

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Kauno rajono savivaldybės tarybos 2006-06-29 sprendimu Nr. TS-141 patvirtinto žemės sklypo Kauno r. sav., Garliavos sen., Jonučių II k., kadastro Nr. 5260/0008:452 detaliojo plano koregavimas žemės sklypuose Kauno r. sav., Garliavos apyl. sen., Jonučių II k., Versmės g. 11, kadastro Nr. 5260/0008:744, kurio plotas 1,7023 ha, Versmės g. 9, 5260/0008:745, kurio plotas 1,7009 ha.

Plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo" Nr. [S-290 (2021-02-22), Kauno r. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" Nr. [S-547 (2021-03-15) , teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-291 (2021-03-22) .

Planavimo tikslai:

Sujungti ir padalinti žemės sklypus, koreguoti teritorijos naudojimo reglamentą (-us) ir nustatyti papildomą (-us) teritorijos naudojimo reglamentą (-us).

Detaliojo plano keitimas, pagal teritorijų planavimo įstatymą, vykdomas 3 etapais:

1) parengiamasis – nustatyti planavimo tikslai, parengta ir patvirtinta darbų planavimo programa, pagal kurią numatyta rengti teritorijos vystymo koncepciją, numatyta atlikti strateginis pasekmių aplinkai vertinimas.

2) rengimo:

I. esamos būklės įvertinimas;

II. bendrųjų sprendinių formavimas ir III. sprendinių konkretizavimas sujungiamas į vieną etapą.

3) baigiamasis:

I. sprendinių viešinimas;

II. derinimas;

III. tikrinimas VPSI

IV. dokumento tvirtinimas ir registravimas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Sklypai yra Kauno rajono savivaldybėje, Garliavos apylinkių seniūnijoje, Jonučių II kaime. Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių. Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijas. Planuojama teritorija nepatenka į jokias saugomas teritorijas.

kadastrinis Nr. 5260/0008:745 (Versmės g. 9);

- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdžiai: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Įregistruotas sklypo plotas 1,7009 ha (pagal koordinates įregistruotas Registru centre – 1,7002 ha).
- Įregistruoti servitutai:
 1. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2100 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 2. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2846ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 3. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2846 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 4. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4183ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 5. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.4183 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 6. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 7. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2144 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 8. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2252 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 9. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2252ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 10. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.0081 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 11. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1811ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 12. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2284 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);

48. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,2232ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 49. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3932ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 50. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,3932ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 51. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 0,4122ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 52. Kelio servitutas (tarnaujantis), plotas 0,2370ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 53. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 54. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,0112ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 55. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3110ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 56. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,1118ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 57. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,0515ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 58. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 1,1666ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 59. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 1,1666ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 60. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,3150ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 61. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0,1185ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
- Pastatai: Nėra;
 - Sklypo savininkas: privatūs asmenys;
 - Įregistruota specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) - 1.7009ha

kadastrinis Nr. 5260/0008:744 (Versmės g. 11);

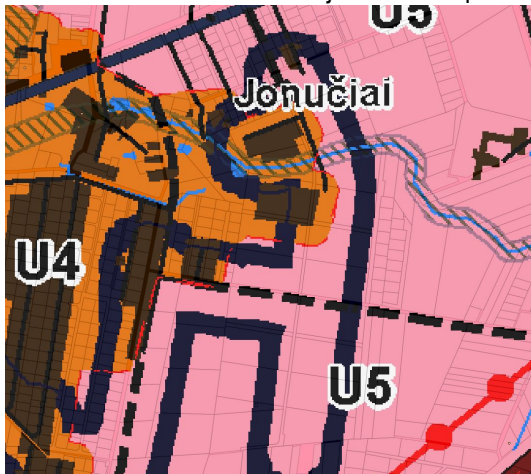
- pagrindinė naudojimo paskirtis: kita, naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdžiai: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K). Įregistruotas sklypo plotas 1,7023 ha (pagal Registre esančias koordinates - 1,7017).
- Įregistruoti servitutai:
 1. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2100 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 2. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2846ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 3. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2846 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 4. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4183ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 5. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.4183 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 6. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.4183 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 7. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2779ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 8. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2144 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 9. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,2252ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 10. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2252 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 11. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,1811ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 12. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.0081 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 13. Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), plotas 0,4117ha (pagal detaliojo plano sprendinius);
 14. Kelio servitutas (viešpataujantis), plotas 0.2284 ha (pagal detaliojo plano sprendinius);

Nerijus Kelmelis



Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- T00073030 Kauno rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano I pakeitimas; Kauno r. sav. teritorijos bendrojo plano I-ojo pakeitimo koregavimu, patvirtintu 2017-11-16 tarybos sprendimu Nr. TS-411
- T00021638 (000521002687) Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiolgalos mstl. ir Vilkijos m. (daugiabučiai Tulpių g.8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas;
- T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema;
- T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas;
- T00026637(000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialiojo plano koregavimas;
- T00071985 Kauno rajono turizmo plėtos teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas.



Pagal Kauno rajono bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į 3 teritorijas: U4 „Vietiniai vystytini centrai“, U5 „Stambių daugiabučių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas)“ ir U8 „Esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančios teritorijos“.

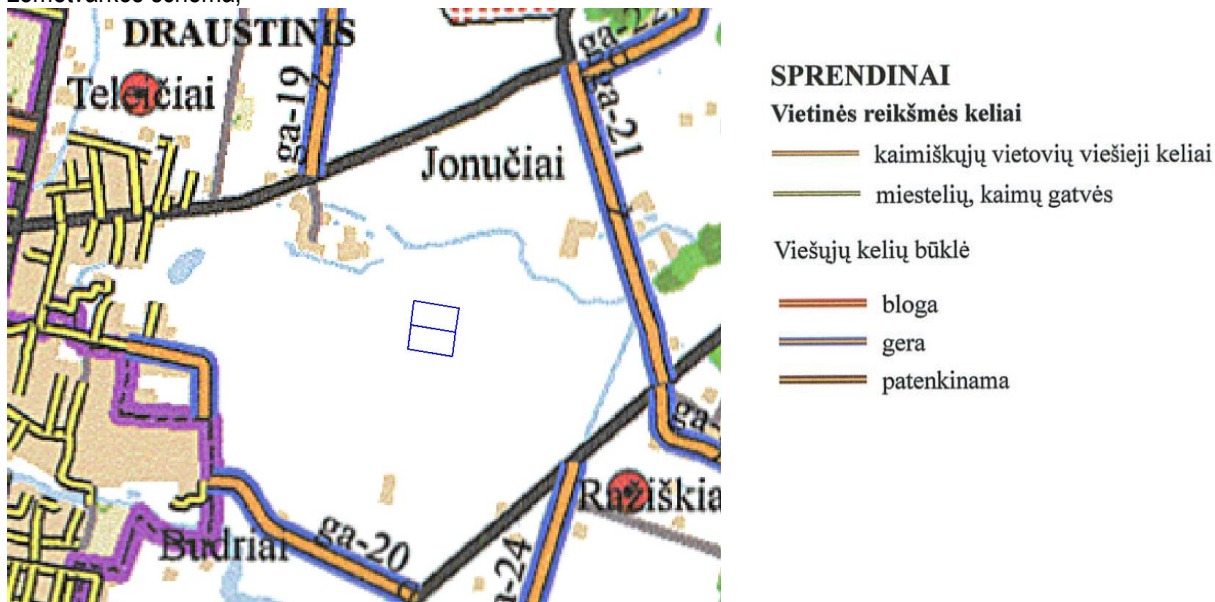
Pagal Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimą maksimalus sklypo užstatymo intensyvumas <0,8 ir <0,4, užstatymo tankumai: <0,6 (kadangi planuojama vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos teritorijos (G1), dėl to intensyvumas <0,4). Maksimalus gyvenamųjų ir viešųjų pastatų aukštis 8,5m.

Teritorijos pavadinimas	Žymėjimas	Esminis teritorijos požymis	Teritorijos naudojimo tipas	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtomis teritorijoms								Teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai	Teritorijų planavimo dokumentams ir kitoms planavimui reikiama			
				UŽSTATYMO REGLAMENTAI Atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
Esamos ustatytos teritorijos	U.1	Užstatymo branduoliai: potencialios esančių dalyvių ir integruoti elementai	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 1,0	12,5	10%	p.2	+		p.21	p.17			
Plėtos teritorijos laikotarpiai iki 2019 m.	U.2	Esamos užstatymo traukimo teritorijos	GM - Miesto gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5	5%	p.2	+		p.12	p.21			
	U.3	Naujos gyvenamosios teritorijos su vietiniais (daugiabučiai namai) centrais	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5		p.2		++	p.1	p.12	Kaminių grupių, kvartalų planavimo projektai		
	U.4	Vietiniai vystyti su centriniu užstatymu su socialine, užimame ir susisiekimo infrastruktūra plėtos teritorijos 1. Būvstl. 2. Cėkštė, 3. Ežerėlis, 4. Garliava, 5. Karmėlava, 6. Raudondvaris, 7. Rimgausai, 8. Vandžiolgalis, 9. Vilkija	GC - Miesto centro teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,8	12,5		p.2		++	p.1	p.12	p.21	Bendrisis planas	
Plėtos teritorijos skiriamos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiui	U.5	Stambių daugiabučių gyvenamųjų kompleksų plėtra (tęstinis užstatymas)	GG - Gyvenamoji teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5		p.2			p.1	p.12	p.21	Stambūs kompleksai planavimo projektai (konceptinė žemės schema)	
	U.6	Negyvenamųjų plėtos kamai	GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5		p.2	p.5		p.1	p.12	p.21		
Plėtos teritorijos skiriamos vystyti 2019 m. - 2029 m. laikotarpiui	U.8	Esamų tinklų pasiekiamumo zonoje esančios teritorijos	GV - Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Žemės tilpo paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė Miesto ūkio paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučio teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,4	8,5		p.2	p.5		p.1	p.7	p.8	p.22	
	U.9		ZU - užstatoma žemės ūkio teritorija	<ul style="list-style-type: none"> Žemės tilpo paskirties žemė Konservacinės paskirties žemė Vandens tilpo paskirties žemė 	<ul style="list-style-type: none"> Kitos paskirties žemė Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Vizionines paskirties teritorijos Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos Komeracinės paskirties objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos Susisiekimo ir inžinerinių tinklų kondidžių teritorijos Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ir savivaldybės bendrojo naudojimo) teritorijos Rekreacinės teritorijos Atskirųjų želdynų teritorijos 	≤ 0,6	8,5			p.3		p.9	+	p.21		

Vadovaujantis Kauno rajono bendrojo plano I pakeitimo „Gamtinio karkaso brėžiniu“, planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą.

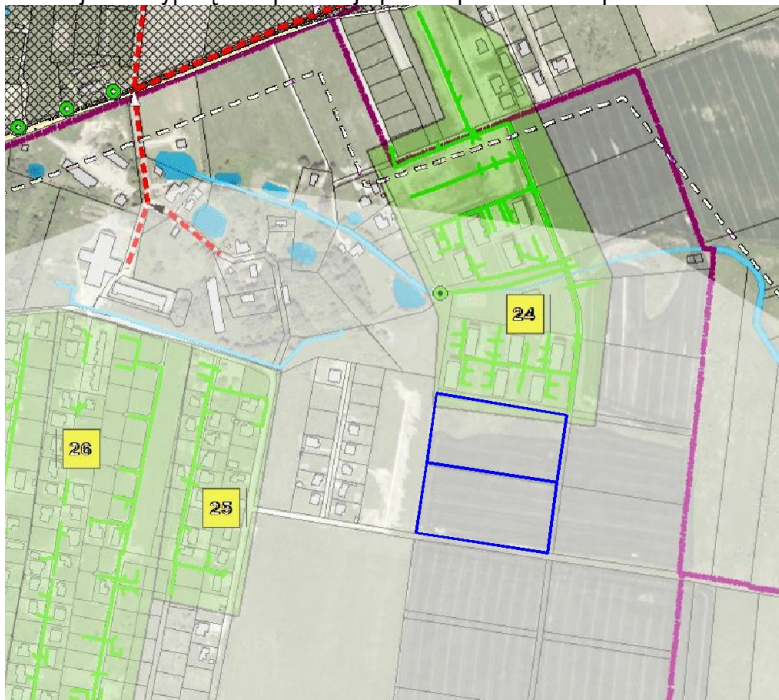
T00021638 (000521002687) Kauno rajono savivaldybės teritorijos (Akademijos mstl. ir Noreikiškių k., Babtų k., Domeikavos k., Ežerėlio m., Garliavos m., Jonučių k., Girionių k., Karmėlavos II k., Neveronių k., Raudondvario k., Vandžiogalos mstl. ir Vilkių m. (daugiabučiai Tulpių g.8, 10, 12 ir 14) šilumos ūkio specialusis planas; Jonučių II kaimas į šio specialiojo plano sprendinius nepatenka.

T00026959 (000522006004) Kauno rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schema;



Ištrauka iš žemėlapio

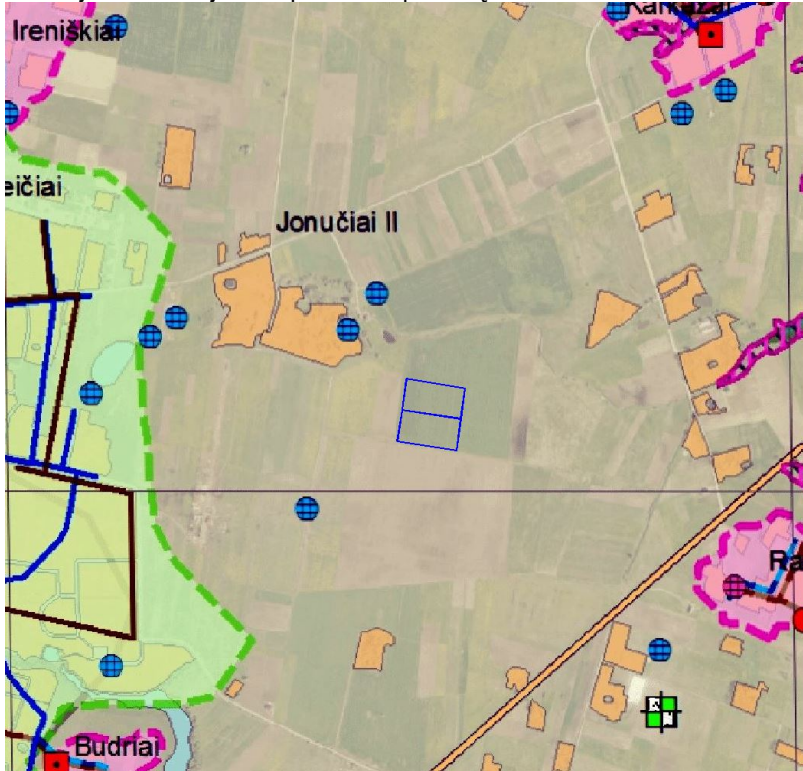
T00083905 Kauno rajono savivaldybės teritorijos paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas; Planuojami sklypai į šio specialiojo plano sprendinius nepatenka.



Ištrauka iš žemėlapio

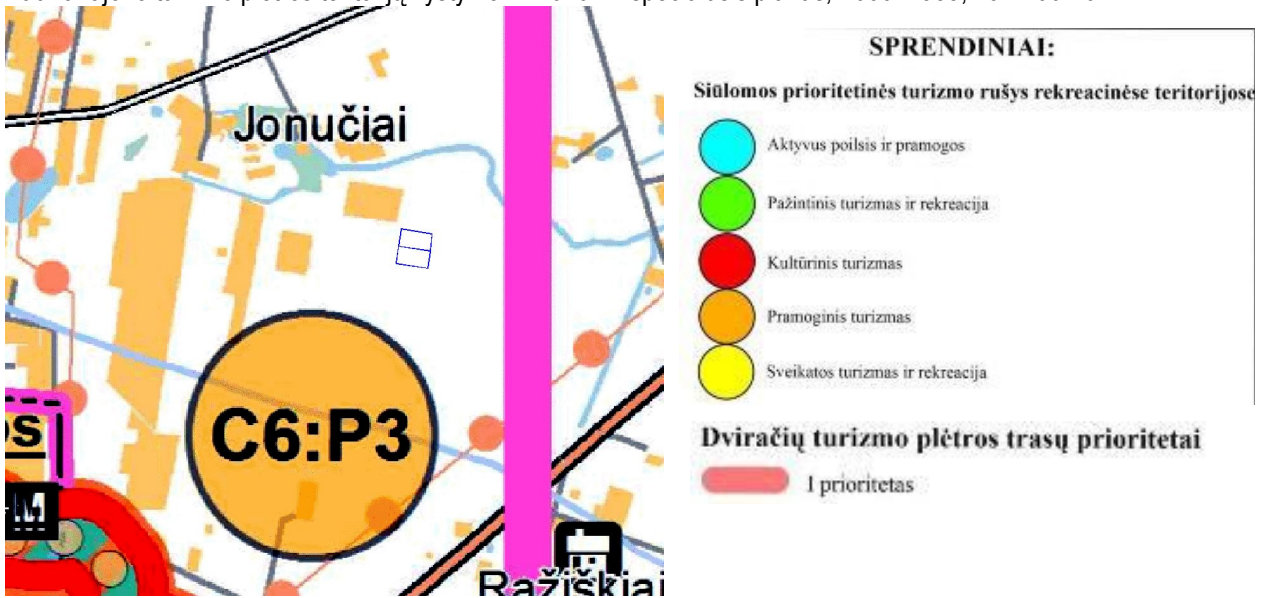
T00026637(000522005061) Kauno rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimas.

Planuojamai teritorijai šis specialusis planas įtakos neturės.



Ištrauka iš žemėlapio

Kauno rajono turizmo plėtros teritorijų vystymo iki 2020 m. specialusis planas, T00071985, 2014-06-26



Ištrauka iš žemėlapio

Gretimybės:



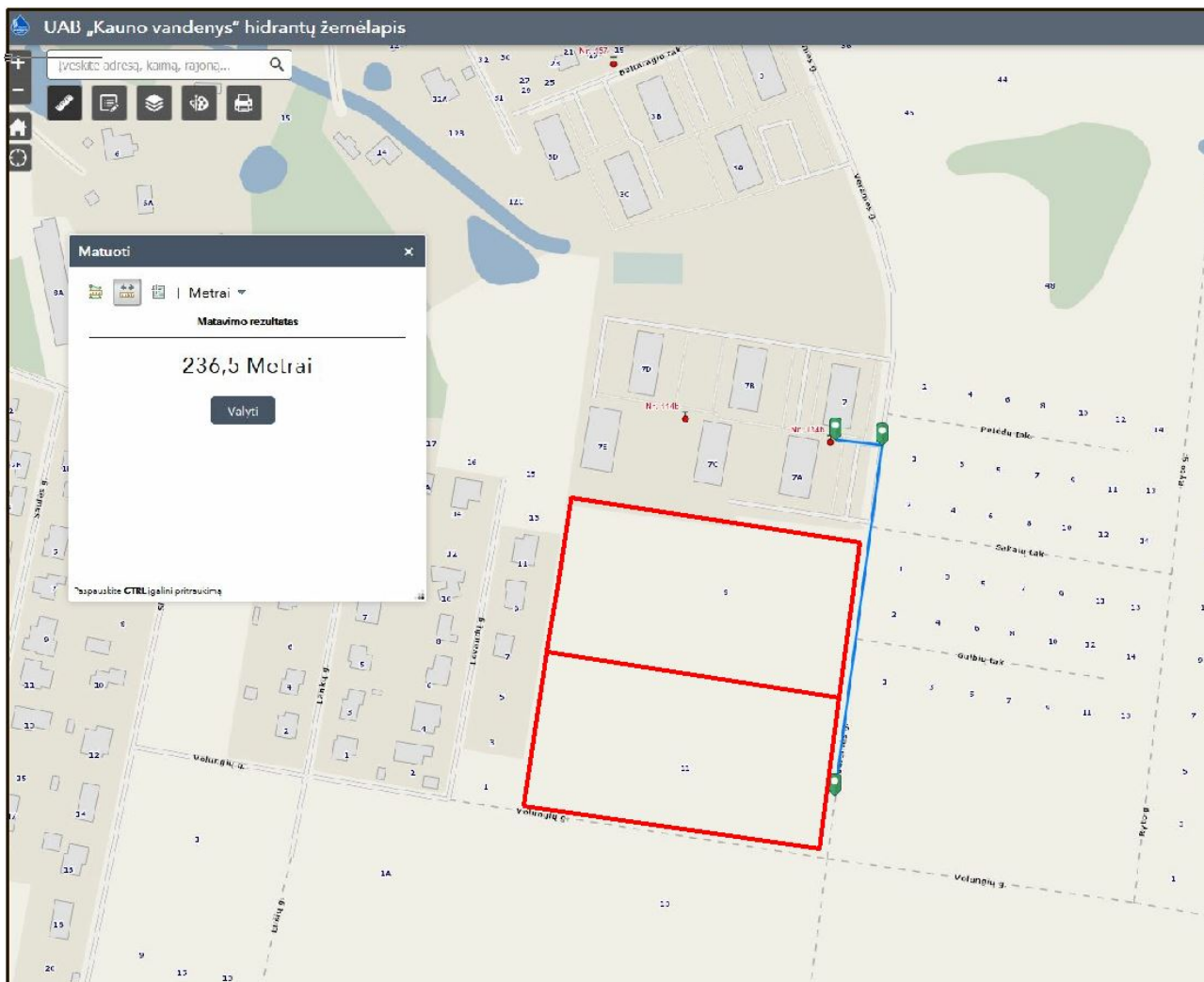
Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Kadastro Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
5260/0008:746	---	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
5260/0008:753	---	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
5260/0008:1461	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Sakalų tak. 2	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:756	---	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
5260/0008:1468	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Sakalų tak. 1	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:1474	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Gulbių tak. 2	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:1489	---	Kita/ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
5260/0008:1476	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Gulbių tak. 1	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5260/0008:754	---	Kita/Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos; Komerinės paskirties objektų teritorijos;
5260/0008:768	---	Kita/Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos; Komerinės paskirties objektų teritorijos;
5260/0008:769	---	Kita/Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos; Komerinės paskirties objektų teritorijos;
5260/0008:1345	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Volungių g. 1A	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos
5260/0008:1270	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 1	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5260/0008:1308	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 3	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Nerijus Kelmelis

5260/0008:1250	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 5	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5260/0008:1307	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 7	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5260/0008:1271	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 9	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5260/0008:1306	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 11	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5260/0008:1305	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 13	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
5260/0008:1304	Kauno r. sav., Garliavos apylinkių sen., Jonučių II k., Levandų g. 15	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Esami hidrantai:



Probleminės situacijos:

Nėra

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Detalioju planu yra padalinami esami kitos paskirties žemės sklypai, koreguojamas teritorijos naudojimo reglamentas ir nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Formuojant sklypų užstatymo sprendinius svarbiausias dėmesys skirtas aplinkos mastelio ir kontekstualios, architektūrinės išraiškos sukūrimui. Vertinant minėtus prioritetus ir atliktos gretimo užstatymo analizės rezultatus siūlomi tokie sprendiniai:

- Aukštis neviršina 8,5 metrų;
- Automobilių parkavimas sklypo ribose (vienam butui rekomenduojama įrengti 2 automobilių parkavimo vietas);
- Žemės sklypų paskirtis –kita, būdai: – G1-Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (24 sklypu); I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (2 sklypai); mišrių būdų (G1 ir I2) – 18 sklypai;
- Užstatymo tankis: nuo 29% iki 34%;
- Užstatymo intensyvumas – 0,4;
- Minimalus plotas žaliosioms zonoms – 25 %. Remiantis LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“. Želdinius, kaip bendrojo naudojimo želdynus, numatoma įrengti lygiagrečiai Versmės gatvės suprojektuotame komunikacijų koridoriuje;
- Planuojamoje teritorijoje numatomos inžinerinių tinklų apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Naujų objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas. Naujų pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Nauji statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Servitutai:

(kodas 115) - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis)

(kodas 218) - Servitutas-teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis)

(kodas 215) - Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)

(kodas 222) - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Pagal seno detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje esantys servitutai:

kodas 115: plotas 0,2100 ha; plotas 0,2846 ha; plotas 0,4183 ha; plotas 0,2144 ha; plotas 0,2252 ha; plotas 0,0081 ha; plotas 0,1935 ha; plotas 0,4921 ha; plotas 0,1324 ha; plotas 0,2408 ha; plotas 0,0112 ha; plotas 0,4917 ha; plotas 0,2024 ha; plotas 0,0081 ha; plotas 0,2016 ha ; plotas 0,0675 ha; plotas 1,1096ha; plotas 0,3888ha; plotas 0,2701ha; plotas 0,2232ha; plotas 0,2370ha; plotas 0,0112ha; plotas 0,1118ha; plotas 1,1666ha; plotas 0,1185ha; plotas 0,3465ha; plotas 0,2284 ha, plotas 0,3932, plotas 0,4482 ha (visi servitutai, išskyrus plotas 0,4917 ha, naikinami).

kodas 218: plotas 0,2846ha; plotas 0,4183ha; plotas 0,2779ha; plotas 0,2252ha; plotas 0,1811ha; plotas 0,1935ha; plotas 0,0100ha; plotas 0,4921ha; plotas 0,1324ha; plotas 0,2408ha; plotas 0,4917ha; plotas 0,3715ha; plotas 0,1689ha; plotas 0,2016ha; 0,1977ha, plotas 0,0100ha, plotas 0,0100ha; plotas 1,1096ha; plotas 0,3888ha; plotas 0,4392ha; plotas 0,2232ha; plotas 0,1779ha; plotas 0,3110ha; plotas 0,0515ha; plotas 0,3150ha; plotas 0,4117ha, plotas 0,4482 ha; plotas 0,3932ha; plotas 0,3465ha; plotas 1,1666ha; (visi servitutai, išskyrus plotas 0,4917 ha ir plotas 0,1779ha, naikinami).

kodas 215: plotas 0,2370 ha, plotas 0,3932 ha - naikinami);

kodas 222: plotas 0,4122ha, plotas 0,3932 ha - naikinami).

Nauji projektuojami tarnaujantys servitutai:

(**kodas 215 ir 222**): 224 kv.m. sklype Nr. 1; po 240 kv.m. sklypuose Nr.2,3,4,5 ir 6; 569 kv.m. sklype Nr. 7; 317 kv.m. sklype Nr.8; 319 kv.m. sklype Nr.21; 1882 kv.m. sklype Nr.22; 313 kv.m. sklype Nr.23; 313 kv.m. sklype Nr.36; 1884 kv.m. sklype Nr.37; 544 kv.m. sklype Nr.38; po 216 kv.m. sklypuose Nr.39-43; 226 kv.m. sklype Nr.44.

Nerijus Kelmelis


plotas 199 kv.m sklype Nr. 7; plotas 194 kv.m sklype Nr. 8; plotas 249 kv.m sklype Nr. 1; plotas 296 kv.m sklype Nr. 14; plotas 296 kv.m sklype Nr. 15; plotas 189 kv.m sklype Nr. 23; plotas 293 kv.m sklype Nr. 23; plotas 293 kv.m sklype Nr.30; plotas 186 kv.m sklype Nr.30; plotas 84 kv.m sklype Nr.37; plotas 324 kv.m sklype Nr. 38; plotas 123 kv.m sklype Nr. 39; plotas 124 kv.m sklype Nr.40; plotas 125 kv.m sklype Nr. 41; plotas 126 kv.m sklype Nr. 42; plotas 127 kv.m sklype Nr.43; plotas 340 kv.m sklype Nr.44.

Pastabos: Apribojimų plotus tikslinti geodezinių matavimų metu.

Inžineriniai tinklai:

Šalia planuojamos teritorijos yra privačiomis lėšomis paklotos vandens ir kanalizacijos tinklų trasos, kurios jungiasi į UAB "Kauno vandenys" bendrą eksploatuojamų tinklų tinklą. Vienas iš privačių tinklų savininkų yra tas pats asmuo, kuris nuosavybės teise valdo šiuos perplanuojamus sklypus. Yra gautas bendrasavininkų sutikimas (susitarimas) dėl galimybės jungtis prie šių tinklų. Šalia planuojamų sklypų esantys statiniai yra prijungti prie elektros tinklų, dujų trasos, interneto. Dujų trasa yra paklota planuojamoje teritorijoje, lygiagrečiai Volungių gatvei, inžinerinių tinklų servitute (koridoriuje) ir šalia Versmės gatvės inžinerinių tinklų servitute (koridoriuje). Ryšių kabelis yra paklotas Volungių gatvėje (detalioju planu nustatomos kabelio apsaugos zonos).

Tiesiant naujus inžinerinius tinklus per kitus sklypus, turi būti gauti tų sklypų savininkų sutikimai pagal LR nustatytus reikalavimus. Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotus nustatyti geodezinių matavimų metu.

Triukšmas.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Oro tarša nuo transporto nebus keliamą. Versmės gatvė ir Volungių gatvė ties planuojama teritorija bus asfaltuotos, nuo gatvių važiuojamosios dalies iki sklypų ribos bus įrengta asfalto danga. Kadangi dangoje smėlio ir žvyro priemaišų nebus, manevruojantis transportas dulkių nesukels.

Planuojamos ūkinės veiklos metu žaliavų ir cheminių medžiagų bei preparatų (mišinių) naudoti nenumatoma.

Esamos ir planuojamos ūkinės veiklos metu susidarys tik nepavojingos atliekos, jokių pavojingų ar radioaktyviųjų atliekų susidarymas nenumatomas.

Oro tarša.

Esama bei planuojama ūkinė veikla nekels rizikos žmonių sveikatai.

Po naujų gyvenamosios paskirties pastatų statybos ir veiklos metu jokių dirvožemio, vandens teršalų ir/ar aplinkos oro taršos šaltinių atsiradimas nenumatomas.

Biologinės taršos susidarymas (pvz., patogeniniai mikroorganizmai, parazitiniai mikroorganizmai) ir jos prevencija:

Planuojama ūkinė veikla biologinės taršos nesukels.

Sprendiniai, galintys įtakoti taršą (triukšmu, oro ir kt.) bus tikslinami techninio projekto sudėtyje.

Planuojamos ūkinės veiklos pažeidžiamumo rizika dėl ekstremaliųjų įvykių (pvz., gaisrų, didelių avarių, nelaimių (pvz., potvynių, jūros lygio kilimo, žemės drebėjimų)) ir (arba) susidariusių ekstremaliųjų situacijų, įskaitant tas, kurias gali lemti klimato kaita); ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė ir jų prevencija:

Planuojama ūkinė veikla, kaip ir visos kitos ūkinės veiklos, gali būti pažeidžiama dėl šių ekstremaliųjų įvykių: gaisrų, didelių avarių, nelaimių ar kitų ekstremaliųjų situacijų. Ekstremaliųjų įvykių ir ekstremaliųjų situacijų tikimybė nėra didelė. Valstybės ir savivaldybių institucijos (įstaigos) bei kiti ūkio subjektai, teikdami pagalbą gyventojams galimų ekstremaliųjų įvykių ar ekstremaliųjų situacijų atvejais, veikia bendrąja tvarka, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos Civilinės saugos įstatymu Nr. VIII-971 (Žin., 1998, Nr. 115-3230; aktuali redakcija) ir poįstatymiais teisės aktais nustatytų kompetencijų ribose.

Pati planuojama ūkinė veikla ekstremaliųjų įvykių tikimybės niekaip neįtakoja.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo

Nerijus Kelmelis


(VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslius komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

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

Jeigu pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B–s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

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 gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas)). Priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys turi būti ne mažesni kaip didesniojo statinio išoriniai matmenys arba įrengiamų priešgaisrinių sienų (ekranų) matmenys parenkami atsižvelgiant į gaisro šiluminio poveikio plitimo galimybes.

Šalia planuojamos teritorijos numatoma įrengti naujus hidrantus. Žiūrėti inžinerinių tinklų brėžinį.

Į sklypus patenkama iš apie 12 metrų pločio (tarp raudonųjų linijų) D kategorijos Versmės ir Volungių gatvių. Inžinerinės infrastruktūros sklypuose - akligatviuose) numatoma įrengti (12x12m ploto kietos dangos) apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams. Gaisrinio automobilio pravažiavimo ir apsisukimo vietose negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Nerijus Kelmelis

