĖS

Žemiau pateikiamose lentelėse pateikiama informacija apie planuojamos teritorijos, t.y. žemės sklypo Taikos per. 116A, Kaune, **kaimyninius žemės sklypus** - žemės sklypus, kurie suformuoti kaip atskiri

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		3	20	0	DET. PL

nekilnojamojo turto objektai, kuriems suteikti unikalūs numeriai ir kurie įregistruoti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre ir turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba atskirti ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų sklypais nesuformuotu žemės plotu (Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo dokumentų nuostatai, patv. LRV 1996-09-18 nut. Nr. 1079)

Šiaurinėje pusėje - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti objektai:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
Valst. žemė	Privažiavimas iš Taikos pr.				Žemės sklypas nesuformuotas
Kitoje privažiavimo pusėje:					
1901/0093:8 Taikos pr. 114B	0.2000	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB "Angaras"	
1901/0093:9 Taikos pr. 114C	0.2000	Kita	-	V. G.	

Rytinėje ir pietinėje pusėse - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai ir kiti objektai:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
1901/0093:65 Taikos pr. 116O	5.0487	Kita	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	UAB "Lemora"	2024 m. DP – sklypas Nr. 2.

Vakarinėje pusėje - šie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai ir kiti objektai:

Kadastro Nr., adresas	Plotas (ha)	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Savininkai	Pastabos
1901/7001:53	0.9634	Kita	Susisiekimo ir ininerinių tinklų koridorių teritorijos	Sav.: Lietuvos Respublika; Patikėt.: Kauno miesto savivaldybė	<i>Šiame sklype yra suplanuota C kat. gatvė (pagal DP)</i>

NAGRINĖJAMOS IR PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMAS

Planuojama teritorija: 0.7885 ha teritorija, kurioje yra žemės sklypas (kadastro Nr. 1901/0093:66) Taikos pr. 116A, Kaune (**2024 m. DP** suplanuotas žemės sklypas Nr. 1; rengiamame **TPD** - sklypas "**A**") ir įsiterpęs laisvos (neužstatytos) valstybinės žemės plotas (rengiamame **TPD** - sklypas "**B**").



**ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO
PLANO KOREGAVIMAS**

26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
4	20	0	DET. PL

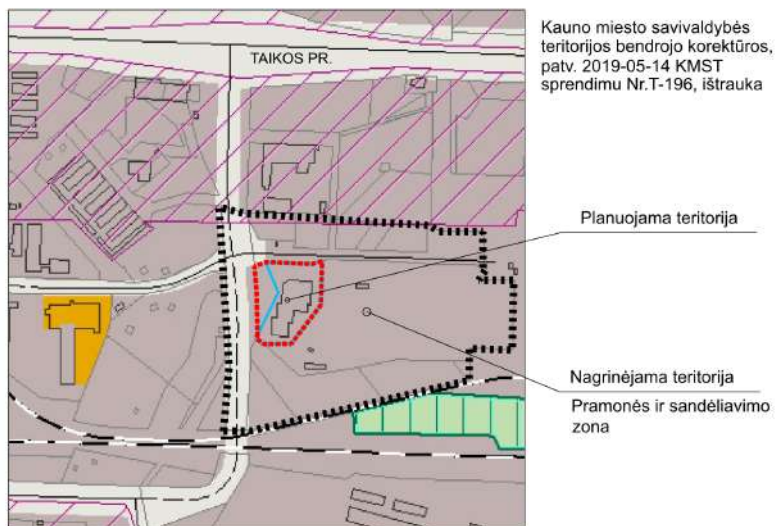
Nagrinėjama teritorija: ~ 8.4265 ha teritorija, užbrėžta žemės sklypo Taikos pr. 116A, Kaune, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programoje (patv. KMS AD 2025-12-12, A-1581).



Nagrinėjamos teritorijos vertinimas pateiktas brėžinyje „Esamos padėties planas. Nagrinėjamos teritorijos schema“.

Urbanistinė struktūra.

Pagal Kauno m. savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto KMST 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 ir pakoreguoto KMST 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 (toliau - **BP**), sprendinius nustatyta planuojamos teritorijos funkcinė zona - **Pramonės ir sandėliavimo zona teritorijos**, kuriose dominuoja gamybinė ar panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.



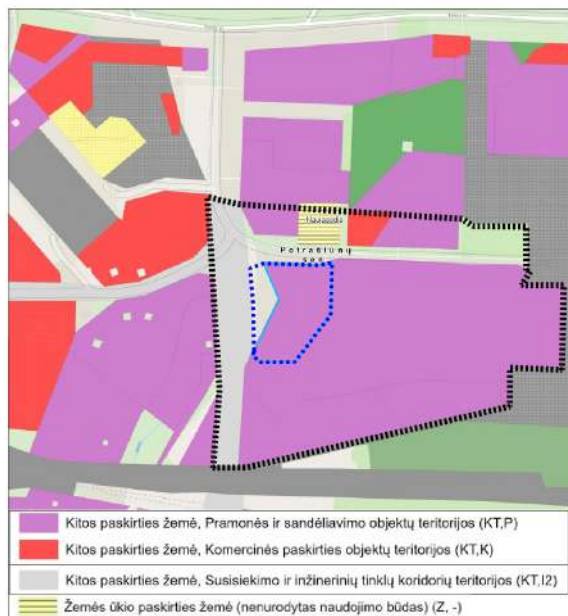
Pagal **BP** galimos šios žemės paskirtys ir naudojimo būdai: Kitos paskirties - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Bendro naudojimo teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos ir kt.

Pagal **BP** nagrinėjamoje teritorijoje **gyvenamųjų teritorijų nėra ir negali būti**.

Atsižvelgiant į **BP** sprendinius, planuojama teritorija yra tinkama sandėlių statybai ir vykdoma veikla nedarys neigiamo poveikio gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms dėl jų toumo.

Analizuojamos teritorijos gretimybėje gausu pramoninių objektų, planuojamą teritoriją supa esamos ar suplanuotos susisiekimo komunikacijos (gatvės, privažiavimas, geležinkeliai), o už jų - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, šiaurinėje pusėje (už geležinkelio) - miško ūkio / rekreacinių miškų sklypas.

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		5	20	0	DET. PL



Rengiamas Kauno miesto savivaldybės bendrojo plano keitimas
K-RJ-19-24-383

Esama būklė 2024 m.
Miesto vidaus aplinka.
Žemės naudojimas

Nagrinėjama teritorija
Planuojama teritorija

Nagrinėjamoje teritorijoje esančių žemės sklypų **žemės naudojimo būdai**:

Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos - Taikos pr. 114B, 116A, 116B, 116R, 116O;

Komercinės paskirties objektų teritorijos - Taikos pr. 116N.

Žemės naudojimo būdas nenustatytas Kitos paskirties žemės sklype Taikos pr. 114C, kuriame vykdoma sandėliavimo veikla.

Pagal **BP** koregavimo sprendinius, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, nagrinėjama teritorija yra **Naujasodžio rajone (NJ-3)**, kuriame vyrauja pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.



BP korektūra, patv. KMST 2023-12-19 sprend. Nr. T-553.

Prioritetinės plėtros teritorijos, inžinerinės infrastruktūros rajonai

Nagrinėjama teritorija

Miesto dalis - Naujasodis
Rajono Nr. NJ-2
Inžinerinės infrastruktūros lygis - 4
Socialinės infrastruktūros lygis - III (6)

Nustatoma funkcinė infrastruktūros zona – **Gamybinės konvertuojamos / modernizuojamos teritorijos (2p)**



BP korektūra, patv. KMST 2023-12-19 sprend. Nr. T-553.

Funkcinės infrastruktūros zonos

Nagrinėjama teritorija

Gamybinės konvertuojamos / modernizuojamos teritorijos (2p)

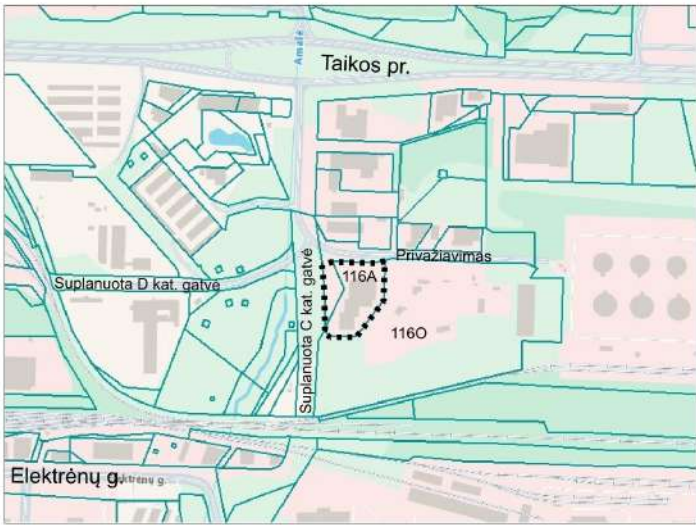
Užstatymas būdingas gamybinių teritorijų užstatymui - vyrauja didelio tūrio gamybiniai ir sandėliavimo pastatai. Užstatymo tipas - **laisvo planavimo**.

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		6	20	0	DET. PL

Nėra susiformavusios gatvės užstatymo linijos, esami pastatai nuo privažiavimo nutolę skirtingais atstumais.

Susisiekimo infrastruktūra.

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama Taikos prospektu bei nuo jo ties žiedu atsišakojusiu privažiuoju.



Pagal **BP** sprendinius privažiavimo vietoje yra planuojama **C** kat. gatvė, kuri sujungs Taikos prospektą su Elektrėnų gatve.

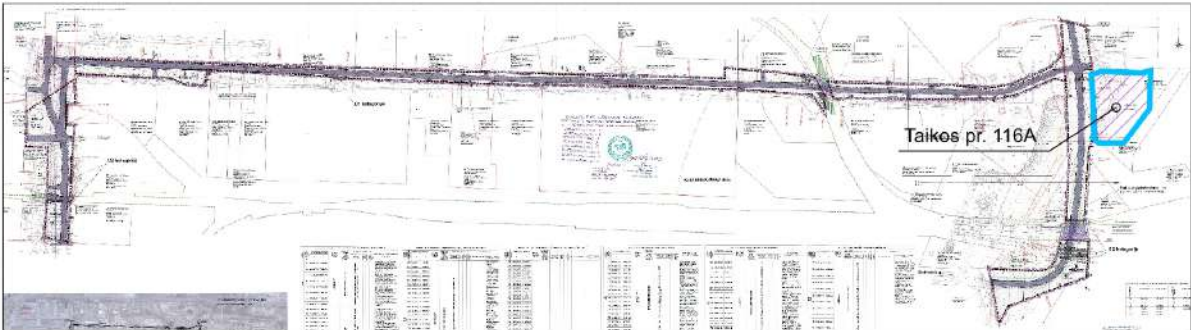


Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo korektūros, patv. 2019-05-14 KMST sprendimu Nr.T-196, ištrauka

Susisiekimo infrastruktūra

Nagrinėjama teritorija

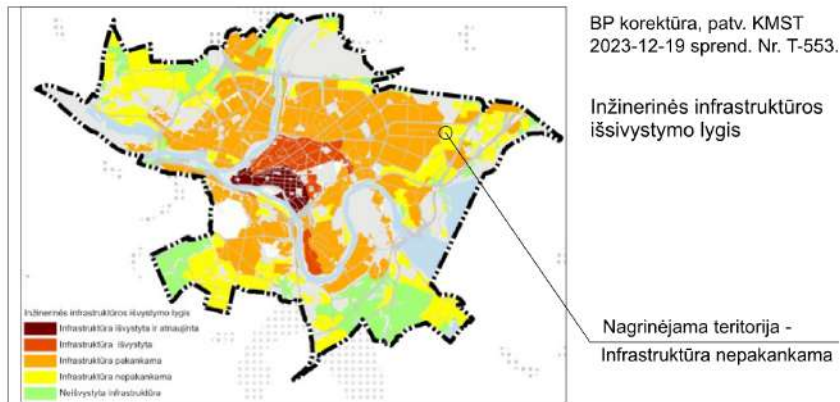
Detalės Perspektyvinės gatvės planavimas bei susikirtimo su Garažų gatve vieta yra pateikti teritorijų planavimo dokumente "Apie 20000 kv.m teritorijos prie Taikos pr. ir apie 50000 kv.m teritorijos detalūs planas (sklypo suformavimas inžinerinės infrastruktūros naujiems tiesiniams tiesiti ir esamiems rekonstruoti)", patv. KMS AD 2011-10-13 įsakymu Nr. A-3901.



ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		7	20	0	DET. PL

Inžinerinė infrastruktūra.

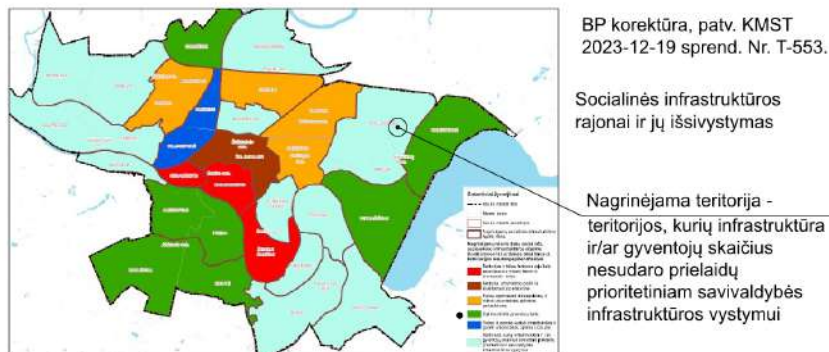
Pagal **BP** koregavimo sprendinius, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, nagrinėjamoje teritorijoje nurodytas inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis - **infrastruktūra nepakankama**.



Nors šiame rajone (**NJ-2**) inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis nurodytas kaip nepakankamas, nagrinėjamoje teritorijoje yra visi pastatų eksploatacijai reikalingi inžineriniai tinklai - elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, šilumos tiekimo tinklai, dujotiekis.

Socialinė infrastruktūra.

Pagal **BP** koregavimo sprendinius, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, vertinant socialinės infrastruktūros rajonus ir jų išsivystymą, nagrinėjamoje teritorijoje dėl mažo esamų gyventojų skaičiaus nesudaromos prielaidos prioritetiniam savivaldybės infrastruktūros vystymui.



Švietimo įstaigos, sveikatos priežiūros paslaugas teikiančios įstaigos yra kitose Petrašiūnų seniūnijos dalyse, arčiau gyvenamųjų vietovių - Palemone, Petrašiūnuose

Kraštovaizdis, želdynai

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdis yra būdingas pramoninėms teritorijoms - plačios gatvių zonos, didesnio tūrio pastatų užstatymas, didelės transportui skirtos aikštelės, 110 elektros oro linijos.

Reljefas - sąlyginai lygus.

Artimiausi atskirieji želdynai yra nagrinėjamos teritorijos pietinėje pusėje - už geležinkelio) esančiame miškų ūkio / rekreacinių miškų sklype (kadastro Nr. 1901/0093:24), kuris atlieka ir apsauginių želdinių funkciją, mažinant pramonės objektų poveikį.

Prie kraštovaizdžio formavimo prisidės ir proj. sklypuose numatomi priklausomieji želdynai.

Planuojamoje teritorijoje, atsižvelgiant į tai, kad didelę teritorijos dalį užima 110 kV elektros linijos apsaugos zonos, kuriose yra negalima pastatų statyba, želdynų plotas bus didesnis nei nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36) nustatyta priklausomųjų želdynų norma (plotas).

Nagrinėjama teritorija nepatenka ir nesiriboja su Saugomų teritorijų valstybės registre įregistruotomis teritorijomis ar Natura 2000 teritorijomis.

Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose nėra Kultūros vertybių registre įregistruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių.

Saugomos teritorijos.

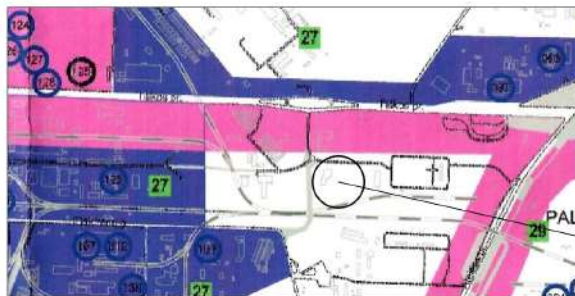
Nagrinėjama teritorija nepatenka ir nesiriboja su Saugomų teritorijų valstybės registre įregistruotomis teritorijomis ar Natura 2000 teritorijomis.

Teritorijos plėtros tendencijos

Nagrinėjamoje ir aplinkinėse teritorijose įgyvendinami **BP** sprendiniai - urbanizuojamose teritorijose tankinamas užstatymas, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, sudarant sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

Kiti planuojamai/nagrinėjamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, specialiojo teritorijų planavimo dokumentai.

Nagrinėjama teritorija nepatenka į Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiajame plane, patv. 2013-04-18 KMST sprendimu Nr. T-221, nustatytas prekybos centrų plėtros zonas.



Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialusis planas (patv. 2013-04-18, T-221) T00017022

Nagrinėjama teritorija

Nagrinėjama teritorija patenka į Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano pakeitime, patvirtintame 2013-01-17 KMST sprendimu Nr. T-22, nustatytas zonas, kuriose galima aukštybinių pastatų iki 50 m statyba.



Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialusis planas, T00017021 (patv. 2013-01-17, T-22)

Nagrinėjama teritorija

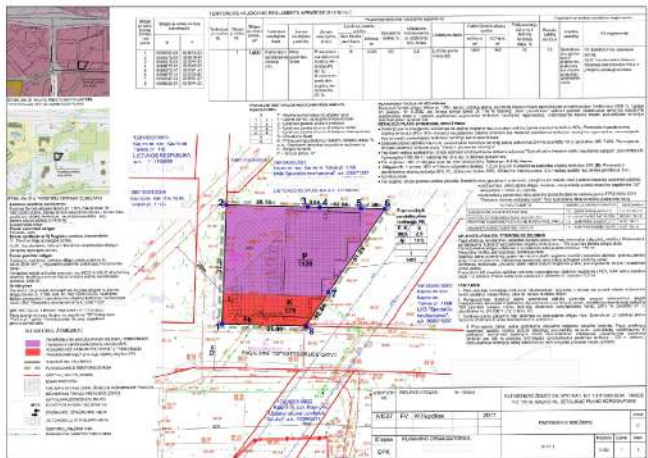
Pagal atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano, patv. KMST 2016-05-03 sprendimu Nr. T-203, sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną.



Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano atnaujinimo patv. KMT 2016-05-03 sprendimu Nr. T-203, ištrauka

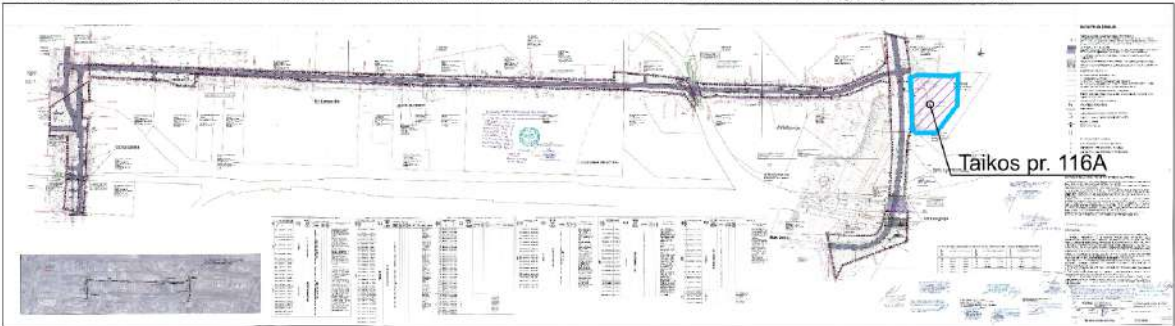
Nagrinėjama teritorija

Gretimų teritorijų planavimo dokumentai:



Šio TPD sprendiniai neturi įtakos planuojamai teritorijai.

Apie 20000 kv.m teritorijos prie Taikos pr. ir apie 50000 kv.m teritorijos detalusis planas (sklypo suformavimas inžinerinės infrastruktūros naujiems tiesiniams tiesiti ir esamiems rekonstruoti)", patv. KMS AD 2011-10-13 įsakymu Nr. A-3901



Šio TPD sprendiniai teigiamai įtakoja planuojamos teritorijos sprendinius, gerina susisiekimo infrastruktūrą.

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		10	20	0	DET. PL

SPRENDINIAI

Rengiamo **TPD** sprendiniais vykdomi detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programoje, patv. KMS AD 2026-12-12 įsak. Nr. A-1581, nurodyti planavimo tikslai ir uždaviniai.

Planavimo tikslai:

1. Pakeisti suplanuotos (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1, dabar adresas – Taikos pr. 116A, Kaunas) ribas ir plotą, prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą;
- 2) pakeisti nustatytus ir nustatyti naujus papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus;
- 3) sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvų energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.

Planavimo uždaviniai:

- 1) koreguoti detalųjį planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės mero 2024 m. spalio 3 d. potvarkiu Nr. M-1151 „Dėl pakeisto žemės sklypų Taikos pr. 116A, 112L, 112K, 112H, 112G, Kaune, detaliojo plano patvirtinimo“ (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1, dabar adresas – Taikos pr. 116A, Kaunas), siekiant pakeisti teritorijos (detaliajame plane žemės sklypas Nr. 1) ribas ir plotą, prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, pakeisti nustatytus ir nustatyti naujus papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus, sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvų energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą;
- 2) detalizuoti Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame KMST 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ ir KMST 2023 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-553 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“, nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti urbanizuotų teritorijų naudojimo reglamentus;
- 3) numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
- 4) nustatyti sprendinius, neprieštaraujančius sprendiniams, nustatytiems Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir koreguotame KMST 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ ir KMST 2023 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. T-553 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“.

2024 m. DP suplanuoto žemės sklypo Nr. 1 (rengiamame **TPD** - sklypas "**A**") ribos ir plotas pakeičiami prie jo prijungus įsiterpusį laisvos (neužstatytos) valst. žemės plotą (rengiamame **TPD** - sklypas "**B**"), vadovaujantis LRV 1999-06-02 nutarimu Nr. 692 "Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos" 2.15 papunkčio nuostatomis.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{A} \\ \hline 6292 \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{B} \\ \hline 1593 \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline 1 \\ \hline 7885 \\ \hline \end{array}$$

Žemės sklypas "**B**" (**0.1593 ha**), kurį numatoma prijungti prie besiribojančio žemės sklypo „**A**“ (0.6292 ha), yra laikytinas įsiterpusiu laisvos (neužstatytos) valstybinės žemės plotu dėl šių priežasčių:

- 1) jis yra įsiterpęs tarp NTR registruotų kitos paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 1901/7001:53, Nr. 1901/0093:66) ribų;
- 2) šioje teritorijoje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, skirto pastatų statybai, dėl jame esančių inžinerinių komunikacijų (110 kV elektros oro linijos (3 vnt.), vandentiekio linijos V d300mm, d600mm (3 vnt.), buitės nuotekų linijos F d400mm) bei jų apsaugos zonų, užimančių ~ 99 % sklypo "**B**" ploto.
- 3) planuojama prijungti teritoriją "**B**" nėra reikalinga visuomenės poreikiams - besiribojančio susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypo (kadastro Nr. 1901/7001:53) dydis ir plotis yra

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		11	20	0	DET. PL

pakankami suplanuotos C kat. gatvės įrengimui.

PROJ. SKLYPAS Nr. 1

Sklypo plotas: 0.7885 ha

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita (KT)

Žemės sklypo naudojimo būdai: Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)

Teritorijos naudojimo tipas: Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PER)

Leidžiamasis sklypo užstatymo tankis: 40 %

Leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas: 1.5

Leidžiamasis sklypo užstatymo tūrio tankis: 5.0

Leidžiamasis pastatų aukštis: iki 7.00–20.00 m nuo žemės paviršiaus (*žiūrėti stat. zonų aprašymą*);

Altitudės – iki 76.30 - 89.30 m

Užstatymo tipas: Pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas (pi)

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: 10 %

Statinių paskirtys:

Negyvenamieji pastatai:

Pramonės ir sandėliavimo pastatų grupė (7.3. Sandėliavimo);

Administracinių pastatų grupė (5.1. Administracinių)

Pastatų aukštų skaičius (iki): 5

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 0.7885 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), po 1 m (požem. linijų), po 2 m (0.4 kV oro linijų), po 20 m (110 kV EOL);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), po 2 m (kai gylis iki 2.5 m), po 3 m (kai gylis > 2.5 m); po 5 m (kai d 400 mm ir didesnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), po 1 m;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), po 2 m (kai vamzdynų skersmuo 20-250 mm), po 3 m (kai vamzdynų skersmuo > 250 mm), nuo drenažo vamzdžių - po 2 m

Projektuojamas servitutas (tarnaujantis):

"s-1a" (234 kv.m) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - šilumos tiekimo tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (AB "Kauno energija").

STATYBOS ZONOS

Žemės sklype Taikos pr. 116A yra UAB "Biruliai" sandėlis **1F1bp** (unik. Nr. 1999-2036-1013) ir kiemo statiniai - tvora, kiemo aikštelė (unik. Nr. 1999-2036-1035). Sandėlio **1F1bp** pagrindinis plotas - 1762.80 kv.m, tūris - 8163 kub.m, užstatytas plotas - 2616 kv.m.

Brėžinyje parodyta siūloma administracinio pastato (ar priestato su administracinėmis patalpomis) vieta - ne arčiau 20 m iki 110 kV elektros oro linijos kraštinių laidų.

Preliminarus administracinių patalpų plotas ~ 480 kv.m.

Brėžinyje pateiktas vienas iš siūlomų užstatymo variantų, konkrečios statinių (pastatų, aikštelių, įvažų, inž. komunikacijų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" (LR AM 2005-06-17 įsak. Nr. D1-309) bei STR 2.02.07:2012 "Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai" (LR AM 2004-03-05 įsak. Nr. D1-100) reikalavimais ir kitais statybą reglamentuojančiais teisės aktais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus ugniataisparumą), sklypo ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų bei visuomenės sveikatos normų reikalavimų.

Atstumas nuo gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių iki Sklypo ribos turi būti nustatomas pagal STR 2.03.02:2005 reikalavimus (8 p.). Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo Sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui.

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		12	20	0	DET. PL

Proj. sklype Nr. 1 nustatomi leidžiamieji pastatų aukščiai - 7.00-20.00 m, ribojant galimybę didinti **esamą** 7 m pastato aukštį toje sklypo dalyje, kuri patenka į 110 kV elektros oro linijos apsaugos zoną, skaidant į skirtingo aukščio stat. zonas:

I statybos zona: iki 20.00 m aukščio pastatų - ne arčiau 8.75 m atstumu nuo sklypo ribų;

II statybos zona: iki 16.50 m aukščio pastatų - ne arčiau 7.00 m atstumu nuo sklypo ribų;

III statybos zona: iki 7.00 m aukščio pastatų, nedidinant esamo pastato dalies tūrio, 110 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje.

Atsižvelgiant į tai, kad esamas užstatymas yra būdingas gamybinių bei komercinių teritorijų užstatymui (vyrauja didelio tūrio prekybiniai, gamybiniai ir sandėliavimo pastatai) ir kvartale **nėra susiformavusios gatvės užstatymo linijos** (esami pastatai nuo privažiavimo ir būsimos gatvės nutolę skirtingais atstumais), proj. sklypuose užstatymas planuojamas laisvai.

TPD sprendiniai neprieštarauja **VšĮ Transporto kompetencijų agentūros** 2026-04-02 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG51763159 nurodytiems reikalavimams:

1) Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Kauno aerodromo apsaugos zonas (zona "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

2) Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 172 metrų. Šiuo atveju, įvertinus esamą žemės paviršiaus aukštį (~69.30 m) ir didžiausią leidžiamą pastatų aukštį (20.00 m), absoliutus aukštis neviršys 172 m.

PLANUOJAMA ŪKINĖ VEIKLA, APLINKOS APSAUGA

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2026-04-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG52090748.

Proj. sklype vykdoma veikla pagal Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių (EVRK 2 red.):

52. - Sandėliavimas ir transportui būdingų paslaugų veikla; 52.10 – Sandėliavimas ir saugojimas.

Gamyba nevykdoma.

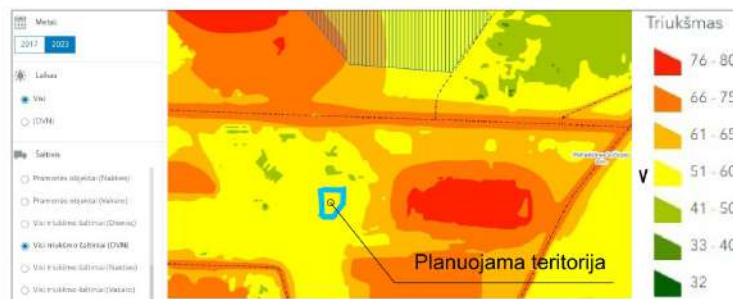
Proj. sklype Nr. 1 esančiame sandėlyje **1F1bp** sandėliuojamos įvairios prekės - statybinės ir apdailos medžiagos, kosmetikos ir higienos gaminiai, buitinė technika, kompiuterinė technika, santechnika, sporto, laisvalaikio ir turizmo prekės, automobilių priežiūros prekės ir detalės.

Planuojama veikla neturės neigiamos įtakos aplinkinėms pramonės ir sandėliavimo paskirties teritorijoms, kuriose vykdoma panaši veikla. Visuomeninių ir gyvenamųjų teritorijų arti nėra ir negali būti šioje **BP** nustatytoje pramonės ir sandėliavimo zonoje.

Vykdoma veikla nepriskirtina veiklai, kuriai turėtų būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patv. 2019-06-06, Nr. XIII-2166) 2 priedą „Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonų dydis“, todėl planuojamame žemės sklype SAZ nenustatoma.

Geriamo vandens šaltiniai - esami, vandeniu tiekiamas centralizuotais miesto tinklais.

Pagal Kauno triukšmo žemėlapyje pateikiamą informaciją matosi, kad planuojamoje teritorijoje triukšmo lygis yra sąlyginai nedidelis (visi triukšmo šaltiniai (DVN): 51–60 dB).



Realizavus TPD sprendinius, t.y., pastačius administracinį pastatą, triukšmo lygio padidėjimas bus nereikšmingas.

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		13	20	0	DET. PL

Reikalavimai esamos veiklos vykdymui:

1) susisiekimo su planuojama teritorija sistemos neturi reikšmingai padidinti transporto srautų gyvenviečių esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose (*P.S.: tokių teritorijų arti nėra*);

2) ūkinėje komercinėje veikloje naudojamų stacionarių triukšmo šaltinių keliamas triukšmas artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (*P.S.: tokių teritorijų arti nėra*) neturi viršyti Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604;

3) turi būti įvertintas teritorijų planavimo vietovėje ir greta planuojamos vietovės esančių ar planuojamų kvapų šaltinių galimas poveikis kvapų susidarymui planuojamoje vietovėje ir kvapų koncentracijos atitikčiai Lietuvos higienos normos HN 121:2010 "Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885;

4) turi būti užtikrinta, kad elektros linijų elektromagnetinio lauko parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 "Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. gegužės 30 d. įsakymu Nr. V-552, nustatytų leidžiamų verčių;

5) turi būti užtikrinta, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 "Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz-300 GHz dažnių juostose", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199, nustatytų leidžiamų verčių;

6) turi būti užtikrinta, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis medžiagomis neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 "Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje", patv. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114, nustatytų leidžiamų verčių;

7) turi būti užtikrinta, kad vykdomos veiklos keliamos oro taršos lygis šiose teritorijose neviršytų Lietuvos higienos normos HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų patalpų ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2007 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. V-362, nustatytų ribinių verčių;

8) turi būti užtikrinta, kad planuojamų objektų veikla nepažeistų kitų visuomenės sveikatos saugos reglamentų (higienos normų) ir visuomenės sveikatos saugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų.

ŽELDYNAI

Proj. sklype augantys medžiai (5 vnt.):

Nr. 1-5; eglės sidabrinės, d - 10-20 cm, h - 2 m (viršūnės nukirstos).

Šie medžiai neturėtų būti priskirtini saugotiniams želdiniams, atsižvelgiant į tai, kad auga 110 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje - vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 "Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo", medžiai ir krūmai nepriskiriami saugotiniams želdiniams, jeigu jie yra energetikos objektų apsaugos zonose (2.3.3 p.).

Proj. sklype Nr. 1 želdynų plotas turi būti didesnis nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2014-01-14 įsak. Nr. D1-36) nustatytos min. priklausomųjų želdynų normos (plotai): Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijose (P) - **10 %** sklypo ploto (788 kv.m).

Brėžinyje parodytas didesnis nei norminis želdynų plotas – daugiau nei **10 %** sklypo ploto.

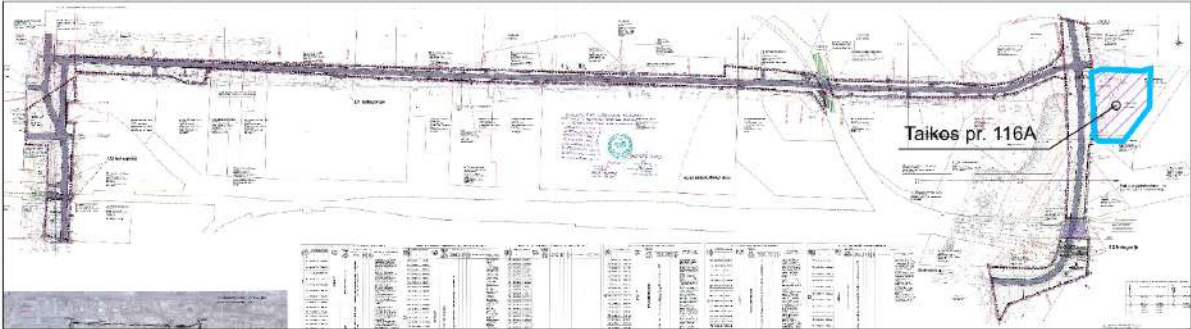
SUSISIEKIMAS

Iki planuojamos teritorijos privažiuojama Taikos prospektu bei nuo jo ties žiedu atsišakojusia gatve, kuri pagal **BP** sprendinius bus pratęsta (brėžinyje - Perspektyvinė gatvė; **C** kat.) ir sujungs Taikos prospektą su Elektrėnų gatve.

Detalės Perspektyvinės gatvės planavimas bei susikirtimo su Garažų gatve vieta yra pateikti teritorijų planavimo dokumente "Apie 20000 kv.m teritorijos prie Taikos pr. ir apie 50000 kv.m teritorijos

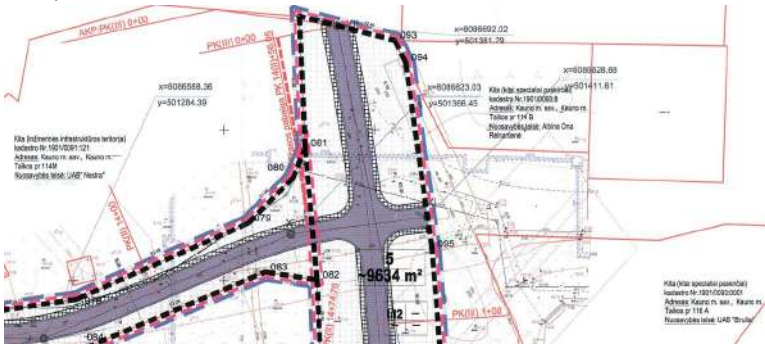
ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		14	20	0	DET. PL

detalusis planas (sklypo suformavimas inžinerinės infrastruktūros naujiems tiesiniams tiesti ir esamiems rekonstruoti)", patv. KMS AD 2011-10-13 įsakymu Nr. A-3901.



Pagal šio DP sprendinius perspektyvinės gatvės raudonosios linijos sutaps su šiai gatvei suformuoto sklypo (kadastro Nr. 1901/7001:53; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; 0.9634 ha; sav.: Lietuvos Respublika; patikėtinis: Kauno miesto savivaldybė) ribomis, sutampančiomis su planuojamo sklypo Nr. 1 ribomis vakarinėje pusėje.

Pasikeitus esamų gatvių sankryžos vietai (pagal DP), turėtų būti patikslinta šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje esančio privažiavimo vieta, pratęsiant jį nuo DP suplanuoto paskutinio gatvės ašies taško (x 6086628.68, y 501411.61).



Šiaurinėje pusėje esančio privažiavimo raudonąsias linijas siūloma sutaptinti su registruotų žemės sklypų ribomis.

ĮVAŽOS.

Įvažą į planuojamą žemės sklypą Taikos pr. 116A yra esama (įvažą Nr. 1) - iš šiaurinėje pusėje esančio privažiavimo.

Pagal **2024 m. DP** sprendinius numatoma ir antra įvažą (įvažą Nr. 2) - iš Perspektyvinės gatvės.

Atstumas nuo Perspektyvinės gatvės sankryžos iki įvažos Nr. 2 - ne mažesnis nei 100 m, t.y., ne mažesnis nei STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 6-oje lentelėje nurodytas minimalus atstumas tarp sankryžų ir įvažiavimų/išvažiavimų **C** kat. gatvėje.

Numatomą transporto judėjimą planuojamoje teritorijoje žiūrėti brėžinyje "Transporto judėjimo schema".

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS.

Planuojamoje teritorijoje turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus a/m stovėjimo vietų poreikis, nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (LR AM 2011-12-02 įsak. Nr. D1-933) 30 lentelę:

Administracinių pastatų paskirties gupės pastatai - 1 vieta 40 kv.m pagrindinio ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams;

Pramonės ir sandėliavimo / Sandėliavimo paskirties pastatai - 1 vieta 200 kv.m sandėlių ploto arba 1 vieta 3 darbuotojams.

Apskaičiuotas automobilių stovėjimo vietų poreikis proj. sklype Nr. 1 - 20 vietų:

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		15	20	0	DET. PL

12 vietų, kai administracinių patalpų pagrindinis plotas ~ 480 kv.m (480 : 40 = 12);

8 vietos, kai sandėlių plotas ~ 1600 kv.m (1600 : 200 = 8).

Brėžinyje parodytų automobilių stovėjimo vietų skaičius - **27 v.** (iš jų, žmonėms su negalia - 1 v.), t.y. didesnis nei nustatytas poreikis (20 v.).

Reikalingas elektromobilių stovėjimo vietas su įrengtomis įkrovimo stotelėmis tikslinti rengiant statinių projektus.

Susisiekimo infrastruktūros sprendinius tikslinti rengiant techninius projektus.

Saugant esamas ar projektuojamas inž. komunikacijas po esamomis ar proj. dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

INŽINERINIAI TINKLAI IR ĮRENGINIAI

Pagal **BP** korektūros, patv. KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553, sprendinius nagrinėjamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis - **infrastruktūra nepakankama**.

Nors šiame Naujasodžio rajone (**NJ-2**) inžinerinės infrastruktūros išsivystymo lygis nurodytas kaip nepakankamas, planuojamoje teritorijoje yra visi pastatų eksploatacijai reikalingi inžineriniai tinklai - elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų, šilumos tiekimo tinklai, dujotiekis.

Reikėtų įvertinti ir tai, kad planuojama teritorija ribojasi su teritorijomis, kurių infrastruktūra yra pakankama (**NJ-3**).

Dalį planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių komunikacijų reikiai pertvarkyti, atsižvelgiant į projektuojamą užstatymą (žiūrėti brėžinį "Inžinerinių komunikacijų schema").

Vykdamą veiklą teritorijose, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovautis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166).

Planuojamame žemės sklype inžinerinės komunikacijos projektuojamos atsižvelgiant į institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas, pateiktas TPDRIS byloje **K-VT-19-25-1708**.

Pagal **AB LITGRID** 2025-04-03 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51810578 įvertinta esama 110 kV elektros oro linija, nustatytos jos apsaugos zonos - po 20 m nuo kraštinių oro linijos laidų.

Proj. sklypo Nr. **1** dalyje, patenkančioje į 110 kV elektros oro linijų apsaugos zoną (po 20 m), naujos statybos zonos neplanuojamos, o atsižvelgiant į tai, kad dalis esamo pastato **1F1bp** yra arčiau nei 20 m nuo kraštinio laido, šioje zonoje leistinas pastatų aukštis yra ribojamas, nedidinant esamo pastato aukščio, - iki 7.00 m aukščio (III statybos zona).

Į planuojamą teritoriją patenkančios esamos elektros linijos apsaugos zonose vadovautis:

a) Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (LRS 2019-06-06, Nr. XIII-2166);

b) Energetikos ministro 2011-12-20 įsakymu Nr. 1-309 patvirtintomis Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėmis;

c) Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintomis Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti LR SŽNS įstatymo 25 straipsnyje nurodyta veikla:

25 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonose

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;

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS

26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
16	20	0	DET. PL

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) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonoje;

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 zonoje, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi 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, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

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 zonoje;

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

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

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

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.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomi 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.

Elektros tiekimas, dujotiekis – pagal AB "Energijos skirstymo operatorius" 2026-03-30 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51510765.

Elektra į sandėlį **1F1bp** yra tiekama esamomis 0.4 kV požem. kab. elektros linijomis.

Naujus elektros tinklus iki numatomo administracinio pastato bei elektromobilių krovimo vietų yra galimybė jungti nuo gretimame žemės sklype Taikos pr. 116O, Kaune (**2024 m. DP** suplanuotas sklypas Nr. 2) naujai pastatytos transformatorinės MT-1229, kuri yra prie planuojamo sklypo ribų 1-2. Pagal **2024 m. DP** sprendinius naujos transformatorinės zonoje buvo nustatyti kelio ir kt. tarnaujantys servitutai "**s-2a**" (224 kv.m) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas; teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku - transformatorinę eksploatuojančioms organizacijoms (UAB "Energijos skirstymo operatorius").

Planuojamoje teritorijoje esančių skirstomųjų **elektros** tinklų saugojimui ir naudojimui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - po 1 m (požem. linijų); po 20 m (110 kV EOL).

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		17	20	0	DET. PL

Skirstomųjų dujotiekio tinklų proj. sklype Nr. 1 nėra ir rengiamo TPD sprendiniais nenumatomi. Atsiradus gamtinių dujų skirstomųjų tinklų poreikiui, jų trasos turi būti projektuojamas statinių projektų sprendiniais.

Saugant esamas ar projektuojamas inž. komunikacijas po esamomis ar proj. dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Sprendinius tikslinti rengiant techninius projektus, gavus konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Gatvių apšvietimo tinklai – neplanuojami. Planuojamos teritorijos viduje apšvietimas turi būti sprendžiamas rengiant TP, nejungiant privataus apšvietimo tinklo nuo viešojo apšvietimo tinklo.

Ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva, AB, 2026-03-30 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51499986.

Planuojamoje teritorijoje ryšių tinklai yra esami, šių ryšių tinklų saugojimui ir naudojimui yra nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 m.

Numatoma perkelti proj. pastato statybai trukdančius ryšių tinklus - naikinti esamą atkarpą tarp šulinių Nr. 112 ir Nr. 2 bei nutiesti naują atkarpą tarp šulinių Nr. 58 ir Nr. 3, užtikrinant nenutrūkstamą ryšių tinklų veikimą kaimyninių žemės sklypų naudotojams.

Paliekamų ir naujai projektuojamų komunikacijų vietos turi būti patikslintos rengiant TP, suderinus sprendinius su Telia Lietuva, AB.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Kauno vandenys" 2025-08-14 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG40054879.

Planuojamoje teritorijoje vandentiekio, buitinių ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai yra esami, šių ryšių tinklų saugojimui ir naudojimui yra nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kurių plotis - po 2 m (kai gylis iki 2.5 m), po 3 m (kai gylis > 2.5 m); po 5 m (kai d 400 mm ir didesnis).

Šilumos tiekimo tinklai – pagal AB "Kauno energija" 2026-03-31 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51587112.

Pagal atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano, patv. KMST 2016-05-03 sprendimu Nr.T-203, sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną.



Saugant esamus šilumos tiekimo tinklus, nustatomas servitutas (tarnaujantis):

"s-1a" (234 kv.m) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - šilumos tiekimo tinklus eksploatuojančioms organizacijoms (AB "Kauno energija").

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis): nuo tinklo kanalo - po 2 m (kai vamzdinių skersmuo 20-250 mm), po 3 m (kai vamzdinių skersmuo > 250 mm), nuo drenažo vamzdžių - po 2 m.

Tuo atveju, jei būtų statomas administracinis pastatas (priestatas) brėžinyje siūlomoje vietoje, užstatant esamus AB "Kauno energija" nuosavybės teise priklausančius šilumos tiekimo tinklus, turi būti suprojektuotas šių komunikacijų rekonstravimas arba iškėlimas iš užstatymo zonos.

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		18	20	0	DET. PL

Brėžinyje pateikti sprendiniai, siūlant rekonstruoti šilumos tiekimo tinklus esamoje trasoje, turi būti tikslinami rengiant statinių projektus. Techninio darbo projekto rengimui būtina gauti AB "Kauno energija" projektavimo sąlygas.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB "Kauno vandenys" 2026-03-30 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG51539614.

Planuojamoje teritorijoje yra esami vandens tiekimo, buities ir paviršinių (lietaus) nuotekų tinklai, kurių saugojimui ir naudojimui nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) plotis - po 2.5 m (jei gylis iki 2.5 m), po 5 m (jei gylis daugiau nei 2.5 m), po 10 m (kai $d > 400$ mm).

Konkretus teritorijos aprūpinimas inž. komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas, įvertinus esamų inž. tinklų pajėgumus ir nustačius naujų komunikacijų poreikį, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų bei kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Norint statyti statinius esamų inž. komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Saugant esamus ar projektuojamus inžinerinius tinklus po esamomis ar projektuojamomis dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus - gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Naujas inžinerines komunikacijas projektuoti taip, kad jų apsaugos zonos nepatektų į gretimų sklypus, kitu atveju – būtinas gretimų sklypų savininkų sutikimas.

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

PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2026-04-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG51721061.

Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos - Kauno APGV 3-osios komandos, Elektrėnų g. 12, Kaune, yra ~ 5.34 km, važiuojant Elektrėnų, Biruliškių gatvėmis, Ateities plentu ir Taikos prospektu. Ateityje, nutiesus perspektyvinę gatvę, kuri sujungs Elektrėnų gatvę su Taikos prospektu, atstumas stipriai sumažės - iki 0.8 km.



Vadovaujantis STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" reikalavimais, prie didesnio nei 18 m pločio pastatų priešgaisrinių automobilių privažiavimas turi būti užtikrintas iš dviejų pusių (58 p.); prie didesnio nei 100 m pločio pastatų - iš visų pusių (59 p.).

Įvertinus proj. sklype Nr. 1 esančio sandėlio plotį (daugiau nei 18 m), jį būtina apvažiuoti iš dviejų pusių.

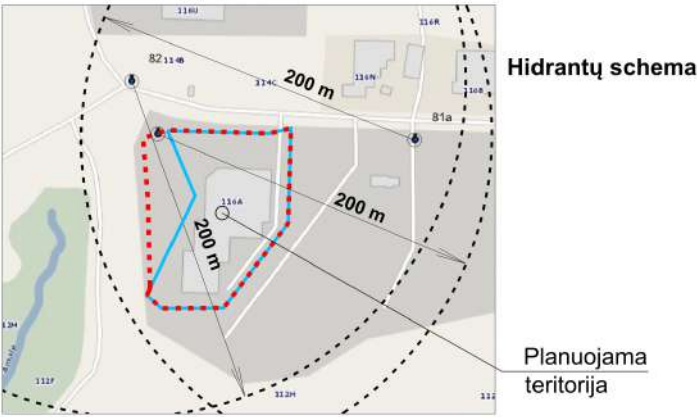
Proj. sklype Nr. 1 esantį privažiavimo kelią numatoma pratęsti iki perspektyvinės C kat. gatvės

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		19	20	0	DET. PL

(brėžinyje - įvažą Nr. 2), bet kol jos nėra, privažiavimo gale numatoma automobilių apsisukimo aikštelė (R 6 m).

Esamų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė neviršija 15 m. Jei ateityje statomų pastatų aukščiausio aukšto grindų altitudė viršytų 15 m (tokia galimybė yra, kai rengiamo TPD sprendiniais nustatomas leidžiamasis pastatų aukštis h - iki 20 m), tuo atveju, 7-16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m aikštelė.

Šiuo metu gaisro atveju vanduo gali būti imamas iš esamų priešgaisrinių hidrantų, esančių gatvėje prie valdos Taikos pr. 114B (antžeminis) ir sklype Taikos pr. 116A (požeminis), į kurių 200 m spindulio aptarnavimo zoną patenka visa planuojama teritorija.



Rengiant statinių techninius projektus, pastatai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kt.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam KMST 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209, ir pakoreguotam KMST 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 bei KMST 2023-12-19 sprendimu Nr. T-553.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturės.
3. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi.
4. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su planuojamo sklypo ribomis, o tai, kas parodyta už šių ribų (gatvės ir kt.), nėra rengiamo **TPD** sprendiniai.
5. Rengiamo **TPD** sprendiniais sudaromos sąlygos privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą.
6. TPD sprendinių rengimui naudojamas geodezininko V. Kučinsko 2026-03-20 parengtas topografinis planas (TIIS1-20260320-012802).

Proj. vadovė Nijolė Tuleikienė

ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 116A, KAUNE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS	26-2025-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		20	20	0	DET. PL