



**ŽEMĖS SKLYPO NEMUNO G. 12, KAUNE, DETALIOJO
PLANO KEITIMAS**
K-VT-00-23-775
KONCEPCIJA

Planavimo organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius	
Plano rengėjas: UAB „Plentprojektas“	

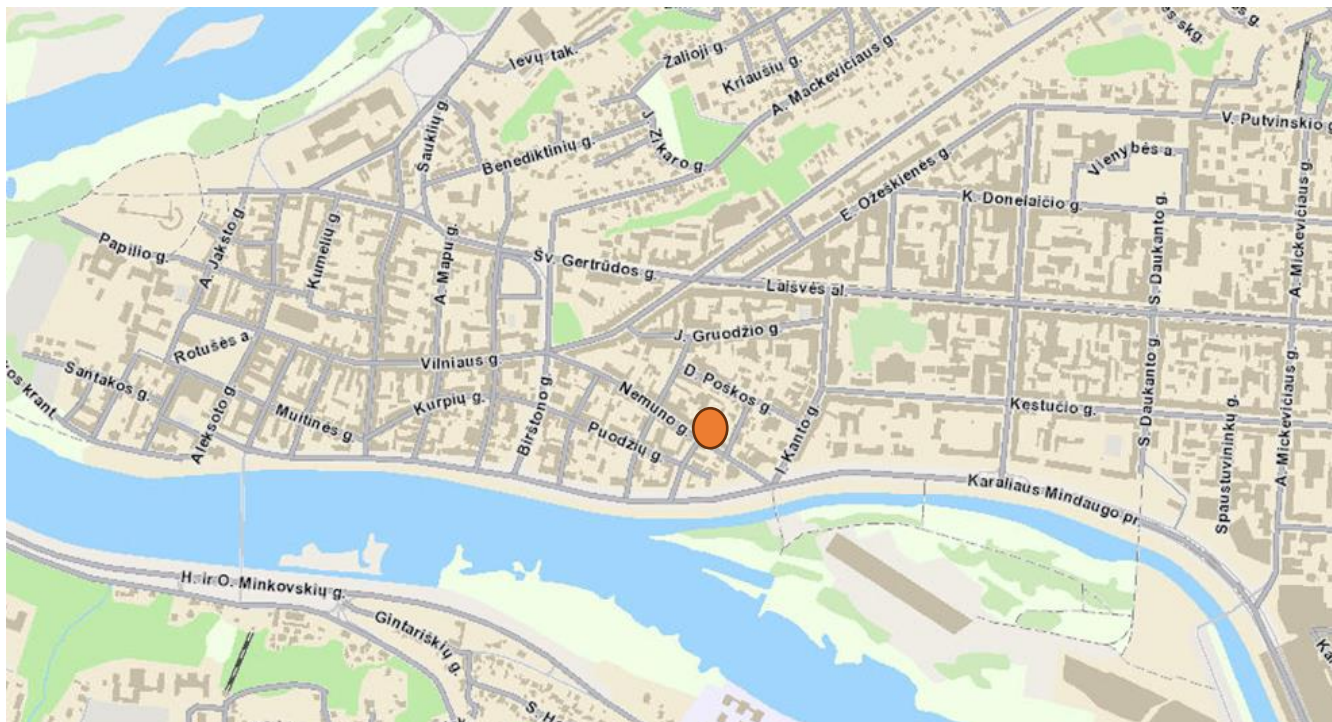
Pareigos	Kvalifikacijos atestato Nr.	V. Pavardė	Parašas
PV	A722	G. Zimnickienė	
Kultūros paveldo specialistė	A053;	G. Filipavičienė	
Arch.	—	A. Nastulevičiūtė	

TURINYS

1. ĮVADAS	3
1.1 Bendrieji duomenys	3
1.2 Teisės aktai, kuriais vadovaujantis rengiamas teritorijų planavimo dokumentas	4
1.3 Teritorijų planavimo sąlygos	5
1.4 Galiojantis keičiamas teritorijų planavimo dokumentas T00021202	6
1.5 Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą ir statinius	7
2. Planuojama teritorija teritorijų planavimo dokumentų kontekste	9
2.1 Kauno miesto bendrojo plano korektūra T00083427, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196	9
2.2 Kauno Senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 20171, buvęs kodas U15) rajono lygmens nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, patvirtintas LR Kultūros ministro 2010-12-14 įsakymu Nr. ĮV-680, T00053819	11
3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA	13
4. PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTIS KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAS – MOKYKLA (u. k. 48854)	16
4.1 Bendrieji duomenys	16
4.2 Vertingosios savybės, nustatytos Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos trečiosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2024-04-29 aktu Nr. KPD-SK-516	16
4.3 Planuojamos teritorijos esamos padėties fotofiksacija	18
5. PRINCIPINIAI SPRENDINIAI IR REGLAMENTAI	21
5.1 Planuojamas teritorijos naudojimo tipas	21
5.2 Žemės sklypo naudojimo būdas	21
5.3 Leistinas pastatų aukštis	21
5.4 Užstatymo tankumas ir intensyvumas	23
5.5 Užstatymo tipas	23
5.6 Priklausomųjų želdynų ploto norma	23
5.7 Susisiekimo sistema	24
5.8 Inžinerinė infrastruktūra	24
5.9 Statybos zona	25
5.10 Servitutai planuojamoje teritorijoje	26
6. Detaliojo plano nuostatos dėl kultūros vertybių išsaugojimo	28

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	2	29	0

1. IVADAS



1 pav. Planuojamos teritorijos padėtis mieste

1.1 Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas LR teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) TPD Nr. K-VT-00-23-775.

Dokumento pavadinimas: Žemės sklypo Nemuno g. 12, Kaune, detaliojo plano keitimas.

Dokumento rengimo pagrindas: Kauno miesto savivaldybės mero 2023-08-10 potvarkis Nr. M-598 „Dėl sklypo Nemuno g. 12, Kaune, detaliojo plano keitimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ (dokumento registracijos numeris TPDRIS-e REG296774 2023-09-26).

TPD lygmuo: vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 2060 m²

Planavimo organizatorius: Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės al. 96, LT-44251, Kaunas, el. p.info@kaunas.lt, interneto tinklalapis www.kaunas.lt.

Planavimo iniciatorius: Kauno Senamiesčio progimnazija (kodas 191816085, adresas Nemuno g. 12, Kaunas), atstovaujama direktorės L. L.

Plano rengėjas: UAB „Plentprojektas“, Gedimino pr. 41/2-1, Vilnius, tel. (370 5) 2 61 75 81, faksas (370 5) 212 7941; el. paštas bendras@plentprojektas.lt. Projekto vadovė Gailutė Zimnickienė, tel. (370 688)56966, el. paštas gailute@zimnickas.eu.

Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV) – vadovautis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“. SPAV atranka ir SPAV neatliekamas, nes planuojama ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 prieduose nurodytas veiklas.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapı	Laida
	3	29	0

Koncepcija: rengiama.

Nepriklausomas profesinis vertinimas: neatliekamas.

Detaliojo plano keitimo tikslai:

- pakeisti nustatytus ir nustatyti papildomus detaliojo plano sprendinius;
- nustatyti teritorijos naudojimo režimo ir statybos reglamentus;
- kurti saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią visuomeninę aplinką ir visavertės mokinių tobulėjimo sąlygas visuomeninėje teritorijoje.

Detaliojo plano keitimo uždaviniai:

- detalizuojant Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, derančią su gretimybėmis.

1.2 Teisės aktai, kuriais vadovaujantis rengiamas teritorijų planavimo dokumentas

- Teritorijų planavimo įstatymas, galiojantis nuo 2014-01-01.
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8.
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR AM ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312;
- Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, LR AM 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-999;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, LR ŽŪM/ LR AM 2013-12-14 Nr. 3D-830/D1-920;
- Teritorijų planavimo normos, LR AM 2014-01-02 įsakymas Nr. D1-7.
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, LR Vyriausybės 2013-12-18 nutarimas Nr. 1267 (LRV 2022-03-09 nutarimo Nr. 214 redakcija).
- LR žemės įstatymas.
- LR atliekų tvarkymo įstatymas.
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas.
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
- Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas.
- LR vyriausybės 2018-05-30 nutarimas Nr. 521 „Kriterijai, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“.
- LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija) patvirtintos „Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos“, „Priklausomųjų želdynų ploto normų apskaičiavimo tvarkos aprašas“.
- STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- STR2. 03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Bendrieji planai:

- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209. T00071155.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	4	29	0

- Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196. T00083427.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Kauno senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 20171, buvęs kodas U15) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas T00053819

- Kauno m. sav. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00017366.

- Atnaujintas Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialusis planas T00078490, patvirtintas 2016-05-03 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-203.

Kiti dokumentai:

- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymas Nr. A-2168 „Dėl žemės sklypo Nemuno g. 12, Kaune, detaliojo plano keitimo organizavimo“ (dokumento registracijos numeris TPDRI sistemoje REG296774).

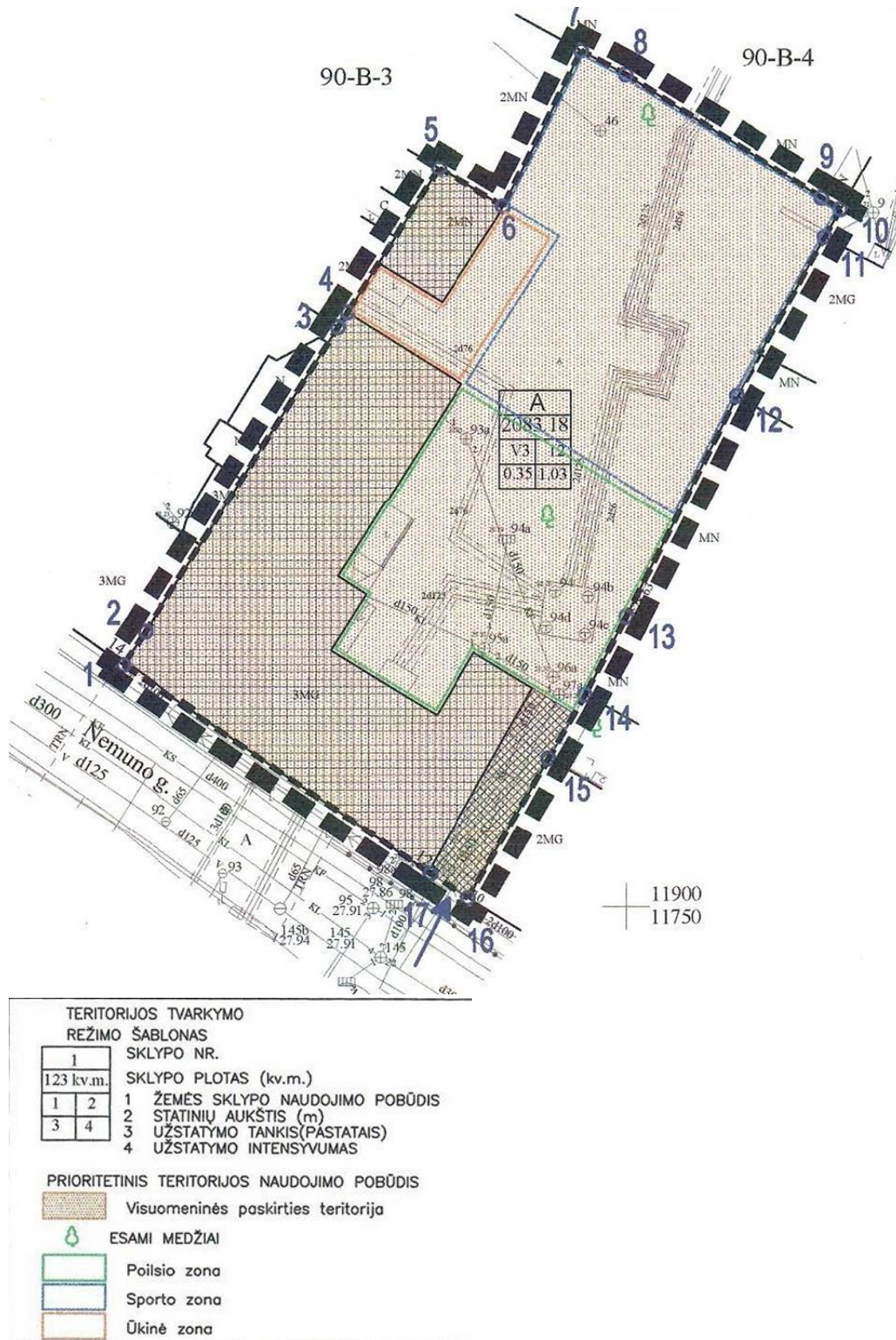
- 2011-08-16 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-538 patvirtintas PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“.

1.3 Teritorijų planavimo sąlygos

- 2023-11-28 R EG304332 AB „Energijos skirstymo operatorius“;
- 2023-11-30 REG304571 UAB „Kauno autobusai“;
- 2023-11-30 REG304738 Telia Lietuva. AB;
- 2023-12-05 REG304840 AB „Kauno energija“;
- 2023-12-01 REG304914 AB „Kauno vandenys“;
- 2023-12-04 REG 305209 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos;
- 2023-12-04 REG305229 Kauno miesto savivaldybės administracija;
- 2023-12-05 REG305237 Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos;
- 2023-12-06 REG305555 Uždaroji akcinė bendrovė "Kauno gatvių apšvietimas";
- 2023-12-06 REG305657 Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra;
- 2023-12-07 REG305844 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos;
- 2023-12-12. REG 306416 Kultūros paveldo departamentas prie kultūros ministerijos.;

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	5	29	0

1.4 Galiojantis keičiamas teritorijų planavimo dokumentas T00021202



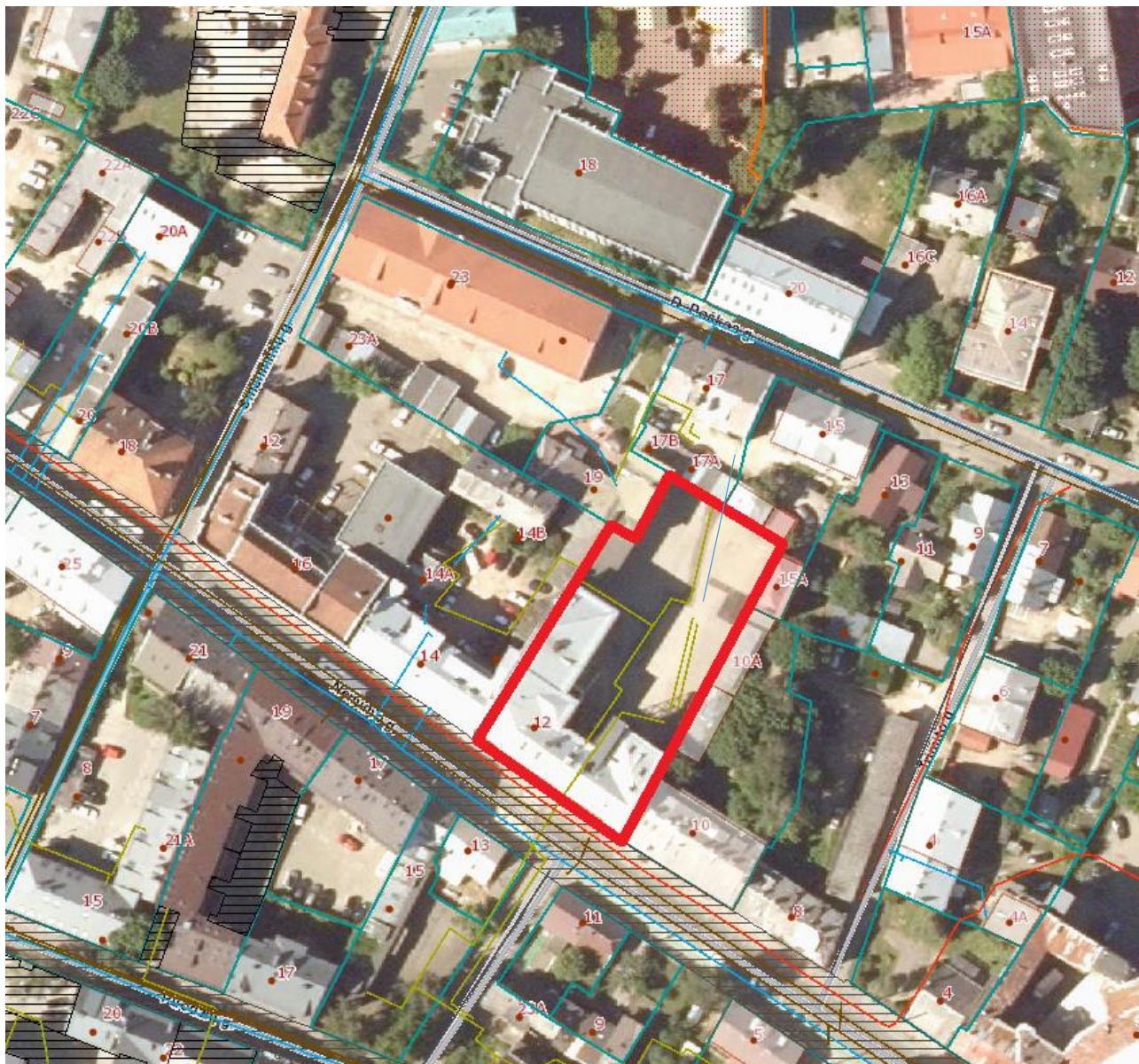
Galiojantis Žemės sklypo Nemuno g. 12, Kaune, detalusis planas patvirtintas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-07-20 įsakymu Nr. A-2517 „Dėl žemės sklypo Nemuno g. 12 detaliojo plano patvirtinimo“. Šiuo detaliuoju planu buvo suformuotas žemės sklypas esamų pastatų eksploatavimui, nustatytas žemės naudojimo būdas, pobūdis, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas:

- Žemės naudojimo būdas – visuomeninės teritorijos;

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	6	29	0

- Naudojimo pobūdis – V3 – mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų statybos;
- Leistinas statinių aukštis – 12 m;
- Užstatymo tankumas – 35 %;
- Užstatymo intensyvumas – 1,03

1.5 Duomenys apie planuojamoje teritorijoje esantį žemės sklypą ir statinius



1.5 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema

1. Žemės sklypo **adresas** - Nemuno g. 12, Kaunas..
2. Žemės sklypo **unikalus Nr.** 4400-2487-4598.
3. Žemės sklypo **kadastrinis Nr.** 1901/0172:41.
4. Žemės **sklypo plotas** – 2060 m².
5. Žemės **naudojimo būdas** – visuomeninės paskirties teritorijos.
6. Žemės sklypo **nuosavybė** – Lietuvos Respublika.
7. Panaudos sutartis – Kauno Senamiesčio progimnazija (į. k. 191816085)/ Panaudos sutartis 2015-11-26 Nr. SUN-113, plotas 0,1956 ha.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	7	29	0

8. Servitutai:

a) kiti servitutai (tarnaujantis) – suteikiama teisė žemės sklypų Nemuno g. 10, Nemuno g. 10A ir D. Poškos g. 15A, 17A, 17B, 19 savininkams naudotis sklypo dalimi (2 m plotis nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą, Servituto plotas 0,0205 ha. Pagrindas – 2012-11-07 NŽT teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 85K-(14.8.100.)-390.

b) kiti servitutai (tarnaujantis) – suteikiama teisė žemės sklypų Nemuno g. 14B savininkams naudotis sklypo dalimi (2 m plotis nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą, Servituto plotas 0,0010 ha. Pagrindas – 2012-11-07 NŽT teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 85K-(14.8.100.)-390.

9. Teritorijoje taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos neįregistruotos NTR:

- 1) kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius pirmasis skirsnis);
- 2) šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius dvyliktasis skirsnis);
- 3) vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus dešimtas skirsnis);
- 4) elektros linijų apsaugos zona (III skyriaus ketvirtas skirsnis);
- 5) skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyriaus šeštasis skirsnis);
- 6) elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus vienuoliktasis skirsnis);
- 7) potvynių grėsmės teritorijos (VI skyrius, dešimtas skirsnis).

10. Pastatai ir statiniai:

10.1 Pastatas – mokykla (unikalus Nr. 1993-8035-4014, pastato paskirtis – mokslo, bendrasis plotas – 1975,75 m², statybos pradžia -1938 metai). Pastatas prijungtas prie visų magistralinių miesto tinklų. Nuosavybė – Kauno miesto savivaldybė, patikėjimo teisė – Kauno Senamiesčio progimnazija.

10.2 Pastatas – ūkinis (unikalus Nr. 1993-8035-4025, pastato paskirtis – pagalbinio ūkio, užstatymo plotas – 56.00 m², statybos pabaiga -1969 metai). Pastatas prijungtas prie visų magistralinių miesto tinklų. Nuosavybė – Kauno miesto savivaldybė, patikėjimo teisė – Kauno Senamiesčio progimnazija.

10.3 Kiti inžineriniai statiniai -kiemo statiniai (kiemo aikštelė), unikalus kodas 1993-8035-4036, statybos pabaiga 1995 m. Nuosavybė – Kauno miesto savivaldybė, patikėjimo teisė – Kauno Senamiesčio progimnazija.

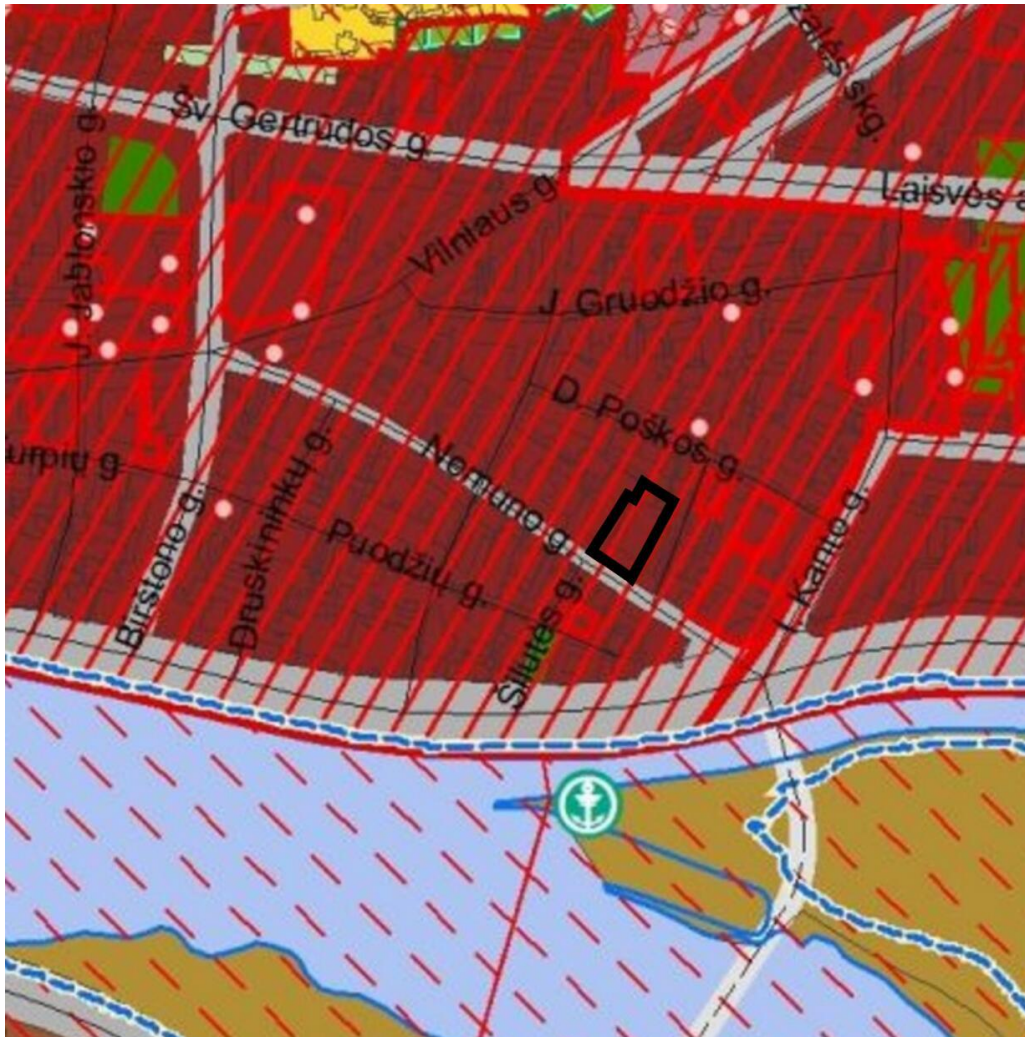
11. **Teritorijos reljefas** – sąlyginai lygus. Altitudės kinta nuo 28.45 m iki 29.63 m.

12. **Želdiniai** – teritorijoje nėra medžių ir krūmų, žalių vejų ar gėlynų. Visą teritoriją užima pastatai ir kietosios dangos.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	8	29	0

2. Planuojama teritorija teritorijų planavimo dokumentų kontekste

2.1 Kauno miesto bendrojo plano korektūra T00083427, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196



REGLAMENTŲ LENTELĖ

Funkcinės zonos pavadinimas	Žymėjimas Pagrindiniame (reglamentų) brėžinyje	Funkcinės zonos apibūdinimas	Galimos žemės paskirtys ir naudojimo būdai	Leistinas užstatymo intensyvumas UI ir užstatymo aukštis (taikoma sklypui)	Pastabos
Pagrindinio centro zona		Mišrios didelio užstatymo intensyvumo (Senamiesčio ir Naujamiesčio) teritorijos. Vyrąja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialinė, inžinerinė, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> Visuomeninės paskirties teritorijos Komercinės paskirties objektų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (tik esamuose šio žemės naudojimo būdo sklypuose ir tuose sklypuose, kuriuose stovi vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai) Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos Bendro naudojimo teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos Rekreacinės teritorijos Teritorijos krašto apsaugos tikslams Konservacinės paskirties Kultūros paveldo objektų žemės sklypai 	<p>Senamiesčio ir Naujamiesčio teritorijų UI ir aukštis nustatomas kultūros paveldo specialiaisiais planais arba vertingųjų savybių vertinimo aktais.</p> <p>Teritorijų, kurios nepatenka į šių kultūros paveldo vietovių (objektų) teritorijas, maksimalus UI iki 3,5;</p>	<p>Papildomi reglamentai nustatomi kultūros paveldo specialiaisiais planais</p> <p>Aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiajame plane aukštybinių pastatų nenumatyta.</p>

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	9	29	0

Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona		Neužstatyta zona, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai ir vandenvietės.	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> ○ Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. ○ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ○ Komerčinės paskirties objektų teritorijos* ○ Teritorijos krašto apsaugos tikslams ○ Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos • Konservacinės paskirties <ul style="list-style-type: none"> ○ Kultūros paveldo objektų žemės sklypai 	UI nustatomas aktualiais statybą ir teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais pagal konkrečią situaciją. Maksimalus aukštis 30 m.	<p>*Komerčinės paskirties objektų teritorijos – tik statyti statinius ir objektus atsižvelgiant į kelių plėtros perspektyvą ir saugaus eismo reikalavimus pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytą tvarką.</p> <p>Jei pakeičiamas griežto režimo vandenviečių apsaugos zonos/juostos, šioje funkcinėje zonoje esančiuose privačiuose sklypuose, nepatenkančiuose į griežto režimo vandenviečių zoną/juostą, galimi kiti žemės naudojimo būdai, numatyti pagal gretimybų funkcinę zoną.</p>
--	--	--	---	--	---

2.1.1 pav. Planuojama teritorija Kauno miesto bendrojo plano korektūros, patvirtintos 2019-05-14 Nr. T-196, pagrindinio (reglamentų) brėžinio kontekste (T00083427)

Planuojama teritorija patenka į **pagrindinio miesto centro** funkcinę zoną. Šios funkcinės zonos charakteristika – mišrios didelio užstatymo intensyvumo (Senamiesčio ir Naujamiesčio) teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Galimi žemės naudojimo būdai šioje teritorijoje kitos paskirties žemės sklypuose: visuomeninės paskirties teritorijos V, komercinės paskirties objektų teritorijos K, daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos G2, vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1 (tik esamuose šio naudojimo būdo sklypuose, kuriuose jau stovi vienučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai), inžinerinės infrastruktūros teritorijos I, atskirųjų želdynų teritorijos E, bendro naudojimo teritorijos B. Konservacinės paskirties sklypuose – kultūros paveldo objektų žemės sklypai.

Planuojama teritorija patenka į Senamiesčio teritoriją, todėl šioje teritorijoje reglamentuojamas užstatymo intensyvumas ir aukštis nustatomi kultūros paveldo specialiaisiais planais arba vertingųjų savybių vertinimo aktais.

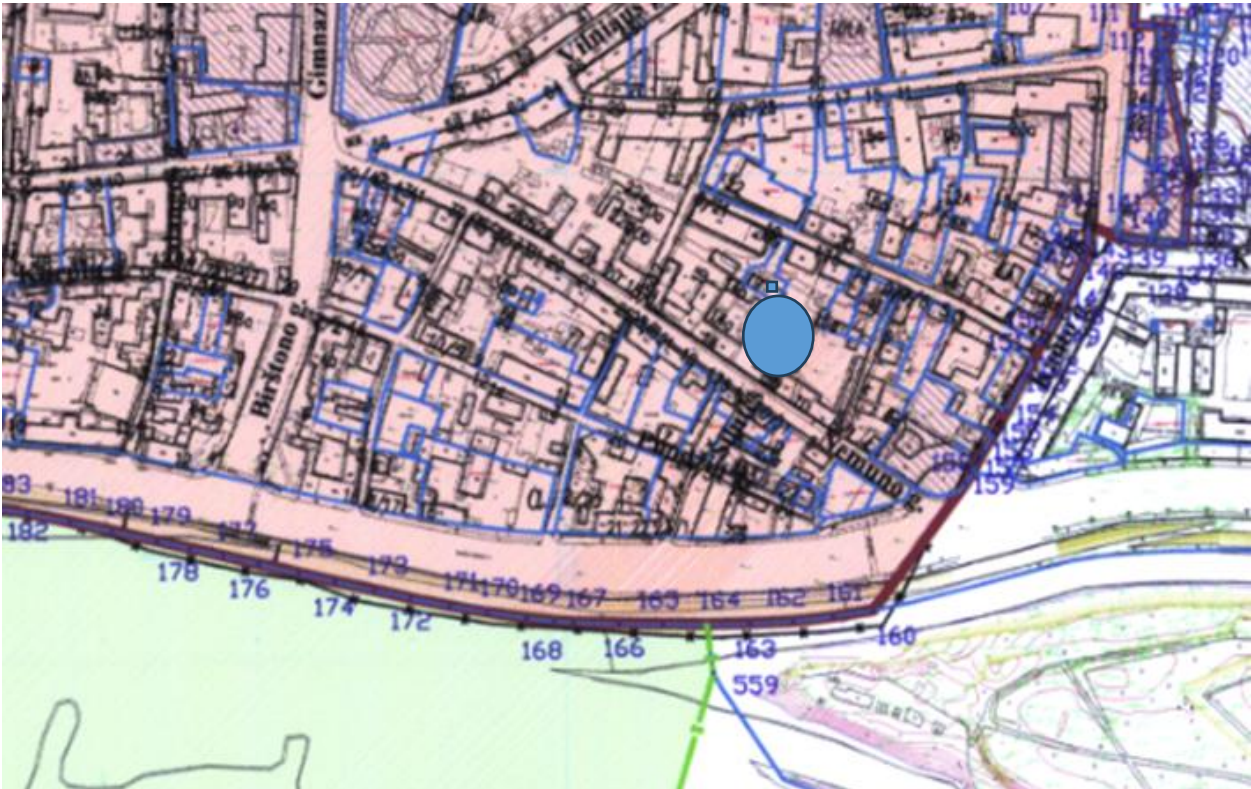
Planuojama teritorija ribojasi su D kategorijos Nemuno gatve. Tai **inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinė zona** - neužstatyta zona, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai ir vandenvietės.

Pagrindiniai teritorijų vystymo režimai planuojamoje teritorijoje: atnaujinimas, modernizavimas, konversija, nauja plėtra. Miesto centro teritorijai keliami ypatingi pastatų architektūros ir viešųjų erdvių kokybės reikalavimai. Visa planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją – Kauno Senamiestį.

Kauno miesto istorinės dalys, tame tarpe Senamiestis, yra tvarkomos pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo reikalavimus, šių teritorijų paveldotvarkos specialiuosius planus. Pagal BP aiškinamojo rašto 130 punktą (57 psl.) urbanistinių vietovių teritorijose ar apsaugos zonose didesnių pastatų ar kompleksų statyba galima tik atlikus jų poveikio analizę vidaus erdvėms, panoramoms, siluėtams.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	10	29	0

2.2 Kauno Senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 20171, buvęs kodas U15) rajono lygmens nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, patvirtintas LR Kultūros ministro 2010-12-14 įsakymu Nr. ĮV-680, T00053819



Sutarti žymėjimai:

- Projektuojama vertybės teritorija
- Projektuojamas apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonis
- Projektuojama vertybės teritorijos riba
- Projektuojama apsaugos zonos vizualinės apsaugos pozonio riba
- Naikinama vertybės teritorijos riba
- Naikinamos apsaugos zonos ribos
- Kultūros paveldo objektų teritorijos ir jų ribos nustatytos apskaitos dokumentuose
- Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai

2.2.1 pav. Planuojama teritorija Kauno Senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 20171, buvęs kodas U15) rajono lygmens nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano kontekste (T00053819)

2.2.1 lentelė. Kauno Senamiestyje saugoma (KPD-AK-1691 aktuali redakcija 2024-01-29) :

1.	XV-XIX a. susiformavusi mišri - stačiakampė su radialinio plano elementais R dalyje - plano struktūra
2.	Vietovės plano struktūros tinklas - mišrus: taisyklingas stačiakampis Senamiesčio centro su Rotušės aikšte teritorijos V dalyje prie senųjų kelių trasų - Vilniaus, Aleksoto, M. Valančiaus gatvių,

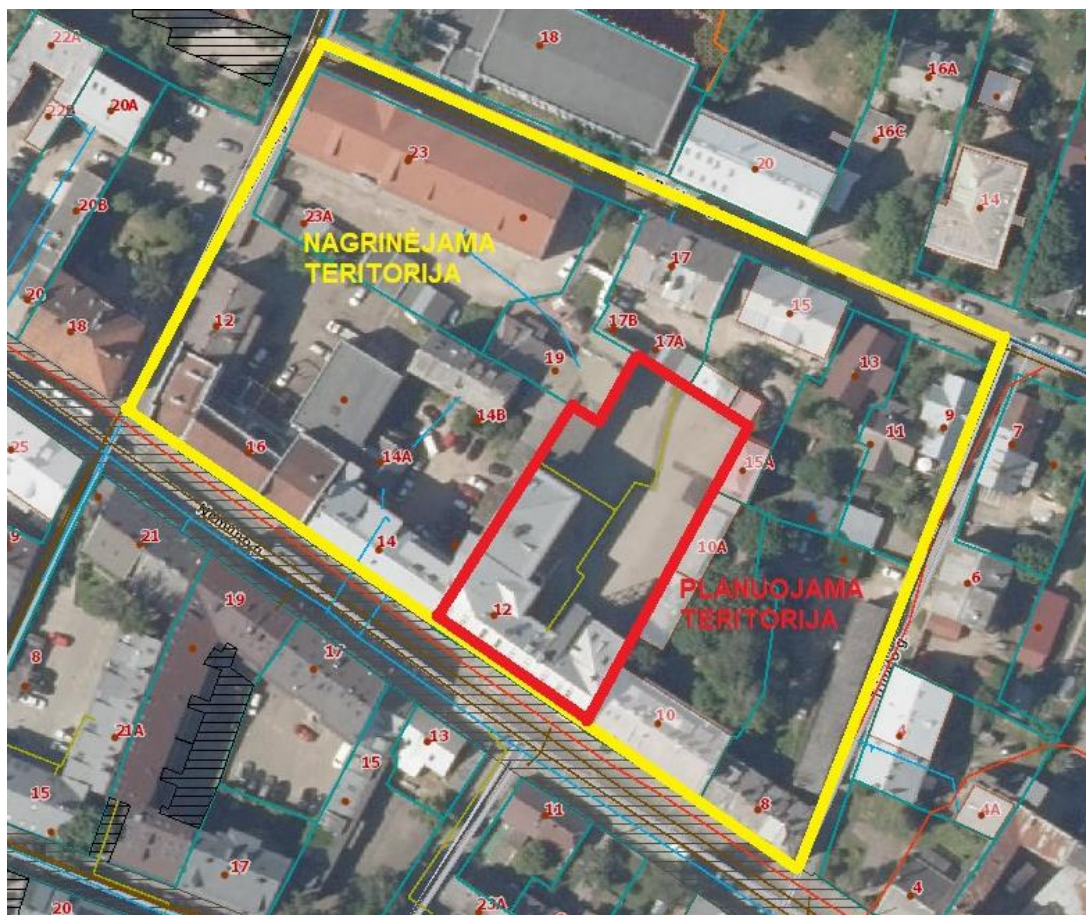
	vėlesnės - Muitinės g., mažiau taisyklingas pilies prieigose, R dalyje - netaisyklingai stačiakampio plano, radialinės vietovės plano struktūros keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos plano struktūros požymių turintis tinklas
3.	Vietovės plano struktūros kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai
4.	Vietovės plano struktūros valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos
5.	Vietovės plano struktūros keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos, įvažiavimai į kiemus, dažniausiai pro gatvės korpusuose įrengtas tarpuvartės.
6.	Vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių (atskirų statinių) vietos
7.	Vietovės plano struktūros gamtiniai elementai - Nemuno ir Neries santakos slėnio formuojamas lygus, su šlaitais teritorijos ŠR pakraštyje reljefas
8.	Daugialypė tūrinė-erdvinė struktūra, formuojama nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, urbanistinės struktūros statinių bei urbanistinės struktūros statinių, turinčių vertingųjų savybių požymių
9.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros užstatymo tipai - perimetris-posesijinis XV-XVIII a. užstatymas su atskiomis XIX-XX a. I p. užstatymo struktūromis, XX a. II p.-XXI a. pr. tarpais. 3 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 9,5 m iki 12,0 m, iki kraigo - nuo 14,0 m iki 15,0 m
10.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros atviros erdvės (rotušės aikštė, Steigiamojo Seimo aikštė, Žuvų turgus ir pan.).
11.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros panoramos - Senamiesčio panorama nuo Aleksoto apžvalgos aikštelės, Senamiesčio panorama nuo Kristaus Prisikėlimo bazilikos terasos ir t. t.
12.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros siluetai - Senamiesčio siluetai, pasižymintys teritorijos vakarinės dalies nedidelio aukščio smailiastogiais pastatais, dinamiška apstatymo foninio aukščio linija bei aukštų sakralinių vertikalių kontrastinga sankaupa, iškilusia 2-3 kartus aukščiau foninio užstatymo.
13.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros perspektyvos.
14.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros išklotinės - gatvių užstatymo išklotinės. Nemuno g. ŠR pusės atkarpos nuo sankryžos su Trimito g. iki pastato Nemuno g. Nr. 14 (išskyrus pastatų Nemuno g. Nr. 8, Nr. 10 tūrinius stoglangius, pastatų Nemuno g. Nr. 8, Nr. 10, Nr. 14 asbocementinių lakštų stogų dangas; pastatų I a. angos neištirtos, išklotinė iš dalies pakitusi).
15.	Vietovės tūrinės erdvinės struktūros dominantės.

3. NAGRINĖJAMA TERITORIJA

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo (toliau TPI) 17 straipsnio 5 dalį detaliųjų planų objektai yra esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai. TPI 2 straipsnio 10 dalį **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš **trijų pusių** riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Rengiamo detaliojo plano planuojama teritorija neatitinka kvartalo apibrėžties. Todėl planavimo organizatorius Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius planavimo darbų programoje (2023-09-26 REG296779) nustatė **nagrinėjamos teritorijos** (numatomų sprendinių įtaką patiriančios teritorijos) ribas, atitinkančias kvartalų apibrėžtį.

Nagrinėjamą teritoriją pietuose riboja Nemuno gatvė, vakaruose Smalininkų gatvė, šiaurėje D. Poškos gatvė, rytuose Trimito gatvė. Nagrinėjamos teritorijos plotas 13694 m².

Teritorijai, kaip ir visam Senamiesčiui, būdingas daugiafunkciškumas. Didžioji planuojamos teritorijos dalis yra gyvenamoji teritorija. Tai 2-3 aukštų daugiabučiai gyvenamieji pastatai bei vienbučiai -- dvibučiai gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai, visuomeninės funkcijos pastatai - privatus darželis „Draugaukime“, Senamiesčio progimnazija, Kauno maisto pramonės ir prekybos mokymo centras. Prie Nemuno ir Smalininkų gatvių esančių gyvenamųjų pastatų pirmuosiuose aukštuose įsikūrusios įvairios paslaugas teikiančios įmonės (reklamos agentūra, notarų biuras, nagų salonas ir pan.). Nemuno gatvės Nr. 16A pastate įsikūrusi Kauno laisvųjų krikščionių bažnyčia.



3.1 pav. Nagrinėjamos teritorijos ribų schema

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	13	29	0

Nagrinėjamoje teritorijoje yra du kultūros paveldo objektai, kurie registruoti Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre. Tai planuojama teritorija - mokykla (unikalus kodas 48854) ir už šiaurės rytinės planuojamos teritorijos ribos esantis namas D. Poškos g. 17 (unikalus kodas 47482).

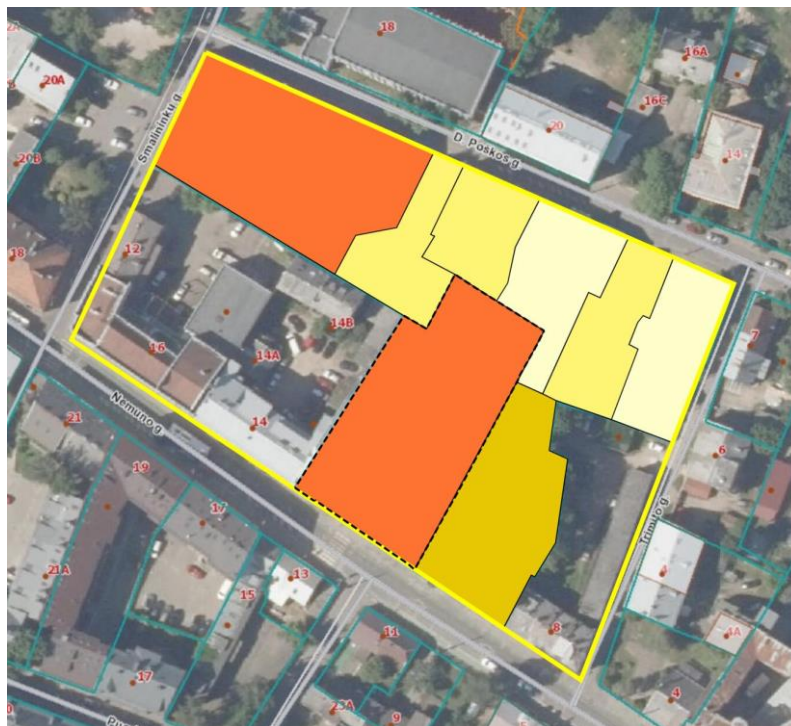
1 - Kauno miesto sav., Kauno m., D. Poškos g. 17, Namas (unikalus kodas 47482)

Vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

2. Planuojamoje teritorijoje esantis kultūros paveldo objektas – **mokykla (u. k. 48854) Vertingųjų savybių pobūdis:** Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Didžiąją teritorijos dalį sudaro gyvenamosios paskirties objektų žemės sklypai (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1 ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2. Pietvakarinėje kvartalo dalyje esantiems pastatams nesuformuoti žemės sklypai. Šiuose pastatuose taip pat vyrauja gyvenamoji ir visuomeninė pastatų paskirtis. Užsidarius visuomeniniams pastatams, vakare teritorija nenaudojama, potencialūs lankytojai pravažiuoja pro šalį Nemuno gatve.

Teritorijoje vyrauja sąlyginai nedidelis pastatų aukštingumas (2-3 aukštų pastatai). Todėl ir užstatymo intensyvumas nėra didelis. Nagrinėjamoje teritorijoje yra pakankamai neužstatytų erdvių, kurios galėtų tarnauti kvartalo gyventojų poilsiui. Tačiau kiemuose tik automobilių stovėjimo aikštelės, privažiavimo keliai, ir labai mažai priklausomųjų želdinių. Daugiau priklausomųjų želdinių tik vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų kiemuose. Planuojamoje teritorijoje, žemės sklype Nemuno g. 21 želdinių visai nėra. Pastato kieme vien kietos dangos – aikštelė, skirta mokinių poilsiui ir automobilių stovėjimo aikštelė.

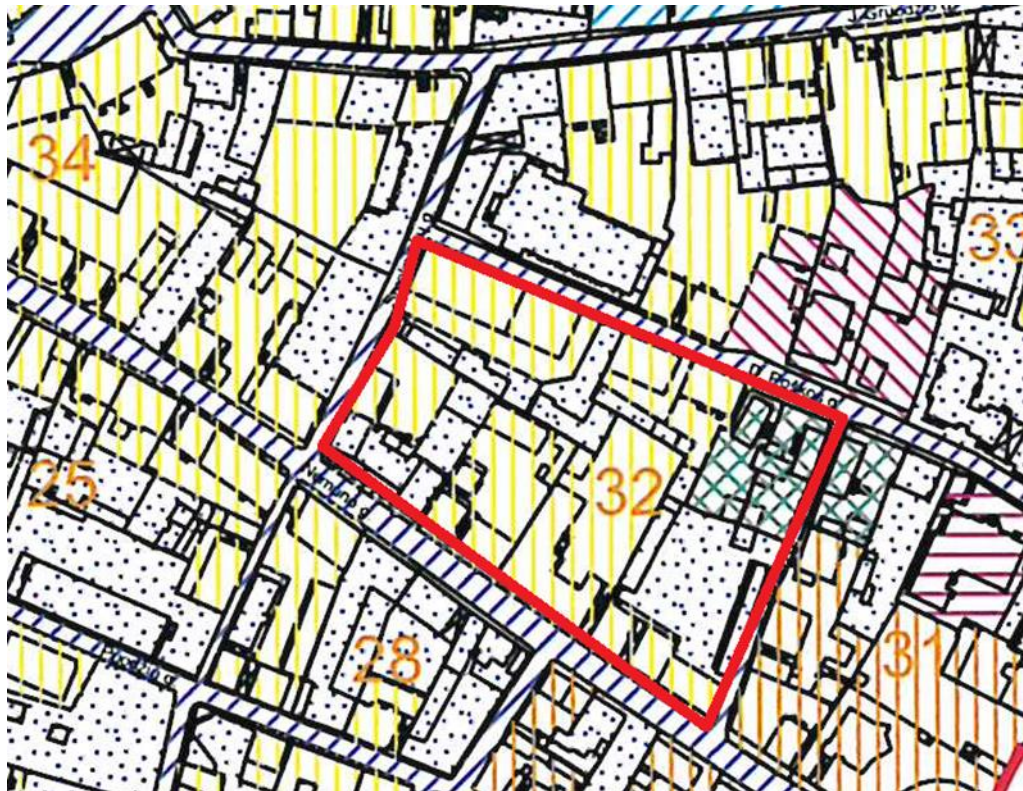


3.2 pav. Nagrinėjamoje teritorijoje esančių NT registre registruotų žemės sklypų naudojimo būdų schema

Kvartalo užstatymo struktūra nevienalytė, suirusi. Tai ir perimetrinis užstatymas, ir sodybinis užstatymas rytinėje kvartalo dalyje, kur yra keletas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų. Visam kvartalui būdingas nedidelio aukštingumo **perimetrinis - posesijinis užstatymas. Rytiniame kvartalo**

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	14	29	0

pakraštyje D. Poškos – Trimito gatvių sankryžoje vyrauja sodybinis užstatymas. Teritorijos gretimybėse vyrauja perimetrisinis užstatymas.



Sutartiniai ženklai:

- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
15 - Kvartalo numeris

Kitos urbanistinės struktūros:

- Atviros erdvės
 - Pakitusios, nesusiformavusios urbanistinės struktūros
 - Gamtinių elementų teritorija

Užstatymo tipai:

- Perimetrisinis-posesijinis
 - Perimetrisinis-reguliarus
 - Komponentinis
 - Miesto vilos
 - Sodybinis
 - Atskirai stovintys pastatai

3.3 pav. Ištrauka iš Kauno Senamiesčio (20717, U15) apibrėžtų teritorijos ribų plano projekto 23 lapo. Užstatymo tipų schema.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	15	29	0

4. PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE ESANTIS KULTŪROS PAVELDO
OBJEKTAS – MOKYKLA (u. k. 48854)

4.1 Bendrieji duomenys

1.	Unikalus objekto kodas - 48854
2.	Pilnas pavadinimas - mokykla
	Adresas - Kauno miesto sav., Kauno m., Nemuno g. 12
	Iregistravimo registre data - 2024-05-08
	Statusas - registrinis
	Objekto reikšmingumo lygmuo - regioninis
	Teritorijos - KVR objektas: 2060.00 kv. m
	Vertybė pagal sandarą - pavienis objektas
	Amžius - pastatyta 1938 m., architektas Stasys Kudokas (1898-1988)
	Stilius - modernizmas
	Vertingųjų savybių pobūdis: <ul style="list-style-type: none">• Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);• Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)

4.2 Vertingosios savybės, nustatytos Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos trečiosios Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2024-04-29 aktu Nr. KPD-SK-516

7.1.1.2	tūris - pusiau atviras, sudarytas iš 3 a. „L“ raidės formos plano PV korpuso ir 3 a. stačiakampio formos plano ŠV korpuso, su pastoge ir rūšiais po PV korpuso centrine dalimi ir ŠV korpuso laiptinės priestatu stogo forma – daugiašlaitė; stogo elementai - tinkuoto keraminių plytų mūro dūmtraukiai; apskardinti vėdinimo kaminėliai; dvišlaičių tūrinių stoglangių tipas.
7.1.1.3.	aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas su ŠV korpuso laiptine, I, III a. salėmis bei korpusų II, III a. klasių koridoriniu išplanavimu; sienų angos, nišos - II-III a. stačiakampės sieninių spintų nišos; I-III a. stačiakampės radiatorių nišos; III a. salės Nr. 3-4 lubų apskritos vėdinimo angos, jų metalinės grotelės.
7.1.1.4.	fasadų architektūrinis sprendimas - PV korpuso PV, ŠR fasadų, ŠV korpuso PR, ŠR fasadų architektūrinio sprendimo visuma; fasadų architektūros tūrinės detalės - ŠV korpuso PR fasado laiptinės tinkuoto plytų mūro rizalitas; ŠV korpuso PR fasado tinkuoto plytų mūro prieangis plokščiu stogeliu; ŠV korpuso PR fasado prieangio mozaikinio betono laiptų su tinkuoto plytų mūro siennele tipas; tinkuoto plytų mūro tariamieji rizalitai PV fasado šonuose; PV fasado V tariamojo rizalito tinkuoto plytų mūro atikas; fasadų apdaila ir puošyba - PV korpuso PV, ŠR, ŠV korpusų PR, ŠR fasadų, įvažos sienų ir lubų tinko tipas; PV korpuso PV fasado bareljefinė emblema su įrašu „KMS“ (trumpinys „Kauno miesto savivaldybė“); kitos fasadų funkcinės detalės - PV korpuso ŠR fasado įvažos angos apsauginės metalinės horizontalios juostos.
7.1.1.5.	konstrukcijos – pamatas; rūšio betoninės sienos; plytų mūro sienos; g/b perdangos, dalyje I-III a. patalpų paremtos kvadrato skerspjuvio kolonomis; medinė gegninė stogo konstrukcija;

	<p>funkcinė įranga - ŠV korpuso g/b laiptai su mozaikinio betono pakopomis, aikštelėmis tarp jų, laiptų tinkuoto plytų mūro tvorelė su virš jos esančiais metaliniais ornamentuotais porankių laikikliais ir mediniais profiliuotais porankiais; metalinės ornamentuotos laiptinės atitvaros tarp aukštų;</p> <p>inžinerinė įranga - medinė vėdinimo kamera pastogėje; I-III a. patalpų ketaus radiatoriai; stalių ir kitų medžiagų gaminiai - PV korpuso PV fasado V rizalito langų medinių rėmų tipas; PV korpuso PV fasado V rizalito medinės įsprūdinės dvivėrės durys; PV korpuso ŠR fasado medinių vienvėrių durų tipas; PV korpuso PV fasado įvažos metaliniai dvivėriai vartai; PV korpuso PV fasado V rizalito polanginė metalinė ornamentuota tvorelė; medinių dvivėrių durų tipas tarp I a. patalpų Nr. 1-1 ir 1-2;</p>
7.1.1.6.	<p>lubų apdaila - III a. salės Nr. 3-4 užapvalintos lubų paskliautės; III a. salės Nr. 3-4 iš tinko suformuoti lubų apvadai;</p> <p>grindų danga - I-III a. laiptinių, laiptų aikštelių, I a. ŠV korpuso salės bei prieangio patalpos Nr. 1-1, II-III a. koridorių mozaikinio betono grindys su stačiakampes plyteles imituojančiu raštu ir juodos spalvos apvadu, kuris pereina į grindjuostę;</p>
7.1.3.4.	<p>žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis (patenka į Pilies teritorijos ir Senamiesčio kultūrinio sluoksnio 2978, AR10 teritoriją.)</p>

Kultūros vertybei apsaugos zona nebuvo nustatyta. Teritorijoje be mokyklos pastato yra du statiniai, neturintys vertingųjų savybių. Tai mokyklos priestatas – laiptinė ir kieme esantis ūkinis pastatas.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	17	29	0

Nekilnojamoji kultūros vertybė:

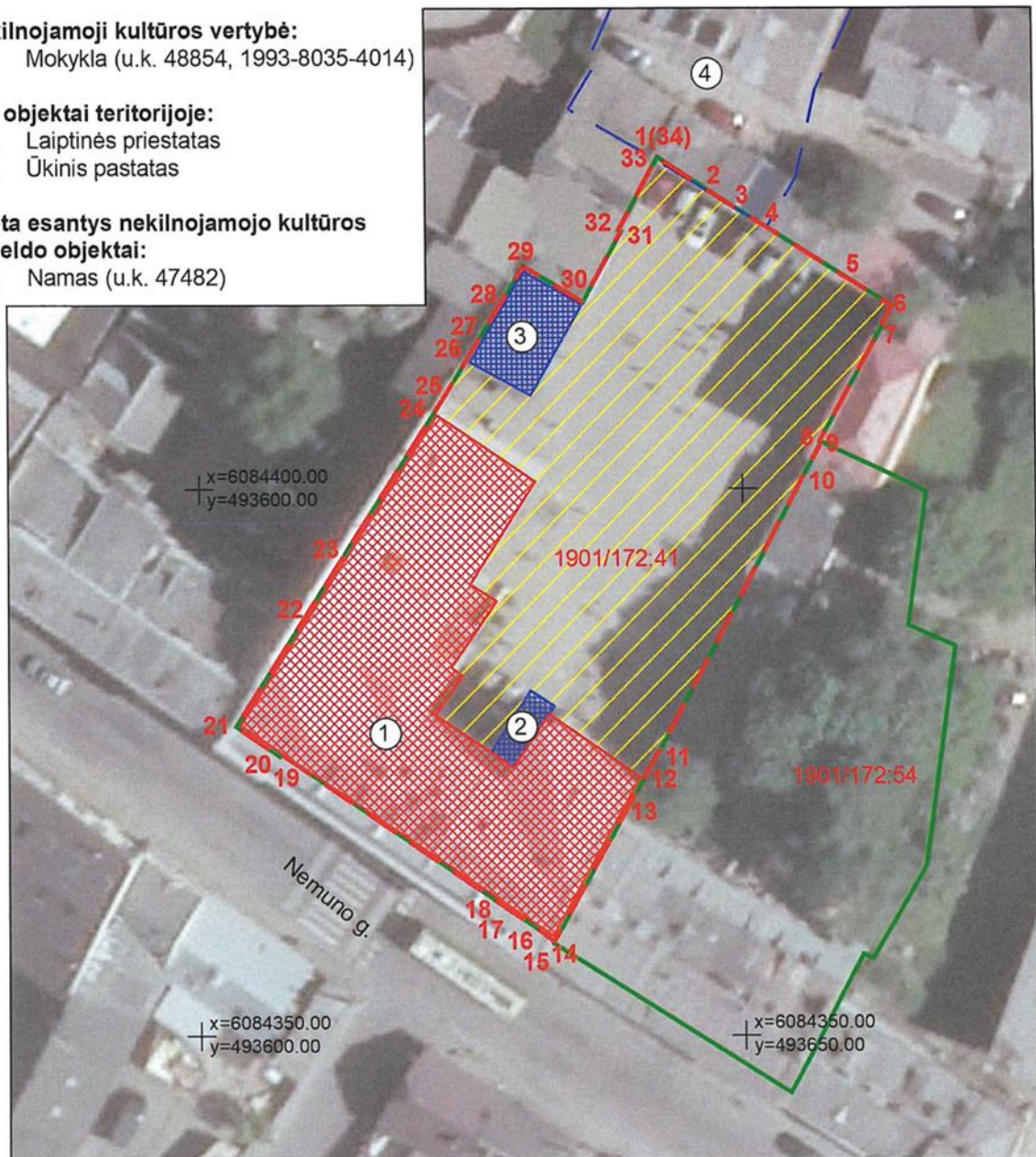
1. Mokykla (u.k. 48854, 1993-8035-4014)

Kiti objektai teritorijoje:





2. Laiptinės priestatas
3. Ūkinis pastatas

Greta esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:

4. Namas (u.k. 47482)



Sutartiniai ženklai:

-  Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
-  Geodeziškai matuotų sklypų ribos
-  Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
-  Teritorijoje esantys kiti objektai

4.2.3.2.1 pav. Mokyklos (unikalus kodas 48854) apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projekto ištrauka

4.3 Planuojamos teritorijos esamos padėties fotofiksacija

1928-1936 m. planuojamoje teritorijoje, sklype, Nemuno g. 12 veikė senoji Kauno autobusų stotis. 1936 m. perkėlus ją į naują tinkamesnę ir erdvesnę vietą, šiame sklype Kauno miesto savivaldybė nusprendė

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	18	29	0

statyti pradinę mokyklą, kurios projektą 1937 m. parengė architektas Stasys Kudokas (1898-1988). 1938 m. mokykla atidaryta. Po Antrojo pasaulinio karo šiame pastate buvo 11-oji vidurinė mokykla, skirta rusakalbiams vaikams. Sumažėjus mokinių skaičiui, 1994 m. įkurta Kauno Senamiesčio pradinė mokykla, kuri 2008 m. pertvarkyta į pagrindinę, o 2011 m. į progimnaziją.



4.3.1 pav. Mokykla. PV korpuso PV fasadas. Aistė Ustinavičienė 2024-03-14



4.3.2 pav. Mokykla. Vaizdas iš R. Aistė Ustinavičienė. 2024-03-14.



4.3.3 pav. Mokykla. Vaizdas iš šiaurės. ŠV fasadas. Aistė Ustinavičienė. 2024-03-14.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	19	29	0



4.3.4 pav. Mokykla. Teritorijos bendras vaizdas iš PV. Aistė Ustinavičienė. 2024-03-14.



4.3.5 pav. Mokykla. Teritorijoje esantys kiti objektai – ūkinis pastatas TRP₃. Aistė Ustinavičienė. 2024-03-14.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	20	29	0

5. PRINCIPINIAI SPRENDINIAI IR REGLAMENTAI

Vadovaujantis Žemės sklypo Nemuno g. 12, Kaune, detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa, patvirtinta Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymu Nr. A-2168 (2023-09-26 REG296779), teritorijų planavimo sąlygomis, esamos būklės analizės išvadomis, detaliojo plano keitimui parengta koncepcija.

Planuojama teritorija apima žemės sklypą Nemuno g. 12, Kaune, kurio kadastrinis Nr. 1901/0172:41, plotas 2060 m². Žemės sklypo ribos ir plotas nekeičiami. Žemės naudojimo paskirtis – kita.

Vadovaujantis Kauno miesto bendrojo plano korektūros, patvirtintos 2019-05-14 Nr. T-196, (T00083427) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į **pagrindinio miesto centro** funkcinę zoną. Šios funkcinės zonos charakteristika – mišrios didelio užstatymo intensyvumo (Senamiesčio ir Naujamiesčio) teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

5.1 Planuojamas teritorijos naudojimo tipas

Planuojamas teritorijos naudojimo tipas – **mišri centro teritorija GC**. Tai didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

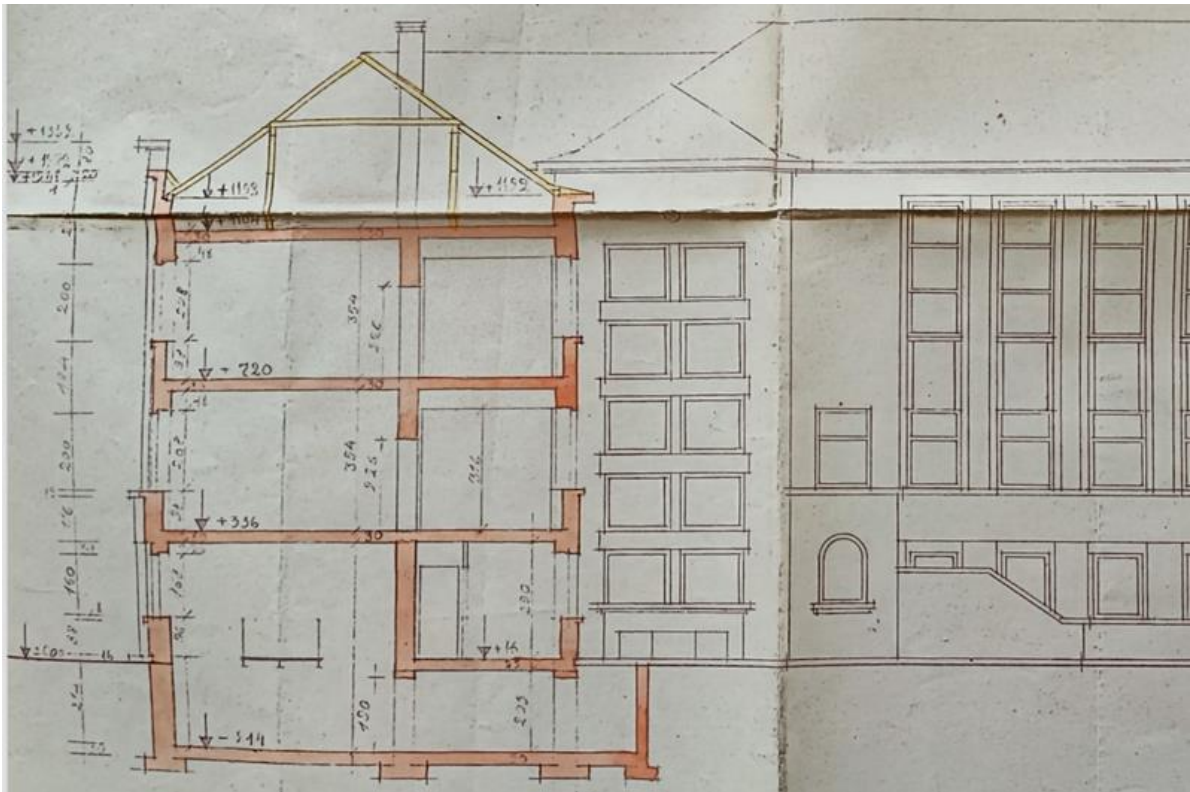
5.2 Žemės sklypo naudojimo būdas

Anksčiau nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas - **visuomeninės paskirties teritorijos V** nekeičiamas. Visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniais pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; **socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams**, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniam. Pastatų paskirtis – mokslo paskirties pastatai ir jų priklausiniai.

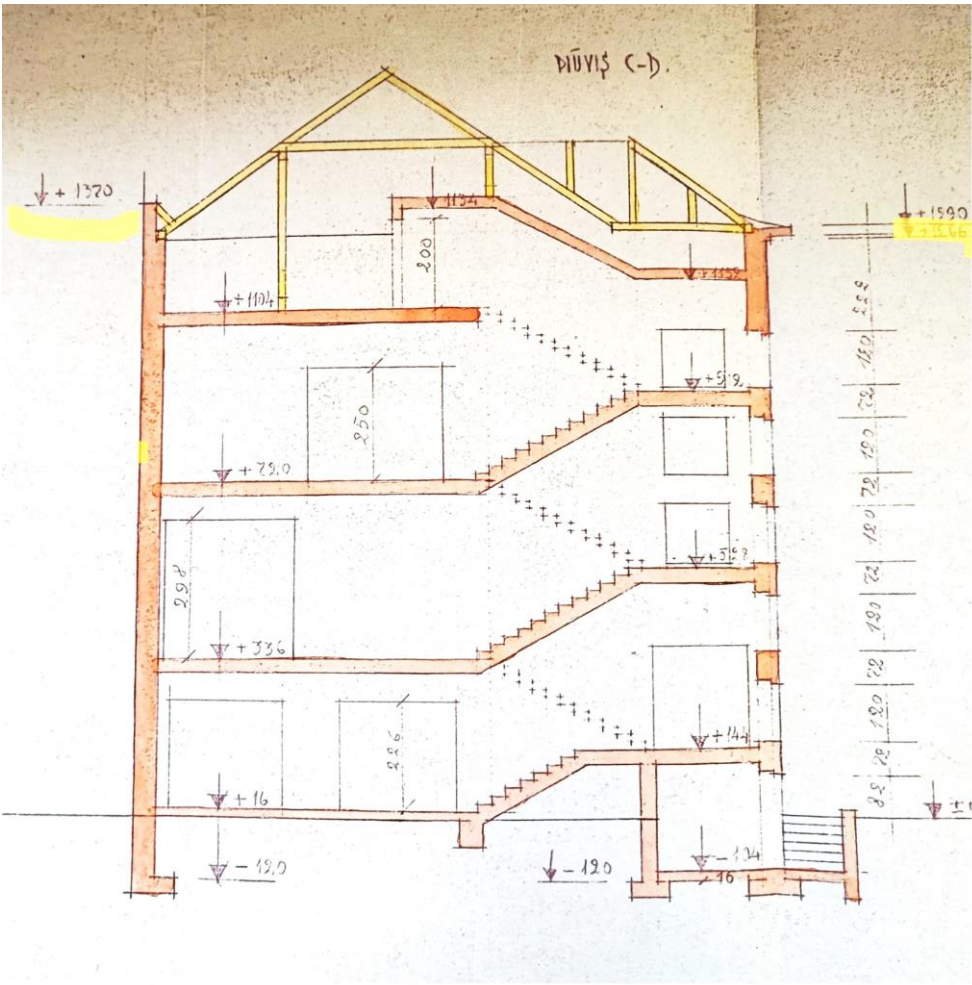
5.3 Leistinas pastatų aukštis

Keičiamame detalajame plane buvo nustatytas leistinas pastatų aukštis iki 12 metrų. Koncepcijoje siūloma nedidinti esamo mokyklos pastato aukščio ir tūrio. Tačiau leistiną pastatų aukštį būtina patikslinti. Remtasi Nekilnojamojo kultūros paveldo registre pateikta ikonografija apie Mokyklą (u. k. 48854).

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	21	29	0



5.3.1 pav. ištrauka iš 1937 metų Mokyklos projekto. Pietinio Mokyklos korpuso (prie Nemuno gatvės) pjūvis Ikonografija Nr.8.



5.3.2 pav. ištrauka iš 1937 metų Mokyklos projekto. Vakarinio Mokyklos korpuso pjūvis. Ikonografija Nr. 9

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	22	29	0

Pagal 1937 metų mokyklos projekte pateiktus pastato pjūvius ir Nekilnojamojo turto registro inventorinės bylos duomenis kiemo gilumoje esančio Mokyklos korpuso aukštis iki karnizo yra

$$2,76 + 3,4 + 4,98 + (0,3 \times 3) = 12,04 \text{ m.}$$

2,76 m – pirmojo aukšto patalpų aukštis metrais,

3,40 m – antrojo aukšto patalpų aukštis metrais,

4,98 m – trečiojo aukšto patalpų aukštis metrais,

0,30m – perdangų storis metrais.

Todėl galima manyti, kad anksčiau rengtame detaliojame plane buvo reglamentuojamas aukštis iki pastato karnizo.

Šlaitinių pastato stogų pasvirimo kampas apie 35° . Pusė pastato pločio yra 5,55 m. Pastogės patalpos aukštis ties kraigu $5,55 \times \operatorname{tg} 35^\circ = 5,55 \times 0,7 = 3,88 \text{ m.}$

Stogo konstrukcijos storis apie 0,10 m.

Esamas pastato aukštis ties kraigu $12,04 + 3,88 + 0,10 = 16,02 \text{ m}$

Todėl **maksimalus leistinas pastatų aukštis apie 16 metrų (esamas)** iki kraigo. Kultūros paveldo objekto Mokyklos (u. k. 48854) aukštis negali būti didinamas. Planuojamas priestatas turėtų būti žemesnio aukščio, kad sudarytų darnią užstatymo struktūrą su greta esančiais žemesniais pastatais. Naujas užstatymas turi būti su šlaitiniais stogais, aukštis iki karnizo 10,5 m – 12,00 m. Mokyklos pietinio korpuso (prie pat Nemuno gatvės) aukštis iki karnizo 10,5 m. Pastatai 1-3 aukštų su pastoge, su šlaitiniais stogais, išlaikant Kauno senamiesčiui būdingą nuolydžio kampą.

Projektuojant priestatą prie šiaurės vakarinio mokyklos korpuso, turi būti pasirinkta tokia pastato planinė struktūra, kad priestatas sudarytų atskirą tūrį, nesustambinant bendro mokyklos tūrio, o darniai įsilietų į esamą urbanistinę struktūrą.

5.4 Užstatymo tankumas ir intensyvumas

Anksčiau rengto detaliojo plano sprendiniuose buvo nustatytas maksimalus užstatymo tankumas 35 %. Esamo Mokyklos pastato užstatymo plotas 776 m^2 esamos evakuacinės laiptinės užstatymo plotas apie 20 m^2 . Maksimalus galimas planuojamo naujo užstatymo (priestato) plotas 150 m^2 . Planuojamas užstatymo tankumas 47- 50 %.

Esamas Mokyklos pastato bendrasis plotas $1975,97 \text{ m}^2$. Maksimalus galimas naujo priestato bendrasis plotas apie 680 m^2 . Planuojamas užstatymo intensyvumas iki 1,5.

Pastaba: Leistini užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo indeksai gali būti tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

5.5 Užstatymo tipas

Planuojamas užstatymo tipas – perimetris – posesijinis. **Perimetrinis – posesijinis užstatymas** – senamiesčiams būdingas paprastai netaisyklingos formos stichiškas užstatymas, kai skirtingais statybos periodais pastatyti statiniai (per ilgą laiką galėjo būti perstatomi ir įgauti vieningą architektūrinę išraišką), blokuoti ant posesijos ribų **palei gatvę, aikštę bei kvartalo vidinėje dalyje palei posesijų ribas**. Naujas užstatymas - Mokyklos priestatas taip pat planuojamas prie posesijų ribų.

5.6 Priklausomųjų želdynų ploto norma

Planuojama teritorija yra kultūros paveldo vietovėje - Kauno Senamiestyje (u.k. 20171). Be to tai kultūros paveldo objekto – mokyklos (u.k. 48854) teritorija. Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	23	29	0

2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija) patvirtinto priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo penktą punktą žemės sklypui kultūros paveldo objekto teritorijoje ar kultūros paveldo vietovėje Aprašo priede nurodytos plotų normos taikomos, kiek jos nepažeidžia šių nekilnojamųjų kultūros vertybių vertingųjų savybių, neprieštarauja paveldosaugos reikalavimams, nustatytiems vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis. Planuojamoje teritorijoje dabar nėra jokių želdinių, kieme daug požeminių inžinerinių tinklų su savo apsaugos zonomis. Todėl priklausomųjų želdynų ploto norma nenustatoma. Tam, kad suteikti urbanizuotam planuojamos teritorijos kraštovaizdžiui šiek tiek daugiau jaukumo, siūloma mokyklos teritorijoje naudoti mažosios architektūros formas pvz. gėlines, medžius ir krūmus sodinti konteineriuose.

5.7 Susisiekimo sistema

Vadovaujantis Kauno bendrojo plano paskutinės korektūros ir Darnaus judumo plano nuostatomis, būtina tobulinti miesto susisiekimo sistemą, mažinti transporto srautus Senamiestyje ir jo aplinkoje, humanizuoti aplinkines teritorijas. Planuojama teritorija yra prie D kategorijos Nemuno gatvės. Gatve važiuoja maršrutinis transportas – troleibusiai. 2022 metais vyko Nemuno gatvės kapitalinis remontas. Kartu buvo vykdyti požeminių komunikacijų atnaujinimo darbai: dalies šiluminės trasos, apšvietimo, vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų keitimas, lietaus kanalizacijos įrengimas. Buvo atnaujinama važiuojamosios dalies danga bei kontaktinis troleibusų tinklas. Įrengta vieta trumpiesiems sustojimams, vadinamoji „Kiss and Ride“ vieta prie Kauno Senamiesčio progimnazijos.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją iš Nemuno gatvės įrengtas, kaip ir būdinga Kauno senamiesčiui, per pravažiavimą („bromą“), esantį pirmojo aukšto lygyje pietrytinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Automobilių stovėjimo aikštelė įrengta mokyklos kiemo šiaurinėje dalyje. Rekonstruojant statinius, statant naujus priestatus ar pastatus, papildomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ reikalavimus, atsižvelgiant į konkrečią planuojamų pastatų paskirtį.

Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus antrojo skirsnio reikalavimais, kelio apsaugos juosta nustatoma Nemuno gatvei. Gatvė traktuojama kaip I kategorijos vietinis kelias. Vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų. Kelių apsaugos zonose naujų pastatų ir statinių statyba ir rekonstrukcija galima, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiklai.

5.8 Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Planuojamoje teritorijoje esantis mokyklos pastatas prijungtas prie magistralinių inžinerinių tinklų (elektros, ryšių, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, šilumos tinklų). Teritorijos pietrytiniame pakraštyje, praėjimo po pastatu zonoje praeina antžeminiai dujotiekio tinklai į gretimą sklypą Nemuno g. 10.

Pagal „Atnaujinto Kauno miesto mikrorajonų šilumos tiekimo specialiojo plano“, patvirtinto 2016-05-03 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-203, sprendinius visa Senamiesčio teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Aprūpinimas šiluma iš kitų šaltinių, rekonstruojant ar statant pastatus šioje zonoje, galimas tik išimtiniais atvejais, aptartais specialiojo plano sprendiniuose. Aprūpinimas šiluma iš ekologiškai švarių šaltinių galimas visais atvejais. Planuojamoje teritorijoje yra centralizuotos šilumos tiekimo tinklai, einantys ir į gretimas teritorijas. Prie jų jau prijungtas progimnazijos

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	24	29	0

pastatas. Po mokyklos pastato pietiniu korpusu esančias rūšio patalpas kerta šilumos trasa, einanti po Nemuno gatvę į gretimas teritorijas. Tarp mokyklos vakarinio korpuso ir esamo ūkinio pastato yra šilumos tinklai, nuvesti į gretimą teritoriją Nemuno g. 14. Abiejuose koncepcijos variantuose prie vakarinio mokyklos korpuso planuojamas naujas užstatymas. Todėl tinklams, patenkantiems po pastatu, suplanuotas **servitutas S3** (tarnaujantis daiktas) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas, naujų tinklų statyba ar perkėlimas vykdomi, suderinus ir gavus technines sąlygas iš tinklus eksploatuojančių institucijų. Visus inžinerinių tinklų prijungimo, rekonstravimo, projektavimo ir įrengimo reikalavimus nustato inžinerinius tinklus eksploatuojančios institucijos statinio projekto rengimo metu.

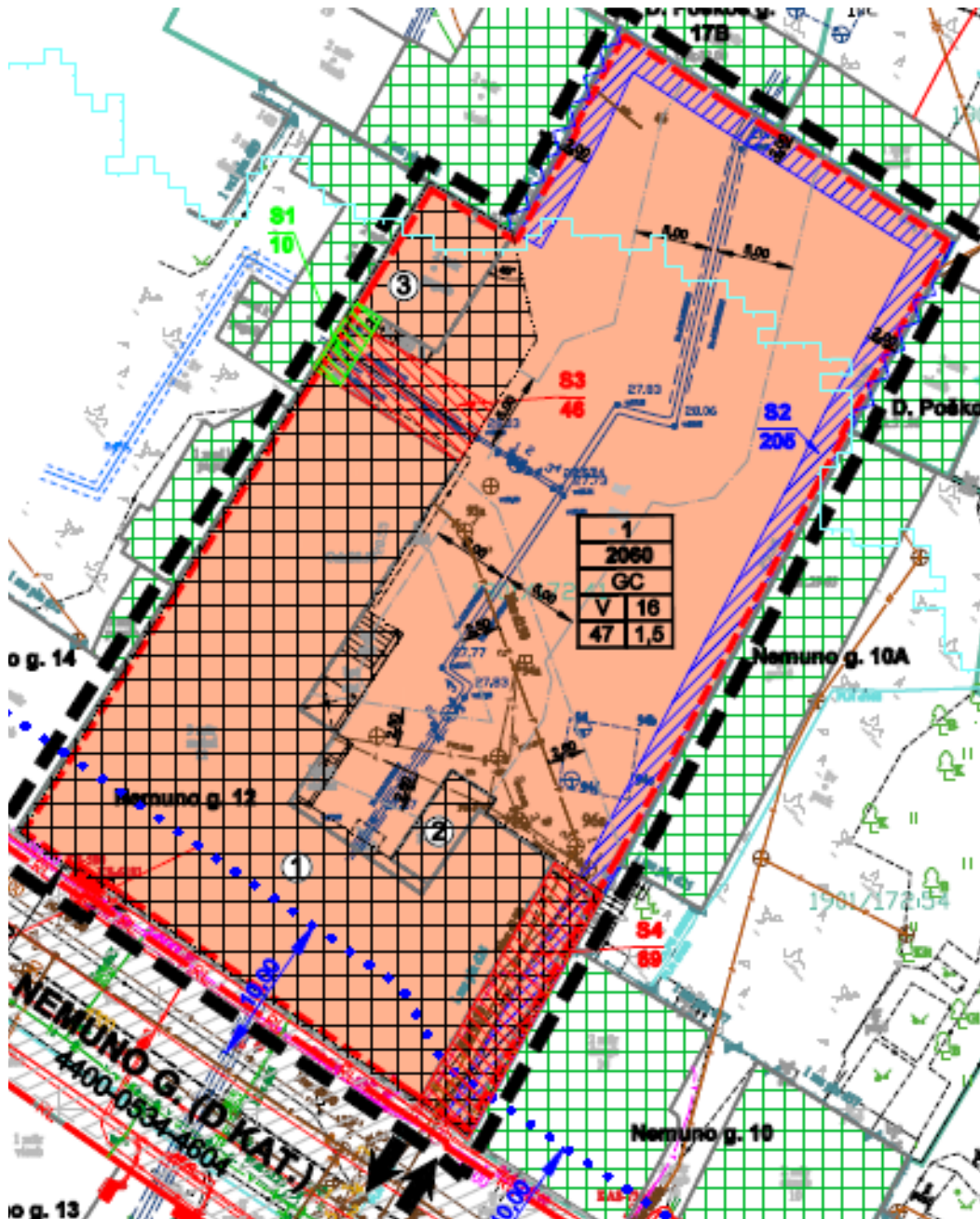
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos nustatomos pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, tikslinamos, atliekant sklypo kadastrinius matavimus, nustatyta tvarka registruojamos Nekilnojamojo turto registre.

5.9 Statybos zona

Planuojamoje teritorijoje istoriškai susiklostęs perimetrinis - posesijinis užstatymas. Pastatai gretimuose sklypuose pastatyti prie pat sklypo ribų. Jie sudaro beveik uždara urbanistinę struktūrą. Pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ septinto priedo 9.3 punktą rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai (susitarimai) neprivalomi statybos darbams, atliekamiems: teritorijose, kur istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas ir (ar) statybos linija yra numatyta teritorijų planavimo dokumentuose.

Didžioji statybos zonos dalis – esamas mokyklos pastatas su prie jo pristatyta evakuacine laiptine. Šios dalies užstatymo plotas – 776 m². Naujas užstatymas planuojamas tik šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje. Maksimalus naujo užstatymo plotas apie 170 m². Naujas priestatas planuojamas prie šiaurės rytinio mokyklos korpuso esamo ūkinio pastato vietoje. Maksimalus priestato plotis formuojamas pagal mokyklos šiaurės vakarinio korpuso pastato plotį. Šiaurės vakarinė ir šiaurės rytinė statybos ribos planuojamos prie sklypo ribų. Rytinė statybos riba formuojama taip, kad nepablogėtų esamo vienbučio gyvenamojo namo, esančio greta sklype D. Poškos g. 19, Kaune, patalpų insoliacija. Priestato planinė struktūra turi būti tokia, kad esamas mokyklos pastato tūris nebūtų sustambintas, netaptų dar masyvesniu, o darniai įsiliėtų į esamą urbanistinį audinį.

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	25	29	0



5.9 pav. Konceptijos brėžinio ištrauka

Pastaba: Detaliojo plano keitimo koncepcijos brėžinyje grafiškai pažymėtos statybos ribos, statybos zona, pastatų aukščio rodikliai gali būti tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

5.10 Servitutai planuojamoje teritorijoje

Eilės Nr.	Žymėjimas brėžinyje	Aprašymas	Esamas, planuojamas, naikinamas
1	S1	Kiti servitutai (tarnaujantis) – suteikiantis teisę žemės sklypo Nemuno g. 14B savininkams naudotis sklypo dalimi (2,0 m nuo pastato sienos), prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esančius pastatus. Plotas 10 m ² .	Siūlomas naikinti (kaip baigęs galioti).
2.	S2	Kiti servitutai (tarnaujantis) – suteikiantis teisę žemės sklypų Nemuno g. 10, 10A ir D. Poškos g. 15A, 17A,	Esamas
K-VT-19-22-775			Lapas
			Lapų
			Laida
			0

		17B, 19 savininkams naudotis sklypo dalimi (2,0 m nuo pastatų sienų), prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esančius pastatus. Plotas 205 m ² .	
3.	S3	Servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Plotas 46 m ² .	Planuojamas
4.	S4	Servitutas (tarnaujantis) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Plotas 69 m ² .	Planuojamas

6. Detaliojo plano nuostatos dėl kultūros vertybių išsaugojimo

Planuojama teritorija yra valstybės saugomos kultūros paveldo vietovės – Kauno senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 20171) teritorijoje. Todėl būtina saugoti vietovės vertingąsias savybes, nustatytas ir patikslintas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2024-01-29 aktu Nr. KPD-SK-1691.

6.1 lentelė Detaliojo plano nuostatos kultūros vertybių išsaugojimui, tvarkymo priemonės

Eilės Nr.	Vertingosios savybės pagal Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2024-01-29 aktą Nr. KPD-SK-1691.	Detaliojo plano nuostatos vertybių išsaugojimui, tvarkymo priemonės
1	Saugomos vietovės turinės erdvinės struktūros išsklotinės - gatvių užstatymo išsklotinės: Nemuno g. ŠR pusės atkarpos nuo sankryžos su Trimito g. iki pastato Nemuno g. Nr. 14 (išskyrus pastatų Nemuno g. Nr. 8, Nr. 10 turinius stoglangius, pastatų Nemuno g. Nr. 8, Nr. 10, Nr. 14 asbocementinių lakštų stogų dangas). Pagrindiniai pastatų tūriai su įvažomis pirmuose aukštuose, formuojantys ištisines išsklotines.	Su Nemuno gatve visu pietvakariniu perimetru ribojasi Mokyklos pastatas (u. k. 48854). Nemuno gatvės išsklotinė išsaugoma, pastato aukštis nekeičiamas. Tūrinė - erdvinė struktūra prie gatvės nekeičiama. Kieme planuojamas naujas užstatymas numatomas tokio pat arba mažesnio aukščio. Įvažą pirmojo aukšto tūryje išlieka, ištisinė išsklotinė taip pat.
2.	Planuojamoje teritorijoje, saugoma vertingoji Kauno senamiesčio savybė - perimetrinis-posesijinis XIX-XX a. I p. užstatymas su atskiromis XV-XVIII a. užstatymo struktūromis, reliktais, XX a. II p.-XXI a. pr. tarpais 1-3 aukštų su pastogėmis pastatais kvartale Nr. 32. 1-3 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 14,0 m, iki kraigo – nuo 4,0 m iki 17,5 m. Pastatai sklype turi būti projektuojami su šlaitiniais stogais, išlaikant Kauno senamiesčiui būdingą nuolydį.	Planuojamas perimetrinis-posesijinis užstatymas. Buvusios posesijų ribos nekeičiamos. Mokyklos pastato (u. k. 48854) tūris negali būti keičiamas. Kieme planuojamų pastatų aukštis iki 16 metrų iki kraigo. Pastatai turi būti 1-3 aukštų su pastoge, su šlaitiniais stogais, išlaikant Kauno senamiesčiui būdingą nuolydžio kampą. Projektuojant mokyklos priestatą, turi būti pasirinkta tokia pastato planinė struktūra, kad priestatas sudarytų atskirą tūrį, nesustambinant bendro mokyklos tūrio, o darniai įsilietų į esamą urbanistinę struktūrą.
3.	Saugomos vietovės plano struktūros valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos.	Istorinės posesijų ribos nekeičiamos. Sklypo kontūrai būdingas uždaras užstatymas, skirtingi pastatų tipai (pagalbinio ūkio pastatai ir du vienbučiai gyvenamieji namai, kurių langai orientuoti į Mokyklos kiemą). Kadangi urbanistinė aplinka gana chaotiška, detaliojo plano sprendiniuose siekiama užtikrinti naujo užstatymo aukščio, tūrio, mastelio darną. Naujas užstatymas neplanuojamas prie gyvenamųjų pastatų, kurių langai orientuoti į planuojamą teritoriją, užtikrinant gyvenamųjų pastatų insoliaciją.
4.	Vietovės turinės erdvinės struktūros dominantės planuojamos teritorijos gretimybėse.	Planuojamas užstatymas savo tūriu ir aukščiu priderintas prie gretimybių, nenustelbs vietovės turinės – erdvinės struktūros dominančių, esančių gretimybėse. Menkaverčių pastatų

K-VT-19-22-775	Lapas	Lapų	Laida
	28	29	0

		vietoje, formuojant perimetrinį užstatymą, TPD sprendiniuose laikomasi nuostatos, kad pastatai sklype būtų projektuojami 1-3 aukštų su pastoge, su šlaitiniais stogais, neviršijant kvartalo užstatymui būdingų parametrų, kad nekonkuruotų su nustatytomis Kauno Senamiesčio (u. k. 20171) dominantėmis, formuotų foninį užstatymą.
5.	Kauno senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 20171) vertingųjų savybių pobūdis archeologinis (lemiantis reikšmingumą).	<p>Kadangi Kauno Senamiesčio vertingųjų savybių pobūdis archeologinis (lemiantis reikšmingumą), todėl:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) vykdant žemės judinimo darbus šioje teritorijoje, būtina vadovautis 2011-08-16 LR Kultūros ministro įsakymu Nr. IV-538 patvirtinto PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ nuostatomis. 2) vadovaujantis LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 str. 3 d., jei atliekant statybos ar kitokius darbus, aptinkama nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojai ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniui, o šis informuoja Kultūros paveldo departamentą. 3) atsižvelgiant į atrastas vertingąsias savybes ar objektus, sprendiniai gali/turi būti koreguojami teisės aktų nustatyta tvarka.