

*Kauno rajono savivaldybės tarybos 2015-03-19 sprendimu Nr. TS-97 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., kadastro Nr. 5280/0004:425 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9, kadastro Nr. 5280/0004:94, Smilgų g. 11, kadastro Nr. 5280/0004:50 (Toliau – Projektas)
TPD Nr. K-VT-52-21-4*

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo iniciatoriai – pagal įgaliojimą atstovauja UAB „Geometra“

Detaliojo plano rengėjas – UAB „GEOMETRA“, Taikos pr. 88A, LT-51183, Kaunas, Tel.: 8 699 88716.

Planuojamos teritorijos dislokacija – Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9, kadastro Nr. 5280/0004:94 ir Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 11, kadastro Nr. 5280/0004:50

Teritorijų planavimo dokumento tikslai: Sujungti žemės sklypus ir juos padalyti; koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija: sprendinių viešinimas bendraja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka, derinimas, ginčių nagrinėjimas.

Teritorijų planavimo dokumento tvirtinimo stadija: tikrinimas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje pagal jai priskirtą kompetenciją, tvirtinamas Kauno rajono savivaldybėje.

Projektas rengiamas vadovaujantis:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-11-18 įsakymas Nr. ĮS-2546 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“.
- 2021-01-4 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. S-9
- Teritorijų planavimo sąlygos.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudotas topografinis planas, VI Registrų centro Kauno filialo žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro bei planavimo organizatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija apima du žemės sklypus:

- Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9, kadastro Nr. 5280/0004:94
- Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 11 kadastro Nr. 5280/0004:50

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS													
Esamos užstatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios centrinės dalys ir integruoti elementai	- Žemės ūkio (ekologinių žemdirbių, šiltnamiai rekuravę neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai), - Miškinį ūkio, - Kitos paskirties:	≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+			p.21	
	U.2	Esamos užstatytos tankumo teritorijos	- gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų priedais, bendrabučiai), - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensonatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.), - bendro naudojimo teritorijos, - atskirųjų želdymų teritorijos.	≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+			p.12	p.21
Plėtos teritorijos laikotarpiui iki 2019 m.	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (polifunkciniais) centrais	- komercinės paskirties objektų teritorijos (palybos, pramonę, paslaugų objektai, degalinės, autoservisai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - inžinerinės infrastruktūros teritorijos (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai).	< 0,8	12,5			p.2		++	p.1	p.12	Kaimynų grupių kvartalų išplanavimo projektai
	U.4	Vietiniai vystytini centrai esamos užstatymo su socialine, inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos: 1. Būbtai; 2. Čekaišis; 3. Ešėsis; 4. Gardiava; 5. Karmėlava; 6. Raudondvaris; 7. Rungandai; 8. Vartėnava; 9. Vilnia	- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinei teritorijoms); - energetinio ūkio. - Kitos savaiminės paskirties; - Vandens ūkio	≤ 0,8	12,5			p.2		++	p.1	p.12	Bendrieji planai

Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-asis pakeitimas

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano

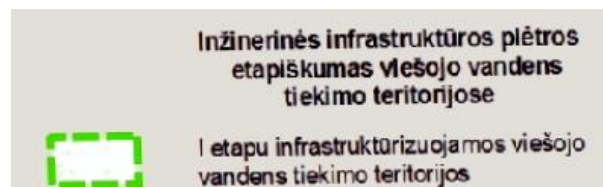
I pakeitimas, patvirtintu Kauno r. sav. Tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299. Pagal jo sprendinius, planuojama teritorija patenka į esamo užstatymo tankinimo teritorijas.

Planuojamai teritorijai neprieštarauja šiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams:



Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos., T00026959 (000522006004).

Detaliojo plano sprendiniai nepatenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendinius.

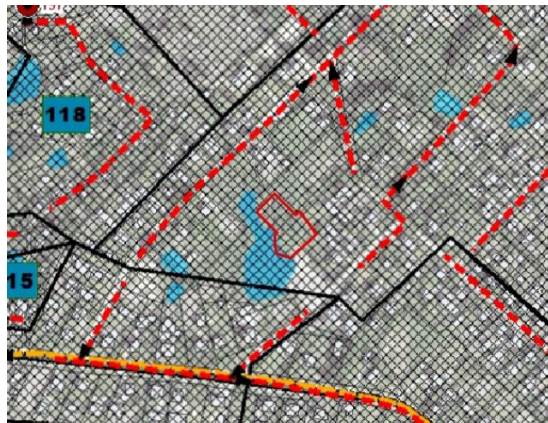



Ištrauka iš Kauno r.sav.,teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano.

Pagal Kauno r. sav., teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į I etapu infrastruktūrizuojamas viešojo

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

vandens tiekimo teritorijas.



 Planuojamų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų baseinas ir numeris

Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano.

Planuojama teritorija patenka į Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius, į planuojamų paviršinių (lietaus nuotekų) baseiną.



Ištrauka iš Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano.

Planuojama teritorija nepatenka Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialiojo plano sprendinius.

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas
5280/0004:94	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5280/0004:50	Kauno r. sav., Ringaudų sen. Ringaudų k.	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Planuojamos teritorijos gretimbės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
5280/0004:91	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 7	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5280/0004:63	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Vyšnių g. 33	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos (Mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5280/0004:59	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Tvenkinio g. 5	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos (Mažaaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5280/0004:48	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Tvenkinio g. 3C	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5280/0004:86	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k.,	Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Rekreacinės teritorijos
5280/0004:67	Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k.	Smilgų g. Ds kat. 10 m. tarp raudonųjų linijų Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita Žemės sklypo naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Planuojamoje teritorijoje nėra želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Teritorijos kurioms nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Kad. Nr. 5280/0004:94 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9: -
2. Kad. Nr. 5280/0004:50 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 11:
 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Kitos daiktinės teisės:

1. Kad. Nr. 5280/0004:94 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9::
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0209 ha Žemės sklypui Smilgų g. 11
 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0.0209 ha, Žemės sklypui Smilgų g. 11
2. Kad. Nr. 5280/0004:50 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 11.:
 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) 0.0209 ha Žemės sklype Smilgų g. 9
 - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) 0.0209 ha Žemės sklype Smilgų g. 9

Projekto vadovas

Artūras Nosenko

Architektė

Eglė Garnytė

III. SPRENDINIAI

Žemės sklypai, Kad. Nr. 5280/0004:94 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9 ir Kad. Nr. 5280/0004:50 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 11 sujungiami į vieną sklypą proj. Nr. 1 ir padalinami į du sklypus (Nr. 1-1; Nr. 1-2).

Sprendinių etapai:

1. Žemės sklypas Kad. Nr. 5280/0004:94 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 9 sujungiamas su žemės sklypu Kad. Nr. 5280/0004:50 Kauno r. sav., Samylų sen., Šlienavos k., Smilgų g. 11 ir suformuojamas vienas žemės sklypas:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
1	2293	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	-

2. Žemės sklypas proj. Nr. 1 padalinamas į du žemės sklypus:

Proj. Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tankumas %	Intensyvumas %	
1-1	1555	Kita / Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	8.5	25	40	
1-2	738	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8.5	33	40	Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Perdalijus žemės sklypus, įregistruotas servitutui išnyksta būtinumas, dėl to

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) 0.0209 ha Žemės sklypui Smilgų g. 11 ir Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0.0209 ha, Žemės sklypui Smilgų g. 11 yra naikinami.

Detaliojo plano koregavimas atliktas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis.

Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Vandens telkinys ribojasi su žemės sklypu proj. Nr. 1-1.

NUMATYTA CENRALIZUOTOS INŽINERINĖS KOMUNIKACIJOS SUPROJEKTUOTOS VISAM KVARTALUI IR PLANUOJAMIEMS SKLPAMS NUMATOMAS PRISIJUNGIMAS NUO SUPROJEKTUOTŲ TINKLŲ ESANČIŲ SMILGŲ GATVĖJE.

Pridedamas kvartalo inžinerinių komunikacijų brėžinys:

- Geriamojo vandens tiekimas numatytas nuo Vyšnių g. esančių vandentiekio tinklų.
- Buitinė nuotekos bus išleidžiamos į Žaliojoje g. esančius buitinių nuotekų tinklu.
- Lietaus nuotekų tinklai: Numatomas lietaus nuotekų infiltravimo sistemos įrengimas.
- Elektros tinklai: numatomas prisijungimas nuo kvartale suprojektuotos modulinės transformatorinės, kuri bus aptarnaujama nuo 10 kV oro linijos L-300 iš Žasmos 110/10 kV TP artimiausios atramos.
- Ryšio tinklų alternatyvus, prijungimas sprendžiamas TP rengimo metu pagal AB „TELIA LIETUVA“ išduotas technines sąlygas
- Dujotiekio tinklų alternatyvus prijungimas.

Techninio projekto etape statinių išdėstymas, inžinerinių įrenginių vietos gali būti keičiamos, išlaikant normatyvinius atstumus iki statinių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registrų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka.

Sklypuose esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Atliekos. Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos i

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

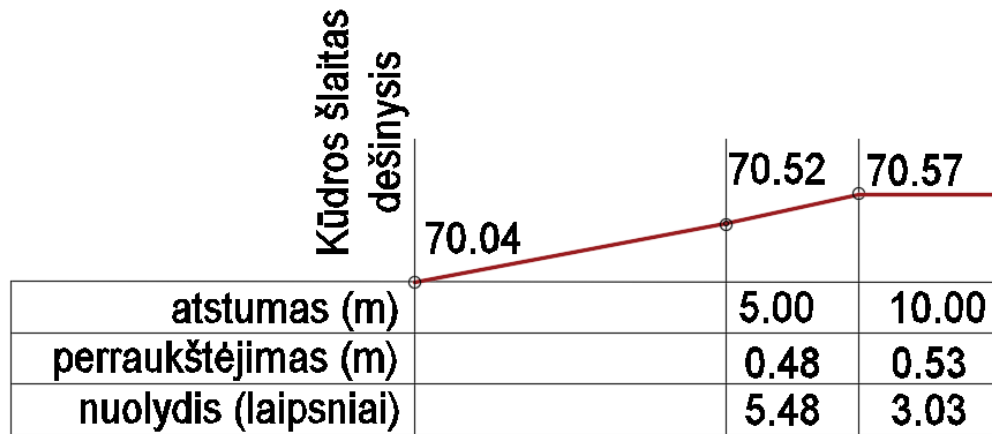
Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais:



Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus numatomas iš Smilgų gatvės.

Vadovaujantis LRAM 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis pagal 8 punktą, pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nustatomas prilyginant jį polinkio kampui tiesios linijos, kurios dviejų taškų, tarp kurių atstumas projekcijoje yra 10 m, aukščių skirtumas lygus didžiausiam aukščių skirtumui žemės paviršiaus 10 m pločio ruože, matuojant statmenai kranto linijai nuo pakrantės šlaito viršutinės briaunos, o kai pakrantės šlaito nėra – nuo kranto linijos. Pjūviai pateikiami žemiau.



Kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas iki 5° – 5 m apsaugos juostos dydis

Taip pat vadovaujantis 10. Prie dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 2 ha, – Apsaugos zonų plotis lygus pagal Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui. Kūdra yra 0,3200 ha ploto.

Planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje esančiai kūdrai nustatomos Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos, kurios dalis patenka į žemės sklypo proj. Nr. 1-1 ribas, dėl to šioje vietoje nenumatoma užstatymo zona o žemės sklypui proj. Nr. 1-1 nustatomos 163 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Projektas atitinka statybos normas ir taisykles, ekologinius, higienos bei priešgaisrinius reikalavimus. Detalus planas nepažeidžia trečių šalių interesų. Žemės sklypo posūkio kampų koordinatės atitinka gretimų įregistruotų žemės sklypų posūkio kampų koordinates. Duomenys gauti iš VĮ „Registru centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

Projekto vadovas

Artūras Nosenko

Architektė

Eglė Garnytė