

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojama teritorija apima šiuos sklypus:



1 pav. Situacijos schema

Rato gatvės sklypas, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719842; kad. Nr.: 5233/0013:459 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Plotas: 0,3015 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklype įregistruoti servitutai:

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis*) projektuojamiems sklypams - 0,3015 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*tarnaujantis*) projektuojamiems sklypams - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0,0238 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,238 ha;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,3015 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,3015 ha.

Rato g. 1, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719856; kad. Nr.: 5233/0013:467 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1145 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1145 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1145 ha.

Rato g. 2, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719860; kad. Nr.: 5233/0013:468 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1184 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1184 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1184 ha.

Rato g. 3, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719864; kad. Nr.: 5233/0013:469 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1156 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1156 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1156 ha.

Rato g. 4, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719865; kad. Nr.: 5233/0013:470 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1169 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1169 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1169 ha.
-

Rato g. 5, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719855; kad. Nr.: 5233/0013:466 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1054 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1054 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1054 ha.

Rato g. 6, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719866; kad. Nr.: 5233/0013:471 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1460 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1460 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) - 0,0631 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1460 ha.

Rato g. 7, Sergeičikų II k., Karmėlavos sen., Kauno r. sav.. Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.: 44/1719849; kad. Nr.: 5233/0013:463 Karmėlavos k.v. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Plotas: 0,1041 ha.

Sklype pastatų nėra.

Sklypui įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis*) sklype Nr. 14 - 0,3015 ha;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 0,1041 ha;
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,1041 ha.

Bendras planuojamos teritorijos plotas – 1,1224 ha.

Detaliojo plano darbų organizatorius – Kauno rajono savivaldybės administracija, Savanorių pr. 371, Kaunas, tel. Nr. 30 55 03.

Detaliojo plano iniciatoriai – fiziniai asmenys.

Detaliojo plano rengėja – architektė Inga Tarnauskienė, at. Nr. A1228.

Detaliojo plano rengimo tikslas – sujungti žemės sklypus Rato g. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ir kad. Nr. 5233/0013:459 į vieną sklypą ir padalinti į 5 dalis, vienam iš atidalintų sklypų nustatyti naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, likusiems sklypams nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; koreguoti nustatytus bei nustatyti naujus teritorijos naudojimo reglamentus.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos.

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

Konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcija ir koncepcijos nepriklausomas vertinimas: nerengiami.

Detalusis planas rengiamas remiantis sklypų savininkų prašymu, detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-09-24 įsakymu Nr. ĮS-2893 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-10-14 įsakymu Nr. ĮS-3105 „Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2021-10-28 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. S-1258 bei Kauno rajono savivaldybės bei kitų atsakingų institucijų išduotomis sąlygomis.

2. SKLYPŲ ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2021 m. liepos mėn. MB „DVG planai“ atlikta topografinė nuotrauka, topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinė sistemos TIIIS duomenys bei planavimo organizatoriaus pateikti dokumentai. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Beveik visas planuojamos teritorijos reljefas yra beveik lygus, jis nežymiai keičiasi nuo 68,30 absoliutinės altitudės pietvakarių pusėje iki 69,00 šiaurėje.

Rytine kraštine planuojama teritorija ribojasi su Uosių gatve, už kurios plyti valstybinis miškas, pietine remiasi į valstybės žemėje esantį įvažiavimą, per kurį įvažiuojama į pietinėje planuojamos teritorijos pusėje esantį sklypą, turintį adresą Uosio g. 36/ 38/ 40/ 42. Viena planuojamos teritorijos vakarinės kraštinės atkarpa glaudžiasi prie melioracijos griovio ir atsiremia į žemės ūkio paskirties sklypus kad. Nr. 5233/0013:396 ir 5233/0013:314, o likusi vakarinės kraštinės dalis ir šiaurinė kraštinė ribojasi su įregistruotais vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų sklypais Rato g. 8, 10, 12, 14, 16 bei rekreacinių teritorijų sklypu kad. Nr. 5233/0013:462.

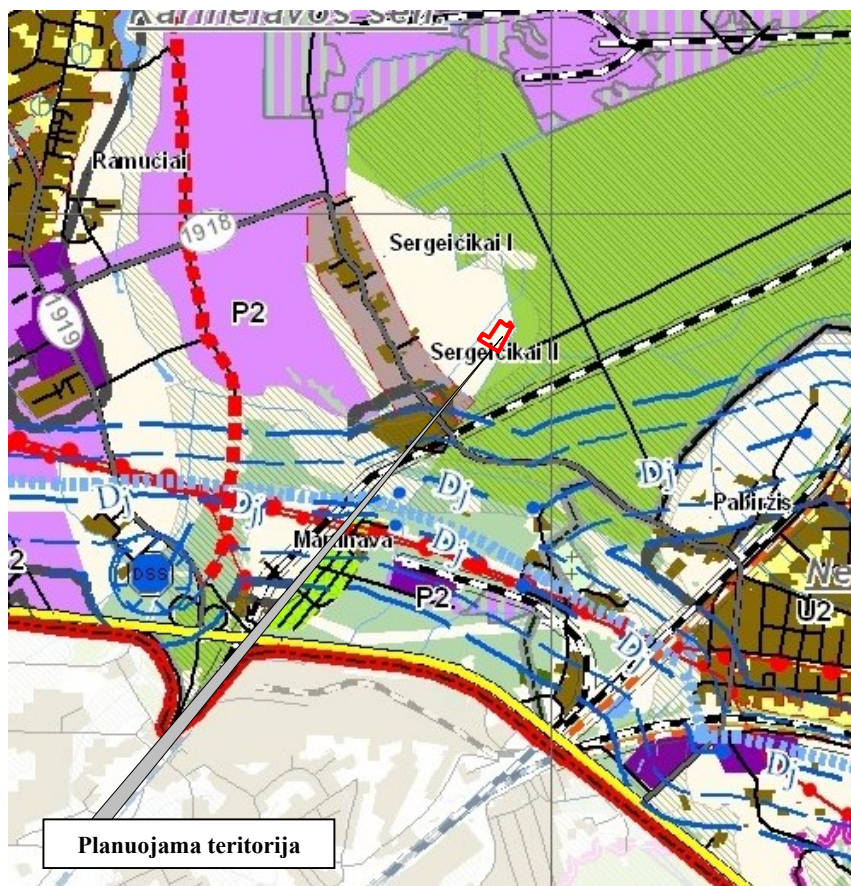
3. TERITORIJOS RAIDOS PROGRAMA

Esami įregistruoti sklypai Rato g. 1 (0,1145 ha), Rato g. 2 (0,1184 ha), Rato g. 3 (0,1156 ha), Rato g. 4 (0,1169 ha), Rato g. 5 (0,1054 ha), Rato g. 6 (0,1460 ha), Rato g. 7 (0,1041 ha) ir kad. Nr. 5233/0013:459 (0,3015 ha) sujungiami į vieną 1,1188 ha žemės sklypą; pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita - nekeičiama; teritorija padalinama į 6 dalis:

- sklypą Nr. 1 (0,1068 ha), sklypui nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypą Nr. 2 (0,1041 ha), sklypui nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypą Nr. 3 (0,2141 ha), sklypui nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypą Nr. 4 (0,2353 ha), sklypui nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypą Nr. 5 (0,1263 ha), sklypui nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- sklypą Nr. 6 (0,3358 ha), sklypui nustatomas naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;



Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniuose urbanistinė plėtra planuojamoje teritorijoje nėra numatyta, tačiau sprendinių pastabose pasakyta: "*Bendrasis planas taip pat nepanaikina žemės nuosavybės dokumentuose nurodytų žemės naudojimo būdų ir pobūdžių (rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus tokiems sklypams, gali būti nustatoma veikla pagal bendrojo plano reglamentus arba paliekama veikla pagal nustatytą žemės nuosavybės dokumentuose arba gali būti keičiamas teritorijos naudojimo būdas nekeičiant paskirties)*". Šiuo projektu žemės sklypų naudojimo paskirtis – nekeičiama, atidalintiems sklypams nustatomi naudojimo būdai, kurie ir iki šiol buvo planuojamoje teritorijoje:



2 pav. Ištrauka iš Kauno rajono savivaldybės bendrojo plano 1-ojo pakeitimo (1-ojo pakeitimo koregavimo) sprendinių Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio

Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos analizė kraštovaizdžio, urbanistinių struktūrų, želdynų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros aspektais, kitų bendrojo plano sprendinių bei galiojančių teritorijų planavimo dokumentų kontekste yra pateikta esamos būklės analizės aiškinamajame rašte.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano rengimo tikslas – koreguojamus žemės sklypus Rato g. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ir kad. Nr. 5233/0013:459 sujungti į vieną sklypą ir padalinti į 5 dalis, vienam iš atidalintų sklypų nustatyti naudojimo būdą – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, likusiems sklypams nustatyti naudojimo būdą – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; koreguoti nustatytus bei nustatyti naujus teritorijos naudojimo reglamentus.

Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos, esamų pastatų ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: sujungus sklypus ir juos perdalinus, naujai suformuotuose sklypuose statinių statybos zonos zona išdėstomos remiantis užsakovo pateikta užduotimi, esamais apribojimais ir teisės aktuose numatytais reikalavimais. Statinių statybos zonos visuose sklypuose atitraukiamos 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o sklype Nr. 6, dėl to, kad sklypas ribojasi su melioracijos grioviu, statinių statybos zona atitraukiama 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos.

Rengiant pastatų techninius projektus privaloma vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kuriame pasakyta, kad 3.0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8.5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Aplinkiniuose sklypuose vykdoma veikla, esami pastatai ar inžineriniai tinklai bei gamtiniai objektai neįtakoja detaliojo plano sprendinių ir neriboja užstatymo.

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimu: planuojama teritorija nepapuola į urbanistiniu ar kraštovaizdžio požiūriu svarbias teritorijas, saugomas ar kultūros paveldo teritorijas. Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamos kraštovaizdžio situacijos nepakeis: prieš sujungimą sklypuose buvo numatyta individualių namų statyba, po detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo sklype irgi bus statomi vienbučiai gyvenamieji namai. Sklypų kiekis sumažės ir dėl to padidės jų plotas, o būtent didesni sklypai yra būdingi aplinkui planuojamą sklypą esančioms teritorijoms. Planuojamas namo aukštis – iki 8,50 m neišsiskirs iš aplinkinio užstatymo, - kituose patvirtintu detaliuoju planu suplanuotuose sklypuose numatytas užstatymo aukštis irgi panašus – nuo 8,50 m iki 10,00 m.

Aplinkos kokybės ir higieninės būklės: detalijame plane numatyta veikla – vienbučių gyvenamųjų namų statyba – neturės neigiamos įtakos aplinkos kokybei ir higieninei būklei. Kadangi nei planuojamoje teritorijoje, nei aplink ją nėra išvystyti centralizuoti tinklai, teritorijoje projektuojamas vienas visiems sklypams artezinis gręžinys (pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius) ir keletas vietinių vandens valymo įrenginių (po atskirą tiems sklypams, kuriuose bus statoma pirmiausia ir dar vienas bendras įrenginys likusiems sklypams, kuriuose statyti ketinama vėliau); lietaus vanduo lietaus nuotekų tinklais bus nuvedamas į infiltracijos sistemas, o iš jų infiltruojamas į gruntą.

Planuojamos teritorijos gretimybėse nėra veikiančių fermų, pramonės objektų, kurių sanitarinė apsaugos zona ar keliamas triukšmas darytų įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Transporto organizavimo: į suplanuotus sklypus atvažiuojama rajoninės reikšmės keliu 1918 Palemonas – Neveronys – Ramučiai, ties Sergeičikų kaimu turinčiu Sergeičikų gatvės pavadinimą. Iš Sergeičikų gatvės į teritoriją veda D kategorijos Uosių gatvė. Planuojamoje teritorijoje yra esama D kategorijos Rato gatvė, kurios vieta ir konfigūracija keičiama šiuo projektu (nekeičiant gatvės sklypo pločio). Įvažiavimų vieta gali kisti priklausomai nuo gyvenamųjų namų projektų. Automobilius galima parkuoti tik sklypų ribose.

Inžinerinės infrastruktūros plėtojimo:

- vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas: kadangi nei planuojamoje teritorijoje, nei aplink ją nėra išvystyti centralizuoti tinklai, teritorijoje projektuojamas vienas visiems sklypams artezinis gręžinys (pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius) ir keletas vietinių vandens valymo įrenginių (po atskirą tiems sklypams, kuriuose bus statoma pirmiausia ir dar vienas

- bendras įrenginys likusiems sklypams, kuriuose statyti ketinama vėliau); lietaus vanduo lietaus nuotekų tinklais bus nuvedamas į infiltracijos sistemas, o iš jų infiltruojamas į gruntą;
- elektros energija: patvirtintame detaliajame plane planuojamoje teritorijoje buvo suprojektuota modulinė elektros transformatorinė pastotė, tačiau šiuo metu prie sklypų jau yra atvesti elektros kabeliai bei įrengtos elektros apskaitos spintos, todėl modulinė transformatorinė nebeprojektuojama; iškeliamas elektros apskaitos spinta ir kabelis, pakliūnantys į projektuojamą statinių statybos zoną;
 - ryšiai: į projektuojamus pastatus ryšio tinklai bus atvesti iš artimiausio ryšių šulinio Sergeičikų gatvėje;
 - šildymas: kiekvieno pastato šildymo būdas bus parenkamas rengiant techninius projektus;
 - Melioracijos tinklai ir įrenginiai: statinių statyba projektuojamuose sklypuose galima tik atlikus esamų drenažo tinklų pertvarkymą taip, kad būtų užtikrintas drenažo tinklų veikimas gretimuose sklypuose. Melioracijos tinklai bus tvarkomi sklypo savininkų lėšomis. Melioracijos įrenginiai tvarkomi vadovaujantis LR žemės ūkio ministro 2008-04-16 įsakymu Nr. 3D-218 „Dėl melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“ patvirtinimo“.

Gaisrinės saugos: 6. Išorės gaisrų gesinimui bus naudojamas vanduo iš Viešios upės, kuri nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 450 m. Gyvenamosioms vietovėms, turinčioms iki 50 gyventojų, vandens gaisrui gesinti tiekimo leidžiama nenumatyti. Techninio projekto metu tikslus vandens kiekis, reikalingas išorės gaisrų gesinimui, skaičiuojamas pagal "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės", patvirtintas Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (aktualia redakcija).

Apsisukimo aikštelė gaisriniais automobiliams neprojektuojama, nes planuojamą teritoriją galima apvažiuoti ratu.

Rengiant techninius pastatų projektus, būtina išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, nurodytus "Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose", patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Trečiųjų asmenų interesų apsaugos: detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Sklypuose numatoma veikla nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, netrikdys elektros tiekimo.

5. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Sklypų architektūriniai – urbanistiniai apribojimai

SKLYPAS NR. 1 (plotas - 1068 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,28;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamame sklype Nr. 6;
- Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamuose sklypuose Nr. 2, 3, 4 ir 6;
- S1 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamų žemės sklypų Nr. 2, 3, 4, 5, Rato g. 8, 10, 12, 16 ir kad. Nr. 5233/0013:462 savininkams bei inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 123 m².
-

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 1068 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1068 m².

SKLYPAS NR. 2 (plotas - 1041 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,29;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamame sklype Nr. 6;
- Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamuose sklypuose Nr. 1, 3, 4 ir 6;
- S2 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamų žemės sklypų Nr. 1, 3, 4, 5, Rato g. 8, 10, 12, 16 ir kad. Nr. 5233/0013:462 savininkams bei inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 52 m².

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 1041 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1041 m².

SKLYPAS NR. 3 (plotas - 2141 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,22;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamame sklype Nr. 6;
- Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamuose sklypuose Nr. 1, 2, 4 ir 6;
- S3 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamų žemės sklypų Nr. 1, 2, 4, 5, Rato g. 8, 10, 12, 16 ir kad. Nr. 5233/0013:462 savininkams bei inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 70 m².

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 2141 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2141 m².

SKLYPAS NR. 4 (plotas - 2353 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,21;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamame sklype Nr. 6;

- Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamuose sklypuose Nr. 1, 2, 3 ir 6;
- S4 - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamų žemės sklypų Nr. 1, 2, 3, 5, Rato g. 8, 10, 12, 16 ir kad. Nr. 5233/0013:462 savininkams bei inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 204 m².

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 2353 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 2353 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 65 m².

SKLYPAS NR. 5 (plotas - 1263 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV);

Naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: 8,50 m;

Sklypo užstatymo tankumas: 0,27;

Sklypo užstatymo intensyvumas: 0,40;

Želdynų plotas: ne mažiau kaip 25 proc. sklypo ploto.

Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*viešpataujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamame sklype Nr. 6;
- Teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*viešpataujantis daiktas*) projektuojamuose sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4 ir 6;

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 1263 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 1263 m².

SKLYPAS NR. 6 (plotas - 3358 m²)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita;

Teritorijos naudojimo tipas: inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);

Naudojimo būdas: Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis: -;

Sklypo užstatymo tankumas: -;

Sklypo užstatymo intensyvumas: -;

Želdynų plotas: -.

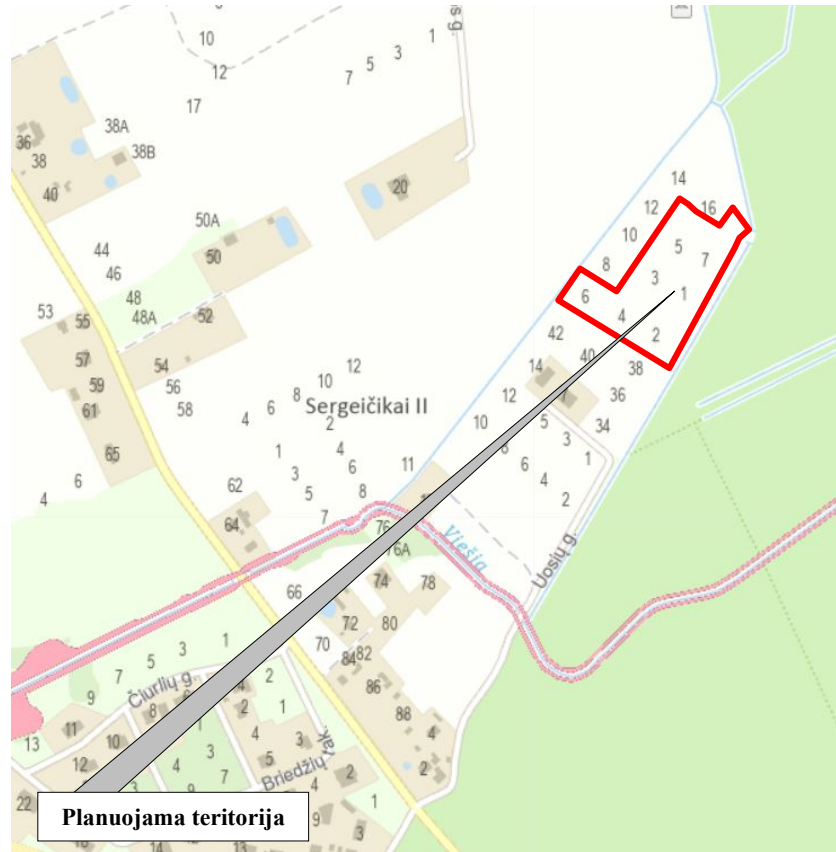
Projektuojami servitutai:

- Kelio servitutas (*tarnaujantis daiktas*) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku projektuojamų žemės sklypų Nr. 1, 2, 3, 4, 5, Rato g. 8, 10, 12, 16 ir kad. Nr. 5233/0013:462 savininkams bei inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 3358 m²;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (*tarnaujantis daiktas*) projektuojamų žemės sklypų Nr. 1, 2, 3, 4, 5, Rato g. 8, 10, 12, 16 ir kad. Nr. 5233/0013:462 savininkams bei inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms – 3358 m²;

Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromų apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona (III skyrius, pirmasis skirsnis) – 3358 m²;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) – 3358 m²;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 167 m².

Šiuo metu žemės sklypo kad. Nr.: 5233/0013:459 yra įrašyta specialiosios žemės naudojimo sąlygos: „Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)“ ir „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)“, o sklypo Rato g. 6 (kad. Nr.: 5233/0013:471) nuosavybės pažymėjime sąlyga: „Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)“. Remiantis Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro duomenimis, planuojama teritorija nepapuola į jokių vandens telkinių apsaugos juostas ar zonas, todėl šis apribojimas naikinamas:



3 pav. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis

÷

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, aktualia jo redakcija, įsigaliojusia 2020-07-01, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus.

Detalųjį planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse numatyta tvarka.

Projekto vadovė

Inga Tarnauskienė