

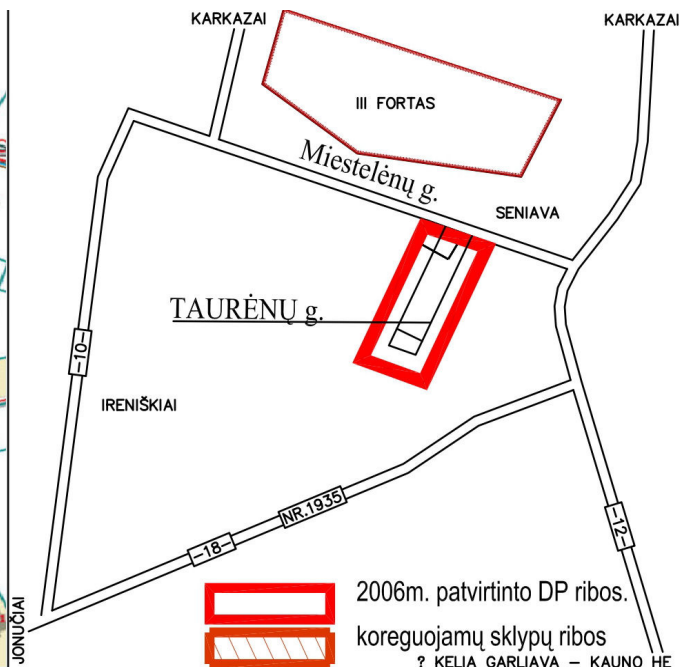
Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-04-27 sprendimu Nr. TS-82 patvirtinto Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Seniavos k., kadastro Nr. 5260/0001:644 ir kadastro Nr. 5260/0001:645, patvirtinto detaliojo plano koregavimo žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Seniavos k.: Taurėnų g. 22, kadastro Nr. 5260/0001:848, Taurėnų g. 24, kadastro Nr. 5260/0001:851, Taurėnų g. 26, kadastro Nr. 5260/0001:852, Taurėnų g. 28, kadastro Nr. 5260/0001:855, Taurėnų g. 30, kadastro Nr. 5260/0001:856, Taurėnų g. 32, kadastro Nr. 5260/0001:859, Taurėnų g. 34, kadastro Nr. 5260/0001:860, Taurėnų g. 51, kadastro Nr. 5260/0001:866, Taurėnų g. 53, kadastro Nr. 5260/0001:865, Taurėnų g. 55, kadastro Nr. 5260/0001:864, Taurėnų g. 57, kadastro Nr. 5260/0001:863, Taurėnų g. 59, kadastro Nr. 5260/0001:862; Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Karkazų k.: Taurėnų g. 47, kadastro Nr. 5260/0001:868, Taurėnų g. 49, kadastro Nr. 5260/0001:867

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis Kauno r.sav. administracijos direktoriaus 2023-03-17 įsakymu dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo Nr. ĮS-871, 2023-04-18 įsakymu dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo Nr. ĮS-1228 bei 2023-04-018 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-563.

- **Detaliojo plano koregavimo tikslai:** perdalinti dabar esamus 14 sklypų į 22 sklypus, nustatyti suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą, aprūpinimą inžineriniais tinklais ir kita.

- **Planuojamos teritorijos ribos:**

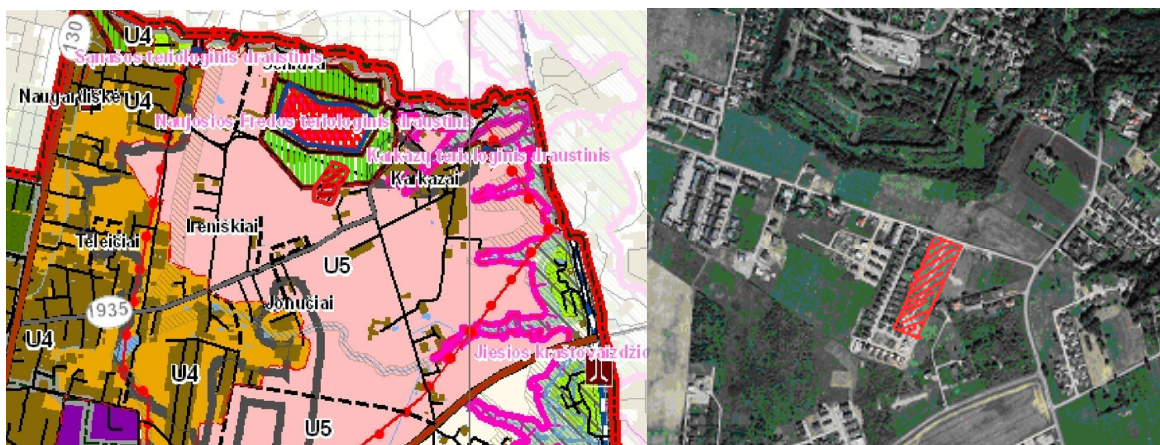


1. ESAMOS PADĖTIS (kraštovaizdis, želdynai, urbanistinė struktūra, inžinerinė, socialinė infrastruktūra).

- KRAŠTOVAIZDIS

Teritorija, kurioje suformuotas kvartalas visiškai lygi, neišraiškinga, vietomis apaugusi savaiminiais krūmais ir medžiais. Niekada nebuvo užstatyta. Tačiau gretimos teritorijos į rytus ir šiaurę jau visai kitokios – šiaurinėje pusėje panoramą užbaigia Kauno tvirtovės komplekso Trečiasis fortas. Už jo – Sąnašos upelio slenis. Rytuose, už kelio Kauno HE-Garliava, prasideda

Teritorija niekada anksčiau nebuvo užstatyta, ji patenka į buvusios Kauno tvirtovės Trečiojo forto esplanadą. Urbanistiniai procesai šioje teritorijoje vystėsi netolygiai ir ganėtinai stichiškai, bangomis, vientisa urbanistinė struktūra kol kas nesuformuota, gatvių tinklas trūkinėjantis ir labai fragmentiškas, daugiausiai akligatvinis. Socialinė infrastruktūra nespresta.



IN Projektų vystomas sodybinio užstatymo kvartalas buvo suprojektuotas dar 2005-2006 metais. Jį sudarė 38 gyvenamosios paskirties ir vienas infrastruktūros sklypai. Tais pačiais metais suprojektuota ir įrengta inžinerinė infrastruktūra – atvesta elektra, pakloti vandentiekis, buitinė ir lietaus nuotekynė, perklotas drenažas. Pradėta įrengti Taurėnų gatvė. Kvartalas suprojektuotas žiediniu principu – planuotas etapais užstatyti, gyventojams palikti važiuoti iš vienos pusės, o tolimesnes statybas aptarnauti iš kitos. Taurėnų gatvės viduryje, struktūriniame kvartalo centre suprojektuotas bendro baudojimo skveras su vaikų žaidimo aikštelėmis ir kvartalo gyventojams skirta pavėsinė. Ši projekto dalis iki šiol nerealizuota. Iki 2008 metų krizės pastatyti 5 vienbučiai ir du dvibučiai gyvenamieji mai. Vėliau statybų procesas pristojė. Po krizės, pakitus investicinei aplinkai ir pirkėjų lūkesčiams, bei atsižvelgiant į vystytojo – IN Projektai vizijas, kvartalo koncepcija keletą kartų keista, užstatymas tankėjo, sumažintas gyvenamųjų namų dydis. Atsisakyta aplink skverą planuoto perimetrinio užstatymo, kaip periferijoje nepatrauklaus ir nepaklausaus.

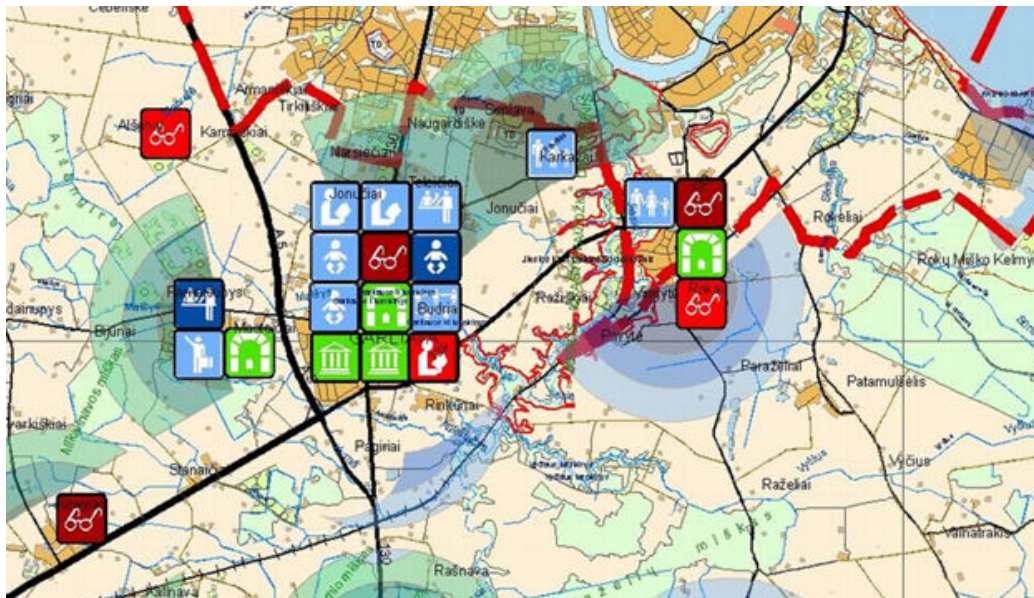
Šiuo metu vystomas užstatymas išgrynintas per keletą pastarųjų metų – nuo 2020. Rastas optimalus gyvenamųjų namų ir sklypų santykis, pačių namų architektūriniai planiniai sprendimai. Šiuo metu didžioji kvartalo dalis jau užstatyta ir apgyvendinta.

- INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Teritorijoje yra visi reikalingi tokio tipo kvartalui inžineriniai tinklai, dalinai įrengta kvartalinė Taurėnų gatvė. Gaisrų gesinimui įrengti gaisriniai hidrantai:



- SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA



Nebuvus vieningo šios ir gretimų teritorijų išvystymo aiškos urbanistinės programos, socialinė infrastruktūra nebuvo spręsta, palyginti nedideli atskiri vystytojai sprendė labai lokalias, daugiau inžinerinio aprūpinimo problemas. Šių problemų sprendimą labai apsunkina fragmentinis nestruktūriškas gatvių tinklas, kuriame vyrauja akligatviai, judėjimas tarp atskirų kvartalėlių nepatogus ir neracionalus.

Krūvis tenka esmoms aptarnavimo, prekybos, švietimo bei gydymo įstaigoms.

Greta yra Karkazų pradinė mokykla, kitos įstaigos – Jonučiuose.

APLINKOS POVEIKIS VISUOMENĖS SVEIKATAI

Gretimose teritorijose jokių visuomenės sveikatos rizikos veiksnių nėra, gretimos teritorijos, bendrajame plane pažymėtos, kaip prioritutinės gyvenamųjų namų plėtrai užstatomos pagrindinai individualiais gyvenamaisiais namais, įvertinant, kad dabar galiojantys reikalavimai A++ klasės pastatams praktiškai eliminuoja atmosferinę taršą degimo produktais, galima daryti išvadą, kad užterštumas cheminėmis medžiagomis bei kietosiomis dalelėmis nedidės. Nagrinėjamoje teritorijoje atmosferinė tarša neviršija leidžiamų ribinių verčių, neigiamos įtakos vystomam kvartalui neturi. Greta nėra pramonės ar žemės ūkio įmonių, kurių skleidžiami kvapai ar neigiamai veiktų gyventojų sveikatą.

- ATMOSFEROS TARŠA

Sieros dioksidas



Maksimali 24 val. sieros dioksido (SO₂)

Ribinė vertė 125 µg/m³

4.4 - 5	9.1 - 10
5.1 - 6	11 - 12
6.1 - 7	13 - 14
7.1 - 9	15 - 15

Azoto dioksidas



Maksimali 1 val. azoto dioksido (NO_2)

Ribinė vertė $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$

17 - 30	81 - 110
31 - 50	111 - 140
51 - 60	141 - 170
61 - 80	171 - 200

Benzopirenai



Vidutinė metinė benzo(a)pireno (BaP)

Siektina vertė $1 \text{ ng}/\text{m}^3$

0.16 - 0.2	0.61 - 0.7
0.21 - 0.3	0.71 - 0.8
0.31 - 0.4	0.81 - 1.0
0.41 - 0.6	1.1 - 1.1

Anglies monoksido



Maksimali 8 val. slankaus vidurkio anglies monoksido (CO)

Ribinė vertė $10 \text{ mg}/\text{m}^3$

0.2 - 0.3	0.91 - 1
0.31 - 0.5	1.1 - 1.5
0.51 - 0.7	1.6 - 1.8
0.71 - 0.9	1.9 - 2.2

Kietųjų dalelių



Maksimali 24 val. (90,41 prctl.) kietųjų dalelių (KD_{10}) koncentracija

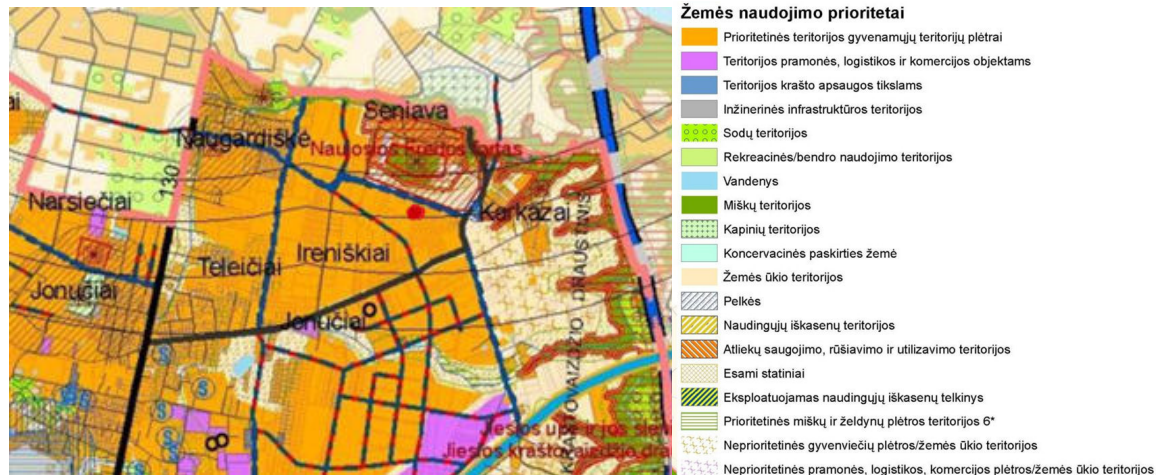
Ribinė vertė $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (35 d.)

14 - 15	31 - 35
16 - 20	36 - 40
21 - 25	41 - 45
26 - 30	46 - 50

Triukšmo šaltinių gretimose teritorijose nėra.

Šiaurinėje pusėje nagrinėjama teritorija ribojasi su teritorijomis, Bendrajame plane pažymėtomis, kaip neprioritetinės gyvenviečių plėtros žemės ūkio teritorijos. Minima teritorija patenka ir į Kauno 3-čiojo forto apsauginę zoną su griežtu reglamentu.

Pav. Kauno rajono savivaldybės BP ištrauka:



Tiek planuojamame kvartale, tiek aplinkinėse teritorijose pastatų aukštis nedidelis, brandžių medynų nėra, pastatų insoliacijai grėsmių nėra.

2. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

KVARTALO URBANISTINĖ STRUKTŪRA

Urbanistinė infrastruktūra, aprūpinimas, paslaugos, vaikų ugdymas.

Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas;

Kvartalas projektuojamas kaip priemiestinė Kauno miesto teritorija – neaukšti individualūs namai sąlyginai nedideliuose sklypuose. Kiemai apželdinti daugiausiai dekoratyviniais augalais, skirti poilsiui, bet ne žemės ūkiui. Atskiri aptarnavimo ar prekybos objektai neprojektuojami, bet namų pirmuose aukštuose galėtų atsirasti nedideli smulkaus verslo objektai, neviršijantys pusės namo ploto. Tai galėtų būti ikimokyklinės vaikų priežiūros įstaigėlės, dirbtuvės, buitinių paslaugų patalpos. Didesni verslo objektai neplanuojami dėl kvartalo mažumo ir anksčiau išdėstytų transporto infrastruktūros gretimose teritorijose trūkumų.

Gyventojų bendruomenės poreikiams, vaikų socializacijai, pietinėje kvartalo dalyje suplanuotas skveras.

Teritorijų naudojimo tipai ir (ar) žemės naudojimo būdai;

Nustatytas teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija, naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorija, išskirtas infrastruktūros sklypas Taurėnų gatvės atkarpai – inžinerinės infrastruktūros koridorius.

Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas;

Užstatymu formuojamas vientisas kvartalas, pastatai statomi tvarkingai išilgai gatvės užstatymo linijos, aiškiai išskiriant gyvenamųjų namų tūrius, neužstatytas sklypo dalis atitraukiant nuo gatvės. Tarp gyventojų kiemų ir gatvės numatomi suformuoti vizualiniai erdviniai barjerai – automobilių stoginės – ažūriškai atskiriančios privačią kiemo erdvę nuo viešosios gatvės erdvės.

Taurėnų gatvės gale – sankryžoje su Miestelėnų gatve, siekiant ženkliškumo, siūlomas individualesnis užstatymas, orientuotas į Miestelėnų gatvę, žymintis įvažiavimą į Taurėnų kvartalą.

Susisiekimo sistema;

Vidinė kvartalo Taurėnų gatvė suplanuota minimalių parametrų, ateityje, baigus kvartalo vystymą turinti tapti vienpusio eismo riboto greičio gatve. Ji abiem galais įsilieja į Miestelėnų gatvę. Ankstesniu projektu buvo numatytos Taurėnų gatvės jungtys su gretimomis teritorijomis, bet vėliau servitutai panaikinti, nesulaukus palaikymo iš gretimų sklypų savininkų.

Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis;

Į vakarus nuo planuojamą teritoriją išilgai kertančios Taurėnų gatvės atkarpos planuojamas **sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–2 aukštų su mansarda vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas atskirame žemės sklype. Pastatų aukštis iki 8,5 m. Pastatai siūlomi statyti ant šiaurinių sklypo ribų, siekiant išsaugoti didesnę naudojamą plotą ir išvengti menkai insoliuotų sunkiai panaudojamų žemės juostų tarp pastatų šiaurinių sienų ir sklypo ribų. Suprojektavus konkrečius gyvenamuosius namus, jų aptarnavimui gretimuose sklypuose turės būti įregistruoti 1 m pločio servitutai išilgai viso pastato. Atskirais atvejais gyvenamieji namai gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Prie Miestelėnų gatvės pastatų aukštis, kompoziciniais sumetimais, gali siekti 10 metrų.

Rytinėje Taurėnų gatvės pusėje - **vienbutis blokuotas užstatymas** – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų sublokuoti trys ir daugiau vienbučiai gyvenamieji pastatai statomi atskiruose žemės sklypuose ar viename žemės sklype, išskiriant (arba ne) bendro naudojimo sklypo dalį. Formuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po du sublokuotus vienbučius namus, kurie per stogines gali blokuotis su gretimų sklypų namais, tačiau užstatymo išklotinėje turi aiškiai išsiskirti gyvenamųjų namų tūriai, formuojantys pratęsią gatvės užstatymo liniją. Kvartale taip pat gali atsirasti įvairūs nedideli infrastruktūros ir aptarnavimo, komerciniai objektai namų pirmuosiuose aukštuose. Visų pastatų, nepriklausomai nuo paskirties, foninis aukštis neturi viršyti 10 metrų. Šis reikalavimas nėra taikomas architektūriniais elementams, tokiems kaip bokštai, smailės ar pan.

Teritorijos apželdinimas;

Pietinėje kvartalo dalyje suplanuotas skveras, sklypuose nustatytas privalomas apželdinimo procentas. Gatvių taisiklingas apželdinimas medžių eilėmis - nenumatomas.

Gamtos ištekliams išsaugoti ir atsinaujinti skirti sprendimai;

Visos planuojamų pastatų ir išorinės kvartalo inžinerinės sistemos numatomos prijungti prie centralizuotų tinklų. Pastatuose (A++ energetinės klasės gyvenamuose namuose) šildymas ir karštas vanduo bus ruošiamas iš aplinkai draugiškų ir atsinaujinančių, netaaršų šaltinių – šilumos siurbliais oras-vanduo, oras-oras ir geoterminiais šilumos siurbliais, ant stogų numatoma montuoti saulės kolektorių ir saulės elektrines.

Inžinerinė infrastruktūra

Visos planuojamų pastatų ir išorinės kvartalo inžinerinės sistemos numatomos prijungti prie centralizuotų tinklų. Taurėnų gatvėje yra pakloti vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų linijos, elektros ir ryšių kabeliai. Elektros kabeliai ir elektros spintos sustatytos pagal senesnį – 2006 metų išplanavimą ir turės būti rekonstruotos. Rengiant pastatų prijungimo prie centralizuotų tinklų ir/ar esamų tinklų rekonstravimo projektus turi būti gautos techninės sąlygos iš tuos tinklus valdančių ar eksploatuojančių organizacijų.

Kvartale yra rekonstruota drenažo linija, nuo jos, kaip ir nuo visų kitų inžinerinių tinklų turi būti išlaikyti norminiai atstumai, arba gauti sutikimai tuos atstumus mažinti.

Inžineriniams tinklams kloti, prižiūrėti ir eksploatuoti suprojektuoti servitutai sklypuose Nr. 1 ir Nr. 23. Gaisrų gesinimui kvartale yra įrengti trys gaisriniai hidrantai (žiūr. schemą esamos padėties dalyje).

PV architektas Dalius Šarakauskas
Atestatas A369