

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau -TPDRIS).

Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-52-20-618.

Planavimo pagrindas:

- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-10-16 įsakymas Nr. ĮS-2263 “Dėl teritorijų planavimo proceso inciovimo”;
- Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-11-17 įsakymas Nr. ĮS-2532 “Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo”.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-03-27 sprendimu Nr. TS-160 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Juragių g. 40 žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:415, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Juragių g. 44, kadastro Nr. 5250/0010:1223, Juragių g. 40, kadastro Nr. 5250/0010:1224 ir kadastro Nr. 5250/0010:1225.

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: Vietovės.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai:

Žemės sklypus, kadastro Nr. 5250/0010:1223, kadastro Nr. 5250/0010:1224, kadastro Nr. 5250/0010:1225, sujungti ir padalinti į du ir daugiau žemės sklypų; nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (–us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita. Planavimo sprendiniai turi neprieštarauti Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

TPD organizatorius: Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Savanorių pr. 371, LT-49500 Kaunas, tel. (8 620) 13 051, el. p. info@krs.lt

TPD iniciatoriai: N.K., E.K.

Planavimo rengėjas: BĮ UAB „BAUPROJEKT“, Laimės g. 52, tel.: 8 687 35011, el.p.: bauprojekt.pro@gmail.com. Projekto vadovė Oresta Karalaitienė, kvalifikacijos atestato Nr. A781.

Tyrimai ir galimybių studijos: nenumatoma.

SPAV reikalingumas: atliekamas nebus, nes planavimo tikslai, vadovaujantis LRV nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nėra SPAV vertinimo objektas.

Koncepcijos rengimas: nerengiama.

II. ESAMA PADĖTIS

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Kauno filialo, planavimo iniciatorių bei organizatoriaus pateikti duomenys.

Planuojamos teritorijos žemės sklypai:

1. Žemės sklypas Kauno r.sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Juragių g. 40:

Nekilnojamieji daiktai:

Žemės sklypas:

Registro Nr. 44/1878361.

Kadastru Nr. 5250/0010:1224;
 unikalus Nr.: 4400-3566-4236
 Pagrindinė naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdas – pramonės ir sanėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 2,2999 ha (suformuotas atliekant kadastrinius matavimus).

Nuosavybės teisė – E.K., N.K.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 2,2999 ha (22999 m²);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) - 0,0854 ha (854 m²);

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, 2 skirsnis) 0,0752 ha (752 m²);

Žemės sklypo kitos daiktinės teisės:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypo projekt. Nr. 1 ir Nr. 2 naudotojams (S1) – plotas 2501 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypo projekt. Nr.1 ir Nr.3 naudotojams (S1) – plotas 2501 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypo kad.Nr.5250/0010:634 naudotojams (S2) – plotas 1899 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypo kad.Nr.5250/0010:634 naudotojams (S2) – plotas 1899 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) UAB TeleTower (S3) - plotas 201 m²;

Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) AB Lesto (S4) – plotas 72 m²;

Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) UAB TeleTower (S5) – plotas 90 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) kaimyninių sklypų naudotojams (S8) - plotas 122 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.3 (S6) – plotas 301 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.3 (S6) – plotas 301 m².

ESAMI ŽEMĖS SKLYPE ĮREGISTRUOTI STATINIAI:

PASTATAS - Sandėlis

unikalus Nr.:5299-0014-5011

Pažymėjimas plane: 1F1g

savininkas: E.K., N.K.

Ryšių (telekomunikacijų) tinklai - Mobilus ryšio bazinė stotis

unikalus Nr.: 4400-1635-8871

savininkas: UAB "TeleTower"

Kiti inžineriniai statiniai - Aikštėlė b1

unikalus Nr.: 4400-2596-1370

Pažymėjimas plane: b1

savininkas: E.K., N.K.

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai

unikalus Nr.: 4400-2051-2187

Pažymėjimas plane: b2

savininkas: E.K.,N.K.

2. Žemės sklypas Kauno r.sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Juragių g. 44:

Nekilnojamieji daiktai:

Žemės sklypas:

Registro Nr. 44/1878360.

Kadastru Nr. 5250/0010:1223;

unikalus Nr.: 4400-3566-4190

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,7054 ha (suformuotas atliekant kadastrinius matavimus).

Nuosavybės teisė – E.K., N.K.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) - 0,0386 ha (386 m²);

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 0,7054 ha (7054 m²);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) - 0,0137 ha (137 m²);

ESAMI ŽEMĖS SKLYPE ĮREGISTRUOTI STATINIAI:

Pastatai:

Pastatas – Gyvenamas namas

Unikalus Nr.: 4400-3954-1998

Adresas: Juragių g. 44, Mitkūnų k., Ringaudų sen., Kauno r. sav.

Pažymėjimas plane: 1A1b

Savininkas: N.K.

Pastatas – Ūkinis pastatas

Unikalus Nr.: 4400-3954-2000

Pažymėjimas plane: 2I1m

Savininkas: N.K.

Pastatas – Ūkinis pastatas

Unikalus Nr.: 4400-3954-2014

Pažymėjimas plane: 3I1b

Savininkas: N.K.

Kiti inžineriniai statiniai – Šulinys

Unikalus Nr.: 4400-3954-2031

Savininkas: N.K.

Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai

Unikalus Nr.: 4400-3954-2020

Savininkas: N.K.

Žemės sklypo kitos daiktinės teisės:

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype kad.Nr.5250/0010:535 (S) – plotas 1143 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųju taku, varyti galvijas (viešpataujantis daiktas) (S) – plotas 1143 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.2 (S1) – plotas 2501 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.2 (S1) – plotas 2501 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.2 (S8) – plotas 122 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.3 (S6) – plotas 301 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.3 (S6) – plotas 301 m²;

3. Žemės sklypas Kauno r.sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k.:

Nekilnojamieji daiktai:

Žemės sklypas:

Registro Nr. 44/1952281.

Kadastru Nr. 5250/0010:1225;

unikalus Nr. – 4400-3761-0176

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 0,0708 ha (suformuotas atliekant kadastrinius matavimus).

Nuosavybės teisė – E.K., N.K.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis) - 0,0708 ha (708 m²);

Žemės sklypo kitos daiktinės teisės:

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype kad.Nr.5250/0010:535 (S) – plotas 1143 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype kad.Nr.5250/0010:535 (S) – plotas 1143 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.2 (S1) – plotas 2051 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.2 (S1) – plotas 2051 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype projekt. Nr.2 (S8) – plotas 122 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypų projekt. Nr.1, Nr.2 ir kad.Nr. 5250/0010;535 naudotojams (S6) – plotas 301 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypų projekt. Nr.1, Nr.2 ir kad.Nr. 5250/0010;535 naudotojams (S6) – plotas 301 m²;

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypo kad.Nr. 5250/0010;535 naudotojams (S7) – plotas 120 m²;

Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas priemonėmis (tarnaujantis daiktas) sklypo kad.Nr. 5250/0010;535 naudotojams (S7) – plotas 120 m².

Planuojamoje teritorijoje, planuojami šie žemės sklypai:



Ištrauka iš Regia žemėlapis



Gretimbės:

Šiaurėje žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1224 ribojasi su įregistruotu kad.Nr. 5250/0010:634 kitos paskirties (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) žemės sklypu, įregistruotais kad.Nr.5250/0010:1376 bei kad.Nr.5250/0010:1377 kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypais, įregistruotais kad.Nr.5250/0010:1092 bei kad.Nr.5250/0010:997 žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Vakaruose žemės sklypas kad.Nr. 5250/0010:1224 ribojasi su Juragių gatve, kad.Nr. 5250/0010:984 žemės ūkio

paskirties žemės sklypu ir kad.Nr.5250/0010:1223 kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypu. Iš pietų pusės žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1224 ribojasi su kad.Nr.5250/0010:1225 kitos paskirties (naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) žemės sklypu. Rytuose žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1224 ribojasi su kad.Nr.5250/0010:549, kad.Nr.5250/0010:236, kad.Nr.5250/0010:1019 žemės ūkio paskirties žemės sklypais bei su įregistruotais kad.Nr.5250/0010:1331, kad.Nr.5250/0010:1332, kad.Nr.5250/0010:1333, kad.Nr.5250/0010:1334, kad.Nr.5250/0010:1335 kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypais.

Žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1223 šiaurėje ribojasi su įregistruotu kad.Nr. 5250/0010:1224 kitos paskirties (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) žemės sklypu. Vakaruose žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1223 ribojasi su kad.Nr. 5250/0010:984 žemės ūkio paskirties žemės sklypu ir su kad.Nr.5250/0010:979, kad.Nr.5250/0010:656, kad.Nr.5250/0010:1334, kad.Nr.5250/0010:1345, kad.Nr.5250/0010:1235 kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypais. Rytuose žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1223 ribojasi su įregistruotu kad.Nr. 5250/0010:1224 kitos paskirties (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) žemės sklypu, o iš pietų pusės – su kad.Nr.5250/0010:1225 kitos paskirties (naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) žemės sklypu ir kad.Nr.5250/0010:535 žemės ūkio paskirties žemės sklypu.

Žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1225 šiaurėje ribojasi su įregistruotu kad.Nr. 5250/0010:1224 kitos paskirties (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) žemės sklypu ir kad.Nr.5250/0010:1223 kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypu. Vakaruose žemės sklypas kad.Nr.5250/0010:1225 ribojasi su įregistruotu kad.Nr. 5250/0010:535 žemės ūkio paskirties žemės sklypu, o iš pietų pusės – su kad.Nr.5250/0010:258 ir kad.Nr.5250/0010:795 kitos paskirties (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) žemės sklypais. Iš rytų pusės – ribojasi su kad.Nr. 5250/0010:1019 žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Visa informacija apie gretimų žemės sklypų dokumentaciją yra pas projekto rengėją ir detaliojo plano iniciatorių.

Teritorijos reljefas lygus. Planuojamoje teritorijoje atmosferos, dirvožemio užteršimo šaltinių, gamtos paminklų, istorijos ir kultūros paveldo paminklų nėra.

Pagrindinė įvažia į planuojamą teritoriją ir žemės sklypą kad.Nr. 5250/0010:1224 yra iš Juragių g. (rajoninio kelio Nr.1932, Juragiai–Dievogala–Mitkūnai). Kaimyniniame sklype kad.Nr. 5250/0010:535 yra įregistruotas 6 m pločio kelio servitutas ir teisė tiesti požemines bei antžemines komunikacijas. Į žemės sklypą kad.Nr. 5250/0010:1225 įvažiuojama iš Jarų gatvės. Į žemės sklypą kad.Nr. 5250/0010:1223 įvažiuojama iš Jarų gatvės ir Juragių g. servitutiniu įvažiavimu per žemės sklypą kad.Nr. 5250/0010:1224.

Inžinerinė infrastruktūra nepilnai išvystyta. Planuojamoje teritorijoje artimiausi centralizuoti UAB „Giraitės vandenys“ eksploatuojami geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo bei nuvedimo tinklai yra Kačerginės mstl., Kačerginės sen., nutolę nuo sklypo ribos atstumu apie ~ 5,8 km. Paviršinių nuotekų tvarkymo ir nuvedimo tinklų šalia esančiose bei kitose gretutinėse gatvėse nėra. Prie centralizuotų vandentiekio tinklų prisijungti planuojamiems sklypams šiuo metu galimybės nėra. Sklype kad.Nr.5250/0010:1223 yra vietiniai vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklai bei elektros tinklai. Sklype kad.Nr.5250/0010:1224 yra elektros tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje yra vystoma inžinerinė infrastruktūra.

III. PLANUOJAMA TERITORIJA KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS BENDROJO PLANO KONTEKSTE

Planuojama teritorija pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, patvirtintą Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (Kauno rajono bendrojo plano žemės naudojimo brėžinio ištrauka):



PLANUOJAMAS ŽEMĖS SKLYPAS

Žemės naudojimo prioritetai

- Prioritetinės teritorijos gyvenamųjų teritorijų plėtrai
- Teritorijos pramonės, logistikos ir komercijos objektams
- Teritorijos krašto apsaugos tikslams
- Inžinerinės infrastruktūros teritorijos
- Sodų teritorijos
- Rekreacinės/bendro naudojimo teritorijos
- Vandenys
- Miškų teritorijos
- Kapinių teritorijos
- Koncervacinės paskirties žemė
- Žemės ūkio teritorijos
- Pelkės
- Naudingųjų iškasenų teritorijos
- Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos
- Esami statiniai
- Eksploatuojamas naudingųjų iškasenų telkinys
- Prioritetinės miškų ir želdynų plėtros teritorijos 6*
- Neprioritetinės gyvenviečių plėtros/žemės ūkio teritorijos
- Neprioritetinės pramonės, logistikos, komercijos plėtros/žemės ūkio teritorijos
- Teritorijos infrastruktūrai. Reikalingas poveikio aplinkai įvertinimas

Detaliojo plano koregavimo planavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Pagal Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į teritorijas pramonės, logistikos ir komercijos objektams ir prioritetines teritorijas gyvenamųjų teritorijų plėtrai.

Detalioju planu nagrinėjami žemės sklypai nepatenka į nekilnojamojų kultūros vertybių teritoriją. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi įtakos planuojamos teritorijos ūkinei veiklai.

Želdiniai:

Žemės sklype kad.Nr.5250/0010:1225 - saugotinių želdinių (medžių) nėra. Žemės sklype, kad.Nr.5250/0010:1223 auga 6 medžiai ir tujų gyvatvorė. Žemės sklype, kad.Nr. 5250/0010:1224 auga 1 medis ir tujų gyvatvorė.

Projektuojamuose žemės sklypuose turėtų būti įrengtas ne mažesnis želdynų plotas nei priklausomųjų želdynų norma (plotas), vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“.

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo sąlygos detaliam planui rengti:

Vadovaujantis prašymu dėl Teritorijų planavimo sąlygų, gautos sekančios Teritorijų planavimo sąlygos:

- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-01-27 Nr.REG166748)
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-02-08 Nr.REG168058)
- Telia Lietuva, AB (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-01-26 Nr.REG166561)
- Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-01-27 Nr.REG166774)
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-01-25 Nr.REG166483)
- UAB „Giraitės vandenys“ (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-02-01 Nr.REG167295)
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos “ (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-01-26 Nr.REG166604)
- Kauno rajono savivaldybės administracija (Teritorijų planavimo sąlygos 2021-02-08 Nr.REG168009)

PLANINIS SPRENDIMAS

Nagrinėjami suformuoti žemės sklypai Nr. 1 - kad. Nr. 5250/0010:1223 (0,7054 ha), Nr. 1 - kad. Nr. 5250/0010:1224 (2,2999 ha), ir Nr. 3 - kad. Nr. 5250/0010:1225 (0,0708 ha), kuriuose nekeičiama žemės naudojimo paskirtis, o planuojama sujungti ir padalinti į du ir daugiau žemės sklypų. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) – teritorijos naudojimo tipą ir kita. Planavimo sprendiniai neprieštarauja Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo, patvirtinto Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-08-28 sprendimu Nr. TS-299, 2017-11-16 sprendimu Nr. TS-411, 2020-05-28 sprendimu Nr. TS-233, sprendiniams.

Užstatymo reglamentai planuojamiems sklypams nustatomi remiantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ ir higienos normomis bei atsižvelgiant į kitus normatyvinius reikalavimus, esamus bei planuojamus įrengti inžinerinius tinklus ir įrenginius bei jų apsaugos zonas.

Sklypų Nr. 1, 2, 3 - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis taip pat nekeičiama, lieka kitos paskirties žemė. Į sklypus privažiuojama iš Juragių gatvės esamu įvažiavimu ir servitutiniais keliais. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje. Užstatymo riba atitraukta ne mažiau kaip 3 metrų atstumu nuo skypo ribų. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose maksimalus pastatų aukštis – 8,5 m. Maksimalus sklypo užstatymo tankis nustatomas pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo lentelę.

Planuojamas sklypas Nr.1

Nustatoma:

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Sklypo Nr. 1 plotas - 5018 m²

Leistinas statinių aukštis - 8,5 m

Leistinas užstatymo tankis -18,0 %

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4

Statinių aukščio altitudė (m) –90,0

Užstatymo tipas – sodybinis

Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype - 25% .

Sklype yra įregistruoti esami statiniai: gyvenamas namas 1A1b (un. Nr.: 4400-3954-1998), ūkiniai pastatai 2I1m, 3I1b (un. Nr.: 4400-3954-2000, un. Nr.: 4400-3954-2014), bei kiti inžineriniai statiniai. Šiuo metu sklype yra vandentiekio ir fekalinės kanalizacijos tinklai, elektros bei melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Žemės naudojimo apribojimai pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis),

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis),

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis),

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, 8 skirsnis);

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, 7 skirsnis).

Servitutai žemės sklype Nr.1:

S (esamas) (~1143 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 5250/0010:535 (tarp taškų 1-s63-s62-s61-22-s102-s101-s100).

S* (esamas) (~1143 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 5250/0010:535 (tarp taškų 1-s63-s62-s61-22-s102-s101-s100).

Sa (projektuojamas) (~1524 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s90-s91-s92-s93-s94-s95-s96-s97-s98-s99-s83-s64-s65-s66-s67).

Sa* (projektuojamas) (~1524 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s90-s91-s92-s93-s94-s95-s96-s97-s98-s99-s83-s64-s65-s66-s67).

Į sklypą įvažiuojama iš Juragių gatvės ir servitutiniais keliais ar Jarų gatvės servitutiniu keliu.

Planuojamas sklypas Nr.2

Nustatoma:

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Sklypo Nr. 2 plotas - 15746 m²

Leistinas statinių aukštis - 8,5 m

Leistinas užstatymo tankis - 40%

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4

Statinių aukščio altitudė (m) – 91,55

Užstatymo tipas – laisvo planavimo

Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype - 10%.

Sklype yra įregistruoti kiti inžineriniai statiniai - aikštelė b1 (un.Nr.: 4400-2596-1370).

Žemės naudojimo apribojimai pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - (VI sk., 2 skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Kelių apsaugos zonos (III sk., 2 skirsnis).

Servitutai žemės sklype Nr.2

Sa (projektuojamas) (~1524 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr.1, 5 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s90-s91-s92-s93-s94-s95-s96-s97-s98-s99-s83-s64-s65-s66-s67).

Sa* (projektuojamas) (~1524 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypams Nr.1, 5 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s90-s91-s92-s93-s94-s95-s96-s97-s98-s99-s83-s64-s65-s66-s67).

Sb (projektuojamas) (~1944 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 5250/0010:634 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s85-s86-52-s87-s88-s89-s90-s91-s83-s64-s65-s66-s67).

Sb* (projektuojamas) (~1944 m²) – Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 5250/0010:634 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s85-s86-52-s87-s88-s89-s90-s91-s83-s64-s65-s66-s67).

Sg (projektuojamas) (~302 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 3 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-s64-s65-s66-s67).

Sg* (projektuojamas) (~302 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 3 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-s64-s65-s66-s67).

Se (projektuojamas) (~86 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, privažiuoti, prieiti prie transformatorinės sklypui Nr. 4 (tarnaujantis daiktas) sklype Nr.2 (tarp taškų 27-s70-s69-s68-67).

Sf (projektuojamas) (~258 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 4 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s65-s66-s67).

Sf* (projektuojamas) (~258 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 4 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s65-s66-s67).

Į sklypą įvažiuojama iš Juragių gatvės. Jame yra numatytos atskiros užstatyti leidžiamos teritorijos, prie kurių siūlomos automobilių parkavimo aikštelės – 1 vieta 100 m² sandėlių ploto pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“, kurios įrengiamos, pasinaudojus esamu statiniu – asfaltuotos b1 aikštelės dalimi, kad kiekvienos jų SAZ neišeitų už planuojamo sklypo ribų. Sklype galima sandėliuoti tik nekenksmingas medžiagas ar vykdyti veiklą, kurių apsaugos zona neišeitų iš sklypo ribų.

Planuojamas sklypas Nr.3

Nustatoma:

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Sklypo Nr. 3 plotas - 4895 m²;

Leistinas statinių aukštis - 8,5 m ;

Leistinas užstatymo tankis - 50%;

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4;

Statinių aukščio altitudė (m) – 90,65;

Užstatymo tipas – laisvo planavimo.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype - 10%.

Sklype yra įregistruoti esami statiniai: sandėlis 1F1g (5299-0014-5011), kiti inžineriniai statiniai - aikštelė b1 (un.Nr.: 4400-2596-1370).

Žemės naudojimo apribojimai pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - (VI sk., 2 skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10 skirsnis).

Servitutai žemės sklype Nr.3:

Sg (projektuojamas) (~302 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 3, sklype Nr. 2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-s64-s65-s66-s67).

Sg* (projektuojamas) (~302 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui Nr. 3, sklype Nr. 2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-s64-s65-s66-s67).

Į sklypą įvažiuojama iš Juragių gatvės ir servitutiniu keliu. Jame yra numatyta užstatyti leidžiama teritorija, prie kurios siūlomos automobilių parkavimo aikštelės – 1 vieta 100 m² sandėlių ploto pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“, kurios įrengiamos, pasinaudojus esamu statiniu – asfaltuotos b1 aikštelės dalimi, kad kiekvienos jų SAZ neišeitų už planuojamo sklypo ribų. Sklype galima sandėliuoti tik nekenksmingas medžiagas ar vykdyti veiklą, kurių apsaugos zona neišeitų iš sklypo ribų.

Planuojamas sklypas Nr.4

Nustatoma:

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Naudojimo būdas - susisiekiimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;

Sklypo Nr. 4 plotas - 1523 m²;

Leistinas statinių aukštis - 60 m (esamas konstrukcijos aukštis);

Leistinas užstatymo tankis -;

Leistinas užstatymo intensyvumas –;

Statinių aukščio altitudė (m) –140,85 m.

Sklype yra įregistruoti esami statiniai: ryšių (telekomunikacijų) tinklai - Mobilaus ryšio bazinė stotis KN515 (un. Nr.: 4400-1635-8871), kurios esamas konstrukcijos aukštis 60 m. Teritorijoje aplink pastatus elektromagnetinės spinduliuotės matavimai atlikti 1,1 m, 1,5 m ir 1,7 m aukštyje virš žemės paviršiaus. Esama bazinė mobilaus ryšio stotis teoriškai nesukuria santitarinės apsaugos zonos (žiūr. "elektromagnetinio lauko matavimo protokolas" 2021-05-04 Nr.ATC-e-2021/727).

Šiuo metu sklype yra elektros ir ryšių tinklai, bei melioracijos sistemos bei įrenginiai.

Žemės naudojimo apribojimai pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos - (VI sk., 2 skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis);

Kelių apsaugos zonos (III sk., 2 skirsnis).

Servitutai žemės sklype Nr.4:

Sf (projektuojamas) (~258 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku sklypui Nr.4 (tarnaujantis daiktas) sklype Nr. 2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s65-s66-s67).

Sf* (projektuojamas) (~258 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas sklypui Nr.4 (tarnaujantis daiktas) sklype Nr. 2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s65-s66-s67).

Sc* (projektuojamas) (~92 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) UAB TeleTower, sklype Nr. 4 (tarp taškų s76-s77-s78-s79-s80).

Sd* (projektuojamas) (~72 m²) -Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - transformatorinei (tarnaujantis daiktas) AB "Energijos skirstymo operatorius" sklype Nr. 4 (tarp taškų s69-s70-s71-s72).

Se (projektuojamas) (~86 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklype Nr.2 privažiuoti, prieiti prie transformatorinės sklypui Nr.4 (tarp taškų 27-s70-s69-s68-67).

Sh (projektuojamas) (~125 m²) -Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) UAB TeleTower, sklype Nr. 4 (tarp taškų s73-s74-s75-s76-s80-s81-31-32-33-34).

Sh*(projektuojamas) (~125 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) UAB TeleTower, sklype Nr. 4 (tarp taškų s73-s74-s75-s76-s80-s81-31-32-33-34).

Į sklypą įvažiuojama iš Juragių gatvės ir servitutiniu keliu. Sklype užstatymas nenumatomas.

Planuojamas sklypas Nr.5

Nustatoma:

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Sklypo Nr. 5 plotas - 1768 m²

Leistinas statinių aukštis - 8,5 m

Leistinas užstatymo tankis -24,0 %

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4

Statinių aukščio altitudė (m) –90,0

Užstatymo tipas – sodybinis

Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype - 25% .

Žemės naudojimo apribojimai pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Servitutai žemės sklype Nr.5:

Sa (projektuojamas) (~1524 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s90-s91-s92-s93-s94-s95-s96-s97-s98-s99-s83-s64-s65-s66-s67).

Sa* (projektuojamas) (~1524 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype Nr.2 (tarp taškų 27-s70-s69-s73-34-s82-35-36-s84-s90-s91-s92-s93-s94-s95-s96-s97-s98-s99-s83-s64-s65-s66-s67).

Į sklypą įvažiuojama iš Juragių gatvės ir servitutiniu keliu.

Planuojamas sklypas Nr.6

Nustatoma:

Žemės naudojimo paskirtis – kita

Naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Sklypo Nr. 6 plotas - 1812 m²

Leistinas statinių aukštis - 8,5 m

Leistinas užstatymo tankis -24,0 %

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4

Statinių aukščio altitudė (m) –90,30

Užstatymo tipas – sodybinis

Priklausomųjų želdynų ir želdinių dalys žemės sklype - 25% .

Žemės naudojimo apribojimai pagal Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, 2 skirsnis).

Servitutai žemės sklype Nr.6:

S (esamas) (~1143 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 5250/0010:535 (tarp taškų 1-s63-s62-s61-22-s102-s101-s100).

S* (esamas) (~1143 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 5250/0010:535 (tarp taškų 1-s63-s62-s61-22-s102-s101-s100).

S7 (esamas) (~120 m²) - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 5250/0010:535, sklype Nr. 6 (tarp taškų 19-20-21-22-s61)

S7* (esamas) (~120 m²) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) sklypui kad. Nr. 5250/0010:535, sklype Nr.6 (tarp taškų 19-20-21-22-s61).

Į sklypą įvažiuojama iš Jarų gatvės servitutiniu keliu.

STATYBOS REGLAMENTAI

Statinių statybos zonos ribos pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Užstatymo reglamentai kitos paskirties žemės sklypuose (Nr. 1, 5, 6), kurių naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatomi remiantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ bei atsižvelgiant į kitus normatyvinius reikalavimus, esamus bei planuojamus įrengti inžinerinius tinklus ir įrengimus bei apsaugos zonas. Statybinės zonos ribos,

rengiant techninius statinių projektus, gali būti koreguojamos atsižvelgiant į techniniame projekte projektuojamas inžinerinės infrastruktūros tinklų ir įrenginių apsaugos zonas. Pastatai iki 8,5 m aukščio gali būti statomi ne arčiau kaip 3,0 m nuo sklypo ribos. Sklypuose ne mažiau 25% neužstatyto ploto turi būti paliekama želdiniams pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“, patvirtintą 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694.

Užstatymo reglamentai kitos paskirties žemės sklypuose, kurių naudojimo būdas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (Nr. 2, 3), nustatomi remiantis STR 2.02.07:2012 „Sandėliavimo, gamybos ir pramonės statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei higienos normomis. Sklype Nr. 2 yra numatyti akligatviai – infrastruktūros koridoriai (servitutai) teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku bei teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas į gyvenamosios paskirties žemės sklypus, atidalintą sklypą Nr. 4 susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų bei sklypą Nr. 3 pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir kaimyninį žemės sklypą (kad. Nr. 5250/0100:634). Šiuose sklypuose ne mažiau 10% neužstatyto ploto turi būti paliekama želdiniams pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“, patvirtintą 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694.

Detaliajame plane parodytos statybinių zonų ribos gali būti koreguojamos techniniame projekte, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Melioracijos įrenginiai gali būti išskelti, parengiant melioracijos statinių projektą. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas. Norint statyti statinius esamų inž. Komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Teritorijoje aplink pastatus elektromagnetinės spinduliuotės matavimai atlikti 1,1 m, 1,5 m ir 1,7 m aukštyje virš žemės paviršiaus. Apskaičiuoti elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrai nurodyti 2021- 05- 04 elektromagnetinio lauko matavimo protokole Nr.ATC-e-2021/727 atitinka HN 80:2015.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SUSISIEKIMO IR INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Į planuojamus sklypus Nr. 1, 2, 3, 4, 5 patenkama iš valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 1932 Juragiai–Dievogala–Mitkūnai (Juragių gatvės), kurio apsaugos zona yra po 20 m nuo šio kelio briaunų. Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypuose techninių projektų rengimo metu pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“.

Privažiavimui ir inžinerinių tinklų tiesimui planuojamuose žemės sklypuose siūloma nustatyti servitutus. Siūloma nustatyti servitutus sklypuose tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, bei naujus kelio servitutus sklype Nr. 2 privažiuoti prie vandens gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams.

Vandentiekis-nuotekynė

Nagrinėjamoje teritorijoje yra vystoma inžinerinė infrastruktūra. Šiuo metu Ringaudų sen., Mitkūnų k., Kauno r., UAB „Giraitės vandenys“ priklausančių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų nėra. Sklype Nr. 1 yra elektros tinklai, vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai, melioracijos sistemos bei įrenginiai. Gyvenamasis namas šiuo metu vandenį naudoja iš šachtinio šulinio. Buities nuotekos nuvedamos į nuotekų kaupimo rezervuarą ir vėliau išvežamos pagal sutartį su jas utilizuojančia įmone. Nutiesus centralizuotus geriamojo vandens ir buitinių bei lietaus nuotekų tinklus – rekomenduojama jungtis prie jų.

Planuojamose kitos paskirties žemės sklypuose Nr. 2, 3, 5, 6 numatomi laikini vietiniai geriamojo vandens ir buitinių nuotekų tinklai (kol bus pakloti centralizuoti tinklai). Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamų sklypų nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Nutiesus centralizuotus geriamojo vandens ir buitinių bei lietaus nuotekų tinklus - jungtis prie jų. Inžinerinių komunikacijų tiesimui žemės sklypuose siūloma numatyti servitutus.

Elektros tiekimas

Žemės sklypuose Nr. 1, 3 ir 4 elektros tiekimas – esamas, o sklypuose Nr. 2 ir Nr. 5 numatomas į įvadinę apskaitos spintą, prisijungiant nuo esamos transformatorinės pastotės ST N-657, o sklypui Nr. 6 siūloma - į įvadinę apskaitos spintą, prisijungiant nuo MT N-694. Inžinerinių tinklų tiesimui numatyti servitutai bei išskirtos žemės juostos inžineriniams komunikaciniams koridoriams projektuojamoms 0,4 kV elektros kabelių linijoms prijungimui iki projektuojamų sklypų IAS. Planuojama požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, o oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos. Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Po keliais ir įvažiavimais kabeliai tiesiami plastikiniuose vamzdžiuose d-110 mm pagal “Elektros įrenginių įrengimo taisykles”.

Dujų tiekimas

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje dujotiekio tinklas nėra paklotas.

Galimi pastatų šildymo būdai: vartojant kietą kurą, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

Ryšių infrastruktūra

Požeminio ryšio linijų komunikacijų nauja trasa į sklypus numatoma nuo tinkle, esančio Juragių gatvėje.

Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

Kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai kitų viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo šių laidinių linijų, oro erdvė virš jos ir žemė po šia juosta.

Kitų elektroninių ryšių infrastruktūros objektų apsaugos zona – 2 metrų pločio žemės juosta aplink šiuos objektus.

Techninio projekto rengimo metu nustačius, jog inžineriniai tinklai bus tiesiami per privačius ar nuomojamus sklypus, būtina gauti įstatymų nustatyta tvarka tų sklypų savininkų ar nuomotojų sutikimus. Požeminių tinklų vietos tikslinamos techninių projektų rengimo metu, statinių statyba planuojama laikantis norminių atstumų tarp tinklų ir statinių. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypų registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal LR Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliajame plane siūlomos įvažiavimų, inžinerinių tinklų ir įrenginių vietos gali būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu, nekoreguojant detaliojo plano sprendinių.

HIGIENOS NORMŲ REIKALAVIMAI, GALIMA UŽSTATYMO ĮTAKA GYVENAMOSIOMS TERITORIJOMS

Pagal STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“, HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“; STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, Triukšmo valdymo įstatymą bei kitus teisės aktus, planuojant ir naujai projektuojant bei pastatytų, rekonstruotų ar kapitališkai suremontuotų įvairios paskirties statinių ar jų dalių (pramogų, aptarnavimo, paslaugų bei kitos ūkinės veiklos) į aplinką skleidžiamas triukšmas neturi bloginti šalia esančių pastatų vidaus ir išorės aplinkos garso klasių rodiklių.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos,	diena	45	55

	visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	vakaras naktis	40 35	50 45
2.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienos}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Arti planuojamos teritorijos nėra potencialių taršos šaltinių, o planuojamoje teritorijoje naujų taršą skleidžiančių objektų statyba nenumatoma. Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamai teritorijai ir gretimoms teritorijoms didelės įtakos neturės ir neviršys gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių. Akustinio triukšmo dydžiai turi atitikti HN 33:2011, STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“, Triukšmo valdymo įstatymo bei kitus teisės aktų reikalavimus.

Rengiant techninius projektus būtina įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklypuose būtina užtikrinti rengiant techninį projektą, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Kauno rajono savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Bus statomi atliekų rūšiavimo konteineriai. Biodegraduojančios atliekos kompostuojamos individualiai. Sklypų savininkai sudarys individualias sutartis su komunaline įmone, tvarkančia atliekų utilizavimą, dėl atliekų išvežimo.

ŽELDINIŲ SISTEMA

Planuojamuose sklypuose Nr. 2, 3, 4 - želdynai turi užimti ne mažiau kaip 10% sklypo ploto, o sklypuose Nr.1, 5, 6 želdynai turi užimti ne mažiau kaip 25% sklypo ploto (pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdinių plotų normų ir priklausomųjų želdinių normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“). Išlaikyti norminius atstumus nuo esamų medžių bei želdinių (pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą).

GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano keitimas parengtas vadovaujantis:

- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, įsakymu Nr. D1-995/1-312;
- Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Projektuojant pastatus privaloma vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais. Gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti į sklypus Nr. 1 numatytas servitutinis privažiavimas su akligatviais, kur numatytis apsisukimo aikštelės. Gaisrų gesinimui yra esamas vandens telkinys sklype Nr. 1, sklypuose Nr. 2 ir 3 planuojami atviri gaisrui gesinti vandens telkiniai. Atstumas nuo

dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus, pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Statybos aikštelėse būtina vadovautis gaisrinės saugos taisyklėmis.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai nustatyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detalioju planu nagrinėjami žemės sklypai nepatenka į nekilnojamojų kultūros vertybių teritoriją. Gretimose teritorijose vykdoma ūkinė veikla neturi įtakos planuojamos teritorijos ūkinei veiklai. Planuojamų sklypų reljefas yra tinkamas statybai, ryškiai keisti reljefo paviršių nenumatoma. Galimas minimalus planiravimas tvarkant sklypų teritoriją. Kol bus nutiesti vandentiekio ir nuotekų tinklai, sklypuose projektuojant ir statant gyvenamuosius pastatus bus įrengiami vandens gręžiniai ir vietiniai nuotekų valymo įrenginiai. Planuojama ūkinė veikla neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi. Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai ir gretimoms teritorijoms neturės, nepažeis trečiųjų asmenų teisėtų interesų.

Atmosferos apsauga.

Atmosferos teršimo šaltinių projektuojamuose sklypuose nėra. Įgyvendinus planuojamus sprendinius, neigiamo poveikio aplinkos orui nuo planuojamos veiklos – neprognozuojama.

Vandens apsauga.

Vietovės geologinės – hidrogeologinės sąlygos šioje stadijoje netyrinėjamos.

Dirvožemio apsauga.

Projekto vykdymo metu neigiamas planuojamos veiklos poveikis dirvožemio augaliniam sluoksniui neprognozuojamas.

Žemės gelmių apsauga.

Apie žemės gelmių išteklius duomenų nėra.

Biologinė įvairovė.

Planuojamoje teritorijoje Raudonąją knygą įrašytų augalinių rūšių augimvietės neaptiktos, saugotinių gyvūnų rūšių vadaviečių nėra.

Kraštovaizdis.

Žemėnaudos struktūra nekinta. Planuojamos veiklos panaudojimas rekreacijai nenumatomas.

Ekstremalios situacijos (avarijos).

Projekto įgyvendinimo metu, ekstremalių situacijų neprognozuojama.

Atliekų susidarymas.

Objekto eksploatavimo metu susidarys buitinės atliekos. Atliekos bus renkamos į konteinerius ir su gyvenvietės seniūnija sudaroma sutartis jų išvežimui.

Triukšmingumas.

Techninio projekto rengimo metu turi būti įvertintos priemonės, kad triukšmo lygis neviršytų leistino lygio.

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014-03-27 sprendimu Nr. TS-160 patvirtinto Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Juragių g. 40 žemės sklypo, kadastro Nr. 5250/0010:415, detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Ringaudų sen., Mitkūnų k., Juragių g. 44, kadastro Nr. 5250/0010:1223, Juragių g. 40, kadastro Nr. 5250/0010:1224 ir kadastro Nr. 5250/0010:1225, neigiamos įtakos aplinkai neturės.

Detaliojo plano rengėjas

(PV architektė)

Oresta Karalaitienė

