

***Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007-03-21 įsakymu Nr. JS-513 patvirtinto Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4 žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0011:206, detaliojo plano koregavimas žemės sklype Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4, kadastro Nr. 5233/0011:1070 (Toliau – Detalusis planas)***

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

### **BENDRIEJI DUOMENYS**

**Planavimo iniciatorius** – privatus asmuo

**Detaliojo plano rengėjas** – UAB „ARCHITEKTAS L. VENSLOVAS IR PARTNERIAI“ Biržiškų g.1-10, LT-52460, Kaunas., PV architektė Justina Padvarskaitė-Venslovienė, architektas Lukas Venslovas, tel. 8-616-28318, el. p. lukas@energosa.lt

**Planuojamos teritorijos dislokacija** – Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4, kadastro Nr. 5233/0011:1070

#### **Detaliojo planavimo tikslai:**

1. Suformuoti įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą, kuris bus prijungtas prie Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4 žemės sklypo, kadastro Nr. 5233/0011:1070;
2. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

**Teritorijų planavimo dokumento sprendinių svarstymo ir derinimo stadija:** sprendinių viešinimas supaprastinta tvarka, derinimas Teritorijų planavimo komisijoje, ginčių nagrinėjimas.

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

#### **Projektas rengiamas vadovaujantis:**

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. liepos 22 d. įsakymas Nr. JS-1536 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“
- Detaliojo plano planavimo darbų programa – teritorijų planavimo dokumento parengimo planas.
- Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020-10-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG155698;
- AB „Telia Lietuva“ 2020-10-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG155713;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų

- ministerijos 2020-10-12 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG155914;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-10-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG156526.
  - Nacionalinis visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-10-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG156559;
  - Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų 2020-10-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG156675;
  - Kauno rajono savivaldybės administracijos 2020-10-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG156902;
  - Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2020-10-22 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG157226;

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

*bendrieji planai:*

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas

*specialieji planai:*

- T00026637 (000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas
- T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema.
- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas

***Koreguojamas detalusis planas:***

- T00022601 Skl. Nr.206 „Ažuolų g.Nr.4,Ramučių k.,Karmėlavos sen.,Kauno r., kurio pl.2200 kv.m (mažaaukšč.) padal. į 2skl.,nekeičiant pagrind. tiksl. žemės naud. paskirt.

## I. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

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

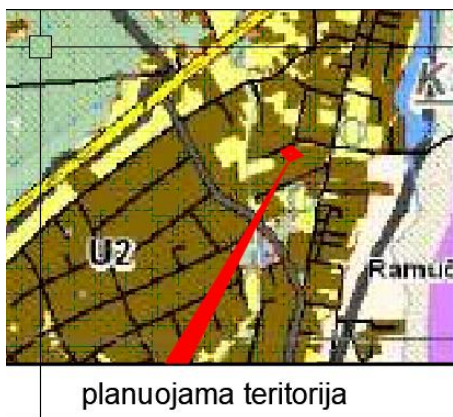
Planuojama teritorija apima laisvos įsiterpusio žemės ties Ažuolų g. ir žemės sklypą:

- Kadastrinis Nr. 5233/0011:1070, kurio plotas 0,1100 ha Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

Planuojama teritorija apima vieną žemės sklypą:

Planavimo tikslai neprieštarauja įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.



URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS											
Esamos užstatytos teritorijos	U 1	Užstatytose branduolinių potencialo centrinėse dalyse ir integruoti elementai	*Žemės ūkio (ekologinės žemdirbystės, žilnamiai radarantys negaisamo poveikio gyvenamajai aplinkai); *Mūšiški ūkiai; *Kitos paskirties: - gyvenamosios teritorijos (gyvenamieji pastatai ir jų pridurtiniai, bendrabučiai); - visuomeninės paskirties teritorijos (administraciniai pastatai, globos namai, pensonatai, mokyklos, lopšeliai, darželiai, kultūros įstaigos ir kt.); - bendro naudojimo teritorijos; - atskirųjų būstų teritorijos; - komercinės paskirties objektų teritorijos (parduobos, pramonės, paslaugų objektai, degalinės, autobusai ir kt.); - rekreacinės teritorijos; - indžinierių ir infrazvaidos teritorijos (susisiekimo ir informacinių komunikacijų aptarnavimo objektai, susisiekimo ir informacinių tinklų komerciniai); - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (be įtakos aplinkinėms teritorijoms); - energetinio ūkio; *Komercinės paskirties; *Vandens ūkio	≤ 1,0	12,5	10%		p.2	+		p.21 p.17
	U 2	Esamos užstatymo tankinimo teritorijos		≤ 0,8	12,5	5%		p.2	+		p.12 p.21
Būsimos teritorijos laikotarpiai iki 2019 m.	U 3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietinėmis (polifunkcinėmis) centrais		< 0,8	12,5		Gyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,6 Negyvenamosios paskirties sklypams ≤ 0,8	p.2	++	p.1 p.3 p.7	Kaimynų grupių kvartalų įplanavimo projektai
	U 4	Vidutiniai vyrybimi centrai - esamos užstatymo su socialine, indžinierių ir susisiekimo infrastruktūra plėtros teritorijos: 1. Babtai, 2. Čekšiai, 3. Ežėnėlis, 4. Gaušlava, 5. Karmėlava, 6. Raudondvaris, 7. Ringaudai, 8. Vantėžėnai, 9. Vilkiniai		≤ 0,8	12,5			p.2	++	p.1 p.7	Bendrasis planas

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.

Planuojama teritorija patenka esamas užstatytas teritorijas.

Kadastrinis Nr.	Adresas	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Žemės sklypo naudojimo būdas	Statiniai
5233/0011:1070	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Pastatas - Gyvenamasis namas (unikalus daikto numeris 5299-7006-1019, pažymėjimas plane 1A1b)

Žemės sklypui nustatytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- 101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 0,0025 ha
- 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 0,1100 ha
- 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0010 ha
- 109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) plotas 0,0050 ha
- 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) plotas 0,0045 ha

Planuojamos teritorijos gretimybės:

Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo adresas	Paskirtis
5233/0011:1268	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4A	Žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5233/0011:533	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Miglės g. 21	Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų

		statybos)
5233/0011:536	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Miglės g. 15	Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
5233/0011:157	Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 2	Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos (Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos)
	AŽUOLŲ G. ( kat. D - 19M. ATSTUMAS TARP RAUDONŲJŲ LINIJŲ)	

PV (A1971)

J. P. Venslovienė

Architektas

Lukas Venslovas

### III. SPRENDINIAI

Suformuojamas įsiterpusios valstybinės žemės sklypas VŽF tarp Ažuolų g. (D kategorijos raudonosios linijos 19 m.) ir žemės sklypo Ažuolų g. 4. Įsiterpusio sklypo riba sutapdinama su Ažuolų g. raudonosios linijos riba.

Suformuotas žemės sklypas VŽF prijungiamas prie sklypo kad. Nr. **5233/0011:1070** ir suformuojamas žemės sklypas Nr. 1-1.

Duomenys apie planuojamus žemės sklypus:

Nr.	Sklypo plotas kv. m.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis/ naudojimo būdas	Statinių aukštis, m	Užstatymas		Apribojimai
				Tanku - mas %	Intensy - vumas %	
VŽF	260	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	-	-	-	101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas 0,0022 ha 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) plotas 0,0260 ha 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0022 ha 109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) plotas 0,0039 ha 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) plotas 0,0071 ha 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas 0,0260 ha
1-1	1360	Kita / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	8,5	24	40	101 - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas 0,0032 ha 165 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) plotas 0,1360 ha 106 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 0,0027 ha 109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) plotas 0,0086 ha 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) plotas

						0,0083 ha 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) plotas 0,1360 ha
--	--	--	--	--	--	--

Inžinerinių komunikacijų prijungimas planuojamas atsižvelgiant į išduotas planavimo sąlygas: kadangi planuojamoje teritorijoje yra esamas gyvenamasis namas su centralizuotais vandentiekio tinklais, elektros, ryšių, dujotiekių tinklais, dėl to, detaliojo plano sprendiniuose siūloma:

- Numatomas centralizuotas ūkinių nuotekų išleidimas į centralizuotus ūkinių nuotekų tinklus, esančių Ažuolų g. Įrengimas sprendžiamas rengiant techninį projektą pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.
- Numatomas centralizuotas lietaus nuotekų išleidimas į centralizuotus ūkinių nuotekų tinklus, esančių Ažuolų g. Įrengimas sprendžiamas rengiant techninį projektą pagal institucijų išduotas prisijungimo sąlygas.

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.

Planuojama teritorija iki Ramučių tvenkinio yra nutolusi 512 m atstumu. Vandens paėmimo vietoje turi būti įrengta 12x12 m apsisukimo aikštelė. Ažuolų gatvė yra D2 kategorijos (akligatvis), gatvės gale yra numatyta teritorija apsisukimui. Atsiradus techninėms galimybėms būtina įrengti gaisrinius hidrانتus. Tarp planuojamoje teritorijoje esamo pastato ir gretimų pastatų atstumas yra didesnis nei 8 m. (priimant I ir II atsparumo ugniai laipsnį išlaikomas gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų).



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

Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai.

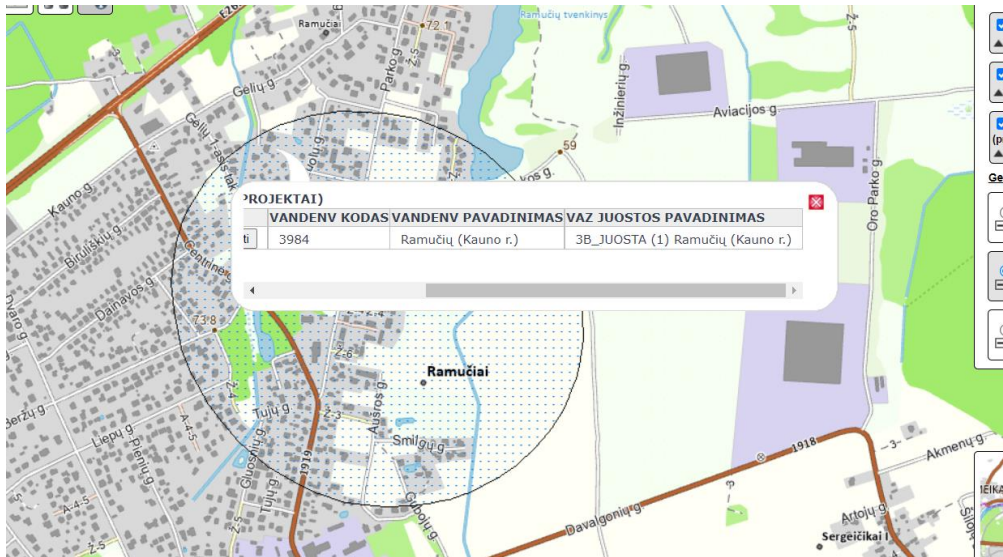
Visuomenės sveikatos saugos poveikis nepakis, nes planuojama ir aplinkinės teritorijose yra užstatytos vienbučiais-dvibučiais pastatais.

Įvažos į žemės sklypus:

- Įvažiavimas į sklypus esamas iš Ažuolų g.

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 koordinatės. Duomenys gauti iš VĮ „Registų centras“. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturės.

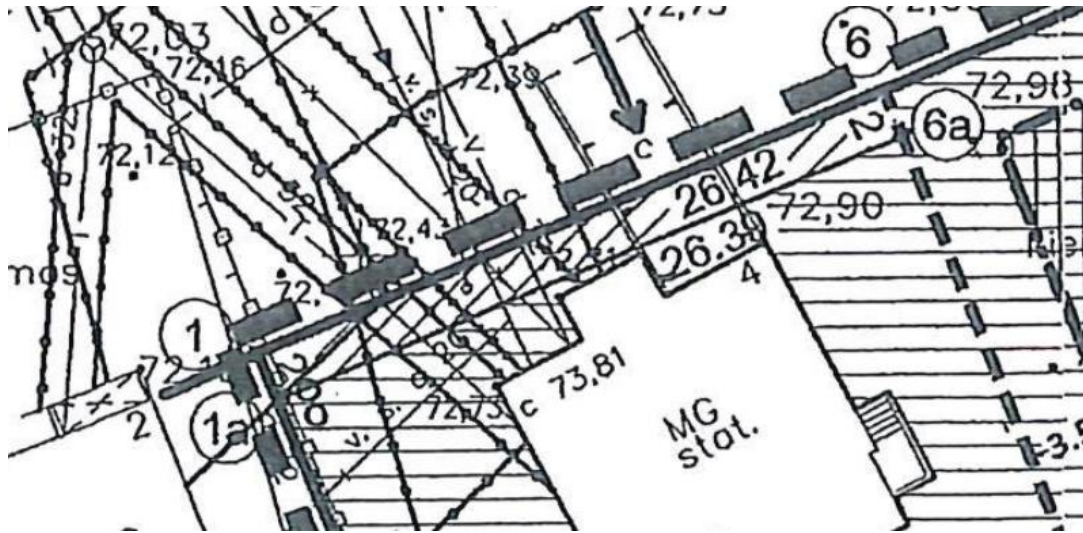




Planuojama teritorija patenka į Ramučių vandenvietės 3B juostą, dėl to formuojamiems žemės sklypams nustatoma 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Koreguojamame detalijame plane T00022601 Skl. Nr.206 „Ažuolų g.Nr.4,Ramučių k.,Karmėlavos sen.,Kauno r., kurio pl.2200 kv.m (mažaaukšč.) padal. į 2skl.,nekeičiant pagrind. tiksl. žemės naud. paskirt. Buvo suplanuotas servitutas 0,4 kW elektros linijos 2 sklypui (Ažuolų g. 4A) statybai ir eksploatacijai.

Servitutas NTR registre neįregistruotas. Siūlomas naikinti servitutas, kadangi žemės sklype Kadastro numeris 5233/0011:1268 Kauno r. sav., Karmėlavos sen., Ramučių k., Ažuolų g. 4A yra atvesti elektros tinklai nuo Ažuolų g., ir servitutas siūlomas naikinti kadangi išnyko servituto būtinumus.



1a (Servitutas)	1	18246,22	20495,98	53	-	-	-	-	Servitutas 0,4 kW elektros linijos 2 sklypu statybai ir eksploatacijai.
	6	18256,34	20520,39						
	6a	18254,48	20521,12						
	1a	18244,37	20496,73						

Koreguojamo detaliojo plano T00022601 fragmentas



Topografinio žemėliao fragmentas šaltinis www.gis.krs.lt

PV (A1971)

J. P. Vensloviene

Architektas

Lukas Venslovas