

**Žemės sklypo Brastos g. 24 (kadastro Nr. 1901/0046:52), Kaune, detalusis planas
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamo sklypo adresas – Brastos g. 24, Kaune

Planuojamos teritorijos plotas – 34307 kv. m.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – „Detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis“; 2012-12-17, Nr. 70-18-114; Planavimo sąlygų sąvadas 2013-02-12 Nr. S-8524.

Planavimo tikslai ir uždaviniai – žemės sklypo Brastos g. 24 (kadastro Nr. 1901/0046:52), Kaune, naudojimo būdo ir pobūdžio tikslinimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

Planavimo organizatorius – UAB „YIT Kausta būstas“, įm. k. 123959143, Savanorių pr. 174A, Vilnius.

Detaliojo plano rengėjas – AB „YIT Kausta“, Naglio g. 4A, Kaunas., projekto vadovas Vytautas Janušaitis, mob. Nr. 8 687-35011.

Institucijų išduotos planavimo sąlygos:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyrius 2013-02-12, Nr. R-8524.
- Kauno visuomenės sveikatos centras 2013-01-11, Nr. 60-22(6).
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno teritorinis padalinys 2013-01-15, Nr. (12.12.-K) 2K-74.
- AB Lesto 2013-01-23, Nr. TS-42030-13-0071.
- AB “Lietuvos dujos” Kauno filialas 2013-01-04, Nr. G-7.
- Kauno region aplinkos apsaugos departamentas 2013-01-18, Nr. 89(PAV)-D2-137.
- AB “Kauno energija” 2013-01-04, Nr. 5/1151.
- TEO LT, AB 2012-12-29, Nr. T-12/1324.
- UAB “Kauno vandenys” 2013-02-12, Nr. 54-232.

2. ESAMA TERITORIJOS BŪKLĖ

Planuojamas žemės sklypas (teritorija), pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis – Teritorija Vilijampolės seniūnijoje. Esama žemės sklypo Brastos g. 24 (kadastru Nr. 1901/0046:52), Kaune, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, esami žemės naudojimo būdai – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybės bendro naudojimo) teritorijos, gyvenamosios teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdžiai – urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos ir prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos. Žemės sklypo plotas – 34307 kv. m.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga – sklypas patenka į kultūros paveldo vietovės – Kauno m. istorinės dalies, vad. Senamiesčiu (unikalus kodas Kultūros vertybių register 20171) vizualinės apsaugos pozonį, kur galioja Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571). Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.

Esamas sklypo reljefas – aukščių perkritimas sklype apie 7 metrus: nuo pakrantės lygio (alt. +20 m) iki Brastos gatvės (alt. +27 m). Daugiau kaip 90 % sklypo yra + 23...+25 m altitudėje, užliejama teritorijos altitudė +27.20 m.

Žemės sklypo (kadastru Nr. 1901/0046:52), gretimų sklypų savininkai (nuomotojai):

- Valstybinė žemė (Brastos g.)
- UAB “Domus firma” (Brastos g. 28; kad. Nr. 1901/0046:51)
- Upė Neris
- UAB “Domus firma” (Brastos g. 22A; kad. Nr. 1901/0046:56)
- UAB “Domus firma” (Brastos g. 22; kad. Nr. 1901/0046:53)

Duomenys apie žemės naudojimo apribojimus:

- Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (3,4307 ha).
- Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos.

- Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.
- Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (201 vnt.)

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Planavimo tikslai ir uždaviniai – žemės sklypo Brastos g. 24 (kadastro Nr. 1901/0046:52), Kaune, naudojimo būdo ir pobūdžio tikslinimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties.

Numatomi planuojamos teritorijos būdai ir pobūdžiai:

G/G2 – Naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos;

Naudojimo pobūdis: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos.

K/K1 – Naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;

Naudojimo pobūdis: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos.

I/I2 – Naudojimo būdas: inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

Naudojimo pobūdis: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

I/I2; B/B3 – Naudojimo būdas: inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

Naudojimo pobūdis: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Naudojimo būdas: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

Naudojimo pobūdis: urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.

Gyvenamosios paskirties teritorija (G/G2) –

Apie 63,8 % teritorijos numatoma skirti daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai, reglamentuojant atskiras skirtingo aukštingumo zonas. Šiaurinėje sklypo dalyje (arčiau Brastos gatvės) planuojamas pastatų aukštingumas iki 30 m (9 aukštai), taip pat dalis teritorijos numatyta pietrytinėje sklypo dalyje (prie upės). Likusioje gyvenamajai statybai skirtoje teritorijoje (pietinė sklypo dalis) numatyta iki 18-21 m (5-6 aukštai) pastatų statyba.

Numatomas butų skaičius – apie 440 butų.

Gyvenamosios paskirties patalpų bendras plotas - apie 24 000 m².

Gyvenamosios paskirties teritorijos (G/G2) dalis viso sklypo atžvilgiu – 63,8 % (21902 m²)

Užstatymo tankumas – 0,32

Užstatymo intensyvumas – 1,1

Komercinės paskirties teritorija (K/K1) –

Šiaurinėje sklypo dalyje, prie Brastos gatvės, numatoma komercinės paskirties objektų statybos teritorija. Aukštingumas iki 30 m (9 aukštai).

Krantinėje taip pat numatoma komercinės paskirties zona, siekiant išlaikyti bendramiestinės viešos erdvės statusą.

Komercinės paskirties patalpų bendras plotas – apie 5000 m².

Komercinės paskirties teritorijos (K/K1) dalis viso sklypo atžvilgiu – 9,7 % (3311 m²)

Užstatymo tankumas – 0,55

Užstatymo intensyvumas – 1,51

Inžinerinės infrastruktūros teritorija (I/I2) –

Iš šiaurinės, rytinės ir vakarinės pusės sklypą riboja esamas servitutas S3. Šioje teritorijoje projektuojamos iš rytinės ir vakarinės pusės D2 kategorijos pagalbinės gatvės skirtos aptarnauti projektuojamą kvartalą (numatomi du įvažiavimai į teritoriją iš Brastos gatvės). Taip pat numatomas automobilių parkavimas palei naujai projektuojamas gatves sklypo ribose.

Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I/I2) dalis viso sklypo atžvilgiu – 15,5 % (5317 m²)

Inžinerinės infrastruktūros teritorija (I/I2) – Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorija (B/B3)

Brastos krantinė – bendramiestinės paskirties trasų zona –

Vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta (3777 m²) numatoma kaip servitutas S8 – teisė susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams įrengti, teisė eiti ir važiuoti transporto priemonėmis įrengtais takais, gatve. Šis servitutas užtikrina, kad krantinė išliks viešoji erdvė – bendramiestinės paskirties trasų zona (dviračių, pėsčiųjų takai).

Šios teritorijos (11,0 % (3777 m²)) numatomas naudojimo būdas ir pobūdis:

I/I2; B/B3 – Naudojimo būdas: inžinerinės infrastruktūros teritorijos;

Naudojimo pobūdis: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams.

Naudojimo būdas: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;

Naudojimo pobūdis: urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių.

Brastos krantinėje planuojama komercinės paskirties zona, taip pat numatoma (pagal DP Nr. A-1554) perspektyvinė prieplauka už detaliojo plano galiojimo ribų.

Atsižvelgiant į DP (patvirtintą Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-05-06 įsakymu Nr. A-1554), naujuoju detaliuoju planu išlaikoma žaliaji jungtis, kuri įsilieja į Brastos krantinės viešąją erdvę, šioje zonoje numatoma sustiprinta danga automobilių judėjimui (korys), užtikrinant automobilių privažiavimą prie komercinės paskirties patalpų.

Automobilių parkavimo išdėstymas sklype:

Automobilių parkavimas sklypo ribose numatomas dviem būdais – antžeminis parkavimas palei projektuojamą D2 kategorijos gatvę ir požeminėje automobilių saugykloje (apie 90 % automobilių požeminėje saugykloje).

Sklype numatomos automobilių stovėjimo vietos, atsižvelgiant į esamų pastatų paskirtį, išlaikomi reglamentuojami atstumai nuo esamų pastatų iki atvirų automobilių stovėjimo aikštelių (vadovaujantis STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos):

<i>Numatomų statinių paskirtis</i>	<i>Privalomas min. automobilių stovėjimo vietų skaičius</i>	<i>Projektuojamų automobilių stovėjimo vietų skaičius</i>
Daugiabučiai namai	Daugiabučiai namai – 1 vieta vienam butui. Privalomas min. stovėjimo vietų skaičius apie 444 vnt.	Projektuojamų automobilių stovėjimo vietų sk.: 444 vnt.
Biurai, administracinės įstaigos	Biurai, administrac. įstaigos – 1 kiekv. 25 m ² pagr. ploto Privalomas min. stovėjimo vietų skaičius apie 160 vnt.	Projektuojamų automobilių stovėjimo vietų sk.: 160 vnt.

Želdynų normos užtikrinimas sklype:

Sklype užtikrinama priklausomųjų želdynų norma nuo viso žemės sklypo ploto (vadovaujantis atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis, įsak. Nr. D1-694):

<i>Sklypo dalies paskirtis</i>	<i>Privalomas min. želdynų plotas % / m²</i>
G/G2	30% / 6570 m ²
K/K1	15% / 497 m ² ,

Sklype numatoma išsaugoti visus saugotinus medžius (201 vnt.) – išskyrus tuos, kurie patenka į statybinių zoną, jie bus iškeliami ir persodinami.

Inžineriniai tinklai: lietaus nuotekų tinklai, einantys per sklypą, iškeliami. Visi reikalingi inžineriniai tinklai yra Brastos gatvėje.

Priešgaisriniai reikalavimai: gaisrų gesinimui naudojami artimiausi hidrantai Brastos gatvėje. Planuojamuose sklypuose numatomos gaisrinių mašinų privažiavimas.

Detalusis planas atitinka:

1. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Kauno miesto savivaldybės bendrąjį planą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės tarybos 2003 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-242 ir visus jo pakeitimus.

2. Detaliojo plano sprendiniai atitinka specialiuosius planus:

Kauno miesto aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto teritorijoje specialusis planas, patvirtintas Kauno savivaldybės tarybos 2013-01-17 sprendimu Nr. T-22.

Kauno miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo planas (specialiojo plano projektas), patvirtintas 2007-10-25 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-547.

3. Detalusis planas parengtas vadovaujantis žemės sklypo Brastos g. 16 detaliuoju planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-05-06 įsakymu Nr. A-1554.

Projekto vadovas

Atest. Nr. A1050

Vytautas Janušaitis